

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	21.04.2008
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	30.06.2008
Avaldamismärge:	

Planeerimisseadus

Vastu võetud 13.11.2002
[RT I 2002, 99, 579](#)
 jõustumine 01.01.2003

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
24.03.2004	RT I 2004, 22, 148	08.04.2004
21.04.2004	RT I 2004, 38, 258	10.05.2004
23.11.2004	RT I 2004, 84, 572	01.04.2005
22.02.2005	RT I 2005, 15, 87	03.04.2005
06.04.2005	RT I 2005, 22, 150	08.05.2005
08.03.2006	RT I 2006, 14, 111	06.04.2006
21.02.2007	RT I 2007, 24, 128	26.03.2007
21.11.2007	RT I 2007, 67, 414	28.12.2007
19.03.2008	RT I 2008, 16, 114	21.04.2008

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Seaduse reguleerimisala ja eesmärk

(1) Käesolev seadus reguleerib riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel.

(2) Käesoleva seaduse eesmärk on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

(3) Ruumiline planeerimine (edaspidi *planeerimine*) käesoleva seaduse tähenduses on demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja integreeriv, funktsionaalne, pikaajaline ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi.

(4) Käesoleva seaduse sätteid kohaldatakse ka ehitise kui vallasasja ning selle omaniku või valdaja suhtes.

(5) Planeeringute elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud juhtudel ja korras.
[\[RT I 2005, 15, 87- jõust. 03.04.2005\]](#)

§ 2. Planeering

Planeerimise käigus valmiv planeering on dokument, mis koosneb tekstist ja kaartidest. Planeeringute liigid on:

- 1) üleriigiline planeering, mille eesmärk on riigi territooriumi ja asustuse arengu üldistatud, strateegiline käsitlemine;
- 2) maakonnaplaneering, mille eesmärk on maakonna territooriumi arengu üldistatud käsitlemine, asustuse arengu tingimuste ja olulisemate infrastruktuuri objektide asukoha määramine;

3) üldplaneering, mille eesmärk on valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks;

4) detailplaneering, mille eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine linnades ja alevites ning teistel detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel.

§ 3. Planeerimise põhimõtted

(1) Planeeringute koostamine on avalik. Avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus.

(2) Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletataval kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

1) uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaja kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;

2) olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaja ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;

3) maa-alade kruntideks jaotamise korral.

(3) Kinnisomandile võib planeeringu alusel seada seadusest tulenevaid maakasutus- ja ehitustingimusi ning kitsendusi:

1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral – kehtestatud detailplaneeringu alusel;

2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral – kehtestatud üldplaneeringu alusel.

§ 4. Planeerimisalase tegevuse korraldamine

(1) Planeerimisalase tegevuse üleriigiline korraldamine ja järelevalve on Siseministeeriumi pädevuses ning planeerimisalase tegevuse korraldamine ja järelevalve maakonnas on maavalitsuse pädevuses.

(2) Planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus:

1) tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu;

2) tagab huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus;

3) tagab kehtestatud planeeringute järgimise.

[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 5. Valla või linna ehitusmäärus

Kohalik omavalitsus kehtestab valla või linna ehitusmääruse:

1) valla või linna või selle osade planeerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmiseks;

2) kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse määramiseks planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.

2. peatükk PLANEERINGUTE LIIGID

§ 6. Üleriigiline planeering

(1) Üleriigiline planeering koostatakse kogu riigi territooriumi kohta.

(2) Üleriigilise planeeringu eesmärgid on:

1) säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine;

2) riigi regionaalse arengu kujundamise ruumiliste aluste loomine;

3) asustuse arengu suunamine;

4) üleriigilise transpordivõrgustiku kujundamise ning tehniliste infrastruktuuride arengu suunamine;

5) eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagava ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustava looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosneva süsteemi (edaspidi *roheline võrgustik*) aluste kujundamine;

6) maakonnaplaneeringutele ülesannete seadmine.

(3) Üleriigilise planeeringu koostamisel võetakse arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

[RT I 2005, 15, 87- jõust. 03.04.2005]

§ 7. Maakonnaplaneering

(1) Maakonnaplaneering koostatakse kogu maakonna territooriumi või selle osa kohta.

(2) Maakonnaplaneeringu võib koostada:

1) mitme maakonna territooriumi või nende territooriumi osade kohta huvitatud maavalitsuste omavahelisel kokkuleppel;

2) teemaplaneeringuna kehtiva maakonnaplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud eesmärkidele.

