# Planeerimisseadus

Vastu võetud 28.01.2015
[RT I, 26.02.2015, 3](https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003)
jõustumine 01.07.2015

[**Muudetud järgmiste aktidega** (näita)](https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019104)

**8. peatükk**

**Detailplaneering**

**§ 124.****Detailplaneering ja selle koostamise korraldaja**

 (1) Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks.

 (2) Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

 (3) Detailplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.

 (4) Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus.

 (5) Detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine.

 (6) Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja käesoleva seaduse § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

 (7) Kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest.

 (8) Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, lähtudes muinsuskaitseseaduses sätestatust.
[[RT I, 19.03.2019, 13](https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019013) - jõust. 01.05.2019]

 (9) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud detailplaneeringu koostamisel lähtutakse koostöö ja kaasamise tegemisel käesoleva seaduse §-s 127 sätestatust.

 (10) Detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

**§ 125.****Detailplaneeringu koostamise kohustus**

 (1) Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:
[[RT I, 21.06.2016, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/121062016001) - jõust. igas kohaliku omavalitsuse üksuses selle volikogu 2017. aasta valimise tulemuste väljakuulutamise päeval]
 1) hoone püstitamiseks;
 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

 (2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

 (3) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida käesoleva paragrahvi lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud.

 (4) Detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks.

 (5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

 (6) Kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

**§ 126.****Detailplaneeringu ülesanded**

 (1) Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:
 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
 2) krundi hoonestusala määramine;
 3) krundi ehitusõiguse määramine;
 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine;
 6) ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine;
 8) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
 9) kuja määramine;
 10) kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine;
 11) kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
 12) müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
 13) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
 14) loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine ja kaitsevööndite määramine;
 15) miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud;
 16) ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
 17) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
 18) arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine;
 19) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;
 20) käesoleva lõike punktides 1‒19 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
[[RT I, 29.06.2018, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018001) - jõust. 01.07.2018]
 21) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav;
 22) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

 (2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1–5 nimetatud ülesannete lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded.

 (3) Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

 (4) Krundi ehitusõigusega määratakse:
 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
 5) asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

 (5) Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab linna- või vallavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.
[[RT I, 29.06.2018, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018001) - jõust. 01.07.2018]

 (6) Kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus.

 (7) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 16 nimetatud ehituskeeluvööndi vähendamise kavandamisel peab detailplaneeringu koostamise korraldaja küsima ehituskeelu vööndi vähendamise kohta Keskkonnaameti nõusolekut.

**§ 127.****Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel**

 (1) Detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb.

 (2) Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Kui detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine, kaasatakse detailplaneeringu koostamisse ka isikud ja asutused, keda detailplaneeringu rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.
[[RT I, 04.07.2017, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017001) - jõust. 01.01.2018]

 (3) Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada. Kui detailplaneeringu koostamise korraldaja kaasab käesolevas lõikes nimetatud isiku, kohaldatakse tema suhtes käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud isiku ja asutuse suhtes sätestatut.

 (4) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud isik teatab detailplaneeringu koostamise korraldajale temale käesolevas seaduses ettenähtud teadete edastamise viisi ja selleks vajalikud kontaktandmed. Kui isik teadete edastamise viisi ei teata, edastab detailplaneeringu koostamise korraldaja käesolevas seaduses nimetatud teated posti teel füüsilisele isikule rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressil ja juriidilisele isikule vastavasse registrisse kantud aadressil.

 (5) Detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

**§ 128.****Detailplaneeringu algatamine**

 (1) Detailplaneeringu algatab kohaliku omavalitsuse üksus.

 (2) Detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui:
 1) algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga;
 2) on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast;
 3) selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus;
 4) planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive;
 5) käesoleva seaduse § 125 lõikes 5 sätestatud juhul või
 6) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna.
[[RT I, 04.05.2017, 3](https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017003) - jõust. 05.05.2017]

 (3) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 1 sätestatut ei kohaldata käesoleva seaduse §-s 142 sätestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul.

 (4) Detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates. Mõjuval põhjusel, eelkõige planeeringuala suurusest, uuringute läbiviimise vajadusest, halduslepingu või planeeringu koostamise tellimise kulude kandmiseks sõlmitava lepingu eelduseks olevate asjaolude selgitamisest või kaasatavate ja koostöötegijate suurest hulgast tingitud põhjusel, võib nimetatud tähtaega pikendada 90 päevani.
[[RT I, 04.05.2017, 3](https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017003) - jõust. 05.05.2017]

 (5) Detailplaneeringu algatamise otsuses märgitakse:
 1) planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus;
 2) detailplaneeringu koostamise vajadus;
 3) võimalike uuringute vajadus.

