

Riigihalduse ministri määruse „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ eelnõu seletuskiri

1. EELNÕU SISSEJUHATUS

1.1. Sisukokkuvõte

Riigihalduse ministri määruse „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ eelnõu (edaspidi eelnõu) reguleerib nii kohaliku omavalitsuse kui ministeeriumite poolt koostatud planeeringute vormistamist ja ülesehitust. Määrus kehtib kõigile planeerimisseaduses toodud planeeringutele olenemata planeeringu liigist.

Määruse kehtestamine on vajalik, et tagada planeeringu vormistamise ja ülesehituse nõudeid ühtselt kogu Eestis. Määrus aitab tagada planeeringute paremat kättesaadavust nii otsustajatele kui ka avalikkusele. Samuti aitavad ühtsed vormistus- ja ülesehitusnõuded lihtsustada planeeringulahendusest arusaadavust ning kasutatavust ehitustegevuse alusena. Seni on eeltoodud küsimused olnud riigi tasandil reguleerimata ning neid on reguleerinud kohalikud omavalitsused iseseisvalt lähtudes oma vajadustest. Rahandusministeeriumi poolt 2019. a alguses tellitud uuringust „Eestis kehtivate detailplaneeringute hulga ning nende seletuskirja ja jooniste andmekandja formaadi väljaselgitamine“ selgus, et Eestis on kehtivaid detailplaneeringuid ligikaudu 15 000. Enamjaolt on kehtivad detailplaneeringud kättesaadavad paber kandjal, kuid mitte alati arhiivis, vaid sageli konkreetse ametniku käes või mujal süstematiseerimata ja avalikkusele kättesaamatul kujul. Vaid ligikaudu 25% Eestis kehtivate detailplaneeringute seletuskirjadest ning 37% detailplaneeringute joonistest on kättesaadavad masinloetaval kujul. Üldplaneeringute kättesaadavuse kohta puudub informatsioon, kuid eeldada võib, et ka nende kättesaadavus on eelkõige tagatud paber kandjal. Planeeringu vormistamise ja ülesehituse ühtsete nõuete seadmine kõikjal Eestis loob eeldused planeeringute keskse digitaalse kättesaadavuse korraldamiseks ning lihtsustab kõigi osapoolte jaoks planeeringute sisuga tutvumist ja planeeringute kasutamist. Määruse lisades on seatud nõuded jooniste digitaalsele vormistamisele: sätestatakse, et planeeringujoonised koosnevad andmekihtidest, millele seatakse tehnilised kriteeriumid.

Määrus kehtestatakse [planeerimisseaduse](#) (edaspidi PlanS) § 3 lõike 6 punktides 3 ja 4 sätestatud volitusnormi alusel. Määrust tuleb rakendada kõigile planeeringutele nende kehtestamisel, et parandada kehtivate planeeringute kättesaadavust.

1.2. Eelnõu koostajad

Määruse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna nõunikud Merje Muiso (tel 611 3126, e-post merje.muiso@fin.ee) ja Külli Siim (tel 611 3129, e-post kylli.siim@fin.ee). Samuti osalesid eelnõu koostamises Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna juhataja Katri-Liis Ennok (tel 611 3001, e-post katri-liis.ennok@fin.ee), planeeringute osakonna juhataja asetäitja Tiit Oidjärv (tel 611 3151, e-post tiit.oidjarv@fin.ee), planeeringute osakonna nõunikud Andres Levald (tel 611 3125, e-post andres.levald@fin.ee), Eleri Kautlenbach (tel 611 3228, e-post eleri.kautlenbach@fin.ee) ja Triin Lepland (tel 452 0521, e-post triin.lepland@fin.ee). Määruse lisade koostamises on tehtud koostööd nii Maa-ametiga kui ka kohalike omavalitsustega. Eelnõu ja seletuskirja juriidilist kvaliteeti on kontrollinud Rahandusministeeriumi õigusosakonna jurist Kati Tee (tel 611 3645,

e-post kati.tee@fin.ee). Määruse eelnõu on keeleliselt toimetanud keeleteoimetaja Sirje Lilover (tel 611 3638, e-post sirje.lilover@fin.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud ühegi praegu menetluses oleva eelnõu, Euroopa Liidu õiguse rakendamise ega Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga.

2. EELNÕU SISU JA VÕRDLEV ANALÜÜS

Eelnõuga valdkonna reguleerimisel on eesmärgiks võetud sätestada nõuded alates 1. novembrist 2020 kehtestatavatele detailplaneeringutele ning alates 1. maist 2020 kõigile teistele kehtestatavatele planeeringutele. Kehtestatud planeering on aluseks kas järgmise tasandi planeeringute koostamisele või ehitusprojektidele. Vajalik on, et maakasutuseks ja ehitamiseks vajalik reeglistik ja sellega kooskõlas valmivad planeeringud oleksid võimalikult paljudele ühtmoodi mõistetavad ja järgitavad. Kuigi eelnõuga seatakse nõuded ainult pärast nimetatud tähtaega kehtestatavatele planeeringutele, on planeeringute suhteliselt aeganõudvat menetlusprotsessi arvestades otstarbekas neid nõudeid järgida juba planeeringu koostamisel: näiteks juba planeeringu eelnõu koostamisel või vähemalt vastu võetava ja avalikustatava planeeringu vormistamisel.

Eelnõu koosneb seitsmest järgnevalt loetletud paragrahvist: 1) määruse reguleerimisala; 2) üldnõuded planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele; 3) nõuded planeeringu seletuskirjale; 4) nõuded planeeringu jooniste esituskujule; 5) nõuded planeeringu jooniste digitaalsetele kihtidele; 6) nõuded planeeringusse selle kehtestamise järel tehtavate muudatuste vormistamisele; 7) määruse jõustumine ja rakendamine.

Eelnõu § 1 sätestab määruse reguleerimisala. Lõige 1 kordab põhimõtteliselt PlanS § 3 lõige 6 punktides 3 ja 4 toodud volitusnormi ja rõhutab, et määruse nõudeid kohaldatakse kõiki liiki planeeringutele, milleks kehtiva PlanS kohaselt on üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering, detailplaneering ning riigi ja kohaliku omavalitsuse eriplaneering. Lõikest tulenevalt sätestatakse määruses nõuded planeeringute vormistamisele ja ülesehitusele nende kehtestamisel – regulatsiooni eesmärgiks on tagada kehtivate planeeringute kättesaadavus ja üheselt mõistetavus. Soovitav on vormistada planeeringud juba koostamise ajal määruses toodud nõudeid silmas pidades.

Lõige 2 sätestab, et määruses reguleerimata küsimustes tuleb lähtuda PlanS-s ja teistes riigi ja kohaliku omavalitsuse õigusaktides sätestatust. Kohaliku omavalitsuse ülesanded ja pädevus on sätestatud [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) (edaspidi KOKS) §-s 6, mille lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üheks ülesandeks ruumilise planeerimise korraldamine. Oma ülesannete täitmiseks annab kohalik omavalitsus õigusakte, mille andmise pädevus on sätestatud KOKS § 7 lõigetes 1 ja 2. Nimetatud sätted näevad ette, et kohaliku omavalitsuse volikogul ja valitsusel on õigus anda üldaktidena määrusi.

Reeglina peab määruse andmise volitusnorm sisalduma seaduses, kuid kohalikul omavalitsusel on õigus anda määruseid ka ilma volitusnormita (nn omavalitsuse *praeter legem* korras antud määrused) juhul, kui tegemist on kohaliku omavalitsuse olemusliku elu puudutava küsimuse reguleerimisega, mis ei ole seaduse või seaduse alusel antud õigusaktiga riigi poolt reguleeritud (vt [haldusmenetluse seaduse](#) (edaspidi HMS) § 90 lõige 2). Seega on oluline rõhutada, et

kohalikul omavalitsusel on jätkuvalt õigus vajadusel reguleerida määrusega kohaliku tasandi planeeringute (detail-, üld- ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute) vormistamise ja ülesehituse nõudeid osas, mis ei ole eelnõus reguleeritud ega lähe sellega vastuollu. Kohalikul omavalitsusel on õigus kehtestada määruseid käesolevas määruses reguleerimata küsimuste lahendamiseks ning nendega tuleb kohaliku tasandi planeeringute koostamisel arvestada. Samuti tuleb määruses reguleerimata küsimustes arvestada lisaks PlanS-le muudes seadustes ja määrustes sätestatuga. Eeltoodut arvestades tuleb kohalikel omavalitsustel pärast käesoleva määruse kehtima hakkamist nende endi poolt juba välja antud planeeringute vormistamist ja ülesehitust reguleerivad määrused viia esimesel võimalusel käesoleva määrusega kooskõlla. Seda tehes tuleb arvestada, et edaspidi võib kohalik omavalitsus reguleerida vaid neid küsimusi, mis ei ole käesolevas määruses reguleeritud ega lähe sellega vastuollu.

Eelnõu §-s 2 sätestatakse üldised nõuded planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele. Sätte loomisel on tuginetud PlanS-le, mille § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt esitatakse planeeringu seletuskirjas planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Sama paragrahvi lõige 4 näeb ette, et planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvaks lisaks võib olla näiteks asjakohaste mõjude (nt sotsiaalsete, kultuuriliste, majanduslike või looduskeskkonnaga seotud mõjude) hindamise või vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, eksperthinnang vms.

