

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2012
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	28.02.2013
Avaldamismärge:	RT I, 30.12.2011, 23

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
19.06.2008	RT I 2008, 30, 191	01.07.2008
18.12.2008	RT I 2009, 3, 15	01.02.2009
11.03.2009	RT I 2009, 19, 115	06.04.2009
20.05.2009	RT I 2009, 28, 170	01.07.2009
15.06.2009	RT I 2009, 37, 251	10.07.2009
15.06.2009	RT I 2009, 39, 262	24.07.2009
27.01.2010	RT I 2010, 8, 37	27.02.2010
22.04.2010	RT I 2010, 19, 101	01.06.2010
05.05.2010	RT I 2010, 24, 115	01.09.2010
20.05.2010	RT I 2010, 29, 151	20.06.2010
23.02.2011	RT I, 21.03.2011, 4	01.06.2011
08.12.2011	RT I, 29.12.2011, 1	01.01.2012, osaliselt 01.01.2014 ja 01.11.2014

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. Võimaluse korral ühendatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus planeeringu koostamise menetlusega. Sellisel juhul peavad olema täidetud mõlemale menetlusele kehtestatud nõuded.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(6) Käesolevas seaduses ettenähtud menetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesolevast seadusest tulenevaid erisusi.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 2. Planeering

(1) Planeering on planeerimise käigus valmiv dokument. Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

(2) Planeeringu tekstis esitatakse planeeritava maa-ala ruumilise arengu analüüsile tuginevad ruumilise arengu eesmärgid ning planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused.

(3) Planeeringu vormistamise nõuded kehtestab regionaalminister.

(4) Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis võivad sisaldada:

- 1) teavet planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta;
- 2) planeeringu lähteandmeid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente;
- 3) planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikke kokkuleppeid;
- 4) muud planeeringuga seotud ning säilitamist vajavat teavet.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 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) uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m²ehitusala pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- 2) olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- 3) maa-ala kruntideks jaotamise korral.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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.

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

(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 planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus;

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

- 3) tagab kehtestatud planeeringute järgimise.

(3) Kohalik omavalitsus korraldab planeerimisalast tegevust käesoleva seadusega sätestatud korras ka kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumiga piirnevas avalikus veekogus, kui kavandatakse ehitist, mis on kaldaga püsivalt ühendatud.

[RT I 2009, 37, 251- jõust. 10.07.2009]

§ 5. Valla või linna ehitusmäärus

Kohalik omavalitsus kehtestab valla või linna ehitusmääruse:

- 1) valla või linna territooriumi või selle osa planeerimise ja ehitamise reeglite seadmiseks, välja arvatud maakasutus- ja ehitustingimuste määramine;
 - 2) kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse määramiseks ning menetluskorra seadmiseks planeerimis- ja ehitusvaldkonna korraldamisel.
- [RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

2. peatükk

PLANEERINGUTE LIIGID

§ 6. Üleriigiline planeering

(1) Üleriigiline planeering koostatakse kogu riigi territooriumi kohta.

(2) Üleriigilise planeeringu ülesanded on:

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

- 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 ning hädaolukorra riskianalüüsi tulemusi.

[RT I 2009, 39, 262- jõust. 24.07.2009]

§ 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 ülesannetele;

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

3) avalikele veekogudele.

[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

(3) Maakonnaplaneeringu ülesanded on:

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

- 1) maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine;
- 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 roheline võrgustiku toimimist tagavate meetmete kavandamine;
- 8) maa- ja veevalade üldiste kasutamistingimuste määratlemine;
- 9) maardlate ja maavaravaru kaevandamisest mõjutatud alade kasutamistingimuste määratlemine;
- 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 kaitserižiimi lõpetamiseks;
- 12) puhkealade määramine ja nende kasutamistingimuste määratlemine;
- 13) üleriigilise tähtsusega riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine.

