

Ettepanekud planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu täiendamiseks

Taustaks

Riigikogus on menetluses seaduseelnõu planeerimisseaduse ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmiseks (Riigikogu menetluses eelnõu 683 SE, edaspidi *eelnõu*¹), mille eesmärgiks on muuta planeerimismenetlused selgemaks, kiiremaks ja paindlikumaks, suurendada õigusselgust ning parandada elukeskkonna kvaliteeti. Samuti soovitakse tagada, et planeeringutes arvestatakse kaasaegsete ruumilooje põhimõtete ja kliimamuutustega.

Eelnõuga:

- 1) täpsustatakse seaduses kasutatavaid termineid ja sõnastusi;
- 2) ajakohastatakse planeerimispõhimõtteid;
- 3) lihtsustatakse ja lühendatakse menetlustähtaegasid;
- 4) loobutakse maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist;
- 5) kaotatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liik;
- 6) sätestatakse detailplaneeringute kehtivuse aeg ja selle pikendamise võimalused.

Lisaks olemasolevale eelnõule on ettepanek kaaluda järgmiste täienduste lisamist, mis järgivad koostööpartneritelt, Riigikantselei juures tegutsevalt efektiivsuse ja majanduskasvu nõukojalt ja ettevõtjatelt, kaasa arvatud 19.08.2025 toimunud „Detailplaneeringute tõhustamise võimalused“ töötoa ajal, saadud tagasisidet ja ettepanekuid. Käesolevad täiendusettepanekud keskenduvad detailplaneeringute menetluse sujuvamaks ja tõhusamaks tegemisele; teiste planeerimissüsteemi tõhustamise võimaluste analüüs jätkub.

Lisaks planeerimisseaduse muudatustele on ettepanekutele lisatud ka maakatastriseaduse ja maakorralduse seaduse muudatused, mis on tingitud vajadusest täpsustada õigusselguse huvides maakorraldustoimingute tegemiseks vajalike kokkulepete vorminõudeid, mis muu hulgas on vajalikud planeeringute elluviimisel.

Ettepanekud eelnõu täiendamiseks

1.1. Täiendada eelnõu punktiga 3 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„3) paragrahvi 4 täiendatakse lõikega 2² järgmises sõnastuses:

„(2²) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja juhul, kui toimingu tegemiseks ei ole tähtaega sätestatud käesolevas seaduses või muus õigusaktis.“;

Selgitus: planeeringute menetlused võivad jääda venima ka planeerimisalase tegevuse korraldajast sõltumatutel asjaoludel, peaaesjalikult juhul, kui kaasatud isikud või isikud, kelle seisukoht või arvamus on ühel või teisel juhul vajalik (nt võrguvaldaja), ei vasta mõistliku aja

¹ [Planeerimisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus](#) (683 SE)

jooksul. Niisamuti on tagasiside põhjal täheldatud, et planeeringust huvitatud isikud ei tee vajalikke toiminguid (nt vajalikke muudatusi planeeringu lahenduses vms) mõistiku aja jooksul. Sätte alusel saab planeerimisalase tegevuse korraldaja liikuda planeeringu menetlusega edasi.

Tähtaeg toimingute tegemiseks peab olema mõistlik ning see varieerub tulenevalt toimingute sisust. Planeerimisalase tegevuse korraldaja otsustab mõistliku tähtaja vastavalt konkreetse menetlustoimingu sisu arvestades.

Eelnõukohase sättega ei saa planeerimisalase tegevuse korraldaja määrata tähtaega isikule või asutusele, kelle toimingute tegemise tähtaeg on määratud seadusega (nt kooskõlastaja, kellele kehtib planeerimisseaduses (edaspidi PlanS) konkreetne tähtaeg). Selle sätte eesmärk on välistada olukorrad, kus planeerimisalase tegevuse korraldaja võiks sätestada muud tähtaega võrreldes sellega, mis tuleneb otse seadusest.

1.2. Täiendada eelnõu punktiga 5 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„5) paragrahvi 4¹ täiendatakse lõigetega 7 – 9 järgmises sõnastuses:

„(7) Andmekogusse kantakse planeerimismenetluses järgmised isikutega seotud andmed:

- 1) planeeringu koostamisest huvitatud isiku või tema esindaja andmed;
- 2) planeerimismenetluses arvamuse andja või tema esindaja andmed;
- 3) planeeringu kooskõlastaja või tema esindaja andmed;
- 4) planeeringu koostaja või tema esindaja andmed;
- 5) planeeringu koostamise käigus läbiviidud uuringu koostaja või tema esindaja andmed;
- 6) planeerimismenetluse käigus sõlmitud halduslepingu ja käesoleva seaduse paragrahvi 4 lõike 2¹ kohase lepingu poolte andmed;
- 7) planeerimismenetluses kaasatud isiku või tema esindaja andmed; 8) planeerimismenetlusest teavitatud isiku või tema esindaja andmed.

(8) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud isikute kohta võidakse planeerimismenetluses andmekogusse kanda järgmisi andmeid:

- 1) isiku nimi, sünniaeg või isikukood;
- 2) isiku elukohta ja kontaktandmed; 3) muud isikuga seotud andmed;
- 4) isiku registrikood ja kontaktandmed.

„(9) Andmekogu kaudu võib planeerimisalase tegevuse korraldaja kaasata isikuid, kelle õigusi või huve võib planeeringumenetlus puudutada ning isikuid, kes on avaldanud soovi planeerimismenetluses osaleda. Selleks võib andmekogu kaudu saata isikutele teavitusi planeerimismenetlusest või menetlustoimingust.“;

Selgitus: Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi (edaspidi VVTP) kohaselt on üheks eesmärgiks planeeringute ja lubade menetlusaegade lühendamise kõrval ka ruumilise planeerimise digipöörde lõpuleviimine. Ettevalmistamisel on uus planeeringute infosüsteem, millega antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele, eeskätt kohalikele omavalitsustele, võimalus menetleda planeeringuid planeeringute infosüsteemis (edaspidi PLANIS). Praegune infosüsteem PLANK lõpetab tegevuse, kuna see ei ole enam ajakohane ja selle arendamine ei ole otstarbekas.