Eeltoodust tulenevalt koosneb kehtestatud planeering seletuskirjast ja joonistest, samuti kuuluvad planeeringu juurde lisad, mida ei kehtestata. Planeeringu koostamise korraldajal tuleb igakordselt hinnata ja otsustada, milline teave tuleb lisaks asjakohaste mõjude hindamise aruandele, eksperthinnangule vms ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele planeeringu juurde lisada ja säilitada. Otstarbekas on säilitada olulisem menetlusteave (nt planeeringu algatamise ja vastuvõtmise otsused, koosolekute protokollid jms), mis aitab hiljem vältida ka tarbetuid vaidlusi ja erimeelsusi planeeringu menetlusliku õiguspärasuse osas.

Lähtudes eeltoodust, näeb lõige 1 ette, et planeering tuleb vormistada järgmiste osadena: 1) seletuskirja ehk tekstina; 2) joonistena, mis koosnevad digitaalsetest kihtidest ja nende kihtide esituskujudest; 3) planeeringu juurde kuuluvate lisadena.

Määrus lähtub nõuete seadmisel tänapäevasest dokumentide vormistamise tavast, mille kohaselt nii seletuskiri kui joonised koostatakse ja säilitatakse digitaalsetena. Lisasid alati küll digitaalsetena ei koostata, kuid ka need tuleb säilitada digitaalsetena. Samas peab planeering olema vormistatud tervikuna nii, et vajadusel saaks nii seletuskirjast, joonistest kui ka lisadest teha paber kandjal väljatrükke ja säilitada planeeringuid ka välja trükitud kujul (nn paberkõide ehk kaust). Seetõttu eristatakse määruses planeeringu jooniste digitaalseid kihte loetavalt kujundatud esituskujust, mis kokku moodustavad planeeringu joonised. Jooniste digitaalsete kihtidena ehk andmegruppidena mõistetakse kõiki spetsiaalse tarkvaraga (nt AutoCad, MicroStation, MapInfo, ArcGIS jne) loodud ruumiandmeid. Digitaalsed kihid koosnevad nii jooniste alusandmetest ja esituskihtidest kui ka planeeringulahenduse kehtestatud kihtidest.

Jooniste esituskujud on digitaalsete kihtide kujundatud ja küljendatud versioonid, mida saab veebis esitleda (tavaliselt pdf kujul) ja vajadusel välja trükkida.

Lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Eeltoodud nõue lähtub PlanS § 3 lõikest 2, mis näeb ette, et planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeering peab olema hästi loetav ja mõistetav ning ei tohi sisaldada vastukäivat ja ebaselget infot. Praktikas on esinenud juhtumeid, kus planeeringu joonis ja seletuskiri ei ole omavahel harmoneeritud, mis raskendab või teeb võimatuks planeeringu tegeliku mõtte väljaselgitamise. Arvestades PlanS § 3 lõikes 2 sätestatud, mis näeb ette, et seletuskiri ja joonised täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku, ei saa määruses planeeringu seletuskirja ja jooniste vastuolu korral anda ühele või teisele prioriteetsust. Sellisel juhul tuleb lähtuda nende koostoimest ja planeeringu tegelikust ideest.

Lõige 3 näeb ette, et planeering vormistatakse digitaalselt ehk elektrooniliselt.

Lõige 4 sätestab, et planeeringu seletuskiri, jooniste esituskujud ja lisad peavad olema avatavad vabavaralise tarkvara abil. Regulatsiooni eesmärk on, et igapäevasele asjaoludega tutvumiseks vajalikud planeeringu materjalid (seletuskiri, jooniste esituskujud ja ka lisad) peavad olema kõigile juurdepääsu tagamiseks vaadeldavad vabavaralise tarkvara abil (OpenOffice, PDF lugemise tarkvara, veebibrauserid jt tasuta ja üldsusele lihtsasti kättesaadavad võimalused, mille hankimine ei eelda lisateadmisi). Ka lisad, mida ei ole koostatud digitaalselt, peavad olema digiteeritud (näiteks paberkuul koostatud avalikul arutelul osalejate nimekiri tuleb skaneerida).

Lõike 5 kohaselt vormistatakse planeering sellises mõõtkavas ja kujunduses, et seda on võimalik loetaval kujul välja trükkida ja ka veebis esitleda. Sätte üldine eesmärk on võimaldada planeeringutest väljatrukkide tegemist. Kuigi vastavalt eespool kirjeldatule koostatakse planeeringud digitaalselt ning sageli neid ka esitletakse digitaalselt (kohalike omavalitsuste veebilehed, ruumilise planeeringu infosüsteem RPIS, Tallinna planeeringute register jne), on siiski oluline, et vajadusel on võimalik teha ka planeeringutest väljatrukke (avalikustamiseks, volikogu liikmetele tutvustamiseks jm). Mõõtkava nõuet tuleb täita jooniste esituskujude puhul, see tuleb valida lähtuvalt planeeringu liigist ja täpsusastmest. Kui joonise suurus ei võimalda väljatrukis või veebis terviklikuna sellist joonist esitleda, mis oleks selge ja loetav, siis on asjakohane suuremat huvi pakkuvad asukohad vormistada väljavõtetena (näiteks võib üldplaneeringu joonise tervikuna vormistada mõõtkavas 1:20 000 ja linnalised asulad mõõtkavas 1:10 000 või 1:5 000). Kujunduse nõuet tuleb täita nii seletuskirja kui jooniste vormistamisel. Välja trükitav või veebis esitletav lehekülg tuleb teha korrektse paigutuse ja küljendusega, arvestades paberi või veebivaate suurust ja võimalusi.

Lõige 6 näeb ette, et planeeringu seletuskiri ja jooniste digitaalsed kihid vormistatakse masinloetaval kujul (näiteks doc, rtf, tab, shp, dgn, dwg failivormingud). Eeltoodud mõiste on defineeritud [avaliku teabe seaduse](#) (edaspidi AvTS) § 3¹ lõikes 4: masinloetavuse all mõistetakse failivormingut, mis on struktureeritud selliselt, et tarkvararakendused suudavad spetsiifilisi andmeid, sealhulgas üksikuid faktiväiteid, ja nende sisemist struktuuri kergesti tuvastada, ära tunda ja välja lugeda. Ka pdf on üldjuhul masinloetav, kui see on mõnest tarkvarasüsteemist eksporditud. Seevastu pdf-failid, mis on loodud paberdokumente või pildimaterjali skaneerides, ei ole masinloetavad, kuna neis esinevad faktiväited ning nende

sisemised struktuurid ei ole automaatsüsteemide poolt kergesti tuvastatavad, ära tuntavad ega välja loetavad.

Lõike 7 eesmärk on tagada, et planeeringutes (nii joonistel kui seletuskirjas) oleks üheselt mõistetav ja eristatav, millised on planeeringuga seotavad maakasutus- ja ehitustingimused, millised on kaalutlused ja põhjendused ning milline tausta- või alusinfo. Lõike eesmärgiks on arusaadavalt teha vahet ehk kolme erinevat tüüpi infol: millised on ruumilise terviklahenduse tagamiseks määratud tingimused, millised on nende tingimuste seadmise aluseks olnud põhjendused ning millised on alusandmed. Lõike kohaselt tuleb planeeringus eristada:

1) planeeringuga määratavaid maakasutus- ja ehitustingimusi – planeeringust peab olema arusaadav, millised tingimused, nõuded ja piirangud just selle planeeringuga kehtestatakse, arvestades, et maakasutus- ja ehitustingimused on üks tervikmõiste, millele on viidatud ka PlanS § 3 lõikes 1;

2) planeeringulahenduse kaalutlusi ja põhjendusi – planeeringust peab selguma, miks ja millistest kaalutlustest lähtuvalt valiti just selline planeeringulahendus ning juhul, kui on tarvis, siis anda lisaselgitusi planeeringulahenduse kohta;

3) alusandmeid koos andmete päritolu viidetega – planeeringust peavad olema nähtavad, millistest allikatest koostamisel kasutatud olemasolevad lähteandmed pärinevad. Näiteks saab elektroonilisest katastrist ajakohaseid alusandmeid maa kohta (vt [maakatastriseaduse](#) § 15¹ lõige 1). Planeering sisaldab endas erinevaid alusandmeid ehk infot, mida planeeringuga ei kehtestata. Need andmed on pärit muudest õigusaktidest, dokumentidest, infosüsteemidest vms, kuid on samas vajalikud planeeringulahenduse koostamiseks ja visualiseerimiseks (nt riiklikke muinsuskaitsealuseid ja looduskaitsealuseid objekte planeeringuga ei kehtestata, kuid nende kajastamine võib olla oluline planeeringulahenduse mõistmiseks ja põhjendamiseks).