(4) Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks valla ja linna üldplaneeringute koostamisele. Kui kehtestatud üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta kehtestatud

maakonnaplaneeringus sätestatud, on kehtestatud maakonnaplaneering valla ja linna detailplaneeringute koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(4¹) Maakonnaplaneeringu kehtestamise korral avaliku veekogu ehitisega koormamiseks peab veeseaduse § 22³ lõikes 1 sätestatud hoonestusluba vastama selle planeeringu nõuetele.
[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

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

(6) Maakonnaplaneeringu koostamisel võetakse arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise ning hädaolukorra riskianalüüsi tulemusi.
[RT I 2009, 39, 262- jõust. 24.07.2009]

§ 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 ülesannetele.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(3) Üldplaneeringu ülesanded on:

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

1) valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
2) kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
3) maa- ja veeladele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]
4) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid;
5) maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
6) miljöövärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
7) roheline 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 looduskaitseseaduses sätestatud korras;
13) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsele üldise täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
14) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
15) üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsele otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
16) ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
17) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(3¹) Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

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

(5) [Kehtetu -RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(6) [Kehtetu -RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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 ning hädaolukorra riskianalüüsi tulemusi.
[RT I 2009, 39, 262- jõust. 24.07.2009]

(10) Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb üldplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette muinsuskaitseala või selle kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded. Üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korra [kehtestab kultuuriminister määrusega](#).
[RT I, 21.03.2011, 4- jõust. 01.06.2011]

§ 9. Detailplaneering

(1) Detailplaneering koostatakse valla või linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(2) Detailplaneeringu ülesanded on:
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

- 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) tehnoõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnamõjude 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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 12) hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine;
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]
- 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 või hoonete puudumine krundil;
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

(4¹) Krundi kasutamise sihtotstarve käesoleva seaduse tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(5) Kuja on ehitiste väikseim lubatud vahekaugus.

(6) Detailplaneeringu lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse illustatsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(7) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(7¹) Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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.

(9¹) Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette muinsuskaitseala või selle kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korra [kehtestab kultuuriminister määrusega](#).

[RT I, 21.03.2011, 4- jõust. 01.06.2011]

(10) Kohalik omavalitsus võib lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-ala või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata:

[RT I, 21.03.2011, 4- jõust. 01.06.2011]

1) tootmisettevõtte krundil olemasoleva tootmishoone 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 kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega;

3) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete nimetatud näitajaid ning kohalik omavalitsus on saanud projekteerimistingimuste eelnõu kohta naaberkinnisasja omanike kirjaliku nõusoleku, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega;

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

5) muuta naaberkinnisasjade piire, kui see ei too endaga kaasa nende kinnisasjade senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkinnisasjade omanike kokkuleppel.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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) Iga isik võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Planeeringu koostamise algatamise otsustamisel võib põhjendatud juhul planeeringu koostamise algatamisest keelduda.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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.

(5¹) Vabariigi Valitsus võib avaliku veekogu ehitisega koormamiseks koostatava maakonnaplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks käesoleva paragrahvi lõike 8 punktis 1 nimetatud tegevuse ulatuses.
[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

(6) Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks käesoleva paragrahvi lõike 8 punktis 1 nimetatud tegevuse ulatuses.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(6¹) Detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda juhul, kui:

- 1) planeeritava maa-ala kohta puudub kehtestatud üldplaneering;
- 2) planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut;
- 3) planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis või loodusobjekti kaitsevööndis oleval maa-alal;

[RT I, 21.03.2011, 4- jõust. 01.06.2011]

- 4) planeering koostatakse ranna või kalda piiranguvööndis looduskaitseeaduse tähenduses;

5) planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas;

- 6) planeering koostatakse miljööväärtuslikule hoonestusalale või selle moodustamiseks;

- 7) planeering koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti kavandamiseks;

8) planeering koostatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse kavandamiseks.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(6²) Kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul lepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeeringu koostamise korraldajal õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada. Nimetatud juhul võib teha otsuse planeerimismenetluse lõpetamise kohta.

