



RAHANDUSMINISTEERIUM

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisest

Tiiu Pärn,
tiiu.pärn@fin.ee, 5254819
Planeeringute järelevalve nõunik
Regionaalhalduse osakond
17.06.2021

Üldplaneeringu kohane detailplaneering

PlanS § 124 - 141

DP koostamine (PlanS § 124)

- DP eesmärk on eelkõige ÜP elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. DP on lähiaastate ehitustegevuse alus.
- DP alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.
- DP olemasolul või DP koostamise kohustuse korral on DP ehitusprojekti koostamise alus.
- **PlanS § 124 lg 7** - kui DP koostamisel on nõutav KSH, lähtutakse DP menetlemisel ÜP menetlemisele ettenähtud nõuetest. Koostöötegemisel ja kaasamise PlanS §-s 127 sätestatust.
- Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud DP muinsuskaitse eritingimusi.
- **DP koostamise korraldaja on KOV.**

DP koostamise kohustus (PlanS § 125)

- DP koostamine on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus:
 - ❖ Ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks;
 - ❖ hoone laiendamiseks üle 33 % esialgsest mahust;
 - ❖ olulise avaliku huviga rajatise, nt staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; – on lahtine loetelu, KOV saab ise otsustada, kui on vaja DP algatada.
 - ❖ olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui ORME ehitise asukoht on valitud ÜP-ga.
- ÜP-ga määratud DP koostamise kohustusega alal või juhul.
- PlanS § 125 lg 3 sätestab, KOV võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada DP alal või juhul, mis pole seaduses loetletud.

Detailplaneeringu ülesanded (1)

DP lahendatavate ülesanded on toodud PlanS §-126 lg-s 1, millest 1-5 on kohustuslikud:

- 1) planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine;
- 4) DP-kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitise ehituslike tingimuste määramine

Teiste ülesannete otsustamisel lähtutakse KOV-i ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist, st **kõik mis vajalikud, tuleb lahendada.**

PlanS § 126 lg 1 p-s 16 nimetatud ehituskeeluvööndi vähendamisel on ÜP-d muutev DP. KOV peab vastuvõetud DP-le saama Keskkonnaameti nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks enne kui esitab DP heakskiidu saamiseks.

Detailplaneeringu ülesanded (2)

Krundi ehitusõigusega määratakse:

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

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, kuidas võib krundi pärast DP kehtestamist kasutada. **Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab KOV katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.**

Kui DP-s on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus.

VT ka Riigihalduse ministri 01.11.2019 määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

Koostöö ja kaasamine (PlanS § 127)

DP koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi DP käsitleb.

Vt ka Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“

Kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. *Kui viiakse läbi ka KSH, siis ka need isikud, kes on KSH-sse kaasatud.*

DP koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisadega, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega KOV-i veebilehel.

Kooskõlastusi saab KOV käsitleda kui instrumenti planeeringute õiguspärasuse tagamisel, et ta võtaks vastu DP, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiametid.

Haldusleping huvitatud isikuga (PlanS § 130)

KOV võib DP koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmiseks.

Halduslepinguga **ei või üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja menetlustoimingute tegemist.**

PlanS § 130 lg 2 - Eelnevat ei kohaldata ja halduslepingut ei tohi sõlmida või varem sõlmitud leping tuleb kohe lõpetada kui:

- 1) planeeringuala kohta ei ole kehtestatud ÜP-d;
- 2) DP-ga soovitakse muuta kehtestatud ÜP-d;
- 3) DP-ga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi;
- 4) DP koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks, so viiakse läbi KSH.

Juhud kui DP-le kohaldatakse ÜP menetlust

- ÜP-d muutev DP (PlanS § 142)
- ÜP kohane DP, millele viiakse läbi KSH (PlanS § 124 lg 7)

§ 142. ÜP-d muutva DP erisused (1)

- **ÜP põhilahenduse** muutmine on:
 - 1) DP-ga ÜP-ga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
 - 2) ÜP-ga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, DP-ga kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
 - 3) muu KOV hinnangul oluline või ulatuslik ÜP muutmine.
- Koostamisele kohaldatakse **ÜP koostamisele ettenähtud menetluse nõudeid**.
- Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse DP koostamisele ettenähtud nõudeid (PlanS § 127).

§ 142. ÜP-d muutva DP erisused (2)

- RaM-il on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha ÜP-d muutva DP koostamisel koostööd või keda koostamisse kaasata.
- ÜP-d muutva DP heakskiidu andmisel kohaldatakse PlanS §-s 90 sätestatud nõudeid.
- Kui DP sisaldab kehtestatud ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub DP koosseisu ÜP teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.
- Kui DP sisaldab kehtestatud ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut, siis KOV teeb 30 päeva jooksul pärast DP kehtestamist muudatuse ÜP-sse.