PLANIS-e puhul on aga oluline see, et seaduse tasandil tuleb märkida, milliseid isikuandmeid andmekogusse kogutakse. Muudatusega nimetatakse isikute ring, kelle osas võidakse PLANIS-sse

andmeid kanda ehk isikuandmete kogumiseks luuakse seaduslik¹ alus. Isikuandmete kogumise alust ei saa sätestada andmekogu põhimääruses, kuid seal võib neid täpsustada.

Lisaks sellele luuakse seaduse tasandil võimalus andmekogu kaudu saata planeeringualale jäävatele isikutele massteavitusi planeeringu algatamisest või muudest planeeringuga seotud menetlustoimingutest (nt avaliku arutelu toimumine, et tagada parem kaasatus). Massteavituseks kasutab andmekogu juba kogutud andmeid või teeb kontaktandmete päringu rahvastikuregistrisse. Andmekogu ülesehitusega tagatakse, et massteavituse tegija ei saa tutvuda andmetega, mis kogutakse massteavituseks.

1.3. Täiendada eelnõu punktiga 6 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„6) seadust täiendatakse paragrahviga 7¹ järgmises sõnastuses:

„§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja

Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid: 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta; 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“

Selgitus: muudatus järgib VVTP-s toodud eesmärki tugevdada Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) rolli.

Sättega antakse MaRu-le õigus kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse õiguspärasust detailplaneeringute (edaspidi DP) menetlemisel (punkt 1), selle kontrolli käigus nõuda teavet menetluse läbiviimise kohta (punkt 2) ja vajadusel teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi detailplaneeringu menetluse läbiviimise küsimuses (punkt 3).

Osundatud muudatus PlanS-s on kooskõlas kehtiva õigusega ning ka teostatav (MaRu ettekirjutuse täitmise võimalikkus on tagatud VVS³ §-dega 75¹– 75², kusjuures VVS § 75¹ lõike 4 järgi võib ettekirjutuse täitmata jätmise eest kohaldada sunniraha ülemmääraga 9600 eurot).

MaRu on siinkohal valitud seetõttu, et PlanS-s on MaRu-l oluline roll – kaasa arvatud järelevalve roll (nt PlanS § 90, § 121). „Maa- ja Ruumiameti põhimääruses“² sätestati § 13 lõikes 1, et MaRu täidab strateegilise ruumiplaneerimise teenistus muu hulgas kohaliku omavalitsuse üksuse suutlikkuse arendamist kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel ning täidab muid seadusest tulenevaid ülesandeid. Sama põhimääruse § 7 punkti 1 kohaselt teeb MaRu riiklikku ja haldusjärelevalvet. Seega on muudatuse rakendamiseks õiguslikud eeldused loodud ka MaRu põhimäärusega.

Sätte eesmärk on tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui menetluslikult. Tähtaegadest kinnipidamisega seotud rahulolematus on olnud üks peamisi koostööpartneritelt saadud tagasisidest. Muudatusega antakse MaRu-le õigus sekkuda menetlusse ning selgitada välja menetluse venimise põhjused, vajadusel kohaliku omavalitsuse üksust suunata ja abistada. Kui kõik eelnevad meetmed on ammendunud, saab MaRu teha ka ettekirjutuse.

¹ [isikuandmete kaitse seaduse](#) § 14 punkt 1 ja [IKÜM](#) artikkel 5 lõike 1 punktid a ja b

³ [Vabariigi Valitsuse seadus](#)

² [Maa- ja Ruumiameti põhimäärus–Riigi Teataja](#)

Haldusjärelvalve puhul hindab MaRu kas omal algatusel või vastava taotluse saamisel, kas kõrvalekalded tähtaegsusest või muudest menetlusnormidest on konkreetset menetlust silmas pidades põhjendatud või mitte. Ennekõike on MaRu roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget menetluse venimist või tuvastatakse selline sisuline rikkumine, mis võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse.

1.4. Täiendada eelnõu punktiga 13 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„13) paragrahvi 44 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest.“;

Selgitus: planeerimismenetlus on avalik ning sellesse kaasatakse nii planeeringualale jäävate kinnistute omanikud kui ka muud, planeeringust huvitatud isikud. PlanS-s ei ole käesoleval ajal sätet, mille kohaselt saab planeerimisalase tegevuse korraldaja vastata suuresti samaliigilistele pöördumistele ühise vastusega, vaid peab lähtuma märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse³ (edaspidi MSVS) nõuetest ehk vastamise kohustus on 15 päeva jooksul ning vajadusel saab seda pikendada kuni kahe kuuni. Väga mahukate planeeringute puhul (eriti riigi ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud ja kohalike omavalitsuste üldplaneeringud) võib kaasatud isikute ringi tõttu tekkida väga suur halduskoormus, mis omakorda venitab planeeringumenetlust. Sätte jõustumisel saab planeerimisalase tegevuse korraldaja koguda saabunud pöördumised ja arvamused kokku ning vastata neile ühiselt. Sätet saab kohaldada aga ainult siis, kui pöördumisi ja arvamusi on saabunud rohkem kui üks. Kui pöördumisi on saabunud üks, siis ei või sätet kohaldada ehk oodata vastamisega 60 päeva. Nii, nagu MSVS-s, peab pöördumistele ja arvamustele vastama viivitamata ehk ka nendel puhkudel, kus pöördumisi ja arvamusi on enam kui üks, kui vastamine ei nõua ilmselgelt nii kaua aega, tuleb vastata viivitamata.