[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

(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]

(8) Planeeringu koostamise korraldamine käesoleva seaduse tähenduses on:

- 1) planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine;
- 2) planeeringu koostamise juhtimine;
- 3) kõigi planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 11. Planeeringutest informeerimine

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

(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 linnaosadega linnade puhul regulaarselt ilmuv linnaosa leht, samuti regulaarselt ilmuv maakonnaleht või üleriigilise levikuga päevaleht, mille on kohalik omavalitsus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks.

(3) Käesolevas seaduses sätestatud korras vastavas ajalehes avaldatav teave avaldatakse ka kohaliku omavalitsuse või maavalitsuse veebilehel.

§ 12. Algatatud planeeringust informeerimine

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

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(2) Teade üleriigilise planeeringu algatamise kohta avaldatakse Riigi Teatajas.

[RT I 2010, 19, 101- jõust. 01.06.2010]

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

(3¹) Kohalik omavalitsus on kohustatud kuu aja jooksul pärast detailplaneeringu algatamise otsuse tegemist panema detailplaneeringualal nähtavale kohale informatsioonitahvli või -teatise vähemalt kuuks ajaks. Informatsioonitahvel või -teatis peab olema märgatav ja see peab sisaldama vähemalt käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud informatsiooni.

[RT I 2009, 19, 115- jõust. 06.04.2009]

(4) Kui detailplaneeringu või käesoleva seaduse §-s 29¹ nimetatud planeeringu algatamisel on teada või planeerimise käigus selgub, et algatatud planeering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teatab kohalik omavalitsus tähtkirjaga planeeringu algatamisest selle kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates või planeerimise käigus asjaolude selgumise päevast arvates.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(5) Kohalik omavalitsus esitab maavanemale üldplaneeringu või detailplaneeringu algatamise otsuse ja algatamisel teada oleva muu informatsiooni kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(6) Kohalik omavalitsus edastab teate detailplaneeringu algatamise kohta planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikele, kes ei ole detailplaneeringu algatamise ettepanekut teinud, ja naaberkinnisasjade omanikele, kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(7) Korterühistu puhul loetakse kinnisasja omanikuks, kellele käesolevas seaduses sätestatud juhtudel tuleb edastada teated, korteriühistut, kes korraldab teate edastamise korteriühistu liikmetele.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 13. Planeeringu koostamise õigus

(1) Üleriigilist planeeringut, maakonnaplaneeringut või üldplaneeringut võivad koostada või nende koostamist juhtida vastavate erialade kõrgharidusega spetsialistid, kellele planeeringu koostamist korraldab ministerium, 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.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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]

(4) Kui Euroopa Liidu või Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis arhitekti kutsekvalifikatsiooni omandanud isiku kutsekvalifikatsiooni tõendav dokument ei sisaldu käesoleva paragrahvi lõike 3 alusel kehtestatud loetelus, otsustatakse isiku kutsekvalifikatsiooni tunnustamine või määratakse isikule sobivustesti sooritamise kohustus vastavalt välisriigi kutsekvalifikatsiooni tunnustamise seaduses sätestatud.

[RT I 2008, 30, 191- jõust. 01.07.2008]

(5) Kui käesolevas paragrahvis nimetatud välisriigis omandatud arhitekti kutsekvalifikatsiooniga isiku kutsekvalifikatsiooni on eelnevalt tunnustanud Euroopa Liidu või Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriik või Šveits ja isik on omandanud tema kutsekvalifikatsiooni tunnustanud liikmesriigis või Šveitsis arhitektina kolmeaastase töökogemuse, otsustatakse isiku kutsekvalifikatsiooni tunnustamine või määratakse isikule sobivustesti sooritamise kohustus vastavalt välisriigi kutsekvalifikatsiooni tunnustamise seaduses sätestatud.

[RT I 2008, 30, 191- jõust. 01.07.2008]

(6) Välisriigi kutsekvalifikatsiooni tunnustamise seaduse § 7 lõikes 2 sätestatud pädev asutus on üleriigilise planeeringu puhul Siseministeerium, maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu ja detailplaneeringu puhul maavalitsus.