§ 142. ÜP-d muutva DP erisused (3)

- Plans 142 lg 6: KOV-il tuleb anda eelhinnang ja kaaluda KSH vajalikkust.
- KeHJS § 33 lg 2: KSH algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang, sh koostatakse ÜP põhilahendust muutev DP PlanS § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul, milleks on ÜP maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine või muu KOV-i hinnangul oluline või ulatuslik ÜP muutmine.
- **NB! KeHJS § 33 lg 6:** KOV peab KSH algatamise/ mittealgatamise otsuse eelnõule küsima seisukoha asjaomastelt asutustelt, sh RaM-ilt.
- **ÜP-d muutva DP algatamine ja KSH algatamise/algatamata jätmine on volikogu ainupädevus.**

ÜP-d muutva DP algatamine (1)

PlanS § 128 kohaselt DP-d ei algatata eelkõige juhul, kui:

- 1) algatamine on ilmselgelt vastuolus ÜP-ga (va kui on tegemist ÜP-d muutva DP-ga)
- 2) on ilmne, et planeeringu elluviimine tulevikus pole võimalik;
- 3) selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus;
- 4) planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive;
- 5) kui on võimalik anda projekteerimistingimused, vt PlanS § 125 lg 5
- 6) KOV-i eelarves puuduvad vahendid koostamise, kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannata.

DP algatatakse/ jäetakse algatamata 30 päeva jooksul taotluse saamisest. Mõjuval põhjusel kuni 90 päeva.

ÜP-d muutva DP algatamine (2)

- DP algatamise otsuses märgitakse: 1) planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus; 2) detailplaneeringu koostamise vajadus; 3) võimalike uuringute vajadus. + **Tuleb selgitada**, et tegemist on ÜP-d muutva DP-ga (PlanS § 128 lg 5 ja § 142 lg 2)
- Teade ÜP-d muutva DP algatamisest PlanS § 77 lg 6) avaldatakse 14 päeva jooksul selle algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja KOV-i veebilehel.
- ÜP-d muutva DP algatamisest teavitatakse 30 päeva jooksul (PlanS § 77 lg 5)
 - valla- või linnalehes, veebilehel
 - samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille KOV on määranud ametlike teadete avaldamise kohaks.

ÜP-d muutva DP algatamine (3)

- Algamise teade peab sisaldama PlanS § 128 lg 5 teavet:

planeeringuala asukoht, sh planeeringuala piir, ja suurus;
DP koostamise vajadus; võimalike uuringute vajadus.

- + **Lühiinfo**, et tegemist on ÜP-d muutva DP-ga (PlanS § 142 lg 2)

- Algamisest teavitatakse PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul.
- Kui on teada või koostamise käigus selgub, et DP võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise (ka sundvõõrandamise või sundvalduse vajaduse), teatab KOV **7-päeva** jooksul algamisest või kui on teda saanud nimetatud vajadusest.

Ettepanekute küsimine ÜP-d muutva DP lähteseisukohtadele (ja KSH VTK-le)

Plans § 81 lg 1: KOV peab esitama **ÜP-d muutva DP puhul** lähteseisukohad ja kui on algatatud KSH, siis ka KSH VTK **ettepanekute saamiseks** PlanS § 127 lg-des 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Need on isikud:

- kelle valitsemisalas olevaid küsimusi DP käsitleb (sh RaM, kes teeb oma ettepanekud mõlemale)
- kelle õigusi võib planeering puudutada (piirinaabrid)
- Kui on vajadus koostada KSH, siis ka isikud ja asutused, keda DP rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi, sh valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad MTÜ-d ja SA-d.

§ 82. ÜP-d muutva DP eelnõu/eskiisi (ja KSH aruande eelnõu) avalik väljapanek (AV)

- KOV korraldab AV (min 30 päeva) vähemalt KOV-i keskuses ja planeeringualaga seotud asula keskustes.
- Sellel ajal on igal isikul õigus avaldada eelnõu kohta arvamust.
- AV-st teatatakse hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. **Tagatakse juurdepääs kogu infole.**
- AV toimumise aeg ja koht teatatakse KOV lehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on KOV määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. **Eraldi teade tuleb saata PlanS § 127 nimetatud isikutele ja asutustele.** Teade veebilehele.
- Teates too välja: planeeringuala asukoht, sh ala piir, ja suurus; tutvustada lühidalt DP sisu ja elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivaid olulisi mõjusid.
- KOV vastab arvamustele ja korraldab avaliku arutelu.