Lõige 8 sätestab, et planeerija peab planeeringu allkirjastama digitaalselt. Planeerija on PlanS § 6 punkt 10 kohaselt geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse. Kohalik omavalitsus peab tagama, et planeeringu koostab asjakohase erialase kõrgharidusega ja piisava töökogemusega planeerija. Allkirjastamise nõude sätestamine on üks nn kvaliteedinõue – sellega kinnitatakse, et kehtestatud planeeringu on koostanud pädev planeerija. Lõige 8 ei reguleeri planeerija allkirja andmise hetke. Oluline on, et kehtiva planeeringu on planeerija allkirjastanud. Lõige 8 ei reguleeri ka planeeringu üleandmist koostamise korraldajale planeerija poolt, vaid kehtestatud planeeringu säilitamiseks valminud versiooni allkirjastamist.

Planeering allkirjastatakse kehtestaja (nt volikogu otsuste puhul volikogu esimees) poolt digitaalselt haldusakti kehtestamisel või esimesel võimalusel lähtuvalt konkreetsetest menetlemise asjaoludest. Kuna planeering kehtestatakse haldusaktiga (kehtestamise otsus), aitab digitaalse allkirjastamise nõude sätestamine hiljem tuvastada, et tegemist on just selle haldusaktiga kehtestatud planeeringuga ehk planeeringuversioon vastab kehtestamise ajale ja kehtestaja tahtele.

Kehtestaja ei pea planeeringut allkirjastama juhul, kui planeering säilitatakse Riigi infosüsteemi haldussüsteemis (RIHA) registreeritud andmekogus. Andmekogu mõiste on toodud AvTS § 43¹ lõikes 1: andmekogu on riigi, kohaliku omavalitsuse või muu avalik-õigusliku isiku või avalikke ülesandeid täitva eraõigusliku isiku infosüsteemis töödeldavate korrastatud andmete

kogum, mis asutatakse ja mida kasutatakse seaduses, selle alusel antud õigusaktis või rahvusvahelises lepingus sätestatud ülesannete täitmiseks. Seega ei kehti allkirjastamise nõue juhul, kui planeeringut säilitatakse andmekogus, mis vastab AvTS §-le 43¹ ja on registreeritud RIHA-s.

Lõikes 9 sätestatakse nõue, et kui planeerimisseadusest tuleneb kohustus teavitada maakatastri pidajat planeeringu kehtestamisest või muudatuste sisseviimisest, edastatakse planeering ning käesoleva määruse lisa 1 kohane jooniste digitaalsete kihtide üldine info ja planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri maakatastri pidajale. Need on joonise metaandmed, mida ei avalikustata, kuid mis on vajalikud kihtide töötlemiseks, ruumiandmete leidmiseks, vaatlemiseks ja kasutamiseks. Metaandmed on planeeringu kihtide koostamise kohta käivad andmed, mis võimaldavad aru saada joonise koostamise loogikast (koostamiseks kasutatud tarkvara ja versioon), täpsusest jm ruumiandmete töötlemiseks vajalikust infost. Metaandmete hulka kuulub ka info selle kohta, kes on jooniste koostaja ehk digitaalsete kihtide looja, kelle käest saab vajadusel lisainformatsiooni. Kohustus andmete maakatastri pidajale esitamiseks tuleneb näiteks PlanS § 91 lõikest 3, § 93 lõikest 4, § 122 lõigetes 5 ja 7, § 139 lõikest 4 ja § 140 lõikest 9 sätestatud nõuetest, ning määrus täpsustab, mida ja kuidas maakatastri pidajale esitada, et seda Eesti geoportaalis esitleda. Oluline on, et selline info laekuks ruumiandmete töötlejale s.h maakatastri pidajale iga kehtestatud planeeringu kohta, kaasa arvatult, kui planeeringus tehakse kehtestamise järgselt muudatusi. Oluline on märkida, et juhul, kui andmed luuakse, siis on selle õige tüvega kihile märkimine ja kehtestamise järgselt maakatastri pidajale esitamine kohustuslik.

Selgitusi ja põhjendusi, millist infot määruse lisa 1 sisaldab, saab selgitustest määruse seletuskirja lõpus.

Eelnõu §-s 3 sätestatakse nõuded planeeringu seletuskirjale. Seletuskiri ehk planeeringu tekst on osa planeeringust, milles sätestatakse tervikliku ruumilahenduse jaoks vajalik info ja tingimused tekstina ehk sõnaliselt. Dubleerimine tuleks vigade tekkimise vältimiseks viia miinimumini. Eelistada võiks viitamist.

Lõige 1 näeb ette planeeringu seletuskirjas märgitavad kohustuslikud andmed. Lõikes toodud punktid ei ole seletuskirja sisukorra näidis ega planeeringu peatükkide järjekord, vaid põhimõttelised osad, millest planeering koosneb. Lõikes on nimetatud teemad ja punktid, mis peavad olema seletuskirjas kajastatud. Vajalik on igasugune planeeringu selgust ja õiguspärasust tagav informatsioon. Nii aitab näiteks lõike 1 punktis 1 toodud informatsioon paremini aru saada planeeringuala ja vajadusel selle mõjuala spetsiifikast. Kõik planeeringud on asukohapõhised ning seetõttu on eriti oluline ala asukoht ja suurus. Need tuleb märkida sõltuvalt planeeringu liigist ja täpsusastmest (nt detailplaneeringu puhul on asjakohane nimetada ka planeeringualale jäävad kinnistud/katastriüksused).

Lõike 1 punktis 2 nimetatud planeeri ja muu eriteadmistega isiku pädevust kinnitavate andmete märkimine aitab tagada, et planeeringu on koostanud või selle koostamises on osalenud PlanS-s sätestatud nõuetele vastav isik. Pädevust saab tõendada näiteks läbi hariduse või kvalifikatsiooni tõendamise. Muu eriteadmistega isik osaleb planeeringulahenduse koostamises juhul, kui lahenduse väljatöötamine nõuab spetsiifilist analüüsi (nt tehnoloogilise lahenduse valikut, radooni või müra uuringut jne) või asjakohase mõju hindamist (nt sotsiaalsete, kultuuriliste, majanduslike või looduskeskkonnaga seotud mõjude hindamise ekspert). Samuti peab olema juhul, kui planeeringu koostamisel viiakse läbi keskkonnamõju

strateegiline hindamine, teada, kes on nõuetele vastav juhtekspert. Lisaks märgitakse, kes on planeeringu koostamise korraldaja.

Planeeringu seletuskirjast peab selguma, millised olid olulist mõju omavad järeldused planeeringuala ja selle mõjuala kohta (punkt 3) ning millised on konkreetse planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid (punkt 4).

Lähtudes PlanS § 3 lõikest 3, on kindlasti oluline rõhutada, et planeeringu seletuskirjas peab selgelt ja arusaadavalt olema toodud planeeringulahenduse kirjeldus (punkt 5) ehk visioon terviklikust ruumilahendusest eelmises punktis märgitud ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks. Planeeringulahenduse kirjelduse juures tuleb märkida ära, kas planeering on vastavuses liigilt üldisema planeeringuga. Samuti peavad seletuskirjast selguma valitud lahenduse kaalutlused ja põhjendused (punkt 6), näiteks milliseid alternatiivlahendusi on kaalutud eesmärgi saavutamiseks ja miks. Muu hulgas tuleb tuua välja põhjendused ja kaalutlused selle kohta, kui muudetakse juba olemasolevat planeeringulahendust või kui tehakse ettepanek liigilt üldisema planeeringu muutmiseks (nt PlanS § 142 lõige 7 ja § 75 lõige 3). Planeeringu terviklahenduse koostamisel on viimasel kolmel väljatoodud punktil oluline roll ja need võivad olla kirjeldatud ka ühes peatükis.

Planeeringu seletuskirjas peavad ülejäänud planeeringu tekstist eristuma ruumilise terviklahenduse tagamiseks vajalikud maakasutus- ja ehitustingimused (punkt 7). Maakasutus- ja ehitustingimuste all peetakse silmas planeeringuga lahendatavate ülesannete tulemusel planeeringus kehtestatavaid tingimusi, mis aitavad jõuda soovitud tulemuseni. Need peavad lähtuma konkreetse planeeringu eesmärgist, arvestades planeeringu liiki ja PlanS-s sätestatud iga liigi ülesandeid. Samuti peab olema arusaadav, milliseid alusandmeid on kasutatud, millised uuringud või analüüsid on planeeringu koostamise käigus koostatud või millistest varasemalt koostatud uuringutest või analüüsides on lahenduse koostamisel lähtutud (punkt 8).

Kuna vastavalt PlanS § 3 lõigetele 2 ja 4 koosneb planeering nii seletuskirjast kui joonistest ning nende juurde kuuluvatest lisadest, tuleb planeeringu seletuskirjas anda ka planeeringu sisukord, s.h jooniste ja lisade nimekiri (punkt 9). Kui see on tehniliselt võimalik, võivad planeeringu vormistatud osad olla lingitavad. PlanS § 3 lõige 4 sätestab, et lisad võivad sisaldada teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, mille vajadus ilmneb tihti pärast planeeringu kehtestamist järgmiste planeeringute või otsuste (nt ehitusluba) tegemise juures. Planeeringule võib olla ka lisatud infot planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste kohta ning vajaduse korral nende tegevuste järjekord (elluviimisekava). Eelnevast lähtudes on seletuskirjas oluline märkida, millised lisad kuuluvad planeeringu juurde.