[RT I 2008, 30, 191- jõust. 01.07.2008]

§ 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 korraldav 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 planeeritaval maa-alal või selle osal ajutise ehituskeelu, kui koostatava üldplaneeringu või detailplaneeringu lahendusega kavatsetakse muuta selle maa-ala kohta varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust. Ajutise ehituskeelu kehtimise ajal on keelatud välja anda ehituslube ehitamiseks maa-alal, mille kohta keeld on kehtestatud.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(2) Ajutise ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks.

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

(4) Kohalik omavalitsus teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga edastatud kirjaga hiljemalt kaks nädalat enne ajutise ehituskeelu kehtestamist.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(5) Ajutine ehituskeeld tehakse kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutab, teatavaks tähtkirjaga edastatud kirjaga ühe nädala jooksul ehituskeelu kehtestamise päevast arvates.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 16. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

(1) Planeeringud koostatakse:

- 1) üleriigilise planeeringu puhul koostöös maavanematega, maakondlike kohalike omavalitsuste liitudega ja ministeeriumidega;
- 2) maakonnaplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala kohalike omavalitsustega, planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate maakondade maavanematega ja ministeeriumidega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb;
- 3) üldplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega ja maavanemaga;
- 4) üldplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala elanike ja teiste huvitatud isikutega;
- 5) detailplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala elanike ning kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega;
- 6) detailplaneeringu puhul koostöös olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega;
- 7) koostöös Keskkonnaametiga, kui planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline mõju keskkonnale;
- 8) koostöös Päästeametiga, kui riskianalüüsist tulenevalt jääb planeeritavale maa-alale või selle lähiümbrusesse olemasolev või kavandatav suure riskiohuga objekt;
[RT I, 29.12.2011, 1- jõust. 01.01.2012]
- 9) koostöös Muinsuskaitseametiga, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd;
- 10) üldplaneeringu ja detailplaneeringu puhul koostöös planeeritava maa-ala elanikke esindavate mittetulundusühingute ja sihtasutustega.

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

(3) Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate väljapanekute ja avalike arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus. Vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneeringut koostatakse käesoleva seaduse § 10 lõikes 6¹ sätestatud juhtudel.

(4) Kohalik omavalitsus kaasab puudutatud isiku detailplaneeringu koostamisse ja teatab sellest talle esimesel võimalusel. Puudutatud isikuks on:

- 1) kinnisasja omanik, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kavandatu muudab omaniku tahte vastaselt;
- 2) planeeritava maa-ala naaberkinnisasja omanik;
- 3) planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnisasja omanik, kui tema kinnisasja kasutamistingimusi mõjutab oluliselt planeeringuga kavandatu.

(5) Planeeritava maa-ala kinnisasja või naaberkinnisasja koormava piiratud asjaõiguse omanik kaasatakse käesolevas seaduses sätestatud menetlusse puudutatud isikuga samadel alustel ja korras. Isiku võib jätta kaasamata juhul, kui kaasamata jätmine ei mõjuta nimetatud isiku huve.

(6) Kohalik omavalitsus teatab planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste väljapaneku ning avaliku arutelu aja, koha ja väljapaneku kestuse:

- 1) vastavas ajalehes hiljemalt üks nädal enne avaliku arutelu toimumist;
- 2) vastava kinnisasja omanikule hiljemalt kaks nädalat enne avaliku arutelu toimumist, kui planeeringuga kavandatav toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse.

(7) Koos planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise teate avaldamisega avaldab kohalik omavalitsus oma veebilehel planeeringu lähteseisukohad või eskiislahendused.

(8) Planeeringu koostamise ajal võib iga isik esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Kirjalikele ettepanekutele vastab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem nelja nädala jooksul ettepaneku saabumise päevast arvates. Laekunud ettepanekutele vastatakse esitamise viisi või ettepaneku esitaja soovi kohaselt posti või elektronposti teel.

(9) Maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul on käesoleva seaduse tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik.»
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 16¹. Avalikku veekogusse ehitise kavandamise lubamine

(1) Avalikku veekogusse ehitist kavandava planeeringu käesoleva seaduse § 18 kohaseks vastuvõtmiseks on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti eelnev luba.