§ 83. ÜP-d muutva DP eelnõu/ eskiisi (ja KSH aruande eelnõu) avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu

- **AV tulemuste avalik arutelu on alati kohustuslik ja korraldatakse 45 päeva** jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist KOV-i keskkuses ja planeeringualaga seotud asula keskkuses.
- Teavitamine nagu avalikust väljapanekustki. Võib teavitada samas ka teates.
- Avalikul arutelul **tutvustab KOV** AV kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende kohta, põhjendab valitud lahendusi ning vastab muudele küsimustele.
- AV käigus kirjalikult arvamust avaldanud isik võib loobuda oma arvamusel, teatades sellest KOV-le kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- § 84. ÜP-d muutva DP (ja KSH aruande eelnõu) AV ja avaliku arutelu tulemuste arvestamine – KOV teeb vajalikud muudatused.

ÜP-d muutva DP esitamine (enne vastuvõtmist) kooskõlastamiseks ja arvamus andmiseks

- PlanS § 85 lg 1: KOV peab ÜP-d muutva DP **esitama kooskõlastamiseks** asutustele kellega tehti koostööd. **Teavitama kaasatud** isikuid ja asutusi võimalusest esitada DP lahenduse kohta arvamusi, sh RaM.
- PlanS § 142 lg 4: RaM-il on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha koostööd või keda koostamisse kaasata.
- **Lisaks lähteseisukohtades toodud koostöötegijatele ja kaasatavatele on peab KOV küsima RAM-ilt** täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramist pärast seda kui on valminud planeeringu eelnõu (eskiislahendus).

§ 86. ÜP-d muutva DP (ja KSH aruande) vastuvõtmine ja avalik väljapanek (AV)

- **KOV volikogu ainupädevuses** on vastuvõtmise otsus. ÜP-d muutva DP vastuvõtmiseks.
- AV kestab vähemalt 30 päeva, teavitamisel järgi tähtaegu.
- AV ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab KOV oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.
- AV tulemuste avalik arutelu korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. **Erisus, kui arvamusi ei esitata.**
- Vt ka PlanS § 89, kus on sätestatud AV ja avaliku arutelu tulemuste arvestamine ja põhilahenduse muutmine.
- § 89 lg 3 planeeringulahenduse muutmine ja KSH aruande oluline muutmine nõuab uut avalikustamist. **Muutmise ulatuse olulisuse üle otsustab KOV.**

ÜP muutmise vajaduse põhjendamine

DP seletuskirjas too välja konkreetsed argumendid planeeringu muutmiseks. Põhjendused peavad olema veenvad ja igakülgset põhjendatud. + PlanS § 142 lg 7 kohaselt kuulub DP koosseisu ÜP teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Põhjendatud peavad olema järgmised kriteeriumid:

- **Vajalikkus** – kellele see muutmise on vajalik - kas ainult arendajale?, kinnistu omanikule?, kogukonnale tervikuna?.
- **Sobivus** – sellele annab üldjuhul vastuse planeeringulahendus, kui see on koostatud vastavuse materiaalõiguslike normidega.
- **Proportsionaalsus** - peab põhjendama tulemust ja tuleb mõõta planeeringuga kaasnevat mõjutust väljapoole selle maa-ala, st millist kasu või kahju saab kogukond planeeringu kehtestamisel.

Planeeringu esitamine heakskiitmiseks

- Lähtuvalt PlanS § 142 lg-st 5 ja PlanS § 90 lg 1 alusel esitab KOV RaM-ile taotluse heakskiidu saamiseks.
- Koos planeeringuga esitatakse avalikul väljapanekul kirjalikud arvamusel, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja planeeringu koostamise korraldaja (KOV-i) põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta.
- Samuti kõik tõendid DP menetlemise õiguspärasuse kohta.

Kehtestamine (1)

- DP koostamisel PlanS § 130 lg-s 2 nimetatud juhul kehtestab selle KOV volikogu.
- **DP kehtestamise /kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt 3 aasta möödumisel DP algatamisest arvates.**
- Kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul DP kehtestamisest arvates vastavas ajalehes. Samuti 14 päeva jooksul DP kehtestamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja KOV-i veebilehel.
- Teate kehtestamise kohta ja kehtestatud DP saadab KOV RaM-ile ja maakatastri pidajale 30 päeva jooksul. Koos DP-ga saadab KOV maakatastri pidajale andmed masinloetaval kujul planeeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta.

Kehtestamine (2)

Teates tuleb anda lühikokkuvõtte DP sisu kohta, sh milliseks võivad kujuneda elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.

Samuti teatab KOV 14 päeva jooksul:

- 1) isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
- 2) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi või selle osa on vaja DP elluviimiseks sundvõõrandada või seada selle suhtes sundvaldus;
- 3) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasjale kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine planeerimis- ja ehituskeeld;
- 4) PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.



RAHANDUSMINISTEERIUM

Head planeerimist!