Lisaks määruse § 3 lõikes 1 loetletud konkreetsetele andmetele võib seletuskirja lisada muid vajalikke selgitusi, kirjeldusi, põhjendusi ja planeeringu arusaadavust tagavat teavet (punkt 10). Näiteks võib elluviimisekava kajastada ka planeeringu seletuskirjas, kui seda vajalikuks peetakse.

Lõige 2 sätestab, et seletuskirja lisatakse planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus. Eeltoodud nõue tuleneb PlanS § 4 lõike 2 punktis 5 sätestatust, mis näeb kõiki liiki planeeringute puhul planeeringu koostamise korraldaja ülesandena mh ette planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike,

kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise vastavalt [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele](#) (KeHJS). Asjakohaseid majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid tuleb hinnata kõikide planeeringute koostamisel, st nii KeHJS kohase keskkonnamõju strateegilist hindamist läbiviimisel kui ka nendes planeeringutes, kus keskkonnamõju strateegilist hindamist läbi ei viida.

Juhul, kui koostatakse keskkonnamõju strateegiline hindamine, peab planeeringu seletuskirjast ilmnema, milliste tulemusteni on hindamise käigus jõutud ja kuidas neid tulemusi planeeringu koostamisel on arvestatud, millised on keskkonnaseire meetmed. Seiremeetmete eesmärk on teha varakult kindlaks, kas planeeringu elluviimisega kaasneb oluline keskkonnamõju, ning rakendada ebasoodsat keskkonnamõju vältivaid ja leevendavaid meetmeid. Kehtestaja peab seiremeetmed kehtestama koos planeeringuga või esitama põhjenduse, miks keskkonnamõju strateegilise hindamise seiremeetmeid ei kehtestata (KeHJS § 42 lõiked 10 ja 11, vt keskkonnamõju [strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhendi](#) lk 4 ja 29). Samuti tuleb planeeringu koostamisel vajadusel arvesse võtta keskkonnamõju strateegilise hindamise piiriüleste konsultatsioonide tulemusi (KeHJS § 43 punkt 3). Selline tulemuste arvesse võtmise nõue sisaldub PlanS-s planeeringute vastuvõtmise normis (vt näiteks PlanS § 86), seega peab antud nõue olema täidetud juba vastuvõetavas planeeringus aga kindlasti olema kajastatud kehtestatud planeeringus.

Lõige 3 näeb ette, et seletuskirja leheküljed peavad olema nummerdatud. See nõue peab olema täidetud planeeringu seletuskirja lehekülgedega vormistuses. Nummerdamine on vajalik planeeringu ülesehituse struktureerimiseks ja viidete paremaks korraldamiseks. Eeltoodud nõue aitab ka vältida juhtumeid, kus planeeringu paberkoitest eemaldataks lehti või vahetatakse nende asukohti. Samuti aitab see vältida lehtede ja/või peatükkide ekslikult valesse järjekorda paigutamist.

Eelnõu §-s 4 sätestatakse nõuded planeeringu jooniste esituskujule. Need on vajalikud selleks, et vormistataval joonisel oleks tagatud loetavus ja andmete rühmitamine (nt tehnovõrkude joonis). Erinevate jooniste digitaalsete kihtide (mille nõuded on toodud eelnõu §-s 5) abil koostatud esituskujusid nimetataksegi tavaliselt lihtsalt joonisteks.

Lõige 1 sätestab, et igal üksikul planeeringu joonise esituskujul märgitakse nii planeeringu kui ka konkreetse joonise nimetus, joonise väljatrüki mõõtkava ning joonise koostamise kuupäev. Samuti tuleb joonise esituskujul märkida planeeringu koostamise korraldaja, planeerija ja planeeringu koostamises osaleva muu eriteadmisega isiku nimi, kui see on asjakohane. Samuti tuleb juhul, kui planeeringu nimetusest ei selgu planeeringuala täpne asukoht, märkida planeeringuala ja/või joonisel kujutatut täpsem asukoht linnaosa ja asustusüksuse täpsusastmega. Asukoha märkimine sõltub planeeringu liigist, asukohast ja üldistusastmest, seda võib märkida aadressina, situatsiooniskeemina vms. Igakordselt kohane asukoha märkimine tuleb leida lähtudes info selgusest ja loetavusest. Jooniste esituskujusid võib olla rohkem kui üks, neid võib eristada üksteisest teema (nt hoonestustingimused) või osa (nt valla keskus) alusel ning seletuskirjas tuleb anda kõikide koostatud jooniste nimekiri. Kui planeeringule vormistatakse rohkem kui üks esituskuju, peavad need olema üksteist täiendavad ja moodustama ühtse terviku.

Lõikes 2 sätestatu eesmärgiks on, et planeeringu jooniste esituskujudel märgitakse eraldi planeeringulahenduse ja alusandmete leppemärgid. Planeeringulahendus on see osa

planeeringust, millele koostatakse terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel (PlanS § 6 punkt 15).

Sarnaselt planeeringu seletuskirja kohta sätestatuga, peab ka joonis olema lihtne, selge ja arusaadav. Eristama peab, milline on teistest normidest ja andmebaasidest tulenev kajastatud info ning millised on planeeringuga seatud tingimused. Eeltoodu arusaadavus tagatakse asjakohaste ja teineteisest eristatavate leppemärkide kasutamisega. Praktikas on jooniste vormistamisel lähtunud nii keskselt riigi poolt kui ka mõnede kohalike omavalitsuste poolt koostatud leppemärkidest. Määrusega ei ole kavandatud senise praktika muudatust. Viimane riiklikult Siseministeeriumi poolt (Rahandusministeeriumi planeeringute osakond asus kuni septembrini 2015 Siseministeeriumi koosseisus) koostatud soovituslik juhend aastast 2013 kannab nimetust „Ruumilise planeerimise leppemärgid“. Antud juhendi kasutamisel tuleb arvestada, et 2015. a 1. juulil jõustunud PlanS mõisted ja nõuded on erinevad leppemärkide koostamise ajal kehtinud planeerimisseadusest.

Eelnõu § 5 sätestab nõuded planeeringu jooniste digitaalsetele kihtidele ehk andmegruppidele.

Lõikes 1 sätestatakse, millises vormis tuleb planeeringu joonise digitaalne kiht koostada. Keskkonnaministri 26.10.2011 määruse nr 64 kohaselt koosneb Eesti geodeetiline süsteem muuhulgas L-EST97 tasapinnalisest ristkoordinaatide süsteemist ja EH2000 kõrgussüsteemist. Ruumiandmed tuleb toota nendes süsteemides. Ruumiandmed on [ruumiandmete seaduse](#) (edaspidi RAS) § 3 lõike 1 tähenduses andmed, mis otseselt või kaudselt osutavad konkreetsele asukohale või geograafilisele alale, sealhulgas andmekogudes hallatavad andmed, mis kirjeldavad ruumiobjektide asukohta, omadusi ja kuju geograafilises ruumis. Kui ruumiandmed toodetakse tasapinnaliselt, siis kõrgussüsteemi ei pea rakendama.

Lõikes 2 määratletakse see, mida loetakse määruse tähenduses planeeringu jooniste digitaalseteks kihtideks: eristada tuleb planeeringulahenduse kehtestatud kihid alusandmetest ehk taustinformatsiooni kihtidest ning teistest esitlemiseks vajalikest kihtidest. Kui teistest normidest ja andmebaasidest tulenev joonisel kajastatav info on digitaalne, peab seda sisaldav kiht eristuma planeeringuga loodud andmetest. See tähendab, et sellele andmete kihile (nt mõõdistatud kihid, navigatsiooni teave), mida pole loodud planeeringulahendusega, ei lisata planeeringulahenduse infot. Planeeringuga loodud info tuleb panna omaette kihtidele. Kui planeeringulahenduse kehtestatud kihid koostatakse määrusega kooskõlas, eristuvad need teistest kihtidest, millele nõudeid esitatud ei ole.

Lõige 3 täpsustab lõikes 2 nimetatud üldpõhimõtet loeteluga andmetest, mida planeeringulahenduse kehtestatud kihtideks muu hulgas ei loeta. Loetelu esitamine on vajalik, kuna tegemist on selliste andmetega, mida võidakse ekslikult planeeringulahenduse kihtideks lugeda. Alusandmeid planeeringuga ei kehtestata, kuid need on vajalikud planeeringu koostamiseks, näiteks rasteraluskaardid, mõõdistatud aluskaardid, olemasolevad kitsendusi põhjustavad objektid jne. Jooniste esituskuju parema loetavuse tagamiseks toodetud andmeteks ehk esituskihtideks on näiteks juurde lisatud viirutused, kattuvad jooned, leppemärgid, kirjanurgad ja muud sarnased detailid. Ruumikujuga seost mitteomavateks tekstideks on igasugused selgitused, näiteks asulanimed ja punktobjektide nimed joonisel, mida tegelikult tuleb esitada objekti tärkandmetes. Ruumikuju on vastavalt RAS § 3 lõikele 3 ruumiobjekti geomeetiline kuju, ruumiobjekt on konkreetse asukoha või geograafilise alaga seotud reaalmaailma nähtuse abstraktne kujutis.