(3) Maakonnaplaneeringu eesmärgid on:

- 1) maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine;
- 2) riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamine;
- 3) säästva ja tasakaalustatud arengu aluste kujundamine ja sidumine ruumilise arenguga ning majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ja looduskeskkonna arengu vajaduste tasakaalustatud arvestamine planeeringu koostamisel;
- 4) asustuse arengu suunamine;
- 5) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid, kui need ei ole kehtestatud üldplaneeringuga määratud;
- 6) maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine, kui need ei ole kehtestatud üldplaneeringuga määratud;
- 7) loodusvarade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimist ning rohelise võrgustiku toimimist tagavate meetmete kavandamine;
- 8) maa- ja veealade üldiste kasutamistingimuste määramine;
- 9) maardlate ja maavaravarude kaevandamisest mõjutatud alade kasutamistingimuste määramine;
- 10) teede, raudteede, veeteede ja tehnovõrkude koridoride, lennuväljade, sadamate ja jäätmete ladestamise kohtade ning muude tehnorajatiste paigutuse määramine;
- 11) kaitsealade ja nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus, vajaduse korral ettepanekute tegemine kasutamistingimuste täpsustamiseks, uute kaitsealade loomiseks või kaitse režiimi lõpetamiseks;
- 12) puhkealade määramine ja nende kasutamistingimuste määramine;
- 13) üleriigilise tähtsusega riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.

(4) Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks valla ja linna üldplaneeringute koostamisele, kehtestatud üldplaneeringu puudumise korral valla ja linna detailplaneeringute koostamisele ning projekteerimistingimuste väljaandmisele.

(5) Maakonnaplaneeringu koostamisel arvestatakse kehtestatud üldplaneeringutega või kokkuleppel kohalike omavalitsustega tehakse vajaduse korral ettepanek nende muutmiseks.

(6) Maakonnaplaneeringu koostamisel võetakse arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.
[RT I 2005, 15, 87- jõust. 03.04.2005]

§ 8. Üldplaneering

(1) Üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta.

(2) Üldplaneeringu võib koostada:

- 1) mitme valla või linna või nende territooriumi osade kohta huvitatud kohalike omavalitsuste omavahelisel kokkuleppel;
- 2) teemaplaneeringuna kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud eesmärkidele.

(3) Üldplaneeringu eesmärgid on:

- 1) valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
 - 2) kavandatava ruumilise arenguga kaasnedes võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
 - 3) maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine;
 - 4) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid;
 - 5) maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
 - 6) miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
 - 7) rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
 - 8) teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
 - 9) vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
 - 10) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- [RT I 2008, 16, 114- jõust. 21.04.2008]
- 11) puhke- ja virgestusalade määramine;
 - 12) ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitse seaduses sätestatud korras;
 - 13) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse režiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
 - 14) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;

15) üldiste riigikaitse vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
16) ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
17) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste kajastamine planeeringus.

(4) Üldplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuid.

(5) Üldplaneeringu koostamine on kohustuslik olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valiku tegemisel. Olulise ruumilise mõjuga objekti üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse määrab maavanem koostöös vastava kohaliku omavalitsusega ja kooskõlastab regionaalminister.

(6) Olulise ruumilise mõjuga objekt käesoleva seaduse tähenduses on objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. [Olulise ruumilise mõjuga objektide nimekirja kehtestab Vabariigi Valitsus](#).

(7) Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

(8) Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus ning näidatakse majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

(9) Üldplaneeringu koostamisel võetakse arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. [RT I 2006, 14, 111- jõust. 06.04.2006]

§ 9. Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi osa kohta.

(2) Detailplaneeringu eesmärgid on:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine;
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- 9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 11) vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 12) vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 13) servituutide vajaduse määramine;
- 14) vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;
- 15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

(3) Krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

(4) Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

(5) Kujad on ehitiste väikseim lubatud vahekaugus.

(6) Detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.

(7) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

(8) Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

(9) Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral koostatakse ehitusprojekt kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusseaduses sätestatud korras.

(10) Kohalik omavalitsus võib lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata:

1) tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;

2) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimis põhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;

3) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;

4) mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnistu jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;

5) muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmine ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel.

(11) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele käesoleva seaduse § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust.

(12) Detailplaneeringu koostamisel korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui see on nõutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. Sellistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamisel arvesse võtma keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

[RT I 2005, 15, 87- jõust. 03.04.2005]

3. peatükk

PLANEERINGUTE KOOSTAMINE JA AVALIKKUSE OSALEMINE SELLES

§ 10. Planeeringu koostamise algatamine ja korraldamine

(1) Igatüks võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku.

(2) Üleriigilise planeeringu koostamise algatab Vabariigi Valitsus ja selle koostamist korraldab Siseministeerium.

(3) Maakonnaplaneeringu koostamise algatab maavanem või Vabariigi Valitsus ja selle koostamist korraldab maavanem.

(4) Üldplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus.

(5) Detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus.

(6) Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel. Eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või linnaosadega linnades vastavuses linnaosa kehtestatud üldplaneeringuga.

