



RAHANDUSMINISTEERIUM

# DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE VÕI ALGATAMATA JÄTMINE.

**Merje Muiso**

Planeeringute osakonna nõunik

Kohtla-Järve 21.01.2020

# Ruumiline planeerimine

loob eeldused:

- ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestavaks arenguks
- demokraatlikuks, pikaajaliseks ja tasakaalustatud ruumiliseks arenguks
- maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks
- soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut

# Detailplaneeringu olemus

- konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik **ruumilahendus**, millega määratakse **maakasutus- ja ehitus-tingimused**
- detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine
- **detailplaneeringu olemasolul** on lähiaastate ehitustegevuse alus

ehitustegevus võib olla nii ehitusloaga, ehitusteatisega kui nn vaba ehitustegevus

# Planeering kui haldusmenetlus

- planeeringul on kindel menetluskord, nõuded on esitatud liigi kaupa planeerimisseaduses
- planeering lõpeb haldusotsusega
- planeering algab taotluse esitamisega või haldusorgani enda soovil

HMS § 14 lg 1: Haldusmenetluse algatamiseks või haldusmenetluse käigus esitatakse haldusorganile avaldus (taotlus) vabas vormis. Seadusega või selle alusel võib taotlusele ette näha kohustusliku vormi.

<https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/menetlused/>

# Planeering kui keskkonna kujundamise vahend

- planeeringu sisu ei ole reguleeritud, maakasutuse ja ehitamise suunamine põhineb asukohal ja vajadusel
- planeerimisel tuleb teha kaalutletud ja põhjendatud otsuseid
- ühelt poolt tuleb planeerimisel luua võimalusi, teiselt poolt seada piiranguid

# Planeering koostatakse

- kohaliku omavalitsuse üksuse poolt, kes on **planeerimisalase tegevuse korraldaja**

KOKS § 22 lg 2: Õigusaktiga kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud küsimused otsustab volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada

- kohaliku omavalitsuse ülesanded:
  - planeeringute olemasolu tagamine
  - planeeringu koostamine või tellimine ning koostamise korraldamine ja menetlemine
  - elluviimise mõjude analüüsimine ja hindamine
  - planeeringu järgimine ja ülevaatamine

# Haldusleping huvitatud isikuga

- saab sõlmida ainult siis, kui koostatakse nn tavalist detailplaneeringut
- planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks

PlanS § 130: üle anda ei või planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist

# Haldusleping huvitatud isikuga

ei ole lubatud sõlmida juhul, kui

- planeeringuala kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut
- planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut
- planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi
- planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks



# Planeeringu koostamisest huvitatud isik

- planeeringu tellimise ja mõjude hindamise **kulude kandmiseks võib** sõlmida lepingu

PlanS § 2<sup>1</sup>: Planeeringu koostamise korraldaja võib ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise ja mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.

# Planeeringu elluviimine

on tegevus

- mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine
- planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine (mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne)

Planeering kehtib seni, kuni teda pole kehtetuks tunnistatud!

# Detailplaneeringukohane elluviimine

- **planeeringu koostamise korraldaja** on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised
- planeeringu koostamise korraldaja võib **detailplaneeringust huvitatud isikuga** sõlmida halduslepingu

# Haldusleping detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isikuga

- detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamine või sellega seotud kulude täielik või osaline kandmine (kulude jaotus)
- kohustuse täitmise tagamise piisavad tagatised
- rajatiste valmimise ja üleandmise tähtaeg

PlanS § 131 lg 6: detailplaneeringu kõrvaltingimus, et KOV-l on õigus detailplaneering kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa andmisest, kui huvitatud isik ei ole määratud tähtajaks kohustusi täitnud

# Elluviimiskava

- planeeringu elluviimiseks vajalikud **tegevused** ja nende **järjekord**

tulenevalt vajadusest, planeeringu iseloomust ja tingimustest, mida planeeringuga kehtestatakse, eelkõige ajalised kokkulepped, samuti ülesanded erinevate elluviijate vahel

- elluviimiskava võib lisada planeeringule
- ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu elluviimiskava võib lisada kehtestamise otsusele

# Planeeringu algatamine

- algatatakse või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates
- mõjuval põhjusel võib tähtaega pikendada 90 päevani

eelkõige planeeringuala suurus, uuringute läbiviimise vajadus, halduslepingu või planeeringu koostamise tellimise kulude kandmise lepingu asjaolude selgitamine või kaasatavate ja koostöötegijate suur hulk

# Planeeringu algatamata jätmine

- ilmsele vastuolu üldplaneeringuga
- ilmsele elluviimise võimatus

eelkõige siis, kui planeeringu koostamisest huvitatud isikuga ei sõlmita elluviimise halduslepingut

- muu ülekaalukas avalik huvi
- ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive
- KOV eelarves puuduvad planeeringu koostamiseks vahendid ja huvitatud isik selliseid kulusid ei kannata

# Kinnistuomaniku nõusolek planeeringu algatamisel

- detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus
- planeerimine on omandiülene, omanik ei pea planeeringuga nõus olema

Näiteks, kui detailplaneeringu algatamisel on teada, 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



# Planeeringu algatamisest keeldumine

- planeeringu algatamisest keeldumise haldusakt on kaalutusõiguse alusel antav haldusakt
- sellele menetlusele laienevad hea halduse põhimõtted

HMS § 56: Haldusakti andmisest keeldumine peab olema kirjalikult põhjendatud. Haldusakti põhjenduses tuleb märkida haldusakti andmise faktiline ja õiguslik alus. Kaalutusõiguse alusel antud haldusakti põhjenduses tuleb märkida kaalutlused, millest haldusorgan on haldusakti andmisel lähtunud.

# Planeeringu koostamise lõpetamine

- koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise
- kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks
- planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus
- KOV eelarves puuduvad vahendid kulude kandmiseks ja huvitatud isik kulusid ei kannan

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

- võib kehtetuks tunnistada, kui:
  - kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja planeeringut **ei ole asutud ellu viima**
  - planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu **elluviimisest loobuda**
- võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine



RAHANDUSMINISTEERIUM

# Aitäh!

Merje Muiso

[merje.muiso@rahandusministeerium.ee](mailto:merje.muiso@rahandusministeerium.ee)

Portaal [planeerimine.ee](http://planeerimine.ee)