

16.09.2026 toimunud planeerimisseadust tutvustava infotunni käigus esitatud küsimused koos MKMi vastustega

1.Küsimus: Kas kohalik omavalitsus võib otsustada, et avaliku arutelu korraldamiseks on sobivaim asukoht MS Teams?

Vastus: Detailplaneeringu puhul sätestab seadus, et avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avalik arutelu korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse sobivas kohas (PlanS § 136 lõige 1). Sobiva asukoha valik saab sõltuda planeeringu menetlusosalistest ja nende võimalusest osaleda Teamsi teel. Üldplaneeringu puhul arutelu korraldamine üksnes MS Teamsi teel ei ole piisav. Üldplaneeringu arutelu tuleb jätkuvalt korraldada planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses. Linnaosadega linnades korraldatakse avalik arutelu linnaosa keskuses (PlanS § 88 lõige 1).

2. Küsimus: Kui kinnistu on kaasomandis, kus juba 2 ehitist, kas siis selle jagamisel on vaja DP vaja?

Vastus: PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on DP koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja laiendamiseks üle 33% linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus. Kui eesmärk on jagada olemasolev kinnistu kaheks selliselt, et ehitusõigus ei muutu, siis ei ole DP koostamine nõutav.

Kui soovitakse jagada kinnistut, millel kehtib DP, siis võib samuti kinnistut jagada nii, et juba antud ehitusõigus ei muutu (Riigikohtu 10.01.2022 lahend nr 3-20-952). Kui ehitusõigus aga muutub, peab koostama kas uue DP või DP muutva DP.

3. Küsimus: kui alal kehtib 12 a vana DP. Maakorralduselt on krundid jagatud, kuid siiani ei ole ühtki ehitusluba või arendustegevuse jälge. Kas KOV saab vaikimisi DP kehtetuks tunnistada ja krundid tagasi pöörata?

Vastus: tegemist on enne 01.01.2027 kehtestatud DP-ga, mistõttu sellele 10-aastast kehtivusaega ei kohaldata. See tähendab, et antud DP kehtib nii praegu kui ka tulevikus kehtetuks tunnistamiseni (HMS § 61 lõige 2).

Ka peale 01.01.2027 kehtestatud DP-de puhul ei toimu eraldi DP kehtetuks tunnistamist, kuna sellisel juhul kehtib DP 10 aastat ja kui seda ei ole ellu viima astunud, kaotab DP kehtivuse automaatselt, ilma ühegi toiminguta.

Kehtiva DP kehtetuks tunnistamine eeldab kaalutlusotsust (HMS §-d 64-70).

4. Küsimus: Miks ei ole üleriigilisel planeeringul, riigi eriplaneeringul ega maakonnaplaneeringul 60-päevast koondvastuse esitamise võimalust.

Vastus: Maakonnaplaneeringu puhul on koondvastuse esitamise võimalus ette nähtud. Riigi eriplaneeringu ja üleriigilise planeeringu puhul ei ole seda vajalikuks peetud, kuivõrd neid

planeerimisinstrumente kasutatakse praktikas oluliselt harvem ning menetluste maht ja sagedus ei eelda samasuguse eriregulatsiooni kehtestamist.

5. Küsimus: Kui kehtetuks mineval aegunud DP all on veel eelmine ja veel vanem osaliselt kehtiv DP, kas see muutub siis de facto kehtivaks? St, kas vana DP ärkab ellu, mis on üle planeeritud?

Vastus: sellist juhtu reguleerib PlanS § 140 lõige 8, mis ütleb, et uue DP kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud DP kehtetuks. Kehtetuks muutunud haldusakt ei muutu automaatselt jõus olevaks seda eelnevalt kehtetuks muutnud haldusakti kehtetuse korral ehk vastus on ei, automaatselt vana DP kehtivaks ei muutu.

6. Küsimus: Kas on arutatud ka vajadust anda selge tõlgendus/juhend, mis on maakonnaplaneeringu muutmine või mis on täpsustamine? Eriplaneeringu kadumisega on see teema väga aktuaalne. Ei ole ju mõistlik alustada iga kord uue ÜP tegemist, kui ORME DP-ga on vaja mingil määral muuta rohevõrgustiku kuju või tingimusi.

Vastus: eraldi juhendi koostamist ei ole käesoleval ajal kaalutud. Soovitame konkreetsetel puhkudel rääkida muudatused või täpsustused läbi Maa- ja Ruumiametiga, kes hindab igal konkreetsel juhul muudatuse või täpsustuse sisu.

7. Küsimus: Detailplaneeringu koostamise kohustus olukorras, kus jagamise tulemusena tekkivale uuele kinnistule puudub juurdepääs avalikult teelt. Kas sellise tingimuse saab KOV ÜP-ga kehtestada?