 (6) Detailplaneeringu algatamisest teavitatakse 30 päeva jooksul algatamisest arvates valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille kohaliku omavalitsuse üksus on määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Kui teavitamine ei ole valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel, samuti teavitatakse 30 päeva jooksul algatamisest arvates maakonnalehes. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu algatamisest arvates planeeringuala maakonnalehes.

 (7) Teade detailplaneeringu algatamisest avaldatakse 14 päeva jooksul selle algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Detailplaneeringu algatamise teade peab sisaldama käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud teavet.

 (8) Detailplaneeringu algatamisest teavitatakse käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul selle algatamisest arvates.

 (9) Kui detailplaneeringu algatamisel on teada või planeeringu koostamise käigus selgub, et detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teatab planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu algatamisest kinnisasja omanikule seitsme päeva jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemisest või avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnemise päevast arvates.
[[RT I, 29.06.2018, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018001) - jõust. 01.07.2018]

**§ 129.****Detailplaneeringu koostamise lõpetamine**

 (1) Detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui:
 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus või
 4) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna.
[[RT I, 04.05.2017, 3](https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017003) - jõust. 05.05.2017]

 (2) Detailplaneeringu koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest teavitatakse lähtudes käesoleva seaduse § 128 lõigetes 6 ja 8 detailplaneeringu algatamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest. Samuti teavitatakse detailplaneeringu lõpetamisest ja selle põhjustest planeeringu koostamise korraldaja veebilehel 14 päeva jooksul koostamise lõpetamisest arvates.

**§ 130.****Haldusleping huvitatud isikuga**[[RT I, 04.05.2017, 3](https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017003) - jõust. 05.05.2017]

 (1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

 (2) Käesoleva paragrahvi lõiget 1 ei kohaldata, kui:
 1) planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut;
 2) planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut;
 3) planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi;
 4) planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks.

 (3) Taotletud planeeringuala muutmine planeeringu algatamisel on lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Kui planeeringu koostamise korraldaja muudab planeerimismenetluses taotluse eset, sealhulgas laiendab esialgselt taotletud planeeringuala, siis on huvitatud isikul õigus nõuda planeeringu koostamise korraldajalt planeeringu koostamiseks või koostamise tellimiseks täiendavate kulutuste kandmise proportsionaalset jagamist planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel.

 (4) Kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul halduslepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada halduskoostööseaduses sätestatud alustel. Nimetatud juhul võib teha otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.
[[RT I, 04.05.2017, 3](https://www.riigiteataja.ee/akt/104052017003) - jõust. 05.05.2017]

 (5) Kui planeerimisalase tegevuse korraldaja on sõlminud huvitatud isikuga halduslepingu detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks ja planeeringu koostamisel ilmnevad käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhud või vajadus üldplaneeringut muuta, tuleb haldusleping lõpetada.

**§ 131.****Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamine**

 (1) Planeeringu koostamise korraldaja on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

 (2) Planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

 (3) Planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kui planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

 (4) Halduslepinguga ei saa üle anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 loetletud rajatiste ehitamiseks vajalike menetlustoimingute tegemist.

 (5) Planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik lepivad lisaks halduskoostöö seaduse §-s 10 sätestatud tingimustele kokku käesoleva paragrahvi lõikes 1 loetletud ehitiste:
 1) ehitamisega seonduvate kulude jaotuse planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel;
 2) huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised;
 3) rajatiste valmimise tähtaja;
 4) rajatiste planeeringu koostamise korraldajale üleandmise kohustuse, selle täitmise tähtaja ning täitmise tagamiseks piisavad tagatised.

 (6) Planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringu kõrvaltingimusena ette näha, et planeeringu koostamise korraldajal on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks täitnud oma käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaselt võetud kohustusi.

**§ 132.****Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine detailplaneeringu koostamisel**

 (1) Detailplaneeringu koostamise korraldaja võib kehtestada detailplaneeringu koostamise ajaks planeeringualal või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, kui koostatava planeeringuga kavatsetakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust.

 (2) Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal võib planeeringualal või selle osal keelata:
 1) üld- ja detailplaneeringu kehtestamise;
 2) ehitise püstitamiseks ehitusloa andmise;
 3) projekteerimistingimuste andmise;
 4) katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmise.

 (3) Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks. Põhjendatud juhul võib planeerimis- ja ehituskeelu kehtivust pikendada kuni nelja aastani.

 (4) Ajutine planeerimis- ja ehituskeeld ei laiene ehitamisele, milleks on antud ehitusluba või millest on teatatud enne planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamist, ning ehitiste ehitamisele, milleks ei ole ehitusteatise esitamine ega ehitusluba nõutav.