Lõike 4 kohaselt sätestatakse planeeringulahenduse kehtestatud kihtide vormistamise tehniline kirjeldus ehk nõuded kihtide koostamiseks määruse lisa 2, kuna selle reguleerimine määruse tekstis ei ole kirjelduse mahukuse tõttu otstarbekas. Kihtide tehnilise kirjelduse hulka kuuluvad nii ruumikuju koostamiseks mõeldud nõuded (Nõuete tabel) kui ka masinloetaval kujul kasutatavad tärkandmed (Tärkandmete tabel). Tärkandmed on andmetabelisse organiseeritud omadustega koondatud andmed, mis on esitatud tähtede ja/või numbritena koos võimalike erimärkide ja tühikutega (nt mitmesugused koodid, nimetused). Tärkandmestik on vajalik selleks, et ruumiobjekti kirjeldada ja siduda planeeringulahendusega. Ruumiobjekt koos identifikaatoriga ja sellele vastava tärkandmetega automaatselt sidumist võimaldava kirjeldava failiga tähendab joonestusprogrammis toodetud ruumikuju, mis on seotud tabelitöötlusprogrammiga toodetud tärkandmestikuga (tekstitöötlustabelina).

Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide ruumiobjektid peavad asuma ainult planeeringulahendusega hõlmatud alal. Väljaspool planeeringuala pole võimalik seada siduvaid tingimusi, sest planeering kehtib vaid planeeringuala sees. Juhul, kui mingit infot ongi tarvis näidata väljaspool planeeringuala ehk nn kontaktalal, ei saa seda lugeda planeeringuga kehtestatavaks osaks ja see ei tohi asuda kehtestatud kihtidel. Kontaktalal saab näidata põhimõttelise lahenduse ja see võib jääda nähtavaks esituskuul.

Planeeringulahenduse kehtestatud kihid on ette nähtud eristada ehk andmegrupid moodustada seal sisalduva info alusel nii, et neid saaks info täpsemaks esitlemiseks juurde luua. Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimedena tuleb kasutada Nõuete tabelis toodud kihi nimetusi. Kui sisu edasi andmiseks on vaja nime täiendada ja see on lubatud Nõuete tabelis, siis kasutatakse selleks kihi nimetuse tüve lisades tüvele sobiva järel-liidendi. Kõikidele üldplaneeringu kihtidele tuleb lisada eesliidend YP ja detailplaneeringu kihtidele DP. Lias 2 toodud kihi nimetus on tüvi koos eesliidendiga, millele võib lisada järel-liidendeid (nt üldplaneeringu transpordivõrgustiku jaoks loodud kihi YP_transp võib jagada alamharudeks YP_transp_tee; YP_transp_rdt; YP_transp_vee jne).

Lõikes 5 on toodud, et kui planeerimisseadusest tuleneb kohustus teavitada maakatastri pidajat planeeringu kehtestamisest või planeeringusse muudatuse sisseviimisest, edastatakse käesoleva määruse lisa 2 kohased planeeringulahenduse kehtestatud kihid maakatastri pidajale.

Nõue on samasisuline määruse § 2 lõikes 9 toodud nõudega, mis täpsustab kuidas PlanS § 91 lõikes 3, § 93 lõikes 4, § 122 lõigetes 5 ja 7, § 139 lõikes 4 ja § 140 lõikes 9 sätestatud andmete maakatastri pidajale edastamise nõuet täita tuleb.

Oluline on märkida, et määruse lisa 2 reguleerib ainult planeeringulahenduse kehtestatud kihte, mida vajab ruumiandmete töötleja. Seetõttu tuleb maakatastri pidajale esitada nii lisa 1 kohane info kui ka lisa 2 kohased planeeringulahenduse kehtestatud kihid. Juhul, kui planeeringu koostamise korraldajal on võimalik või vajalik koguda rohkem tärkandmeid või kihte, võib ta nende kohta sätestada lisanõudeid. Tärkandmete lisanõudeid ei pea alati paigutama omaette kihile, vaid võib lisada juba lisa 2 kirjeldatud kihtide tärkandmetele. Kui kehtestatud planeeringulahenduse kohta on tärkandmeid rohkem kogutud või kihte juurde loodud, tuleb ka need esitada maakatastri pidajale.

Iga lisa 2 nimetatud planeeringulahenduse kehtestatud kihi Nõuete tabelis on kirjas tärkandmete vormistamise võimalus ja vormistamise tingimused. Kiht tuleb koos tärkandmetega esitada lisa toodud kujul maakatastri pidajale, s.t et iga kihi kohta tuleb esitada

vähemalt kohustuslikuna ära märgitud andmed. Tärkandmed võivad olla vormistatud kas planeeringujooniste koostamise tarkvaras loodud andmetena või unikaalse identifikaatori ja tekstitöötlustabelina. Ilma tärkandmeteta võib kihte luua vaid juhul, kui lisas 2 kihi Nõuete tabelis on see eraldi ära märgitud.

Selgitused ja põhjendused, miks just selliste tärkandmetega planeeringulahenduse kehtestatud kihte tuleb vormistada ja esitada, on antud määruse lisa 2 juurde koostatud selgitustes seletuskirja lõpus.

Lõikes 6 sätestatakse planeeringulahenduse kehtestatud kihtide kujutamise/koostamise nõuded. Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide objektid kujutatakse tegelikkusele vastavas asukohas. Planeeringulahenduse kehtestatud kihid tuleb koostada iga kihi kohta lisas 2 toodud Nõuete tabeli ja Tärkandmete tabeli infole. Planeeringulahenduse kehtestatud kihte on võimalik määrusele vastavalt vormistada ja maakatastri pidajale esitada kolmel erineval moel sõltuvalt sellest, kuidas kihid ja objektid on loodud. Andmete vektorkujul loomine tagab nende masinloetaval kujul kasutatavuse. Ruumiobjekt koos kirjeldava tärkandmestikuga (tärkandmed ehk atribuudid ehk tabelandmed) on geoinfosüsteemi (GIS) tarkvaraga toodetud andmestik. Kui ruumiobjekti sisu on võimalik kirjeldada ja esitada kihi nimetusena, võib kihi esitada ka ilma tärkandmeteta. Planeeringu koostamise korraldaja ei saa valida suvaliselt, kuidas vormistada planeeringulahenduse kehtestatud kihte, vaid ta peab valiku tegemisel lähtuma sellest, millist tarkvara kihtide loomiseks kasutatakse. Valik tuleb teha lisas 2 antud Nõuete tabeli ja Tärkandmete tabeli alusel.

Lõikes 7 sätestatakse nõue, et planeeringulahenduse kehtestatud kihid tuleb vormistada topoloogiliselt korrektselt. Seda on tarvis masinloetavuse tagamiseks. Kõik omavahel kokku puutuvad jooneotsad ja küljed peavad olema üldistusastmele vastavalt kokku sobivad (snäpitud), et ei esineks geomeetria vigasid ega ülekatteid. Kokkupuutepunktideta võivad olla juhtumid, kus andmete sisu seda võimaldab (näiteks tehno- või transpordivõrgustike puhul on see tavapärane).

Eelnõu § 6 sätestab nõuded juhuks, kui kehtivas planeeringus tehakse muudatusi. Muutmiseks loetakse PlanS kohaselt 1) osalist või terviklikku kehtetuks tunnistamist (ainult detailplaneeringud; PlanS § 140 lõiked 1 ja 2); 2) kehtiva planeeringuala või selle osa kohta uue planeeringu kehtestamist (nt PlanS § 93 lõige 2, PlanS § 140 lõige 7), aga ka detailsema planeeringuga tehtud muudatusi üldisema taseme planeeringus (nt PlanS § 142); 3) teemaplaneeringu kehtestamist (nt PlanS § 93 lõige 2); 4) muudetud või uute kehtestatud õigusaktidega kooskõlla viimist (nt PlanS § 140 lõige 9) ja 5) jõustunud kohtuotsusega vastavusse viimist (nt PlanS § 140 lõige 9). Sätte nõudeid tuleb järgida kõigil nimetatud juhtudel. Planeeringu muutmiseks ei loeta projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamist, sest sellega ei muudeta planeeringu olemust.

Lõike 1 kohaselt peavad avalikkusele nii veebis kui väljatrükina eksponeeritavad jooniste esituskujud – digitaalsete kihtide kujundatud ja küljendatud versioonid – kajastama kõiki neisse kehtestamise järgselt tehtud muudatusi (nn valveplaan). Määruse § 2 lõike 5 kohaselt vormistatakse planeering sellises mõõtkavas ja kujunduses, et seda on võimalik loetaval kujul välja trükkida ja veebis esitleda, seda nõuet tuleb täita ka nendel juhtudel, kui planeeringusse tehakse muudatusi. Muudatusi peab kajastama nii joonistel kui ka planeeringu seletuskirjas, kui lisati või asendati teksti või jäeti välja mõni osa tekstist.