Vastus: PlanS § 125 lõige 2 märgib, et DP koostamise kohustusega ala või juhu võib määrata ka üldplaneeringuga. Seadus ei välista, et üldplaneeringus nähakse ette DP koostamise kohustus juhul, kui jagamise teel tekkinud kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuivõrd DP ülesandeks on muu hulgas ka PlanS § 126 lõike 1 punkti 17 kohaselt servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine, siis oleks sellise nõude kehtestamine ka põhjendatud.

8. Küsimus: DP kohustusega alal saab määrata maa sihtotstarbe, kas hoone sihtotstarbe järgi või DP järgi. Mille järgi maakorraldustoiminguga määratakse hooneta maatüki otstarve? Kas DP üks ülesannetest ei ole maa kruntideks jagamine? Kui maa jagamine DP kohustusega alal on ilma DP-ta, juhul kui omanik väidab, et ta ei taha ehitusõigust, siis kas alles ehitusõiguse määramiseks tehakse ühe krundi kaupa DP-d?

Vastus: DP üheks ülesandeks on maa-ala kruntideks jaotamine ning krunt moodustatakse ehitusõiguse määramiseks. Seetõttu määratakse DP koostamise kohustuse korral katastriüksuse sihtotstarve üldjuhul kehtestatud DP alusel. See ei tähenda siiski, et iga kinnisasja jagamine DP koostamise kohustusega alal eeldaks alati uue DP koostamist. Ka kehtiva DP-ga hõlmatud kinnisasja võib jagada ilma uut DP-d koostamata avalikus menetluses, kui planeeringuga määratud ehitusõigus ei muutu. Sellisel juhul ei määrata jagamisega uut ehitusõigust, vaid lähtutakse olemasolevast õiguslikust olukorrast ja sihtotstarve määratakse maakatastriseaduse § 18 lõike 1 alusel.

Kui linnas või muul DP koostamise kohustusega alal jagatakse hoonestamata maatükk eesmärgiga moodustada uus ehituskrunt ja määrata sellele ehitusõigus, tuleb üldjuhul koostada DP. Kui aga jagamisega uut ehitusõigust ei määrata ega olemasolevat muudeta, ei tulene üksnes jagamisest DP koostamise kohustust.

Seega, kui kinnisasi jagatakse ilma DP-d koostamata, kuid hiljem soovitakse mõnel moodustatud krundil ehitusõigust määrata või seda muuta, siis tuleb hinnata DP koostamise kohustuse olemasolu selle kinnisasja suhtes ning vajaduse korral koostada DP.

Jagamisel määrab linna- või vallavalitsus igale moodustatavale katastriüksusele sihtotstarbe MaaKatS § 18 lõike 1 alusel. DP koostamise kohustuse korral lähtutakse kehtestatud DP-st. Kui selline kohustus puudub, määratakse ehitisteta katastriüksuse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse või üldplaneeringu alusel.

9. Küsimus: Keila linna ÜP seab kohustuse alla 5 m kõrguste ja alla 20 m² ehitiste püstitajale: kui .. soovitakse rajada väike-ehitiste kompleksi, kus on enam kui 5 hoonet, tuleb selleks koostada detailplaneering. Kas selle õiguspärasus on kahtluse all?

Vastus: kehtiv PlanS ei sätesta, et üldplaneeringuga ei või ette näha juhtu, kus alla 20 m² pindalaga ehitistest koosneva kompleksi planeerimiseks ei või nõuda DP koostamist ning käesoleval ajal ei ole kavas ka sellist keeldu kehtestada.

10. Küsimus: Mille poolest erineb detailplaneeringut muudev detailplaneering esmakordsest detailplaneeringust. Kõik tuleb ju ikkagi otsast peale planeerijal koostada, või kuidas? Mida siis planeerija ja KOV võib tegemata jätta? Või mis on selle DP muutmise mõte?

Vastus: Detailplaneeringut muudev detailplaneering on mõeldud olukorraks, kus kehtiva detailplaneeringu põhilahendus jääb kehtima, kuid vajalik on muuta üksikuid planeeringulahenduse osi või tingimusi. Sellisel juhul ei ole eesmärk koostada kogu planeeringulahendust algusest peale uuesti, vaid muuta kehtivat detailplaneeringut selles ulatuses, milles muudatus on vajalik ja põhjendatud. DP-d muutva DP eesmärk võimaldab kehtiva planeeringulahenduse muutmist lihtsamal ja kiiremas menetluses juhul, kui kavandatav muudatus ei eelda kogu planeeringuala terviklahenduse sisulist ümberkujundamist. Näiteks võib see olla asjakohane olukorras, kus muudetakse mõnda konkreetset ehitusõiguse, maakasutuse, hoonestusala või muud planeeringutingimust, kuid kehtiva DP põhimõtteline ruumiline lahendus jääb samaks. Samas tuleb ka DP-d muutva DP puhul koostada lahendus sellises mahus, et muudatus oleks kehtiva planeeringulahenduse suhtes arusaadav ja terviklikult hinnatav. PLANISesse ei esitata üksnes muudatuse väljavõtet või üksikuid parandusi, vaid DP kihid tuleb esitada täies mahus selliselt, et kehtiva planeeringulahenduse sisse on kantud uus terviklahendus samal viisil, nagu oleks koostatud uus planeeringulahendus. Seejuures peab andmetest olema üheselt arusaadav, millist osa varasemast lahendusest on muudetud, milline osa asendub uue lahendusega ning milline osa jääb kehtima.