Sättega nähakse ette, et ühelegi pöördumisele või arvamusele ei või vastata hiljem kui 60 päeva pärast. See tagab, et kui planeerimismenetlus jääb ühel või teisel põhjusel venima, ei pea arvamuse avaldaja jääma planeeringu avalikku väljapanekut ootama, mis võib toimuda oluliselt hiljem. Planeerimisalase tegevuse korraldaja kogub saabunud arvamused kokku ning vastab neile nii, et ühegi arvamuse puhul ei ületataks 60-päevast tähtaega.

Väljendit „koondvastus“ ei ole PlanS-s mõistena avatud, kuid tegemist on üldlevinud keelelise mõistega⁴. Sõna kasutatakse nt Riigikantselei koostatud kaasamise heas tavas⁵ (punkt 6).

Säte vähendab planeerimisalase tegevuse korraldaja halduskoormust ning annab võimaluse suunata vabanevat ressursi planeeringu sisulisse menetlusse. Arvamuse avaldajad ei saa küll vastust oma pöördumisele nii kiiresti kui seni, kuid planeerimismenetluse kontekstis ei ole näha, et tegemist oleks erakorralise muudatusega või et see mõjutaks arvamuse avaldajate õigusi oluliselt.

Oluline on ka rõhutada, et sätte rakendamine on vabatahtlik („võib“-konstruktsioon) ehk planeerimisalase tegevuse korraldaja võib ka edaspidi lähtuda MSVS-st ja vastata 15 päeva

³ MSVS § 6

⁴ [Õigekeelsussõnaraamat \(2018\)](#)

⁵ [Kaasamise hea tava](#)

jooksul või vastata kiiremini ka koondvastusena kui maksimaalselt lubatud 60 päeva jooksul.

1.5. Täiendada eelnõu punktiga 14 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„14) paragrahvi 57 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest.“;

Selgitus: selgitus punktis 1.4.

1.6. Täiendada eelnõu punktiga 22 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„22) paragrahvi 75 lõike 1 punktis 27 asendatakse sõna „maareformiseaduse“ sõnadega „maareformi seaduse“;

Selgitus: tegemist on redaktsioonilise muudatusega. Senini on PlanS-s õigusakti nimetus olnud ebakorrektselt. Seaduse õige nimetus on „maareformi seadus“⁶.

1.7. Täiendada eelnõu punktiga 24 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„24) paragrahvi 76 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest.“;

Selgitus: selgitus punktis 1.4.

1.8. Täiendada eelnõu punktiga 36 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„36) paragrahvi 125 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.“;

Selgitus: muudatus lähtub VVTP-s toodud eesmärgist loobuda detailplaneeringu nõudest olukorras, kus see ei loo lisaväärtust. Sätte jõustumisel laieneb detailplaneeringu (edaspidi DP) asendamise võimalus projekteerimistingimustega (edaspidi PT) oluliselt.

PlanS § 125 lõige 5 on erand üldisest DP koostamise kohustusest (vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 nagu linnades ja alevites ning üldplaneeringuga määratud juhtudel ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33%) ning selle eelduseks on põhimõtteliselt kaks asjaolu: 1) ehitis, mida soovitakse ehitada, sobitub piirkonda;

⁶ [MaaRS](#)

2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.

Praktikas on erandi kohaldamise peamiseks takistuseks olnud kohalike omavalitsuste üldplaneeringute suur üldistusaste ehk ei ole täidetud eeldus, et on olemas PT-de andmise aluseks olevad täpsed tingimused. Need tingimused tulenevad ehitusseadustiku⁷ § 26 lõikest 4 ja on piisavalt spetsiifilised, mille väljendamine üldplaneeringutes on aga keerukas, kuna mida täpsem on tingimus, seda enam tekitab tingimuse kehtestamine huvide konflikti ning tekitab üldplaneeringutes jäikuse. Muudatusega eemaldatakse see seos ning PT-de andmisel peab edaspidi jätkuvalt arvestama üldplaneeringutes kehtivaid üldisi kasutus- ja ehitustingimusi (nt maa sihtotstarve, juhtotstarbed, kasutusotstarbed, ehitiste maksimaalsed kõrgused, kruntide suurused jms). Muudatuse tulemusena saab PT-sid väljastada selliselt, et ehituslikud tingimused selguvad PT-de menetluse käigus (ja neid võidakse veel omakorda täpsustada või muuta ehitusloa andmise menetluses).

Niisamuti on olnud küllaltki kitsas eeldus, et erandit saab kohaldada kinnisasja puhul, mis jääb olemasoleva hoonestuse vahele. Praktikas on seda tõlgendatud selliselt, et erandi eelduseks on tühi kinnisasi, mida ümbritsevad hoonestatud kinnistud.

Eelnõukohase sõnastuse puhul laiendatakse seda eeldust lisaks olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale.

Vahetusse lähedusse jääva kinnisasjana tuleb mõista kinnisasja, millel viibides on vähemalt ühest küljest kõrvalkinnisasja hoonestust võimalik tajuda. Tajumisena saab kõne alla tulla see, et kõrvalkinnistul asuv hoone on mõistlikul kaugusel, see on kergelt hoomatav ja selle detaile on võimalik pingutuseta tuvastada. Vahetusse lähedusse ei saa seega jääda, näiteks, naaberkinnistul olev hoone, mis on nii kaugel, et vaatelejal pole võimalik tuvastada täpsemaid ehitusdetaile. See, kuidas konkreetsel juhul vahetusse lähedusse jäävat hoonestust sisustada, on kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses kaalutusotsuse alusel.

Sätte muutmisel on lisaks veel ka see mõju, et kehtiva PlanS § 125 lõike 5 erandi kohaldamisel oli võimalik PT-dega võimaldada püstitada üksnes ühte hoonet. Muudatusega võimaldatakse tulevikus püstitada lisaks põhihoonele (nt elamu) ka selle hoone toimimiseks vajalikud ehitised (nt abihooned). Muudatuse tagajärjel saab ühele kinnistule luua funktsionaalse lahenduse. Sättega nähakse ette, et erandit saab kohaldada ka sellistel puhkudel, kui kinnisasjal juba asub hoone.

