



RAHANDUSMINISTEERIUM



Rannikuehitiste kavandamine üldplaneeringu ja detailplaneeringuga

24.05.2018

Üldplaneeringu ülesanded

- Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, **sadamate** ning **väikesadamate üldise asukoha** ja nendest tekkivate kitsenduste **määramine** (PlanS § 75 lg 1 p 1)
- Avalikus veekogus **kaldaga püsivalt ühendatud** või kaldaga funktsionaalselt seotud **ehitise** üldiste ehituslike tingimuste ja **asukoha määramine** (PlanS § 75 lg 1 p 5). Näiteks **avalikult kasutatavate lautrikohtade ja laiaulatuslikuma ala korral ranna või kalda kindlustusrajatise** asukoha määramine
- Üldine asukoht ja asukoht – asukoha mõiste sisustab ja kirjeldab üldplaneeringus KOV igakordselt ise. Määrata asukoht KOVile vajalikus täpsusastmes. Oluline, et asukoht oleks sobilik (nt looduslike eeldustega, olemasolev taristu lähedal) ja suunised asjakohased detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks

Detailplaneering

- Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral (PlanS § 125 lg 1)
- Linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:
 - 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
- Üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul (PlanS § 125 lg 2)
- Olulise avaliku huvi olemasolul kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse alusel (PlanS § 125 lg 3)

Ehituskeeluvööndi erisused

- Ehituskeeld ei laiene (LKS § 38 lg 4):
 - kalda kindlustusrajatisele
 - supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele
 - olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist
 - piirivalve rajatisele
 - maakaabelliinile
- Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning vee erikasutusloa tingimustega (LKS § 38 lg 6)

Ehituskeeluvööndi erisused

- Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud (LKS § 38 lg 5):
 - sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele
 - ranna kindlustusrajatisele
 - kalakasvatusehitisele
 - riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele
 - tehnovõrgule ja –rajatisele
 - sillale
 - avalikult kasutatavale teele

Sadamaehitised

- ... on sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks (sadamateenuste osutamiseks) vajalikud ehitised (SadS § 3):
 - veesõiduki sildumise võimaldamine
 - veesõiduki lastimine ja lossimine
 - reisijate laevale mineku ja laevalt tuleku korraldamine
 - veeliikluse korraldamine akvatooriumil ja sissesõiduteel
 - veesõidukite pukseerimine ja jäämurdmine akvatooriumil
- Muude teenuste (nt toitlustus/majautus) korral oleneb ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus teenuse osakaalust sadamahoones ja peamisest klientuurist (merega seotud/maalt)

Küsimused

- Kas ehitis saab olema avalikult kasutatav või eraomandis?
- Kas kavandatakse lisafunktsioone?
- Kas kaasneb oluline ruumiline mõju (PlanS § 6 p 13)?
- Kui on vaja avalikku juurdepääsu, kas see on (nõuetekohaselt) tagatud?
- Kas on olemas tehnovõrgud?
- Millised kulutused KOV-le kaasnevad?
- Kas ehitis kavandatakse looduslikult sobilikku kohta?
- Mis alal praegu on? Kuidas ala kasutatakse? Kas avalik juurdepääs kallasrajale säilib? Kas kallasrajajast möödapääs on mõistlik?
- Mida kogukond, ala kasutav vm puudutatud sihtgrupp arvab?
- Mida kavandatakse üldisemate strateegiliste dokumentidega?

Planeerija valik ja pädevusnõuded

- Pädevuse olemasolul võib KOV ise planeeringu koostada
- Vajadusel tuleb kaasata nõuetele vastav planeerija (PlanS § 4 lg 5-6, § 6 p 10)
- KOV-i kui planeeringu koostamise korraldaja ülesanne on tagada, et **planeeringu koostab** (PlanS § 4 lg 5):

1) **asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega isik, arvestades planeeringu liiki ja eesmärki**