(7) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2–5 nimetatud planeeringu algatamine tähendab Vabariigi Valitsuse, maavanema või kohaliku omavalitsuse otsust selle kohta, et planeeringu koostamisele tuleb asuda.

[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 11. Planeeringukavatsusest informeerimine

(1) Kohalik omavalitsus informeerib avalikkust kavatsetavatest üldplaneeringutest ja detailplaneeringutest vastavas ajalehes vähemalt üks kord aastas.

- (2) Vastav ajaleht käesoleva seaduse tähenduses on:
- 1) üleriigilise planeeringu puhul – vähemalt üks üleriigilise levikuga päevaleht;
 - 2) maakonnaplaneeringu puhul – regulaarselt ilmuv maakonnaleht või vähemalt üks üleriigilise levikuga päevaleht ja vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht;
 - 3) üldplaneeringu ja detailplaneeringu puhul – vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht ja regulaarselt ilmuv maakonnaleht või üleriigilise levikuga päevaleht, mis on kohaliku omavalitsuse poolt määratud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks.

§ 12. Algatatud planeeringust informeerimine

(1) Ministeerium, maavanem või kohalik omavalitsus, kes planeeringu koostamist korraldab, teatab planeeringu algatamisest, annab informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustab algatatud planeeringu eesmärged vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

(2) Teade üleriigilise planeeringu algatamise kohta avaldatakse Riigi Teataja Lisas.

(3) Maavanem informeerib kohalikke omavalitsusi nende territooriumi käsitleva maakonnaplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

(4) Kui detailplaneeringu või käesoleva seaduse §-s 29¹ nimetatud planeeringu algatamisel on teada või detailplaneerimise käigus selgub, et algatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teatab kohalik omavalitsus tähtsadeksena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates või detailplaneeringu käigus asjaolude selgumise päevast arvates. [RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

(5) Kohalik omavalitsus informeerib maavanemat üldplaneeringu või detailplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

§ 13. Planeeringu koostamise õigus

(1) Üleriigilist planeeringut, maakonnaplaneeringut või üldplaneeringut võivad koostada või nende koostamist juhtida vastavate erialade kõrgharidusega spetsialistid, kellele planeeringu koostamist korraldab ministeerium, maavanem või kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise ülesandeks teinud.

(2) Kõrgharidusega arhitekt, planeerija või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist võib iseseisvalt ja oma vastutusel koostada detailplaneeringuid või juhtida nende koostamist.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuteks on ka isikud, kes on Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis omandanud arhitekti kutsekvalifikatsiooni, mida tõendab vastavas Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis välja antud dokument. Kutsekvalifikatsiooni tõendava dokumendi olemasolu korral eeldatakse, et isikul on kutsekvalifikatsioon, mille kohaselt ta korraldab ressursside jagamist ja teiste tööd ning vastutab selle töö eest. Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis ja Šveitsis arhitekti kutsekvalifikatsiooni tõendavate dokumentide [loetelu kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister](#) . [RT I 2005, 22, 150- jõust. 08.05.2005]

§ 14. Planeeringu koostamiseks vajalike andmete kättesaadavus ja säilitamine

(1) Planeeringu koostamiseks vajalikke andmeid on planeeritaval maa-alal asuvad või planeeritava maa-ala kohta käivaid andmeid valdavad isikud kohustatud tasuta andma planeeringu koostamist korraldavale ministeeriumile, maavanemale, kohalikule omavalitsusele või nende poolt volitatud planeeringu koostajale.

(2) Planeeringu koostamist korraldab ministeerium, maavanem või kohalik omavalitsus on kohustatud tagama planeeringu koostamise käigus kogutud andmete ja materjalide säilimise ning huvitatud isikutele kättesaadavuse.

§ 15. Ajutine ehituskeeld planeeringu koostamise ajal

(1) Kohalik omavalitsus võib kehtestada planeeringu koostamise ajal ajutise ehituskeeldu planeeritaval maa-alal või selle osal, kui üldplaneeringu või detailplaneeringu algatamisel on teada, et algatatud planeeringuga kavatakse muuta selle maa-ala kohta varem kehtestatud detailplaneeringut, sellega määratud maakasutus- ja ehitustingimusi või krundi ehitusõigust.

(2) Ajutise ehituskeeldu võib kehtestada kuni kaheks aastaks.

(3) Ajutine ehituskeeld ei laiene ehitisele, millele on antud ehitusluba enne ehituskeeldu kehtestamist.

(4) Kohalik omavalitsus teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeeldu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtsadeksena edastatud kirjaga hiljemalt kaks nädalat enne ajutise ehituskeeldu kehtestamist.

(5) Ajutine ehituskeeld tehakse kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutab, teatavaks tähtsaadetusena edastatud kirjaga ühe nädala jooksul ehituskeelu kehtestamise päevast arvates.

§ 16. Koostöö planeeringute koostamisel

(1) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud.

(1¹) Maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on käesoleva seaduse tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik.

