

Planeerimisseaduse
põhimõtete
rakendamine ja
kitsenduste
seadmine
üldplaneeringus

Sandra Mikli
30. mai 2019

SORAINEN

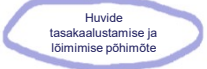
Sissejuhatus

Käsitlevad teemad:

- Planeerimisseaduse põhimõtete rakendamine üldplaneeringu koostamisel, sh
 - Menetluslikud põhimõtted
 - Sisulised põhimõtted
- Kitsendused üldplaneeringutes
 - Kitsenduste tähendus ja õiguslik käsitlus
 - Kitsenduste alused ja seadmise eeldused
 - Kitsenduste seadmise erinevad võimalused

Põhimõtted planeerimisseaduses

Sisulised põhimõtted	Menetluslikud põhimõtted
- Elukvaliteedi parendamise põhimõte	- Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte
- Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte	- Teabe piisavuse põhimõte



 Huvide tasakaalustamise ja loimise põhimõte

Elukvaliteedi parendamise põhimõte

- Elukeskkond
- Turvalisus
- Kasutajasõbralik ruum
- Kogukondlikud väärtused
- Miljööväärtused
- Miljööväärtuslik ala

- Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte

- Ehitatud keskkond
- Ehitamata keskkond
- Ebapiisavalt kasutatud alad
- Maa ebaotstarbekas kasutamine
- Kasutusest välja langenud alad
- Planeeringu eesmärgile vastavasse kasutusse võtmata alad

Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte

- Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte on üheaegselt nii **sisuline** kui ka **menetluslik** põhimõte
- Sisuliselt tuleb hinnata:
 - Kaitstavad avalikud huvid ja väärtused
 - Nende tasakaalustamine erahuvidega
 - Muude huvide väljaselgitamine, sh riiklikud, piirkondlikud, keskkonnaalased jne
- Kohaliku huvi väljendav **planeering peab olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga** ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate **strateegiliste dokumentidega**.
- Menetluslikult tuleb tagada:
 - Koostöö ja kooskõlastamine

Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte

- Vastava põhimõte väljendab muuhulgas kooskõlastamist erinevate riigiasutustega
- Kooskõlastusprotsess
 - Märkusteta kooskõlastamine – hea mõte?
 - Koostöö kooskõlastamismenetluse väliselt – eesmärk ja tähendus?
 - Täiendavate kooskõlastamiskohustuste panemine, nt riigi erihuvivid silmas pidades?
- Ideaalvariant
 - Õiguslik alus, millele kooskõlastades tuginetakse
 - Sellest tulenev (kui on) kaalutlusruum
 - Konkreetsetele asjaoludele vastavad tingimused (analüüs > tingimus)
 - Tingimused peavad olema sealjuures proportsionaalsed

Muud menetluslikud põhimõtted

- Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte
 - Avalikkus ja huvirühm
 - Planeerimisalase tegevuse korraldaja
 - Asjakohane teave
 - Kaasamiskava
- Teabe piisavuse põhimõte
 - Strateegiad
 - Riskianalüüsid
 - Kehtivad planeeringud
 - Arengukavad
 - Muud ruumilist arengut mõjutavad dokumendid

Planeerimisessaduse põhimõtetest lähtuv üldplaneeringu koostamine

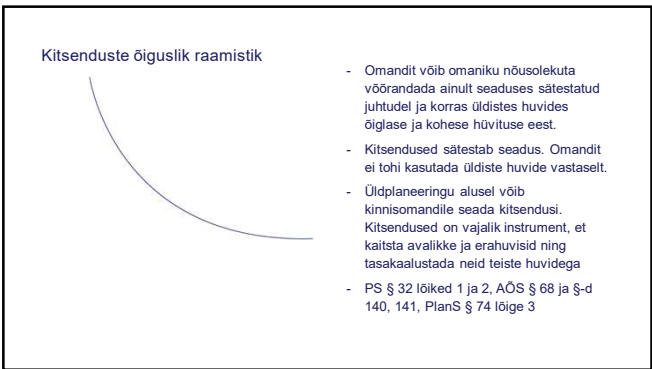
- Soovitused koostamiseks:
 - Vt ka nõustik üldplaneeringu ülesannete lahendamise kohta:
 - <https://planeerimine.ee/static/sites/2/lisa2.pdf>
 - Õigusliku poole pealt on oluline:
 - Analüüsi tulemuste lisamisel üldplaneeringusse on esitada põhjendused ja kaalutlused
 - Selgitada välja, mis on lisatava tingimuse tähendus ja mõju edasisele maakasutusele
 - Mida piiravam/intensiivsem tingimus, seda suurem kaal on põhjendamisel