(2) Kõik avalikku veekogusse ehitist kavandavale planeeringule käesoleva seaduse § 17 kohaselt antud kooskõlastused saadetakse käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud loa andmise otsustamiseks ka Tehnilise Järelevalve Ametile. Enne loa andmise otsustamist on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus küsida Keskkonnaministeeriumilt, Kaitseministeeriumilt, Siseministeeriumilt, Muinsuskaitseametilt, Veeteede Ametilt ja Lennuametilt täiendavat seisukohta.

(3) Põhjendatud juhul on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus loa andmisest keelduda. Põhjendatud juhuks peetakse avalikku huvi, eelkõige kui avalikku veekogusse planeeringuga kavandatav ehitis:

- 1) on vastuolus riigi julgeoleku huvidega;
 - 2) on vastuolus keskkonnakaitse nõuetega;
 - 3) häiriks lennuliiklust või laevateel laevaliiklust.
- [RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

§ 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 Keskkonnaametiga;
- [RT I 2009, 3, 15- jõust. 01.02.2009]

3) üldplaneeringu ja detailplaneeringu – asjaomase riigiasutusega, sealhulgas vajaduse korral Päästeametiga, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või selle kaitsevöönd, samuti kultuurimälestis või selle kaitsevöönd või loodusobjekti kaitsevöönd või tehakse planeeringuga ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa või kui planeeritavale maa-alale või selle lähiümbrusesse jääb olemasolev või kavandatav keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse asukoht või kui planeeritaval maa-alal asub maaparandussüsteem;

[RT I, 29.12.2011, 1- jõust. 01.01.2012]

4) maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu – asjaomase riigiasutusega, kui planeeringuga kavandatakse olulise ruumilise mõjuga objekti;

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

5) maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu ja detailplaneeringu – Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumiga, kui planeeringuga kavandatud võib kaasa tuua riigikaitse objekti planeeritud töövoime vähenemise või kui planeeritava maa-alale kavandatakse tuulegeneraatoreid;

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

6) maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu ja detailplaneeringu – Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi, Kaitseministeeriumi, Siseministeeriumi, Veeteede Ameti, Lennuameti ja Muinsuskaitseametiga, kui planeeringuga kavandatakse avaliku veekogu koormamist ehitisega.

[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

(2¹) [Kehtetu -RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

(3) Teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määrab:

1) maakonnaplaneeringule – Siseministeerium;

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

3) kehtestatud üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringule – kohalik omavalitsus.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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 kooskõlastuse taotlusele ei ole kooskõlastaja vastanud ühe kuu jooksul taotluse kättesaamise päevast arvates, arvestab planeeringu koostaja, et kooskõlastajal ei ole planeeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 17¹. [Kehtetu -RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

§ 18. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek

(1) Kohalik omavalitsus teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse ja korraldab planeeringu avaliku väljapaneku. Planeeringu vastuvõtmisega kinnitab kohalik omavalitsus, et planeering vastab valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele ja et ta on kontrollitud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(2) Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse:

1) üldplaneeringu puhul – valla või linna keskses ja valla suuremates asulates või planeeritavas asulas;

2) detailplaneeringu puhul – valla keskses ja vastavas asulas või linna keskses ja vastavas linnaosas.

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

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

(5) Kohalik omavalitsus teatab tähtkirjaga hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust:

1) planeeringu avaliku väljapaneku ning üldplaneeringu või käesoleva seaduse §-s 29¹ nimetatud planeeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha selle kinnisasja omanikule, kellele planeeringuga kavandatu toob kaasa temale kuuluva kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse;

2) detailplaneeringu avaliku väljapaneku aja ja koha puudutatud isikule;

3) planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha isikule, kelle planeeringu koostamise ajal esitatud vastuväiteid ei arvestatud;

4) planeeringu avaliku väljapaneku aja ja koha planeeritava maa-ala elanikke esindavatele mittetulundusühingutele, kes on avaldanud kohalikule omavalitsusele soovi, et neid informeeritaks avalikest väljapanekutest;