(2) Üldplaneeringu lähteseisukohtade, eskiislahenduste ja planeeringu elluviimisega kaasnedavad võivate mõjude tutvustamiseks korraldab kohalik omavalitsus avalikke arutelusid.

(3) Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneering koostatakse muinsuskaitse või looduskaitse all olevale maa-alale, linnaehituslikult olulisele piirkonnale või alale, mille muinsuskaitse või looduskaitse alla võtmiseks on planeeringu menetlemisel tehtud vastav ettepanek.

(4) Planeeringud koostatakse:

1) üleriigilise planeeringu puhul koostöös maavanemate ja maakondlike kohalike omavalitsuste liitudega ning ministeeriumidega;

2) maakonnaplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala kohalike omavalitsustega, planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate maakondade maavanemate ning Siseministeeriumi ja teiste ministeeriumidega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb;

3) üldplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ja vastava maavanemaga;

4) detailplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustus tehnovõrkudega.

(5) Kui planeeringu koostamise käigus tehakse keskkonnamõju strateegiline hindamine, peab planeeringu koostamise käigus tegema koostööd keskkonnamõju strateegilise hindamise eksperdiga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

(6) Kui on otstarbekas, võib keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ühendada planeeringu koostamise menetlusega. Sellisel juhul peavad olema täidetud mõlemale menetlusele kehtestatud nõuded. [RT I 2006, 14, 111- jõust. 06.04.2006]

§ 17. Planeeringu kooskõlastamine

(1) Üleriigiline planeering kooskõlastatakse ministeeriumide, maavanemate ja maakondlike kohalike omavalitsuste liitudega.

(2) Enne planeeringu käesoleva seaduse § 18 kohast vastuvõtmist kooskõlastab planeeringu koostamist korraldav maavanem või kohalik omavalitsus:

1) maakonnaplaneeringu – planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate maakondade maavanematega ja planeeritava maa-ala kohalike omavalitsustega;

2) üldplaneeringu – planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ja maakonna keskkonnateenistusega;

3) üldplaneeringu ja detailplaneeringu – vastava riigiasutusega või kaitseala valitsejaga, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud ala või kui planeeritaval maa-alal asub maaparandussüsteem.

[RT I 2008, 16, 114- jõust. 21.04.2008]

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatata juhtudel määrab planeeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse:

1) maakonnaplaneeringule – Siseministeerium ;

2) üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule või detailplaneeringule, mis koostatakse maa-alale, mille kohta puudub kehtestatud üldplaneering, – maavanem;

3) kehtestatud üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringule – kohalik omavalitsus.

(4) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga, loetakse planeering kooskõlastatuks, vaatamata planeeringu kohta esitatud teistele ettepanekutele ja vastuväidetele.

(5) Kui kooskõlastust ei ole antud ühe kuu jooksul planeeringu kooskõlastajale väljasaatmise päevast arvates, arvestab planeeringu koostaja, et kooskõlastajal ei ole planeeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.
[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 18. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

(1) Kohalik omavalitsus teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku.

(2) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse:

- 1) üldplaneeringu puhul – valla või linna keskuses ja valla suuremates asulates või planeeritavas asulas;
- 2) detailplaneeringu puhul – valla keskuses ja vastavas asulas või linna keskuses ja vastavas linnaosas.

(3) Maavanem teeb otsuse maakonnaplaneeringu vastuvõtmise kohta ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku maakonna keskuses ja teistes linnades ning planeeritava maa-ala valdade keskustes.

(4) Üleriigilise planeeringu põhiseisukohti tutvustab avalikkusele planeeringu koostamist korraldav ministeerium vastavas ajalehes.

(5) Kui üldplaneeringuga hajaasustusalal või detailplaneeringuga tiheasustusalal kavandatu või käesoleva seaduse §-s 29¹ nimetatud planeeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab kohalik omavalitsus tähtsaadetisena edastatud kirjaga kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku ning üldplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust.

[RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

(6) Planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem teatab vastavas ajalehes planeeringu avaliku väljapaneku ning maakonnaplaneeringu või üldplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust. Teates tuleb:

- 1) anda informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta;
- 2) tutvustada lühidalt planeeringu sisu;
- 3) detailplaneeringu puhul anda informatsiooni kavandatava hoonestuse iseloomu ning olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste kohta.

(7) Kohalik omavalitsus paneb hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust välja teate avaliku väljapaneku toimumise kohta:

- 1) üldplaneeringu ja üldist huvi pakkuva detailplaneeringu puhul – valla külade või linna asumite vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas (kauplus, raamatukogu, kool, bussipeatus või muu selline koht);
- 2) detailplaneeringu puhul – valla vastava küla ja linna vastava asumini vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas.