Eelkõige mõeldakse ülal kirjeldatu all seda, et muudatused peavad kajastuma planeerimisalase tegevuse korraldaja või planeeringu koostaja veebilehel esitletavas või väljatrükina kättesaadavaks tehtud planeeringus. [Arhiiviseaduse](#) kohaselt arhiveeritud dokumentides muudatused ei kajastu. Arhiivi talletatakse just selline versioon planeeringust, milline antud ajahetkel kehtestati. Hilisemad muudatused peavad aga nähtuma juhul, kui soovitakse tutvuda kehtiva versiooniga. Igal isikul, kes soovib teada, millised maakasutus- ja ehitustingimused hetkel kehtivad, peab olema võimalik sellest eriteadmisi ja –vahendeid omamata aru saada. Reguleerimise eesmärgiks on tagada, et muudatuste tegemine planeeringus peab esimesel võimalusel nähtuma ka avalikkusele kättesaadavas planeeringu veebi versioonis ja muudatuste järgses väljatrükis.

Nagu eespool selgitatud, saab planeeringut muuta koostades selle liigi kohta käivaid nõudeid järgides uue planeeringulahenduse mõne osa või mõne kindla teema kohta (teemaplaneering). Samuti saab hierarhiliselt kõrgemal asuvaid planeeringuid muuta nendest madalamal asuvate planeeringutega (nt PlanS §-s 142 sätestatud üldplaneeringut muutev detailplaneering). PlanS näeb ette ka selle, et planeeringu saab pärast planeeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsusega vastavusse viia. Lisaks eelnevale saab üht planeeringu liiki – detailplaneeringut – ka tervikuna või osaliselt kehtetuks tunnistada, mis on samuti sisuliselt planeeringu muutmine. Seega on võimalik, et ühel ajahetkel kehtestatud planeering ei ole enam ajakohane ning selle kehtestamise aegsed seletuskiri ja joonised on eksitavad. Õiguslikus mõttes ei oma tähtsust, kas avalikkusele esitletav planeering on ajakohane või mitte, sest õiguslikult siduv on muudetud kuju. Muudatuse juures peab olema viide ka muudatuse aluseks olevale õigusaktile ning kehtima hakkamise ajale. Juhul, kui muudetud planeeringu andmed pole kättesaadavad või kui planeerimisalase tegevuse korraldaja tehniline võimekus ei võimalda muudetud kujul kehtivas planeeringus esitleda ajakohasena kõiki sisulisi muudatusi, siis võib muudatuse ulatuse ning kehtima hakkamise aluse ja tähtaja tähistada viitena. Sellisel juhul tuleb maakatastri pidajale esitada vähemalt planeeringuala kiht, mille tärkandmed on ajakohastatud.

Lõige 2 sätestab, et kui planeeringu kehtestamise järgselt muudetakse planeeringut, peab see muudatus kajastuma ka jooniste digitaalsetes kihtides ning nii digitaalsete kihtide üldine info kui ka ajakohastatud planeeringulahenduse kehtestatud kihid esitatakse määruses sätestatud nõuetele vastaval kujul maakatastri pidajale, et planeeringute kohta käivad andmed (nii lisa 1 kohased metaandmed kui ka lisa 2 kohased tärkandmed) oleksid ajakohased ka Eesti geoportaalil. Planeeringu kehtestamisest, samuti muutmisest maakatastri pidaja teavitamise ja andmete edastamise üldine kohustus tuleneb PlanS-st

Oluline on märkida, et muutmine ise (kuupäev, tegija ja otsuse number) on üks vajalikest andmetest, mis peab jõudma avalikkuseni. Seetõttu isegi kui muudatus puudutab vaid planeeringu seletuskirja ja joonise esituskuju ei muutu, tuleb ikkagi esitada lisa 1 kohased uued andmed ja lisa 2 toodud planeeringulahenduse kehtestatud kihtidest vähemalt planeeringuala, mille tärkandmetes kajastuvad kehtestamise järgsed muudatused. See tagab, et ka planeeringute ajas muutumisel on masinloetaval kujul olemas informatsioon planeeringute kehtivuse ja kehtivuse ulatuse kohta.

Eelnõu § 7 lõige 1 sätestab määruse jõustumise aja, milleks on 1. november 2019. a. HMS § 93 lõike 2 kohaselt hakkab määrus kehtima (jõustub) kolmandal päeval pärast kehtivas korras avaldamist, kui seaduses või määruses endas ei ole sätestatud hilisemat tähtpäeva. Seega saab

määruses endas sätestada üldisest tähtajast erineva jõustumistähtaja. Seega kõik planeeringud, mis algatatakse ja koostatakse pärast nimetatud kuupäeva, peavad vastama planeeringu kehtestamise hetkel käesoleva määruse nõuetele.

Lõige 2 sätestab, et planeeringud, va detailplaneeringud, mis on algatatud enne määruse jõustumist, kuid mis pole veel kehtestamiseni jõudnud 1. maiks 2020. a, tuleb kehtestamise hetkeks määrusega vastavusse viia. Pooleaastane periood on piisav, et seda saaks arvestada pooleliolevatele kuid vähemalt kuue kuu pärast kehtestatavatele planeeringutele nende vormistamisel ja ülesehituse kavandamisel. Nõuetega vastavusse viimine on oluliseks abiks planeeringute avalikkusele esitlemisel ja arusaadavuse tagamisel. Eelkõige on vajalik määruse nõuetega kooskõlla viia koostamisel olevad üldplaneeringud, sest üldplaneeringus sisalduvad maakasutus- ja ehitustingimused peavad olema arusaadavad ja järgitavad kõigile ühtemoodi. Üldplaneeringud on aluseks kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringute koostamisel ning detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste väljastamisel. Lisaks võib üldplaneeringu alusel seada kinnisomandile kitsendusi (vt PlanS § 74 lõiked 3 ja 5).

Lõige 3 sätestab, et enne määruse jõustumist algatatud detailplaneeringud, mis kehtestatakse pärast 1. novembrit 2020. a, peavad kehtestamisel vastama määrusega seatud nõuetele. Kuna enne määruse jõustumist algatatud, kuid veel kehtestamiseni jõudmata detailplaneeringute hulk on oluliselt suurem kui teistel planeeringu liikidel, ja seega ka võimalik vormistusliku külje täiendamise või muutmise vajadus on ulatuslikum, kui muude planeeringu liikide puhul, siis nende osas on määrusega vastavusse viimise ajaks nähtud ette 12 kuuline tähtaeg määruse jõustumisest.

Kuna määrus sätestab nõuded kehtestatavatele planeeringutele, tagavad eelpool nimetatud jõustumise tähtajad kõigile algatatud planeeringutele võimaluse uute nõuetega juba koostamisel arvestada.

Arvestades, et määruse nõuded on üldised, saab neid arvestada pooleliolevate planeeringute koostamisel, kui sellest on ette teada pool aastat või detailplaneeringute puhul isegi aasta. Nõuetega vastavusse viimine ei too kaasa ülemäärast kiirustamist ega ka märkimisväärset halduskoormust. Teatud kulud (eelkõige ajaline kulu) ja halduskoormus siiski planeeringute määruse nõuetega vastavusse viimisel võivad esineda, kuid see ei kaalu üles üldist kasu, mis saavutatakse vormistunõuete ühtlustamisega terves Eestis.

3. EELNÕU TERMINOLOOGIA

Enamik eelnõus kasutatavad terminid on lugejale arusaadavad ning neid pole vaja eraldi reguleerida. Seletuskirjas on mitte väga levinud termineid selgitatud ning antud viited teistele seadustele (nt AvTS, RAS), kust leida legaaldefiniitsioone.

Eelnõuga loodud, aga eelnõus piisavalt selgitatud mõisted on 1) jooniste digitaalsed kihid; 2) jooniste esituskujud ja 3) planeeringulahenduse kehtestatud kihid. Esimest kahte on selgitatud eelnõu seletuskirja § 2 lõike 1 selgituses, kolmandat on selgitatud eelnõu § 5 lõigete 2 ja 3 selgituste juures.

4. EELNÕU VASTAVUS EUROOPA LIIDU ÕIGUSELE

Eelnõul ei ole Euroopa õigusega puutumust.

5. MÄÄRUSE MÕJUD

Määrus mõjutab ruumilise planeerimise valdkonda, eeskätt planeeringu koostamise korraldajaid – kohalikke omavalitsusi ning Rahandusministeeriumit ja teisi ministeeriumeid, kellele planeeringu koostamine ülesandeks on tehtud või võidakse teha. Samuti planeerijaid, kes planeeringuid koostavad. Maakatastri pidaja on oma vajadusest lähtuvalt alates 2017. aasta jaanuarist koondanud paberkaustade asemel planeeringu põhilised jooniste esituskujud, seletuskirja ja muud olulised dokumendid oma arhiivi ja loonud planeeringualade piiri vektorkujul kihi. Maa-amet on teinud sellekohase ringkirja ja juhendi omavalitsustele ning vajadusel omavalitsusi abistanud (Maa-ameti 16.01.2017 ringkiri nr 6-3/17/973, „[Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhend](#)“). Määruse jõustumise järgselt digitaalsete andmete esitamine võib kaasa tuua lisakulusid omavalitsuste töövoos pooleliolevate planeeringute andmete vormistamisel ja esitamisel maakatastri pidajale. Pooleliolevate planeeringute puhul on kohaliku omavalitsuse otsustada, kas menetluses olevate planeeringute vormistamisnõuete määruse kohased muudatused tehakse ise või tellitakse see konsultantidelt. Lisakulu on vaid ühekordne, sest planeering tuleb nõuetekohaseks vormistada alles kehtestamise hetkeks ja see puudutab vaid neid poolelioleva menetlusega planeeringuid, mille eeldatav kehtestamise aeg on hilisem määruse rakendamise ajast. Teisalt kaalub kõigi planeeringuid kasutavate erinevate osapoolte saadav kasu ja riigi ühtsesse andmekogusse korrektselt vormistatud planeeringute kättesaadavus viidatud võimalikud kulud üles.