Sätte jõustumisel saab lahendada hoonestamisega seotud küsimusi lihtsamalt ning hoitakse kokku ressursi. DP koostamise kulu jääb sätte kohaldamisel ära. PT menetlusega kaasnevad küll koostamise kulud, mis aga ei ole võrreldavad DP-ga kaasnevate kuludega.

1.9. Täiendada eelnõu punktiga 42 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„42) paragrahvi 133 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Detailplaneeringu koostamise korraldaja annab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Seisukoha võib anda koondvastusena.“;

Selgitus: muudatusega nähakse ette, et kohaliku omavalitsuse üksus annab kooskõlastamiseks ja

⁷ EhS

arvamuste esitamiseks saadetud detailplaneeringule saabunud arvamustele oma seisukoha 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Osundatud säte ei puuduta kooskõlastajaid.

Tähtaja seadmine on vajalik selleks, et vältida ajutiselt suurt halduskoormust, kui detailplaneeringule annab arvamuse väga suur hulk isikuid. Senini pidid kohaliku omavalitsuse üksused lähtuma MSVS-st ehk 15-päevasest vastamise tähtajast, mis on paljude arvamuste saamisel nendele vastamiseks ilmselgelt liialt lühike. Niisamuti võimaldab säte anda koondvastuse ehk vastata samalaadsetele arvamustele ühe vastusena. Säte vähendab planeerimisalase tegevuse korraldaja halduskoormust ning annab võimaluse suunata vabanevat ressursi planeeringu sisulisse menetlusse. Arvamuse avaldajad ei saa küll vastust oma pöördumisele nii kiiresti kui seni, kuid planeerimismenetluse kontekstis ei ole näha, et tegemist oleks erakorralise muudatusega või et see mõjutaks arvamuse avaldajate õigusi oluliselt.

1.10. Täiendada eelnõu punktiga 45 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„45) seaduse paragrahv 138 tunnistatakse kehtetuks;“

Selgitus: PlanS-i 01.01.2025 jõustunud muudatustega⁸ muudeti MaRu heakskiidu menetluse tingimusi ning vähendati nende detailplaneeringute hulka, mis vajavad heakskiitu. Heakskiitu antakse jätkuvalt nendele detailplaneeringutele, millega muudetakse üldplaneeringut, kuid PlanS § 142 lõike 5 kohaselt kohaldatakse sellistele detailplaneeringutele PlanS § 90 nõudeid ehk sellist detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule kehtestatud menetlusnõuete kohaselt ja heakskiit antakse kui üldplaneeringule. Seega ei leia PlanS § 138 enam praktikas rakendamist ning on seetõttu mõistlik tunnistada kehtetuks.

1.11. Täiendada eelnõu punktiga 46 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„46) paragrahvi 139 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.“

Selgitus: muudatus on kooskõlas VVTP eesmärgiga lühendada planeeringute menetlusaegu.

Kehtivas sõnastuses arvestatakse DP kehtestamise aega DP algatamise otsuse tegemisest, mitte aga DP algatamise taotluse esitamisest. Eelnõukohase muudatusega viiakse tähtaja kulgemise arvutamise algus taotluse esitamisele.

Haldusmenetluse seaduse § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse jaoks olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise otsusega. Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus

⁸ [Vabariigi Valitsuse seaduse muutmine ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse \(Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks\) \(457 SE\) eelnõu ja jõustunud seadus](#)

tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse osas.

Võib öelda, et selle muudatusega detailplaneeringute menetlusaega lüheneb, kuna eelnõu kohaselt arvestatakse tähtaja hulka ka menetluse aeg, mis eelneb praegu DP algatamise otsusele.

1.12. Täiendada eelnõu punktiga 48 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt:

„48) seadust täiendatakse paragrahvidega 139¹ kuni 139⁵ järgmises sõnastuses:

„§ 139¹. Detailplaneeringu muutmine

(1) Detailplaneeringut võib muuta, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu, lähtudes käesoleva seaduse §-des 3 – 12, 130 – 131, 139¹ – 139⁵ ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest.

(2) Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.

(3) Kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

(5) Detailplaneeringu muutmisel lahendatakse vähemalt käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 1–4 nimetatud ülesanded, kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud. Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded.

§ 139². Taotlus detailplaneeringu muutmiseks

(1) Taotluse detailplaneeringu muutmiseks võib esitada igaüks. Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.

(2) Detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei algatata käesoleva seaduse § 128 lõikes 2 ja § 139¹ lõikes 2 toodud alustel või juhul, kui valla- või linnavalitsus peab taotlusest või muudest asjaoludest tuleneva tõttu vajalikuks luua planeeringualale uus terviklahendus.

§ 139³. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise lõpetamine

(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise võib lõpetada käesoleva seaduse § 129 lõikes 1 toodud alustel. Koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest teavitatakse lähtudes käesoleva seaduse § 128 lõigetes 6 ja 8 detailplaneeringu algatamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.

(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine lõpetatakse, kui planeerimismenetluse käigus selguvad käesoleva seaduse § 128 lõikes 2 ja § 139¹ lõikes 2 nimetatud asjaolud.

(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis toodud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel huvitatud isiku taotluse alusel algetada detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest. Algetamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid.

§ 139⁴. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse käesoleva seaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

(2) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

(3) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja annab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Seisukoha võib anda koondvastusena.

§ 139⁵. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine

(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt ühe aasta möödumisel planeeringu algetamise taotlusest arvates.

(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes. Kui teavitamine ei ole valla- või linnalehe ilmutamissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates planeeringuala maakonnalehes. Teade planeeringu kehtestamisest avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates koostamise korraldaja veebilehel.