5) planeeringu korduva avaliku väljapaneku ning üldplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha isikule, kes esitas kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid planeeringu eelmisel avalikul väljapanekul.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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 ja planeeringu elluviimisega kaasneva võivaid mõjusid;

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

3) detailplaneeringu puhul anda informatsiooni kavandatava hoonestuse iseloomu, olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste ning selle kohta, kas detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(6¹) Koos avaliku väljapaneku teatega avaldab kohalik omavalitsus või maavanem planeeringu kohaliku omavalitsuse või maavalitsuse veebilehel:

1) avaliku arutelu toimumise päevani – maakonnaplaneeringu, üldplaneeringu või detailplaneeringu, mille avaliku väljapaneku järel on kohustuslik korraldada avalik arutelu;

2) avaliku väljapaneku lõpuni – detailplaneeringu, mille avaliku väljapaneku järel ei ole kohustuslik korraldada avalikku arutelu.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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 asumi vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas.

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

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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;

4) kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavatel detailplaneeringutel ja detailplaneeringutel, mille koostamise aluseks puudub kehtestatud üldplaneering, neli nädalat.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 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 esitanud isikutele teatab planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem oma põhjendatud seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha nelja nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtkirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 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 kuue nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui avaliku väljapaneku käigus on detailplaneeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, peab kohalik omavalitsus korraldama detailplaneeringu avaliku arutelu kuue nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 22. Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord

(1) Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisel loobuda käesoleva seaduse § 12 lõikes 1 ja §-des 18–21 sätestatud planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjalike nõusolekutega, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega, kui detailplaneering koostatakse:

1) olemasoleval hoonestatud maa-alal kuni kolme üksikelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimiseks;
2) olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi planeerimiseks, kui krundile kavandatava ehitise põhifunktsioon on korterelamu või büroohoone, mille maht ei muuda piirkonna hoonestuslaadi ega ole vastuolus piirkonna planeerimis põhimõtetega.

(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 planeeringu vastuvõtmise ja avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjalike nõusolekutega, mille puudumisel langetab otsuse kohalik omavalitsus, arvestades naaberkinnisasja omanike seisukohtadega.

(3) Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord ei laiene:

1) riikliku kaitse alla võetud maa-alale või selle kaitsevööndile, samuti kultuurimälestise kaitsevööndile või loodusobjekti kaitsevööndile;

[RT I, 21.03.2011, 4- jõust. 01.06.2011]

2) miljööväärtuslikule hoonestusalale.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 22¹. [Kehtetu -RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

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 kohalikele 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 üldplaneeringusse sisalduvate muudatuste kandmist maakonnaplaneeringusse.

(5) Kui kehtestatud detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatusega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamise muudatuse üldplaneeringusse.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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. Maakonnaplaneeringu kehtestamisest teatamisel tuleb anda lühiinformatsiooni planeeringu sisu kohta, sealhulgas selle kohta, millised on maakonna ruumilise arengu eesmärgid ning milliseks võivad kujuneda planeeringu elluviimisega kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõjud looduskeskkonnale.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(3) Maakonnaplaneeringu kehtestamise otsuse ärakirja ja kehtestatud maakonnaplaneeringu saadab maavalitsus planeeritava maa-ala kohalikele omavalitsustele ning Siseministeeriumile ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
[RT I 2004, 22, 148- jõust. 08.04.2004]

(4) Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise teate avaldab kohalik omavalitsus vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Üldplaneeringu kehtestamisest teatamisel tuleb anda lühiinformatsiooni planeeringu sisu kohta, sealhulgas selle kohta, millised on linna või valla ruumilise arengu eesmärgid ning milliseks võivad kujuneda planeeringu elluviimisega kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõjud looduskeskkonnale.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

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

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

- 1) isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
- 2) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi või selle osa on vaja planeeringu elluviimiseks võõrandada;
- 3) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasjale kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld;
- 4) puudutatud isikule.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 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 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 tähtkirjaga ühe kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast arvates.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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.