(8) Planeeringu avaliku väljapaneku ajal peab maavalitsuse või kohaliku omavalitsuse töötaja jooksul olema tagatud huvitatud isikute juurdepääs kõigile planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile, mis on planeeringu koostamist korraldava maavalitsuse või kohaliku omavalitsuse käsutuses.

(9) Koos planeeringuga pannakse avalikul väljapanekul välja planeeringule antud kooskõlastused ning planeeringu koostamist korraldava maavanema või kohaliku omavalitsuse seisukohad kooskõlastustega esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

§ 19. Avaliku väljapaneku kestus

Avaliku väljapaneku kestus on:

- 1) detailplaneeringutel kaks nädalat;
- 2) üldplaneeringutel neli nädalat;
- 3) maakonnaplaneeringutel neli nädalat.

§ 20. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise kord

(1) Igal isikul on õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

(2) Planeeringu avaliku väljapaneku ajal posti teel või elektronpostiga saadetud ettepanekuid ja vastuväiteid (edaspidi *kirjalikud ettepanekud ja vastuväited*) esitanud isikutele teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem oma seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtsaadetisena edastatud kirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.

§ 21. Avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine

(1) Kohalik omavalitsus korraldab üldplaneeringu ja selle avaliku väljapaneku tulemuste ning maavanem maakonnaplaneeringu ja selle avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui avaliku väljapaneku käigus on detailplaneeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, peab kohalik omavalitsus korraldama detailplaneeringu avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

(2) Kohalik omavalitsus teatab detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha vastavas ajalehes hiljemalt üks nädal enne avaliku arutelu toimumist.

(3) Kui planeeringu avalikul väljapanekul esitati planeeringu kohta kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, avaldab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem informatsiooni avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vastavas ajalehes kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

(4) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb kohalik omavalitsus või maavanem planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning käesoleva seaduse § 23 lõigetest 1 ja 2 tulenevatel juhtudel esitab planeeringu järelevalve teostajale koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

(5) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt käesoleva seaduse §-des 17–20 ja käesolevas paragrahvis sätestatule.

(6) Avaliku väljapaneku käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isik võib loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest, teatades sellest kirjalikult planeeringu koostamist korraldavale kohalikule omavalitsusele või maavanemale hiljemalt kahe nädala jooksul planeeringu avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

§ 22. Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord

(1) Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisel loobuda käesoleva seaduse § 12 lõikes 1 ja §-des 18–21 sätestatud planeeringu avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega, kui detailplaneering koostatakse:

- 1) olemasoleval hoonestusalal kuni viie üksikelamu, suvila või aiamaa krundi planeerimiseks;
- 2) olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi planeerimiseks linnas või alevis, kui krundile kavandatava ehitise põhifunktsioon on elamu või büroohoone, mille maht ei muuda piirkonna linnaehituslikku miljööd.

(2) Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu puhul, mis koostatakse olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooned ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve, loobuda käesoleva seaduse § 12 lõikes 1 ja §-des 18–21 sätestatud planeeringute avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega.

(3) Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord ei laiene muinsuskaitse või looduskaitse all olevatele maa-aladele ja ehitistele.

[RT I 2004, 38, 258- jõust. 10.05.2004]

§ 22¹. Tehnovõrgu ja -rajatise planeerimise erisused

(1) Tehnovõrgu või -rajatise asukoht määratakse planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või -rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

(2) Tehnovõrgud ja -rajatised planeeritakse, arvestades olemasolevaid ehitisi, tehnovõrke ja -rajatise ning muid kitsendusi. Kui kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodatavat võrguühendust.

(3) Kui planeeritaval maa-alal hakkab paiknema tehnovõrk või -rajatis, mis kuulub asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 nimetatud isikutele (avalikes huvides ehitatav tehnovõrk või -rajatis), kaasatakse need isikud detailplaneeringu koostamisse. Planeeringu koostaja teeb nimetatud isikutega koostööd, et määrata avalikes huvides ehitatava tehnovõrgu või -rajatise tehniliselt ja majanduslikult otstarbekas asukoht. Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 nimetatud isikutel on õigus teha planeeringu koostajale ettepanekuid avalikes huvides ehitatava

4. peatükk

JÄRELEVALVE PLANEERINGUTE KOOSTAMISE ÜLE. PLANEERINGUTE KEHTESTAMINE JA KEHTETUKS TUNNISTAMINE

§ 23. Järelevalve planeeringute koostamise üle

(1) Käesolevas paragrahvis sätestatud järelevalvet maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise üle teostatakse enne planeeringu kehtestamist. Järelevalvet teostavad:

- 1) maakonnaplaneeringute üle – Siseministeerium;
- 2) üldplaneeringute ja detailplaneeringute üle – maavanem.

(2) Detailplaneeringu üle ei teostata käesolevas paragrahvis sätestatud järelevalvet, kui:
1) detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud;

- 2) detailplaneering käsitleb käesoleva seaduse § 22 lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhtumeid.