(4) Teade detailplaneeringu kehtestamise kohta saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(5) Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta käesoleva seaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates.““

Selgitus: muudatus järgib VVTP-s toodud kahte eesmärki, milleks on lühendada planeeringute menetlusaegu ning vähendada ajamahukaid planeerimisprotsesse. Muudatuse eesmärk on ennekõike lahendada need olukorrad, kus kohaliku omavalitsuse üksus on DP juba kehtestanud, kuid see on moraalselt vananenud või kehtiva planeeringuga ei ole võimalik viia ellu eesmärgi, mis on muutunud peale DP kehtestamist. Muudatus aitab lahendada ka neid olukordi, kus DP kehtestati üldplaneeringu kohasena ning see on ellu viidud, kuid õiguslik olukord (ennekõike uus üldplaneering) annab võimaluse kasutada DP-ga hõlmatud ala laiemalt või mitmekesisemalt.

Käesoleval ajal tuleb kõikide eelnevalt kirjeldatud tegevuste tarbeks algetada uus DP menetlus

ning kehtestada DP täiesti uuena. See on ilmselgelt koormav, eriti nendel puhkudel, kus eesmärgiks on DP ühe või mitme tingimuse muutmine (nt sihtotstarve, hoonete kõrgus, korruselisus vms), mis ei pruugi tuua kaasa DP sisulist või sellega seatud eesmärgi muutmist.

DP on lähiaastate ehitustegevuse alus ning selle muutmisesse ei tohi suhtuda kergekäeliselt. DP menetluses kaasatakse paljusid isikuid ja saavutatakse nii-öelda avalik ühiskondlik kokkulepe lahenduse sobivuse osas. See on ka põhjuseks, miks eelnõukohase muudatuse eesmärgiks on küll kergendada DP muutmise protsessi kui sellist, kuid tagatud on mõjutatud isikute kaasamine (eeskätt piirinaabrid) ning kohaliku omavalitsuse üksusele on jäetud õigus DP muutmise protsessi mitte kohaldada ja algatada DP menetlus, kui peetakse vajalikuks uue terviklahenduse loomist. Lisaks eelnevale kaitstakse avalikku huvi sellega, et DP muutmine ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju⁹ ja seda isegi niisugustel puhkudel, kus tegevus võiks olla üldplaneeringuga kooskõlas. Kohtupraktikas on rõhutatud, et isikute õiguspärane ootus ümbritseva ruumi säilimise puhul on enekõike seotud vähemalt üldplaneeringuga ehk mida olulisem on muudatus, seda intensiivsem peab olema avalikkuse kaasamine. Eelnõukohase muudatusega piiritletakse DP muutmise ulatus üldplaneeringuga ennekõike avaliku huvi kaitseks, kuna üldplaneeringu muutmise või olulise keskkonnamõju tekkimisel on võimalus kahjustada väga laia huvitatud isikute ringi.

Kehtiva õiguse kohaselt võib DP-d ellu viia korduvalt ehk ka selles kontekstis ei ole DP muutmise menetlus välistatud ning DP muutmise tulemusena tekib hõlmatud alale uus ruumiline lahendus. Eelnõuga ei ole plaanis piirata DP muutmise menetluste arvu DP kohta, seda saab otsustada kohaliku omavalitsuse üksus kaalutusotsusega, algatades DP menetluse uue terviklahenduse loomiseks.

Eelnõu § 139^l

Eelnõukohase paragrahvi lõikega 1 piiratakse DP muutmisele kohaldatavaid norme. Sätte eesmärk on reguleerida, et DP muutmisele ei kohaldata üldisi DP koostamise tingimusi, vaid lähtutakse lõikes toodud paragrahvidest. Erisuse puudumisel tuleks DP muutmisele kohaldada üldisi DP koostamise nõudeid. Küll aga tehakse ka viide sellele, et DP muutmisele kohaldatakse jätkuvalt planeerimise põhimõtteid¹⁰, et tagada üldiste eesmärkide saavutamine ka DP muutmise menetluse raames. Niisamuti tuleb arvestada, et mõned DP muudatused võivad endaga kaasa tuua ka avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee või rajatise, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatise ehitamise. Viite puudumisel tuleks detailplaneeringu koostamise korraldajal tagada nende kulude kandmine, mis võib aga tuua kaasa olukorra, kus säte ei täida enam oma eesmärki, kuna kohaliku omavalitsuse üksus oleks valmis DP muutmise menetlust läbima, kuid ei saa või soovi kanda avaliku taristu ehitamisega seotud kulusid. Samas ei oleks aga põhjendatud keeld DP muutmise DP menetluses halduslepingut sõlmida, kui kohaliku omavalitsuse üksus ja huvitatud isik on selleks valmis.

Eelnõukohase paragrahvi lõikes 1 on lisaks viidatud sellele, et DP muutmise DP-le kohaldatakse üldisi planeeringu koostamisele kehtivaid nõudeid, et välistada võimalikku ebaselgust.

⁹ [KeHJS](#) § 6

¹⁰ [PlanS](#) 2. peatükk, §-d 8-12

Eelnõukohase paragrahvi lõikega 2 välistatakse DP muutmise regulatsiooni kohaldamist juhul, kui muutmise eesmärgi saavutamiseks on vaja muuta kehtivat üldplaneeringut, nähakse ette kinnisasja sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus või planeeritav tegevus on olulise keskkonnamõjuga (üldiselt tööstusega seotud tegevused ning keskkonnaseisundi olulised mõjutused). Säte aitab kaitsta avalikku huvi ning tagab, et suurte mõjutustega tegevused räägitakse läbi oluliselt laiapõhjaliselt.

Paragrahvi lõikega 3 nähakse ette, et kui muudetava DP menetluses koostati keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis tuleb selle tulemusi võtta arvesse ka DP muutmise menetluses. Säte tagab, et DP muutmine, kui see eraldiseisvalt ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus, ei kahjustaks keskkonnamõju hindamisel soovitatut ehk eeldus on, et DP muutmise DP on lõpptulemusena kooskõlas alal kehtiva keskkonnamõju hindamise tulemustega.

Paragrahvi lõige 4 märgib, et DP-d muutva DP koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus ehk vaikumisi valla- või linnavolikogu, kes võib selle õiguse otsusega edasi volitada valla- või linnavalitsusele¹¹.