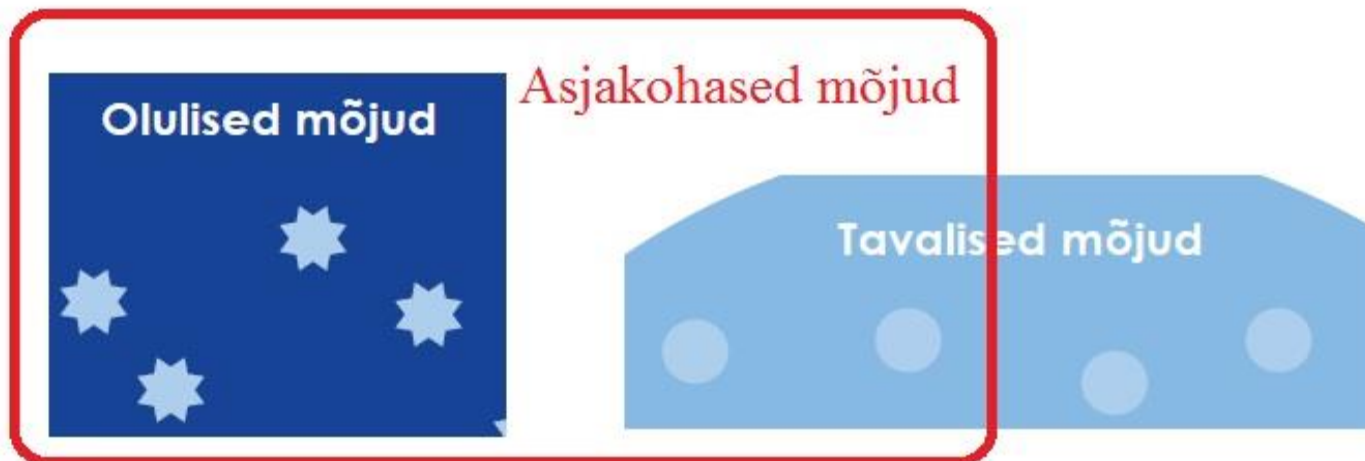
või

2) **vastava kutsega isik, arvestades planeeringu liiki ja eesmärki**

- KOV peab seadma pädevusnõuded planeerijale, tuginedes konkreetse planeeringu sisule

Asjakohaste mõjude hindamine

- KOV-i kui planeeringu koostamise korraldaja ülesanne on tagada, et **kõik asjakohased sotsiaalsed, majanduslikud, kultuurilised ja keskkonnale avalduvad mõjud saaksid hinnatud** (PlanS § 4 lg 2 p 5)
- Asjakohased mõjud on:
 - 1) kõiki konkreetse planeeringu elluviimisega kaasnevad olulised mõjud
 - 2) tavalisi mõjusid ulatuses, mis konkreetse planeeringu koostamisel vajavad mingil põhjusel hindamist



Mõjude hindaja valik ja pädevusnõuded

- Asjakohaste mõjude hindamiseks, välja arvatud KSH osas, ei ole pädevusnõudeid õigusaktidega sätestatud. **KOV peab seadma pädevusnõuded asjakohase mõju hindajale, tuginedes konkreetse planeeringu ja asjakohase mõju hindamise sisule**
- KSH pädevusnõuded (KeHJS § 34):
 - Üldplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju hindamist võib juhtida KSH juhtekspert
 - Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju hindamist võib juhtida või mõjusid hinnata KMH juhtekspert
 - Kui juhteksperdi kvalifikatsioon ei ole teatud keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks piisav, tuleb kaasata eriala spetsialiste

Mõjude hindaja valik ja pädevusnõuded

- Pädevuse olemasolul võib KOV ise asjakohaseid mõjusid hinnata
- Vajadusel tuleb kaasata täiendavalt eksperdid vm nõuandjad, kuid **asjakohaseid mõjusid teadvustava ja arvestava otsuse peab langetama ja motiveerima KOV**. Konsultant tegeleb mõjude analüüsi ja nõustamisega oma valdkonnaspetsiifikast lähtuvalt, KOV langetab kaalutletud otsused arvestades kõiki asjaolusid
- Asjakohaste oluliste mõjude hindamise, sh KSH tulemused on üks osa planeeringu põhjendustest, st **olulised järeldused peavad olema planeeringus koos arvestamise või mittearvestamise põhjendustega**



RAHANDUSMINISTEERIUM



Aitäh!

Eleri Kautlenbach

Planeeringute osakonna nõunik

eleri.kautlenbach@fin.ee