(3) Järelevalve teostaja pädevuses on:

- 1) planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine;
- 2) planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavuse kontrollimine;
- 3) nõusoleku andmine liigilt üldisema kehtestatud planeeringu muutmiseks temale esitatud, liigilt üldisema planeeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu kehtestamisel;
- 4) planeeringus riigi huvide järgimise kontrollimine, kui planeeritava maa-ala kohta puudub liigilt üldisem kehtestatud planeering;
- 5) planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava maavalitsuse või kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud.

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 5 nimetatud isikud ei saavuta järelevalve käigus kokkulepet, saadab järelevalve teostaja nendele oma kirjaliku seisukoha vastuväite kohta kahe nädala jooksul pärast osapoolte ärakuulamist.

(5) Järelevalve käigus lahendamata jäänud eriarvamused planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja järelevalvet teostava maavanema vahel lahendab Siseministeerium.

(6) Järelevalve teostaja annab planeeringule oma heakskiidu pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 5 nimetatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist ning teeb maavanemale või kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeeringu kehtestamiseks.

(7) Järelevalve teostaja võib põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku järelevalveks esitatud planeeringu osaliseks kehtestamiseks. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks käesoleva seaduse tähenduses.

[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 24. Planeeringu kehtestamine

(1) Regionaalministri esitatud üleriigilise planeeringu kehtestab Vabariigi Valitsus.

(2) Regionaalministri poolt heakskiidetud maakonnaplaneeringu kehtestab maavanem.

(3) Detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus.

(4) Kui kehtestatud üldplaneering sisaldab kehtestatud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab maavanem vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava üldplaneeringu kehtestamise otsus jõustub pärast üldplaneeringu sisalduvate muudatuste kandmist maakonnaplaneeringusse.

(5) Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus vastavad muudatused üldplaneeringusse ning kehtestab detailplaneeringu.

(6) Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust. Käesoleva seaduse § 7 või § 8 kohane teemaplaneering täiendab ja täpsustab varem kehtestatud maakonnaplaneeringut või üldplaneeringut.

(7) Kehtestatud planeeringu elluviimiseks vajalikke haldustoiminguid võib teostada kehtestatud planeeringu haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ametlikult kinnitatud ärakirja või väljavõtte alusel.
[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 25. Planeeringu kehtestamisest teatamine

(1) Üleriigilise planeeringu kehtestamise teade avaldatakse vastavas ajalehes.

(2) Maakonnaplaneeringu kehtestamise teate avaldab maavanem vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates.

(3) Maakonnaplaneeringu kehtestamise otsuse ärakirja ja kehtestatud maakonnaplaneeringu saadab maavalitsus planeeritava maa-ala kohalikele omavalitsustele ning Siseministeeriumile ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(4) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise teate avaldab kohalik omavalitsus vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(5) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakirja ja kehtestatud planeeringu saadab kohalik omavalitsus maavanemale ning informatsiooni üldplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ja kehtestatud detailplaneeringu riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(6) Kui kehtestatud üldplaneering sisaldab maakonnaplaneeringu muudatust ja maavalitsus on vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse kandnud, saadab maavalitsus Siseministeeriumile muudatusi kajastava maakonnaplaneeringu väljavõtte ühe kuu jooksul muudatuste planeeringusse kandmise päevast arvates.

(7) Kohalik omavalitsus teatab tähtsadeisena edastatud kirjaga üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates:

1) isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;

2) kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse;

3) kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld.

[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 26. Planeeringute kehtestamise vaidlustamine

(1) Planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(2) Iga isik võib teha üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestajale ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, kui ta leiab, et kehtestatud planeering sisaldab vastuolu seaduse või muu õigusaktiga või planeeringu kehtestamise otsus on vastuolus seadusega. Planeeringu kehtestanud maavanem või kohalik omavalitsus teeb oma otsuse ettepaneku kohta, viib planeeringu või selle kehtestamise otsuse vastavusse seaduse või muu õigusaktiga, kui ta leiab, et ettepanek on põhjendatud, ning informeerib ettepaneku tegijat oma otsusest ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest tähtsadeisena edastatud kirjaga ühe kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast arvates.

(3) Kui planeeringu kohta on planeeringu menetlemise käigus esitatud ettepanekuid või vastuväiteid, siis ei tohi 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates kohalik omavalitsus ega muu haldusorgan sellise planeeringu alusel anda ehitamist käsitlevat haldusakti, näiteks ehitusluba, sealhulgas tee-ehitusluba, kirjalikku nõusolekut ega kasutusluba.

[RT I 2005, 22, 150- jõust. 08.05.2005]

§ 27. Kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

(1) Kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

(2) Kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest teatab kohalik omavalitsus vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast arvates.