11. Küsimus: Kas PLANIS teeb ise ära asenduse vanade ja uute kihi andmete vahel, nii nagu riigi teataja teeb nt planeerimisseaduse esitlemisel või peab planeerija ütlema, millised kihid on kehtetud ja millised on uued ja kehtivad

Vastus: PLANIS automaatselt ise asendusi ei tee, see vajab sisulist arusaama, mida muudetakse. PlanS sätestab andmete esitamise kohustuse: PlanS § 139⁵ lõike 4 kohaselt esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta PlanS § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates.

Sellest tulenevalt on planeeringu koostamise korraldaja kohustus tagada, et planeeringute andmekogus kajastuvad andmed nii kehtestatud kui ka muudetava planeeringu kohta. Üldine eesmärk on tagada üheselt mõistetavus (vormistatakse uued andmekihid). Muu hulgas peab andmetest nähtuma, milline osa varasemast planeeringulahendusest asendub uue lahendusega ning milline osa jääb kehtima. Vajaduse korral saab korraldaja selle kohustuse täitmisel kasutada planeerimiskonsultandi abi, kuid andmete esitamise ja nende korrektsuse eest vastutab planeeringu koostamise korraldaja.

12. Küsimus: Kas KOV võib kehtestada omalt poolt põhimõtted, mille alusel PT väljastatakse DP kohustuslikul alal? Nt valitsus protokollilisega, et lähtume mingitest põhimõtetest (ei väljasta PT nt põhitäna ääres, kui ÜP nõuab kõrget arh. taset jne).

Vastus: projekteerimistingimuste (PT) andmine toimub EhS-i alusel, mistõttu ei reguleeri seda menetlust PlanS. EhS § 26 kohaselt võetakse PT-de andmisel arvesse muu hulgas planeeringuid ning hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Seega seab EhS PT-de andmisele konkreetseid piirid ja eeldused, mida tuleb arvestada.

KOV võib PT-de andmise asjaolusid täpsustada üldplaneeringus, kuna muus vormis ei ole PT-de täpsustamist või sellele seatud eeldusi ja nõudeid võimalik reguleerida (nt määrusega). Protokolliline otsus ei ole sobiv vahend määratlemata arvu PT-de lahenduste kujundamiseks.

13. Küsimus: Üldplaneering kehtestatud aastal 2004. Üldplaneeringus viited, et ehitustingimused lahendatud ehitusmääruses. Ehitusmäärus tunnistatud kehtetuks. Millest juhinduda?

Vastus: siinkohal jääb mõnevõrra arusaamatuks küsimuse konkreetne eesmärk ehk kas küsimus puudutab DP-sid või PT-sid. DP koostamisel lähtutakse üldplaneeringust ning selles reguleerimata küsimustes PlanS-ist või muudest planeeringutest (nt maakonnaplaneering).

PT-de puhul kohaldatakse sellisel juhul PlanS § 125 lõike 5 teist lauset ehk PT-sid võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitist sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. Jälgima peab, et PT-de andmisel ei mindaks vastuollu kehtiva üldplaneeringuga.

14. Küsimus: Kui 2004 kehtivas üldplaneeringus on märges „Vallavolikogu 2003 protokolliga on avaldanud soovi kehtestada saarel tervikuna detailplaneeringu kohustus“, kas seda saab lugeda seaduspäraseks? Saarel ei ole ühtegi tiheasustusalat.

Vastus: PlanS § 125 lõige 2 annab aluse üldplaneeringuga DP koostamise kohustusega ala või juhu määramiseks ning see ei ole põhjuslikus seoses PlanS § 125 lõikes 1 toodud alustega. See tähendab, et üldplaneeringuga võib määrata DP koostamise kohustusega alaks ala, mille puhul ei oleks PlanS § 125 lõikes 1 toodud aluseid arvesse võttes DP koostamise nõutav. Seega võib öelda, et tegemist on PlanS-iga kooskõlas oleva tingimusega.