Paragrahvi lõikes 5 märgitakse, et DP muutmise menetluses peab lahendama samad põhiküsimused, mis on vajalikud lahendada ka DP koostamise käigus, välja arvatud need, mis on juba lahendatud. Seega, kui DP-s on juba lahendatud krundi hoonestusala (PlanS § 126 lõike 1 punkt 2) ja DP muutmise käigus ei ole plaanis ega vajalik seda muuta, siis selles osas ei ole DP muutmise menetlusse ka midagi täiendavat vaja lisada. Samas, kui aga tekib soov selles muudatusi teha, siis tuleb see DP muutmise menetluses ka lahendada.

Eelnõu § 139²

DP muutmise taotluse regulatsioon ei erine muu haldusmenetluse algatamise taotluse regulatsioonist, välja arvatud selles, et DP muutmiseks võib taotluse esitada igatüks. Selle regulatsiooni eesmärk on anda õigus DP muutmise taotluse esitamise õigus ka nendele isikutele, kellel küll võib olla puutumus DP-ga hõlmatud alaga (nt naaberkinnistu omanik), kuid kes ei ole DP-ga hõlmatud ala kinnistute omanikud. Või, tegemist on suurema DP-alaga ning isiku jaoks on oluline mingi tingimuse muutmine, kuid võib tekkida segadus selles, kellel alaga hõlmatud kinnistute omanikest on siis ikkagi õigus teha taotlus DP muutmiseks.

Eelnõuga nähakse ette, et DP algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul taotluse saamisest. Tähtaeg on valitud sellisena seetõttu, et kehtiva DP kohta on vaja andmeid koguda ja otsustada muu hulgas ka seda, kas kohaliku omavalitsuse üksus peab vajalikuks hoopiski terviklahenduse loomist ehk vajalik on hinnata olemasolevat olukorda (nt ruumianalüüs vms). Kui kohaliku omavalitsuse üksus leiab, et vajalik on terviklahenduse koostamine, jätab ta DP muutmise menetluse algatamata ning algatab samas DP koostamise menetluse (üldine DP menetlus).

Kohaliku omavalitsuse üksusele antakse DP muutmise taotluse lahendamisel õigus DP muutmist mitte algatada sarnastel alustel DP koostamise mittealgatamise alustega, mis on toodud PlanS § 128 lõikes 2:

- 1) algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga;*
- 2) on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks*

¹¹ [KOKS](#) § 22 lõige 2

kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast;

- 3) selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus;
- 4) planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive;
- 5) PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud juhul või
- 6) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannab.

Lisaks nendele alustele on viide ka eelnõu § 139¹ lõikes 2 toodud alustele ehk

- 1) detailplaneeringut muutva detailplaneeringuga ei või teha ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks;
- 2) kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamiseks, sealhulgas sundvõõrandamiseks, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduseks ning
- 3) tegevuseks, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.

Eelnõu § 139³

Eelnõuga sätestatakse kohaliku omavalitsuse üksusele õigus lõpetada DP-d muutva DP menetlus juhul, kui esinevad PlanS § 129 lõikes 1 toodud alused ehk:

- 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
- 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
- 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus või
- 4) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannab.

Nende tingimuste esinemisel peab kohaliku omavalitsuse üksus kaaluma, kas menetlus lõpetada või mitte, kuna tegemist ei ole kohustuslike tingimustega. Kui aluse esinemisel leitakse, et menetluse lõpetamine on asjakohane, teavitatakse sellest vastavalt üldisele korrale PlanS § 128 lõigetes 6 ja 8 nimetatud nõuetest lähtudes.

Lisaks sellele sätestatakse lõikes 2 alused, mille esinemisel peab DP muutmise menetluse lõpetama ehk juhul, kui esinevad PlanS § 128 lõikes 2 toodud alused ja eelnõukohase § 139¹ lõikes 2 toodud alused. Menetluse lõpetamise alustena käsitatakse neid aluseid siis, kui algatamine on toimunud, kuid need alused selguvad menetluse kestel.

Paragrahvi lõikes 3 on antud kohaliku omavalitsuse üksusele õigus minna huvitatud isiku taotluse alusel sujuvalt üle DP koostamise menetlusse, säilitades kõik senini kogutud andmed ja võttes arvesse kõiki juba tehtud toiminguid. Tegemist on tagatisega huvitatud isikule, et sisuliselt samalaadseks menetluseks ei pea kõiki toiminguid enam kordama ega andmeid uuesti koguma ja esitama. Küll aga tuleb rõhutada seda, et toimingud või andmed, mis on ette nähtud DP koostamise menetluses peab tegema või koguma sellegipoolest. Sätte eesmärk on tagada, et huvitatud isik ei pea tegema toiminguid või esitama andmeid topelt. Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab DP koostamisse üleminemise 30 päeva jooksul taotluse saamisest.

Seadusega ei sätestata, millise aja jooksul peab kohaliku omavalitsuse üksus võtma vastu otsuse DP muutmise menetluse lõpetamiseks, mis tähendab, et kui teave menetluse lõpetamise aluse olemasolu kohta ilmneb, võetakse menetluse lõpetamise otsus vastu mõistliku aja jooksul, järgides kõiki haldusmenetluse seaduses sätestatud nõudeid.

Eelnõu § 139⁴

Eelnõuga nähakse ette, et DP-d muutev DP edastatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks ning järgitakse samasuguseid menetluslikke reegleid võrreldes DP koostamise menetlusega. Lisatud on täiendusena säte, et kohaliku omavalitsuse üksus annab seisukoha esitatud arvamustele 30 päeva jooksul arvamuse saamisest ning seisukoha võib anda koondvastusena (järgib käesolevate muudatusettepanekute punktides 1.4., 1.5., 1.7. ja 1.9. toodut).