§ 28. Kehtestatud planeeringu kättesaadavus

- (1) Igäihel on õigus tutvuda kehtestatud planeeringuga.
- (2) Kehtestatud planeeringuga tutvumine tagatakse:
 - 1) üleriigilise planeeringu puhul – Siseministeeriumis ja maavalitsuses;
 - 2) maakonnaplaneeringu puhul – vastavas maavalitsuses ja planeeritava maa-ala kohalikes omavalitsustes;
 - 3) üldplaneeringu ja detailplaneeringu puhul – planeeritava maa-ala kohalikes omavalitsustes.[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 29. Kehtestatud planeeringute ülevaatamise kohustus

- (1) Kehtestatud planeeringute ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused, planeeringute edasise elluviimise võimalused, planeeringute põhilahenduste muutmise või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus ja muud planeeringute elluviimisega seotud küsimused.
- (2) Kehtestatud üleriigilise planeeringu vaatab üle regionaalminister ja esitab tulemused ning ülevaate planeerimisalasest olukorrast riigis Vabariigi Valitsusele hiljemalt kuue kuu jooksul pärast Riigikogu korralisi valimisi.
- (3) Kehtestatud üldplaneeringud vaatab üle kohalik omavalitsus ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.
- (4) Kehtestatud planeeringute ülevaatamise tulemustest informeerib kohalik omavalitsus avalikkust vastavas ajalehes.
[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

§ 29¹. Mitut kohalikku omavalitsust läbiva joonehitise trassi asukohavaliku planeeringu koostamise erisused

- (1) Mitut kohalikku omavalitsust läbiv joonehitis (edaspidi *joonehitis*) käesoleva seaduse tähenduses on:
 - 1) riigimaantee;
 - 2) raudtee;
 - 3) torujuhe;
 - 4) kõrgepingeliin.
- (2) Joonehitise trassi koridori asukoht määratakse üldjuhul maakonnaplaneeringuga. Asukohavalikul tuleb kaaluda mitut võimalikku asukohta.
- (3) Joonehitise asukohavaliku maakonnaplaneeringu lähtekohtade, eskiislahenduste, võimalike asukohavariantide ja planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõjude tutvustamiseks korraldatakse koostöös kohaliku omavalitsusega avalikke arutelusid.
- (4) Maavanem teatab tähtsadetisena edastatud kirjaga eeldatavasti joonehitise koridori jäävate kinnisasjade omanikele hiljemalt kaks nädalat enne joonehitise asukohavaliku maakonnaplaneeringu avaliku väljapaneku algust planeeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha.
- (5) Pärast joonehitise asukohavaliku maakonnaplaneeringu kehtestamist kantakse joonehitise asukoht vastavasse varem kehtestatud üldplaneeringusse. Joonehitise asukohavaliku maakonnaplaneeringu otsus jõustub järgmisel päeval pärast joonehitise asukoha kandmist kõigisse joonehitise asukohavaliku ala kehtestatud üldplaneeringutesse.
- (6) Kui joonehitise asukoht on valitud maakonnaplaneeringuga, toimub joonehitise projekti koostamine kehtestatud maakonnaplaneeringu alusel. Kui joonehitise juurde kuulub selle kasutamise seotud hoonete ja rajatiste kogum (raudteejaama hooned, alajaam või muu selline), koostatakse selle ehitamise aluseks vajalik detailplaneering maakonnaplaneeringu alusel.
[RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

5. peatükk

KINNISASJA VÕÕRANDAMINE KEHTESTATUD PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

§ 30. Kinnisasja võõrandamine

- Kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga:
- 1) nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;
 - 2) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

§ 31. Sundvõõrandamise kohaldamine planeeringu elluviimiseks

Kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel ja korras.

6. peatükk RIIKLIKULT TÄHTSA EHITISE KAVANDAMISE ERISUSED

§ 32. Riiklikult tähtsa ehitise mõiste

Riiklikult tähtis ehitis käesoleva seaduse tähenduses on:

1) kaitseväe ja Kaitseliidu harjutusväli;

[RT I 2007, 67, 414– 28.12.2007]

2) sõjaväelennuväli;

[RT I 2007, 67, 414– 28.12.2007]

3) rahvusvaheline tsiviilennuväli;

4) elektrijaam, mille energiatoodang ületab ühe kolmandiku riigi elektritarbimisest;

5) üleriigiline ohtlike jäätmete lõppladustuspaik;

6) üleriigiline radioaktiivsete jäätmete hoidla;

7) riigikaitse otstarbega sadam. § 33. Riiklikult tähtsa ehitise asukohaettepanek

[RT I 2007, 67, 414– 28.12.2007]

(1) Riiklikult tähtsa ehitise asukohaettepanekud koostab ministeerium, kelle valitsemisalasse kavandata ehitis kuulub (edaspidi käesolevas peatükis *ministeerium*).