 (5) Detailplaneeringu koostamise korraldaja teatab kinnisasja omanikule, kelle kinnisasja suhtes ajutist planeerimis- ja ehituskeeldu kohaldatakse, ja vajaduse korral isikutele, keda ajutine planeerimis- ja ehituskeeld puudutada võib, keelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtkirjaga hiljemalt 14 päeva enne keelu kehtestamist.

 (6) Detailplaneeringu koostamise korraldaja kehtestab ajutise planeerimis- ja ehituskeelu korraldusega ja teavitab sellest tähtkirjaga ajutise planeerimis- ja ehituskeelu aluse kinnisasja omanikku, masinloetaval kujul maakatastri pidajat ning vajaduse korral isikuid, keda keeld võib puudutada, seitsme päeva jooksul keelu kehtestamise päevast arvates.

**§ 133.****Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks**

 (1) Detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ning teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

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

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

**§ 134.****Detailplaneeringu vastuvõtmine**

  Pärast detailplaneeringu kooskõlastamist teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele.

**§ 135.****Detailplaneeringu avalik väljapanek**

 (1) Pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja vähemalt ühe detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Täiendava avaliku väljapaneku korraldamise otsustamisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, planeeringuala suurusest ja muudest planeeringu koostamise korraldaja hinnangul olulistest asjaoludest. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala:
 1) valla või asula keskuses;
 2) linna või linnaosa keskuses.

 (2) Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

 (3) Avalikule väljapanekule esitatavast detailplaneeringust peavad selguma kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, detailplaneeringu elluviimise tingimused ja muud detailplaneeringut selgitavad asjaolud. Koos detailplaneeringuga avalikustatakse detailplaneeringu kohta käesoleva seaduse § 133 lõike 1 alusel antud kooskõlastused ja arvamused.

 (4) Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

 (5) Detailplaneeringu avalik väljapanek kestab vähemalt 14 päeva. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu ja detailplaneeringu, mille koostamise aluseks puudub kehtestatud üldplaneering, avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva.

 (6) Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatatakse käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teates märgitakse detailplaneeringu väljapaneku aeg ja koht ning käesoleva paragrahvi lõikes 8 nimetatud teave.

 (7) Detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht teatatakse hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille kohaliku omavalitsuse üksus on määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või ei ole teatamine valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust võimalik, avaldatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeeringuala maakonnalehes. Teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust avaldatakse detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

 (8) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud teates tuleb:
 1) avaldada planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus;
 2) tutvustada lühidalt detailplaneeringu sisu ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisemaid mõjusid;
 3) märkida olulisemad kavandatavad muudatused võrreldes olemasoleva olukorraga;
 4) anda teavet kavandatava tegevuse ja planeeritavate ehitiste iseloomu, olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste ning selle kohta, kas detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

 (9) Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagatakse valla- või linnavalitsuse tööaja jooksul isikute juurdepääs kõigile valla- või linnavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.

 (10) Käesoleva seaduse § 137 lõikes 3 nimetatud juhul uue avaliku väljapaneku korraldamisel võib avalikul väljapanekul esitada arvamusi vaid detailplaneeringu muudatuste kohta, mis on põhilahenduse muutmiseks planeeringusse tehtud pärast planeeringu eelmise avaliku väljapaneku korraldamist.

 (11) Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab detailplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

**§ 136.****Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu**

 (1) Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avalik arutelu korraldatakse vähemalt planeeringuala:
 1) valla või asula keskuses;
 2) linna või linnaosa keskuses.

 (2) Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

 (3) Detailplaneeringu avalikust arutelust teatatakse käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu algust. Teates märgitakse detailplaneeringu avaliku arutelu aeg ja koht.

 (4) Avalikul arutelul tutvustab detailplaneeringu koostamise korraldaja avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendab detailplaneeringu koostamisel valitud lahendusi ning vastab muudele detailplaneeringut käsitlevatele küsimustele.

 (5) Avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik võib loobuda oma arvamusest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

**§ 137.****Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamine**

 (1) Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse detailplaneeringus vajalikud muudatused.

 (2) Kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosa lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille kohaliku omavalitsuse üksus on määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või informatsiooni avaldamine ei ole valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse informatsioon märgitud tähtajal planeeringuala maakonnalehes.

 (3) Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korratakse detailplaneeringu kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab. Samuti korraldatakse uus avalik väljapanek ja avalik arutelu, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu kooskõlastamisele ning avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamisele kehtestatud nõuetest.