Määruse jõustumine toob planeeringute koostajatele (planeerijad, jooniste koostajad) kaasa vajaduse edaspidi lähtuda määruses ja selle lisas esitatud nõuetest. Osaliselt on nõuded seni seatud kohalike omavalitsuste poolt. Tegemist on ühekordse muudatusega planeeringute koostamise praktikas, millele tuginedes koostatakse ka järgmised planeeringud. Ühekordsete muudatuste sisseviimise lihtsustamiseks on plaanitud määruse kehtima hakkamisel teha tehnilisi katsetamisi ja infopäevi, mille materjale saab hiljem kasutada juhistena. Samuti koostatakse Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna poolt määruse jõustumisel ka näidisfailid enamlevinud planeerimisprogrammides, mis avalikustatakse planeerimine.ee portaalis.

Määrus ei kohusta viima enne määruse jõustumist kehtestatud, arhiveeritud ja maakatastri pidajale esitatud planeeringuid määruse nõuetega vastavusse. Seega ei kaasne määrusega tagasiulatuvaid nõudeid.

Määruse nõudeid on soovitatav ja otstarbekas rakendada juba planeeringu koostamise ajal. Kui seda tehakse, siis lõppkokkuvõttes planeeringute vormistamine hõlbustub (praegu tuleb lähtuda iga planeeringu koostamise korraldaja etteantud nõuetest, mistõttu kulub täiendavalt aega erinevatest vormistusnõuetest tulenevalt planeeringute vormistamisele) ning koostöötegitajatel ja kooskõlastajatel kehtestatud planeeringutega tutvumine ja planeeringu vajalike andmete leidmine lihtsustub. Samuti lihtsustub planeeringute koostamise korraldajatel, kes pole vormistamisnõudeid rakendanud, planeeringute menetlemine, kuigi määruse nõudeid rakendatakse vaid kehtestatavatele planeeringutele. Hetkel puudub planeeringute vormistamisel ja ülesehitusel süsteemsus, kuna iga konsultant võib planeeringu erinevalt

vormistada. Seega aitab määrus lihtsustada nii planeeringute menetlemisega seotud osapoolte tööd kui ka tagada planeeringute ühest mõistetavust ja planeeringulahendusest arusaadavust otsustajatele ja avalikkusele.

Kohalikel omavalitsustel säilib õigus käesolevas määruses reguleerimata küsimusi reguleerida kohaliku omavalitsuse määrustega. Tegemist on nn omavalitsuste *praeter legem* korras antud määrustega, millega tuleb samuti planeeringute puhul arvestada (vt ka seletuskirjas § 1 „Määruse reguleerimisala“ juures toodud selgitust). Lisaks tuleb kohalikel omavalitsustel peale määruse kehtestamist enda poolt planeeringute vormistamist ja ülesehitust reguleerivad määrused viia käesoleva määrusega kooskõlla. Seda tehes tuleb arvestada, et kohaliku omavalitsuse määruses võib reguleerida vaid neid küsimusi, mis ei ole käesolevas määruses reguleeritud ega lähe sellega vastuollu.

6. MÄÄRUSE RAKENDAMISEGA SEOTUD TEGEVUSED, VAJALIKUD KULUD JA MÄÄRUSE RAKENDAMISE EELDATAVAD TULUD

Määruse rakendamisega kaasnevad teatud tegevused kohalikele omavalitsustele, kelle koostatavad planeeringud on määruse jõustumisel pooleli ega vasta määruses ettenähtud nõuetele. Sellisel juhul tuleb pooleliolevad planeeringud viia vastavusse määruses sätestatud nõuetega üleminekuperioodi möödumisel (vt eelnõu § 7 ja allpool punkt 7 selgitusi).

Arvestades määruses sisalduva regulatsiooni üldist iseloomu, ei too võimalikud tegevused kaasa ülemäärast halduskoormust ega kulusid ja on ühekordsed. Kuna vormistusnõuete määruse puhul ei seata nõudeid planeeringu koostamisele sisuliselt, siis ei ole ka töömahtude suurenemine kogu planeeringu koostamise mahuga võrreldes oluline. Samas lisakulutused on vältimatud ja planeeringute kehtestajad peavad nendega arvestama. Määrus hakkab reguleerima vaid vormistust ning see ei muuda planeerimise protsessi võrreldes praegusega – planeeringute koostamine toimub väljakujunenud tava kohaselt.

Määruse kehtestamine toob kaasa planeeringute vormistusliku ühtlustumise kogu Eestis. Ühtselt vormistatud planeeringute olemasolu loob aga eeldused ning lihtsustab nt kohalike omavalitsuste poolt enda planeeringuregistrite kasutusele võtmist ja ka riigi poolt planeeringute keskses andmekogus andmete säilitamist ja kuvamist tulevikus.

Määruse nõuete rakendumisel lihtsustub planeeringute koostamine, planeeringutega tutvumine ja nende elluviimine, samuti planeeringute alusel ehitusprojektide koostamine. Paremad võimalused planeeringutest arusaamisel lihtsustavad nii isikute, kohalike omavalitsuste kui ka riigiasutuste jaoks tervikliku ruumilise olukorra hindamist ja oma tegevuse kavandamist. Üheselt reguleeritakse planeeringu ruumiandmete säilitamine. See võimaldab ka hiljem vastava võimaluse tekkimisel hõlpsasti kuvada korrektselt ja nõuetekohaselt vormistatud planeeringuid keskses planeeringute säilitamiseks loodavas keskkonnas.

7. MÄÄRUSE JÕUSTUMINE JA RAKENDAMINE

Määruse jõustumise ajaks on määratud 1. november 2019.

Kuna planeeringute koostamine on pikk protsess, siis on määruse §-ga 7 ettenähtud nn üleminekuaeg, mille jooksul oleks võimalik kõik enne määruse jõustumist algatatud ja koostamisel olevad planeeringud määruse nõuetega vastavusse viia.

Seega rakendatakse määrust detailplaneeringutele, kui enim koostatavatele planeeringutele, alates 1. novembrist 2020 ning kõigile teistele planeeringuliikidele 1. maist 2020. Rõhutama peab, et planeeringud peavad määruse nõuetele vastama kehtestamise hetkest – ehk siis alates 1. novembrist 2020 kehtestatav detailplaneering ja alates 1. maist 2020 kehtestavad üleriigiline, maakonna-, üld- ja riigi ning kohaliku omavalitsuse eriplaneering peavad vastama määruses toodud nõuetele. Vältimaks kehtestamisel määruse nõuetega mittevastavust, on juba koostamise ajal tungivalt soovituslik määruse nõudeid järgida.

8. EELNÕU KOOSKÕLASTAMINE, HUVIRÜHMADE KAASAMINE JA AVALIK KONSULTATSIOON

Eelnõu koostamisel tehti tihedat koostööd mitmete huvigruppide ja asutustega. Eelnõu lisade koostamisel on arvestatud Maa-ameti ettepanekutega digitaalsetele kihtidele nõuete seadmisel.

Eelnõu on läbinud kaks tutvustamise ja praktikutelt sisendi saamise ringi, septembris 2018 ja aprillis 2019, mil eelnõu saadeti eelnevalt tutvumiseks ja arvamuste avaldamiseks kohalikele omavalitsustele, kohalike omavalitsuste liidule, planeeringutega kokku puutuvatele ametkondadele (Keskonnaamet, Maanteeamet, Lennuamet, Veeteede Amet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Muinsuskaitseamet, Terviseamet, Põllumajandusamet, Päästeamet, Politsei- ja Piirivalveamet) ja erialalistele huvigruppidele (Eesti Planeerijate Ühing, Eesti Arhitektide Liit, Eesti Maastikuarhitektide Liit). Saadud asjakohase ja planeerimise praktikat sisaldava tagasiside põhjal on nii 2018. aasta sügisel kui ka 2019. aasta kevadel korrigeeritud ja täiendatud nii määrust, kui selle lisasid ning täpsustatud eelnõu juurde koostatud seletuskirja.

Määruse eelnõu koos lisade ja seletuskirjaga saadeti ametlikule kooskõlastusringile kohalikele omavalitsustele, Eesti Linnade ja Valdade Liidule ja 17.12.2015 vastu võetud Vabariigi Valitusse määruse nr 133 „[Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused](#)“ kohastele planeeringu kooskõlastajatele. Eelnõu saadeti teadmiseks ja vajadusel veelkord arvamuse andmiseks ka teistele planeerimisega kokku puutuvatele ametkondadele (Maa-amet, Siseministerium, Kultuuriministerium, Maaeluministerium) ning planeerimisega tegelevaid isikuid ühendavatele erialaorganisatsioonidele.