(2) Asukohaettepanekud koostatakse üldjuhul mitme asukoha kohta. Ettepanekute koosseisu kuuluvad majanduslik ja tehniline põhjendus ning keskkonnamõtjude hindamine.

(3) Asukohaettepanekute alusel alustab ministeerium läbirääkimisi ehitise võimaliku asukoha kohalike omavalitsustega ehitise lõpliku asukoha kokkuleppimiseks. Käesoleva seaduse §-s 34 sätestatud ei rakendata, kui riiklikult tähtsa ehitise ühe võimaliku asukoha kohaliku omavalitsusega saavutatakse kokkulepe ehitise asukoha suhtes.

§ 34. Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava planeeringu koostamine

(1) Käesolevas paragrahvis sätestatud võib rakendada juhul, kui riiklikult tähtsa ehitise võimaliku asukoha kohalikud omavalitsused on keeldunud riiklikult tähtsa ehitise oma territooriumile paigutamise ning võimalused kokkuleppe saavutamiseks on ammendatud. Kui kokkulepet ei saavutata, esitab kohalik omavalitsus ministeeriumile kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise oma territooriumile paigutamise keeldumise kohta kuue kuu jooksul pärast ministeeriumi kirjaliku asukohaettepaneku esitamist kohalikele omavalitsusele.

(2) Ettepaneku käesolevas paragrahvis sätestatu rakendamiseks ja üldplaneeringu algatamiseks ühes asukohaettepanekute kohases asukohas teeb Vabariigi Valitsusele ministeerium, arvestades asukohaettepanekute kohta koostatud majanduslikke ja tehnilisi põhjendusi ning keskkonnamõtju hindamist.

(3) Otsuse käesolevas paragrahvis sätestatu rakendamise ja ühes riiklikult tähtsa ehitise asukohaettepanekute kohases asukohas üldplaneeringu algatamise kohta teeb Vabariigi Valitsus.

(4) Riiklikult tähtsa ehitise lõpliku asukoha valiku aluseks koostatava üldplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse määrab riiklikult tähtsa ehitise asukohajärgne maavanem koostöös ministeeriumi ja ehitise asukohajärgse kohaliku omavalitsusega. Planeeritava maa-ala suurus kooskõlastatakse regionaalministriga.

(5) Riiklikult tähtsa ehitise lõplikku asukohta määrava üldplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel ning ehitamise aluseks vajaliku detailplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel täidab käesoleva seaduse 3. ja 4. peatükis sätestatud kohaliku omavalitsuse ülesandeid maavanem. Maavanem korraldab planeeringu koostamist koostöös ministeeriumiga, kelle valitsemisalasse riiklikult tähtis ehitis kuulub, ja riiklikult tähtsa ehitise asukohajärgse kohaliku omavalitsusega.

(6) Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrava üldplaneeringu ja detailplaneeringu koostamisel teostab käesoleva seaduse § 23 kohast järelevalvet planeeringu koostamise üle Siseministeerium.

(7) Riiklikult tähtsa ehitise asukohta määrav üldplaneering ja detailplaneering kooskõlastatakse lisaks käesoleva seaduse §-s 17 nimetatutele planeeritava maa-ala kohalike omavalitsustega.

[RT I 2006, 14, 111- jõust. 06.04.2006]

7. peatükk

SEADUSE RAKENDAMINE

§ 35–43. [Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 44. Seaduse kohaldamine maakasutusõiguse omanikule

Käesolevas seaduses sätestatud kinnisasja omaniku õigused planeeringu koostamisel laienevad ka enne 1991. aasta 1. novembrit tekkinud maakasutusõiguse omanikule.

§ 45. Üldplaneeringute koostamise kohustus

Kohalikud omavalitsused on kohustatud tagama:

- 1) linna üldplaneeringu kehtestamise hiljemalt 2006. aasta 1. jaanuariks;
- 2) valla üldplaneeringu kehtestamise hiljemalt 2007. aasta 1. juuliks.

§ 46. Seaduse rakendamine menetluses oleva planeeringu, kehtestatud planeeringu ja kehtestatud ehitusmääruse puhul

(1) Maavanema või kohaliku omavalitsuse poolt vastuvõetud maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu või detailplaneeringu menetlemine kuni planeeringu kehtestamiseni toimub käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel.

(2) Planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud planeering jääb kehtima pärast käesoleva seaduse jõustumist.

(3) Planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud valla või linna ehitusmäärus jääb kehtima pärast käesoleva seaduse ja ehitusseaduse jõustumist niivõrd, kuivõrd see ei ole vastuolus käesolevas seaduses ja ehitusseaduses ehitusmääruse kohta sätestatuga. Kohalik omavalitsus viib valla või linna ehitusmääruse vastavusse käesolevas seaduses ja ehitusseaduses sätestatuga kuue kuu jooksul pärast nimetatud seaduste jõustumist.

§ 47. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 2003. aasta 1. jaanuaril.