DP menetlusse tuleb seega arvamuse andjana kaasata isikud, kelle huve või õigusi võib DP muutmine mõjutada. See, kas isikut peab kaasama, sõltub konkreetse planeeringu sisust ning planeeringuala omapäradest ning kaasamise üle otsustab kohaliku omavalitsuse üksus. Kaasamine muutub siinkohal eriti oluliseks, kuna DP muutmise menetluses ei ole ette nähtud DPd muutva DP avalikku väljapanekut ega arvalikku arutelu. Seega lasub asjakohaste huvitatud isikute tuvastamise kohustus kohaliku omavalitsuse üksusel ning isikute ring tuleb tuvastada eriti hoolsalt.

Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust on võimalik loobuda, kuna DP-d muutev DP peab jääma üldplaneeringu raamidesse ning muudetakse juba kehtivat DP-d ehk eeldus on, et loodav lahendus on selline, mis ei mõjuta isikute õigusi oluliselt. Menetlusse tuleb kaasata isikud, kellel on lahendusega puutumus või huvi, ning ka need isikud, kes on avaldanud soovi menetluses osaleda. Seega ei vähendata muudatustega kaasatavate isikute ringi ja kõikidel, mitte üksnes piirinaabritel, on tegelikkuses võimalus DP muutmise DP kohta arvamust avaldada.

Eelnõu 139⁵

Paragrahvi lõikes 1 sätestatakse DP muutmise menetlusele tähtaeg, milleks on üks aasta. DP koostamise menetlusele on kehtestatud menetlustähtajaks kolm aastat (vt käesolevate ettepanekute punkti 1.11., millega tehakse ettepanek muuta tähtaja algust algatamisest taotluse esitamiseks, kehtivas seaduses on DP kehtestamise tähtajaks algatamise otsusest kolm aastat). Seega võib eeldada, et DP muutmine peaks toimuma oluliselt kiiremini. Käesoleval ajal puudub selles osas statistika, kuna käesoleva ajani ei olnud seaduses DP muutmise instrumenti. Säte järgib muus osas sarnast korda DP koostamise menetlusega.

1.13. eelnõu § 1 punktis 9 (uues numeratsioonis punkt 12) teha redaktsiooniline muudatus ning eemaldada lause osa „§ 32 lõigetes 4 ja 5,“.

Selgitus: PlanS 18.07.2025 jõustunud muudatustega tunnistatu PlanS § 32 kehtetuks, mistõttu ei ole võimalik eelnõuga PlanS § 32 lõikeid 4 ja 5 muuta.

Täiendada eelnõud paragrahviga 4 ja muuta järgnevate paragrahvide numeratsiooni vastavalt maakatastriseaduse muutmise järgmises sõnastuses:

„§ 5. Maakatastriseaduse muutmine

Maakatastriseaduse § 8 lõige 3¹ muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3¹) Katastripidajal on õigus moodustada maakorraldustoimingu dokumentide alusel katastriüksus ja otsustada piiride kindlakstegemise dokumentide alusel katastriüksuse piiri asukoht. Katastripidajal on õigus otsustada maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamise üle. Katastrikanne on aluseks kinnistusraamatu kande tegemisel.“;

Selgitus: muudatusega täpsustatakse maakatastriseaduse¹² (edaspidi MaaKatS) § 8 lõiget 3¹, täiendades seda õigusselguse huvides lausega, mille kohaselt on katastripidajal õigus otsustada maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamise üle. Muudatus on kantud vajadusest selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust, mida kohtud on hiljem korduvalt kinnitanud ja mis on otseselt tingitud maakorraldusseaduse muudatusest, millega täpsustatakse maakorralduse vorminõuet. Katastripidaja suudab hinnata toimingu sisu ja eesmärgi. Maakorraldusseaduse¹³ (edaspidi MaaKS) § 2 lõikest 1 tulenevalt on maakorralduse eesmärgiks võimaluste loomine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Seega ei ole maakorraldustoimingute eesmärgiks omandi üleandmine vaid maatükkide korrastamine. Kui katastripidaja tuvastab maakorraldusliku kokkuleppe juures ka omandi üleandmise tehingu, on tal õigus nõuda täiendava notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimist vastavalt asjaõigusseaduse¹⁴ (edaspidi AÕS) §-le 64¹. See lähtub asjaolust, et katastripidajal on pädevus kontrollida maakorralduse läbiviimisel igal üksikjuhul sisuliselt, kas tegu on maakorralduse nõuetele vastava toiminguga või katastriandmete parandamisega katastrimõõdistamise tulemusena, sh ülemõõdistamisega või andmete parandamisega ametiülesannete korras. Katastripidaja veendub, kas tegu on sobiliku vahendiga maaomaniku eesmärgi saavutamiseks ning hindab, kas maaomanike tahe tagab otstarbeka maakasutuse. Õigus otsustada kas tegu on lihtsa maakorraldustoiminguga, mis võimaldab üldjuhul vähema aja ja ressursikuluga viia läbi maakorraldustoiminguid, mis on ühtlasi üheks viisiks planeeringute elluviimisel, on katastripidajal. Juhul, kui on tuvastatud kinnisasja omanike tegelik tahe kinnisasja ühe osa üleandmiseks teise kinnistu koosseisu, siis on tegu kinnisasja käsutamisega AÕS § 64¹ mõistes, mille korral on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping). Viimasel juhul ei ole üksnes maakorraldustoiming sobilik vahend maaomanike tahte elluviimiseks, vaid lisaks on vaja asjaõiguslikku kokkulepet.