(3) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakirja saadab kohalik omavalitsus maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise otsuse tegemise päevast arvates.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 28. Kehtestatud planeeringu kättesaadavus

(1) Igäühel 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:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;

- 2) uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
 - 3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
 - 4) muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.
- [RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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.

(2¹) Maavanem vaatab hiljemalt nelja kuu jooksul pärast Riigikogu korralisi valimisi kehtestatud maakonnaplaneeringu üle ning esitab ülevaatamise tulemused ja ülevaate planeerimisalasest olukorrast maakonnas, sealhulgas informatsiooni kehtestatud üldplaneeringutest, regionaalministrile.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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 kaasneva võivate mõjude tutvustamiseks korraldatakse koostöös kohaliku omavalitsusega avalikke arutelusid.

(4) Maavanem teatab tähtkirjaga 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.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(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]

§ 29². Olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valiku planeeringu koostamise erisused

(1) Olulise ruumilise mõjuga objekt käesoleva seaduse tähenduses on objekt, millest tingitult transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(2) Olulise ruumilise mõjuga objektide nimekirja [kehtestab Vabariigi Valitsus](#).

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(3) Olulise ruumilise mõjuga objekti asukoht valitakse üldplaneeringu alusel.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(4) Olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valikul tuleb kaaluda mitut võimalikku asukohta.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(5) Kui olulise ruumilise mõjuga objekti võimalik asukoht jääb mitme kohaliku omavalitsuse territooriumile ja üldplaneeringute koostamine mitme kohaliku omavalitsuse omavahelisel kokkuleppel ei ole asukoha valikuks otstarbekas või võimalik, valitakse olulise ruumilise mõjuga objekti asukoht maakonnaplaneeringu alusel.
[RT I 2010, 8, 37- jõust. 27.02.2010]

(6) Olulise ruumilise mõjuga objekti planeeritava maa-ala suuruse:

- 1) määrab kohalik omavalitsus koostöös maavanema ja Keskkonnaametiga, kui asukoht valitakse üldplaneeringu alusel;
- 2) määrab maavanem koostöös olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha võimalike kohalike omavalitsuste ja Keskkonnaametiga, kui asukoht valitakse maakonnaplaneeringu alusel;
- 3) kooskõlastab regionaalminister.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(7) Kui olulise ruumilise mõjuga objekti asukoht valitakse maakonnaplaneeringu alusel:

- 1) kaasab maavanem planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kohalikud omavalitsused;
- 2) jõustub maakonnaplaneeringu kehtestamise otsus järgmisel päeval pärast olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha kandmist valitud asukoha kehtestatud üldplaneeringusse;
- 3) koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha detailplaneering või väljastatakse projekteerimistingimused kehtestatud maakonnaplaneeringu alusel;
- 4) toimub olulise ruumilise mõjuga objekti ehitamiseks vajalik sundvõõrandamine maakonnaplaneeringu ja detailplaneeringu alusel.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(8) Kui olulise ruumilise mõjuga objekti rajamisega võivad kaasnedä ohtlikud veosed, kaasatakse planeeringu koostamisse Päästeamet, kellega koostöös määratakse olulise ruumilise mõjuga objekti rajamise võimalikkus ja tingimused, sealhulgas ohtlike veoste vedamise tingimused ka väljaspool planeeritavat maa-ala.

[RT I, 29.12.2011, 1- jõust. 01.01.2012]

(9) Kui olulise ruumilise mõjuga objekti võimalikud asukohad jäävad mitme kohaliku omavalitsuse territooriumile ning võimalikke asukohti on rohkem kui kaks, võib enne olulise ruumilise mõjuga objekti asukohta määrava planeeringu koostamist teha eelnevalt asukoha eelvaliku.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(10) Asukoha eelvalikut võib teha maavanem, kohalik omavalitsus või olulise ruumilise mõjuga objekti ehitamisest huvitatud juriidiline isik. Kui eelvalikut teeb olulise ruumilise mõjuga objekti ehitamisest huvitatud juriidiline isik, teatab ta asjaomasele maavanemale ja kohalikule omavalitsusele ning Keskkonnaametile asukoha eelvaliku alustamisest kahe nädala jooksul eelvaliku alustamise päevast arvates.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(11) Asukoha eelvaliku tegija:

- 1) teatab eelvaliku alustamisest vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes, regulaarselt ilmuvas maakonnalehes ja vähemalt üks kord kuus ilmuvas valla- või linnalehes;
- 2) korraldab eelvaliku käigus olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha võimalikes kohalikes omavalitsustes avalikke väljapanekuid, teatades avaliku väljapaneku aja ja koha käesoleva lõike punktis 1 nimetatud ajalehtedes hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust;
- 3) korraldab eelvaliku tulemusi tutvustava avaliku arutelu olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha võimalikes kohalikes omavalitsustes, teatades avaliku arutelu aja ja koha käesoleva lõike punktis 1 nimetatud ajalehtedes hiljemalt üks nädal enne avaliku arutelu toimumist;
- 4) tutvustab eelvaliku tulemusi käesoleva lõike punktis 1 nimetatud ajalehtedes.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

(12) Asukoha eelvaliku alusel algatab kohalik omavalitsus või käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul maavanem olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valiku planeeringu. Kohalik omavalitsus või maavanem võib põhjendatud juhtudel keelduda olulise ruumilise mõjuga objekti planeeringu algatamisest.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

5. peatükk

KINNISASJA VÕÕRANDAMINE KEHTESTATUD PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

§ 30. Kinnisasja võõrandamine

Kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestatud maa-alal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringuga või detailplaneeringu koostamise kohustuseta ala kehtestatud üldplaneeringuga:

- 1) nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;

2) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.
[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 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 lõpladustuspaik;
- 6) üleriigiline radioaktiivsete jäätmete hoidla;
- 7) riigikaitse otstarbega sadam.
[RT I 2007, 67, 414– 28.12.2007]

§ 33. Riiklikult tähtsa ehitise asukohtaettepanek

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

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

(3) Asukohtaettepanekute 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 paigutamisest ning võimalused kokkuleppe saavutamiseks on ammendatud. Kui kokkulepet ei saavutata, esitab kohalik omavalitsus ministeeriumile kirjaliku põhjenduse riiklikult tähtsa ehitise oma territooriumile paigutamisest keeldumise kohta kuue kuu jooksul pärast ministeeriumi kirjaliku asukohtaettepaneku esitamist kohalikule omavalitsusele.

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

(3) Otsuse käesolevas paragrahvis sätestatu rakendamise ja ühes riiklikult tähtsa ehitise asukohtaettepanekute 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 regionaalministriaga.

(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.]

§ 43¹. Informatsioonitahvli väljapanemise kohustuse rakendamine

Käesoleva seaduse § 12 lõiget 3¹ kohaldatakse üksnes pärast nimetatud sätte jõustumist algatatud detailplaneeringute suhtes.

[RT I 2009, 19, 115- jõust. 06.04.2009]

§ 44. Seaduse kohaldamine maakasutusõiguse omanikule ning maa tagastamise õigustatud subjektile

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

(2) Käesoleva seaduse § 16 lõikes 5 sätestatud piiratud asjaõiguse omaniku õigust kohaldatakse ka planeeritava maa-ala või selle osa tagastamise õigustatud subjektile.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

§ 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, kui võrd 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.

§ 46¹. Avalikku veekogusse ehitiste planeerimine

(1) Enne 2009. aasta 1. juulit kehtestatud üld- ja detailplaneeringud, mis näevad ette avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste ehitamise, loetakse kehtivaiks ja need ei kuulu kooskõlastamisele käesoleva seaduse § 17 lõikes 2¹ sätestatud korras.

(2) Avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud ehitiste rajamist kavandavad planeeringud, mida ei ole kehtestatud hiljemalt 2009. aasta 1. juuliks, tuleb enne kehtestamist kooskõlastada vastavalt käesoleva seaduse § 17 lõikele 2¹.

[RT I 2009, 37, 251- jõust. 10.07.2009]

§ 47. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 2003. aasta 1. jaanuaril.