Kitsendused
üldplaneeringutes

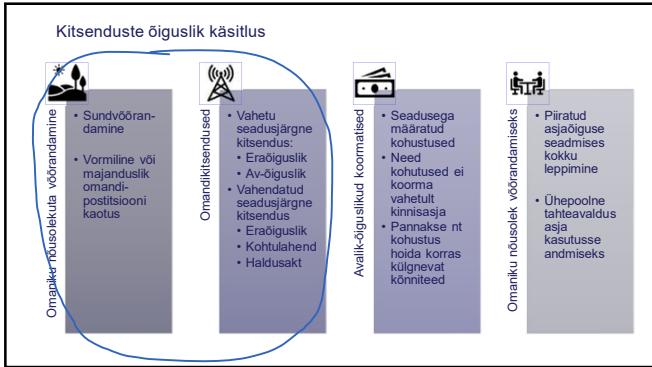


Kitsendustest
üldiselt



Kitsenduste õiguslik raamistik

- Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest.
- Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.
- Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi. Kitsendused on vajalik instrument, et kaitsta avalikke ja erahuviseid ning tasakaalustada neid teiste huvidega
- PS § 32 lõiked 1 ja 2, AÕS § 68 ja §-d 140, 141, PlanS § 74 lõige 3



Omaniku nõusolekuta võõrandamise ja omandikitsenduste eristamine

- Miks eristamine on vajalik ja milline mõju on sellel üldplaneeringute koostamisele?
- Eristamise võimalikud kriteeriumid:
 - Omaniku nõusolekuta võõrandamise eesmärk on selle kasutusvõimaluse hankimine ja selles osas omandi kasutamise piiramine
 - Omaniku nõusolekuta võõrandamise eesmärk ei ole omandiõiguse kaotus, vaid õigustatud subjekti vahetus
 - Omandikitsenduse eesmärk on aga omandi sisu ja piiri kindlaksmääramine, st omanikul keelatakse teatud viisil oma õigust kasutada, kuid seda ei anta kellelegi teisele üle
 - Objekti- ja projektipõhine lähenemine

Omaniku nõusolekuta võõrandamise ja omandikitsenduste hüvitamine

- Hüvitada tuleb omaniku nõusolekuta võõrandamise juhtumi korral
- **Omandikitsendusi ei pea hüvitama**
- Eraldi tuleb tähelepanu pöörata omandikitsenduse proportsionaalsusele ehk riive intensiivsusele:
 - Omandiõiguse piiranguid võib seada üksnes formaalse seadusega või seaduses sisalduva ja eelnimetatud nõuetele vastava volituse alusel, **aga mitte otse kohaliku omavalitsuse üldaktiga**
 - Võrdse kohtlemise ja ühetaolisuse põhimõttega oleks vastuolus see, kui omandiõiguse kaitse oleks riigi eri piirkondades ebaühtlaselt tagatud
 - Liialt intensiivne kitsendus ei ole proportsionaalne ja mitteproportsionaalsusest võiks tekkida hüvitamiskohustus/põhiseadusvastane olukord

Näide omaniku nõusolekuta võõrandamis hüvitise kujunemise osas – sundvalduse seadmine

Väärtuse vähenemine	Perioodiline tasu kinnisasja hooldamise eest	Hüvitis
Määrata tuleb ühekordne kinnisasja väärtuse vähenemisest tekkinud varalise kahju hüvitis kinnisasja omanikule.	Veel tuleb korrashoiukohustuse, maamaksu tasumise vms esinemisel määrata perioodiline tasu kinnisasja hooldamise eest. Tehnovõrkudega määrata talumistasu. Talumistasus võidakse arvestada ka juba mainitud kinnisasja omanikule pandud täiendavate kohustustega.	Kolmandaks võib põhjendatud juhul määrata hüvitise, kui sundvalduse seadmisega tekkisid kinnisasja omanikul kulutused, nt sõidukulud haldusorgani vms juurde.

Kitsendused seoses üldplaneeringu ülesannetega

Omaniku nõusolekuta võõrandamise ja omandikitsenduste seadmisega seonduvaid praktilisi probleeme

- Maakasutuse juhtotstarve ja kõrvalkasutused/segafunktsioon
 - Seos kinnisasja tegeliku sihtotstarbega – planeeringud vs maakataster
 - Täiendavate toimingute vajadus juhtotstarbe kohase olukorra saavutamiseks? Nt maa-ala käsitlemine **kavandatava** tootmisaana
 - Senise juhtfunktsiooni muutmine – mõju isikutele



Näide üldplaneeringu ja maakatasri osas



Omaniku nõusolekuta võõrandamise ja omandikitsenduste seadmisega seonduvaid praktilisi probleeme

- Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine (ja suurendamine)
- Varasem ehituskeeluvööndi vähendamine – kuidas kajastada?
- Varasema ehituskeeluvööndi vähendamise õiguslik siduvus?



Omaniku nõusolekuta võõrandamise ja omandikitsenduste seadmisega seonduvaid praktilisi probleeme

- Metsad, rohevõrgustik ja rohealad
 - https://www.keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/rohevõrgustiku-planeerimisjuhend_fin.pdf
 - Elamumaa > rohevõrgustik

Rakenduslikke küsimusi seoses kinnisomandi kasutamise kitsendamisega

- Kas kinnisasja omaniku vaheldumisel on võimalik kitsendusi muuta?
- Uus üldplaneering vs vanad detailplaneeringud? Mida teha siis, kui hilisem ÜP on vastuolus varasema DP-ga?
 - DP on aga antud kontekstis inimesele koormavam?
- Varasema ÜP-järgse juhtotstarbe muutmine ja isiku jaoks ehitusõiguse vähendamine?
 - Kuidas peab põhjendama ja miks seda teha?