15. Küsimus: DP kohustusega alal saab määrata maa sihtotstarbe, kas hoone sihtotstarbe järgi või DP järgi. Mille järgi maakorraldustoiminguga määratakse hooneta maatüki otstarve? Kas DP üks ülesannetest ei ole maa kruntideks jagamine? Kui maa jagamine DP kohustusega alal on ilma DP-ta, juhul kui omanik väidab, et ta ei taha ehitusõigust, siis kas alles ehitusõiguse määramiseks tehakse ühe krundi kaupa DP-d?

Vastus: kinnisasja jagamine ei eelda iseenesest DP koostamist. DP tuleb koostada juhul, kui jagamisega kaasneb PlanS § 125 lõikes 1 nimetatud ehitustegevus või kui DP koostamise kohustus tuleneb üldplaneeringust PlanS § 125 lõike 2 alusel. Ka kehtiva DP-ga hõlmatud kinnisasja võib jagada ilma uut DP-d koostamata, kui planeeringuga määratud ehitusõigus ei muutu.

DP ülesanne on muu hulgas maa-ala kruntideks jaotamine (PlanS § 126 lõike 1 punkt 1), kuid krunt moodustatakse üksnes ehitusõiguse määramiseks (PlanS § 6 punkt 8). Kui ehitusõiguse määramist ei taotleta, puudub vajadus DP koostamiseks.

Jagamisel määrab linna- või vallavalitsus igale moodustatavale katastriüksusele sihtotstarbe MaaKatS § 18 lõike 1 alusel. DP koostamise kohustuse korral lähtutakse kehtestatud DP-st. Kui selline kohustus puudub, määratakse ehitisteta katastriüksuse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse või üldplaneeringu alusel. Seega ei määrata moodustatavale katastriüksusele sihtotstarvet automaatselt senise sihtotstarbe järgi, kuid jagamise tulemusel võidakse määrata sama sihtotstarve lähtuvalt eeltoodud tingimustest.

Jagamisel tuleb ühtlasi järgida maakorralduse nõudeid. Muu hulgas peab iga moodustatav kinnisasi sobima ettenähtud sihtotstarbeks ja sellele peab olema tagatud otstarbekas juurdepääs. MaaKS kohaselt on kinnisasja jagamine iseseisev maakorraldustoiming ning maakorralduses tuleb arvestada kehtestatud planeeringulahendust, omaniku õigusi ja avalikke huve.

Kui jagamise tulemusel soovib isik ehitusõigust, koostatakse DP kas ühele või mitmele kinnisasjale.

16. Küsimus: Detailplaneeringu koostamise kohustus olukorras, kus jagamise tulemusena tekkivale uuele kinnistule puudub juurdepääs avalikult teelt. Kas sellise tingimuse saab KOV ÜP-ga kehtestada?

Vastus: PlanS § 125 lõige 2 märgib, et DP koostamise kohustusega ala või juhu võib määrata ka üldplaneeringuga. Seadus ei välista, et üldplaneeringus nähakse ette DP koostamise kohustus juhul, kui jagamise teel tekkinud kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kuivõrd DP ülesandeks on muu hulgas ka PlanS § 126 lõike 1 punkti 17 kohaselt servituutide

seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine, siis oleks sellise nõude kehtestamine ka põhjendatud.

17. Küsimus: Kas ka juba DP muutva DP puhul on võimalik teha uus muutmine?

Vastus: jah. PlanS ei keela DP muutva DP instrumendi kasutamist selliselt, et muudetakse DP muutvat DP-d. Kuivõrd DP muutva DP tulemusel tekib uus planeeringulahendus, siis seda lahendust on võimalik omakorda muuta.

18. Küsimus: Kui kaua kehtib muudetud DP?

Vastus: DP muutev DP kehtib nii kaua, kui kehtib DP. Paralleeli on võimalik tõmmata teiste haldusmenetlustega. Kui kehtivat haldusakti muudetakse, siis muutub haldusakti muutmine kehtetuks koos algse haldusakti kehtetuks tunnistamisega.

19. Küsimus: Kui tegemist eraomanikule kuuluva hoonestamata krundiga, mille kasutusotstarve on maatulundusmaa ning üldplaneeringus on näidatud selle krundi kasutusotstarbeks äri -ja tootmismaa, siis kas omanik saaks teha lihtsalt taotluse kasutusotstarbe muutmiseks nagu üldplaneering ette näeb, ilma et peaks koostama detailplaneeringut? Hoonestada omanik praegu ei kavatse, soovib muuta ainult kasutusotstarbe vastavaks üldplaneeringuga.

Vastus: põhimõtteliselt on see võimalik. Linna- või vallavalitsus määrab sihtotstarbe MaaKatS § 18 lõike 1 alusel ning sihtotstarbe määramine iseenesest ehitusõigust ei anna. DP koostamise kohustuse korral lähtutakse kehtestatud DP-st. Kui selline kohustus puudub, määratakse ehitisteta katastriüksuse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse või üldplaneeringu alusel.