**§ 138.****Detailplaneeringu heakskiitmine**

 (1) Detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Koos detailplaneeringuga esitatakse avalikul väljapanekul kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht nende arvestamata jätmise kohta.
[[RT I, 12.12.2018, 2](https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018002) - jõust. 22.12.2018]

 (2) Käesoleva paragrahvi lõiget 1 ei kohaldata, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud.
[[RT I, 04.07.2017, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017001) - jõust. 01.01.2018]

 (3) Valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik kiidab detailplaneeringu heaks või keeldub selle heakskiitmisest 60 päeva jooksul detailplaneeringu esitamisest arvates.
[[RT I, 12.12.2018, 2](https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018002) - jõust. 22.12.2018]

 (4) Detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik:
[[RT I, 12.12.2018, 2](https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018002) - jõust. 22.12.2018]
 1) kontrollib detailplaneeringu vastavust õigusaktidele;
 2) kuulab ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja.
[[RT I, 04.07.2017, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017001) - jõust. 01.01.2018]

 (5) Kui käesoleva paragrahvi lõike 4 punktis 2 nimetatud isikud kokkulepet ei saavuta, esitab valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik nendele oma kirjaliku arvamuse arvestamata jäänud arvamuste kohta 30 päeva jooksul pärast osapoolte ärakuulamist.
[[RT I, 12.12.2018, 2](https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018002) - jõust. 22.12.2018]

 (6) Kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik jätab detailplaneeringu heaks kiitmata, esitab ta detailplaneeringu koostamise korraldajale oma põhjendatud seisukoha heaks kiitmata jätmise põhjuste kohta, tuues välja käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud nõuded või asjaolud, mis on detailplaneeringu heaks kiitmata jätmise aluseks. Valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik võib põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku kehtestada detailplaneering osaliselt.
[[RT I, 12.12.2018, 2](https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018002) - jõust. 22.12.2018]

**§ 139.****Detailplaneeringu kehtestamine**

 (1) Detailplaneeringu kehtestab valla- või linnavalitsus. Detailplaneeringu koostamisel käesoleva seaduse § 130 lõikes 2 nimetatud juhul kehtestab selle kohaliku omavalitsuse volikogu.

 (2) Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

 (3) Detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille kohaliku omavalitsuse üksus on määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Kui teavitamine ei ole valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel, samuti teavitatakse 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates maakonnalehes. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates planeeringuala maakonnalehes. Teade detailplaneeringu kehtestamisest avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

 (4) Teate detailplaneeringu kehtestamise kohta ja kehtestatud detailplaneeringu saadab planeeringu koostamise korraldaja valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Koos kehtestatud detailplaneeringuga saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale andmed masinloetaval kujul planeeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta.
[[RT I, 04.07.2017, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017001) - jõust. 01.01.2018]

 (5) Detailplaneeringu kehtestamisest teatamisel tuleb anda lühikokkuvõte detailplaneeringu sisu kohta, sealhulgas selle kohta, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.

 (6) Detailplaneeringu koostamise korraldaja teatab detailplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates:
 1) isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
 2) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi või selle osa on vaja detailplaneeringu elluviimiseks avalikes huvides omandada, sealhulgas sundvõõrandada, või selle suhtes sundvaldus seada;
[[RT I, 29.06.2018, 1](https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018001) - jõust. 01.07.2018]
 3) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasjale kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine planeerimis- ja ehituskeeld;
 4) käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

**§ 140.****Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

 (1) Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:
 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

 (2) Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

 (3) Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

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

 (5) Detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest teavitatakse käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes lähtudes käesoleva seaduse § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

 (6) Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

 (7) Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

 (8) Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

 (9) Detailplaneeringu vastavusse viimiseks pärast detailplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsusega, kannab detailplaneeringu koostamise korraldaja muudatused planeeringusse toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Muudatuste sisseviimisest teavitatakse, lähtudes detailplaneeringu kehtestamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.

**§ 141.****Detailplaneeringu vaidlustamine**

  Igal isikul on õigus detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

**§ 142.****Üldplaneeringut muutev detailplaneering**

 (1) Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:
 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

 (2) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

 (3) Kui üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest.

 (4) Valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata.
[[RT I, 12.12.2018, 2](https://www.riigiteataja.ee/akt/112122018002) - jõust. 22.12.2018]

 (5) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 90 sätestatud nõudeid.

 (6) Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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

 (8) Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

**§ 143.****Seaduse jõustumine**

  Käesolev seadus jõustub ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ajal.

[** Facebook**](https://www.facebook.com/pages/Riigi-Teataja/446473188771945)[** Twitter**](https://twitter.com/RT_RiigiTeataja)**© Riigikantselei 2010**