Täiendada eelnõud paragrahviga 5 ja muuta järgnevate paragrahvide numeratsiooni vastavalt maakorraldusseaduse muutmise järgmises sõnastuses:

„§ 6. Maakorraldusseaduse muutmine

Maakorraldusseaduse § 2 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Käesoleva seaduse alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses ega ole nõutav notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping). Puudutatud isiku nõusolek antakse kinnistusraamatuseaduse § 34¹ lõikes 5¹ sätestatud korras digitaallkirjastatult.“;

Selgitus: eesmärk on muuta maakorralduse protsess paindlikumaks ja kiiremaks, et toetada ruumilise planeerimise elluviimist. Muudatused aitavad vähendada halduskoormust ning

¹² [Maakatastriseadus](#)

¹³ [Maakorraldusseadus](#)

¹⁴ [Asjaõigusseadus](#)

võimaldavad tõhusamat koostööd kinnisasjaomanike vahel. Ilma sujuva maakorralduseta võib planeeringute elluviimine viibida või jääda ellu viimata. Maakorralduse üks peamisi eesmärgi on maakasutuse muutmine selle efektiivsemaks ja otstarbekamaks kasutamiseks. Muudatusega korrigeeritakse kehtivat sõnastust ning tagatakse parem õigusselgus selles, et MaaKS § 2 lõike 5 eesmärgiks on seaduse tasandil selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Sätte ebaselgusele juhtis tähelepanu ka Riigikohut tsiviilkolleegium 30.04.2025 kohtumääruses kohtuasjas nr 2-24-10897¹⁵. Riigikohtu seisukoht on, et seaduses on vajalik sätestada selgelt, et maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS §-s 64¹ sätestatu ning tegemist on erinormiga AÕS sätestatud kinnisasja käsutamise regulatsiooni suhtes ning see tähendab, et maakorralduse puhul ei kohaldu need normid, mis reguleerivad kinnisasjaõiguse käsutamist ja tehingu notariaalset vorminõuet.

Nimetatud otsuse valguses on Tartu kinnistusregistri osakond samuti muutnud senist kehtivale õigusele tuginenud praktikat, mistõttu ei aktsepteerita enam lihtsate maakorraldustoimingute puhul katastripidaja kinnistamisavaldust. Seetõttu on muutunud maaomaniku ja arendaja (ettevõtja) jaoks maakorraldus kulukamaks ja aeganõudvamaks, eriti kui tegemist on mitme kinnisasja omanikuga. Lisanduvad notariga seotud aja- ja majanduskulud, sh riigilõiv, kuivõrd maakorraldust käsitletakse kui tavalist tehingut kinnisasjaga. See pikendab menetlusele kuluvat aega, mis ei ole kooskõlas sooviga vähendada bürokraatiat ja nii sisemist kui välimist halduskoormust. Näiteks piiride muutmise menetlust kahe kinnisasja vahel käsitletakse eelmainitud kohtuotsuse valguses kui asjaõiguslikku tehingut ja see on ajaliselt ja rahaliselt kulukam võrreldes olukorraga, kus maakorraldustoimingu viib lõpuni katastripidaja kinnistamisavalduse esitamisega Tartu kinnistusregistri osakonnale. Kaasatud maaomanikud ei ole tihti valmis toiminguid lõpule viima, kui neil tuleb toimingud notaris vormistada. Seetõttu jäävad toimingud ootele ja korduvad päringud maaomanikele võivad jääda vastuseta. Tekkinud olukord pärsib planeerimis- ja ehitustegevuse elluviimist, mille üheks vältimatuks osaks on maakorraldustoimingud. Muudatuse eesmärk on vähendada maakorralduse protseduurile kuluvat aega ja ressursi. Vastupidise suuna jätkumine oleks koormav nii maaomanikule, kui ka ettevõtjale ja loob taas ohu olukorraks, kus katastriüksuste andmed ja kinnistusraamatu andmed ei ole omavahel kooskõlas.

Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbiviidav haldustoiming, kuid tegemist ei ole kinnisomandi üleandmisega ega kinnisasja koormamisega asjaõigusega, samuti mitte kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise või sisu muutmise ehk tehingutega, milleks AÕS § 64¹ kohaselt on vajalik notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Maakorraldustoiming kinnisasjade osade vahetamiseks ja nende vahelise piiri muutmiseks peab olema eristatav kinnisasjade omandi üleandmise tehingust, sest maakorralduse käigus ei moodustata kinnisasja vahetatavast osast eraldi kinnisasja ehk ei tekitata tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹⁶ (edaspidi TsÜS) § 50 lõike 1 kohast eraldi maatükki. Tegemist ei ole registriosade jagamise ega liitmisega, vaid kinnisasjade vahelise piiride muutmise, seega tuleb AÕS § 54 lõike 1 alusel kinnisasja jagamist eristada kinnisasjast osa eraldamisest.

Maakorraldustoiming viiakse läbi vähemalt kahe kinnisasja vahel omanike kokkuleppe alusel. Maakorraldus peab muutma olemasoleva maakasutuse otstarbekamaks. Omanike kokkulepe võib seisneda piiri muutmises selliselt, et mingi osa ühest kinnisasjast liidetakse teise kinnisasjaga, kuid

¹⁵ [Riigikohtu tsiviilkolleegiumi lahend asjas 2-24-10897](#)

¹⁶ [Tsiviilseadustiku üldosa seadus](#)

selle käigus ei anta vastu teist maad. Sageli on naaberkinnisasjade omanikud ühiselt huvitatud oma valduse ulatuse täpsustamisest või lepivad kokku võrdse suurusega kinnisasjade osade vahetamises ning kokkulepe tehakse ilma täiendavate hüvitiste nõudeta. Juhul kui piiri asukoha muutmisega kaasneb ka kinnisasja väärtuse muutus, tuleb see lahendada omanike omavahelise hüvitamiskokkuleppega.

Juhul, kui tegu on MaaKS alusel maakorraldustoimingu lõpuleviimisega, siis võetakse maakorraldustoimingu käigus sisuliselt puudutatud isikute nõusolekud digitaalallkirjastatult, mis lähtuvalt kinnistusraamatuseaduse § 34¹ lõikest 5¹ on võrdustatud puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolekuga või notariaadiseaduse § 53 lõike 1 punkti 5² alusel MaRu kinnitatud nõusolekuga. Digitaalallkirjastatud nõusolek on TsÜS § 80 kohane elektrooniline vorm.