Tagasiside eelnõule oli üldiselt positiivne. Mitmed kohalikud omavalitsused ja ametid pidasid vajalikuks anda teada, et kooskõlastavad määruse eelnõu märkusteta. Ettepanekuid eelnõu muutmiseks või täpsustamiseks tegid nii Keskonnaministerium, Maa-amet (tagasiside kiri AK), Eesti Linnade ja Valdade Liit, Jõelähtme Vald, Tallinna Linn ning ka Eesti Planeerijate Ühing. Eelnõu kooskõlastamisel saadud ettepanekute põhjal on püütud maksimaalselt tagasisidega arvestada ning mitmeid sõnastusi täpsustatud ja ühtlustatud eelnõu terminoloogiat (nt esitluskuju asemel esituskuju). Samuti on täiendatud ja parandatud määruse Lisas 2 toodud digitaalsete kihtide tärkandmeid (kooskõlastustabel vt määruse eelnõu seletuskirja lisast).

Kuna probleemne võib olla määruse rakendamine pooleliolevatele planeeringutele, on määruse kehtima hakkamisel plaaninud teha tehnilisi katsetamisi ja infopäevi, mille materjale saaks

hiljem kasutada juhistena. Määruse jõustumisel avalikustame portaalis planeerimine.ee näidisfailid enamlevinud planeerimisprogrammides.

9. LISAD

Lisa 1 selgitused

Lisa 1 kohaselt esitatakse ruumiandmete töötlejale ehk maakatastri pidajale joonise metaandmed. Nii jooniste digitaalsete kihtide üldine info kui ka planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri esitatakse üks kord eraldi loodud failina pärast planeeringu kehtestamist, mille nõuded on toodud määruse lisa 1. Planeeringu jooniste üldise info esitamise vorm ei ole reguleeritud, see võib olla nii tabelina kui tekstina. Kohustuslik on märkida tarkvara ja selle versioon, millega planeeringu joonised on koostatud, et esitatud kihid oleks võimalik viia ühtsesse süsteemi üldises andmebaasis (Eesti geoportaal). Veel on vajalik märkida planeeringu joonise üldistusaste ehk väljatruki mõõtkava, et esitatud kihte süsteemis vajaliku täpsusastmega kuvada. Kui suuremat huvi pakkuvad asukohad on vormistatud suurema detailsusastmega väljavõtetena (nt üldplaneeringutes vallasisene linn või linnalised asulad) ja seda soovitakse täpsemalt ka süsteemis kuvada, tuleb see ala piiritleda väljavõtte piiriga, mis kantakse omaette kihile, kuid mida esituskujul ei näidata.

Lisaks vajab ruumiandmete töötleja infot jooniste koostaja ehk digitaalsete kihtide looja kohta, kelleks võib olla nii planeerija, planeeringu tehniline koostaja kui ka planeeringu koostamise korraldaja, kes on joonised loonud. Kui andmetega on tegelenud erinevad isikud, tuleb välja tuua nende osalus. Need on joonise õigsuse eest vastutavad isikud, kelle käest saab vajadusel küsida lisainformatsiooni. Nimede juurde võib märkida ka kontaktandmed, kuid nende lisamine pole kohustuslik, sest kontaktandmed võivad ajas muutuda.

Koos joonise metaandmetega on vaja esitada planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri. Lisas 1 esitatud tabeli vormis. Allpool toodud näidisinimekirjad nii üldplaneeringu kui detailplaneeringu kihtidest järgivad PlanS-s toodud planeeringute ülesannete nimekirju. Näidisinimekirjad on moodustatud lisa 2 toodud kihtide nimetusi kasutades. Tegelik kihtide nimekiri koosneb iga konkreetse planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekirjast. Juhul, kui kiht on loodud, on selle esitamine kohustuslik. Soovitav on kihtide nimekiri panna kokku pärast planeeringu jooniste valmimist.

A Üldplaneering

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
plan_ala	Planeeringuala	Esituskujul ei näidata, sest ühtib valla piiriga
YP_transp	Transpordivõrgustiku asukoht	
YP_jaade	Jäätmekäitluskoha asukoht	
YP_tehno	Tehnovõrgud ja –rajatise asukoht	
YP_orme	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht	

YP_veekaldaehitis	Kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise asukoht	
YP_rand	Supelrand	
YP_yleujutus	Üleujutusega ala	
YP_rohev	Rohevõrgustiku ala	
YP_juurdep	Avalik juurdepääs	
YP_ekv	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi muudatus	
YP_KOVloodus	Kohaliku tähtsusega looduskaitse	
YP_vaartpollum	Väärtuslik põllumajandusmaa	
YP_vaartrohe	Väärtuslik roheala ja muu loodusväärtus	
YP_vaartmaastik	Väärtuslik maastik ja selle üksikelement	
YP_vaartvaade	Väärtuslik vaatekoht ja -koridor	
YP_vaartmiljoo	Miljööväärtuslik ala ja objekt	
YP_KOVkultparand	Kohaliku tähtsusega kultuuripärand	
YP_puhke	Puhke- ja virgestusala	
YP_DPkoko	Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala	
YP_tiheas	Tiheasustusega ala nii maareformiseaduse kui ka looduskaitseaduse tähenduses	
YP_maavara	Maardla ja kaevandus	
YP_maapar	Maaparandusala	
YP_veehaare	Sanitaarkaitsealaga veehaare	
YP_sund	Avalikes huvides omandamise vajadus	
YP_kkTingimus	Keskkonnatingimusega ala	
YP_arhVoistlus	Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega ala	
YP_maakas	Maakasutuse juhtotstarve	
YP_tingimus	Tingimusega ala	

B Detailplaneering

Kihi/faili nimetus	Sisu kirjeldus	Muu oluline info
--------------------	----------------	------------------

plan_ala	Planeeringuala	Esituskujul ei näidata. Esituskujul näidatud kiht plan_ala2, kus planeeringuala on joonise loetavuse huvides 5 m väljaspool
DP_krunt	Planeeringuala krunt	Tärkandmed eraldi exceli tabelis
DP_hoonestus	Krundi hoonestusala	Tärkandmed eraldi exceli tabelis
DP_transp	Teede ja tänava asukoht	
DP_tehno	Tehnovõrgu ja –rajatise asukoht	
DP_haljastus	Haljastus	
DP_kuja	Kuja	
DP_juurdep	Avalik juurdepääs	
DP_kkTingimus	Keskkonnatingimusega ala	
DP_maapar	Maaparandusala	
DP_KOVloodus	Kohaliku tähtsusega looduskaitse	
DP_vaartpollum	Väärtuslik põllumajandusmaa	
DP_vaartloodus	Loodusväärtus	
DP_vaartmiljoo	Miljööväärtuslik ala ja objekt	
YP_ekv	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi muudatus	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, seetõttu on selle kihi tüve ees lühend YP
DP_arhVoistlus	Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustusega ala	
DP_servituut	Servituudi vajadus	
DP_avalik	Avalikult kasutatava ala vajadus	Esituskujul ei näidata, sest kattub servituudi seadmise vajadusega
DP_sund	Avalikes huvides omandamise vajadus	

DP_tingimus	Tingimusega ala	
-------------	-----------------	--

Lisa 2 selgitused

Lisas 2 on toodud reeglid, kuidas erinevat liiki planeeringute digitaalset kihte vormistada. Eraldi on kirjeldatud ja nõuded seatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu digitaalsetele kihtidele ülesannete kaupa, mida saab nõuetele vastavalt vormistada. Teisi planeeringulahenduse kehtestatud kihte, millel asuva info kohta nõudeid pole seatud, tuleb vormistada kasutades analoogiat ja need ikkagi maakatastri pidajale esitada.

Olenemata planeeringu liigist tuleb planeeringu kehtestamise järel määrusele ja lisadele vastavalt vormistada kõik kehtestatud planeeringud. Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide eristamiseks teistest kihtidest kasutatakse kihi nimetuses tüve ees tüvest alakriipsuga eraldatud planeeringuliigi lühendit YRP, REP, MP, YP, KEP ja DP. Kuna eriplaneeringute puhul kehtestatakse lõplikult detailne lahendus, siis tuleb maakatastri pidajale esitada vaid detailne lahendus. Detailse lahendusega määratakse kavandatava ehitise ehitusõigus ja lahendatakse muid detailplaneeringu asjakohaseid ülesandeid, seetõttu tuleb eriplaneeringu digitaalsete kihtide vormistamisel lähtuda detailplaneeringu kihtidele esitatud nõuetest.

Lisas 2 nimetatud kihid tuleb vormistada Tärkandmete tabelile vastaval kujul pärast planeeringu kehtestamist. Seega ei reguleeri määrus ega selle lisad koostatavaid/kooskõlastatavaid, vaid kehtestatud planeeringute andmeid. Planeeringu jooniste koostajal on mõistlik arvestada lisa 2 toodud nõuetega (nt kihi nimetus) juba koostamise ajal, kuid kihid võib õigete nimetuste ja andmetega varustada ka planeeringu kehtestamisel. Kihidel asuvad ehk andmegrupi moodustavad ruumiobjektid ja nende tärkandmed on mõistlik lõplikult vormistada alles pärast planeeringu kehtestamist, osalt sellepärast, et mõned andmed on kehtestamise kohta (kehtestamise kuupäev, otsuse number ja viide veebiaadressile), kuid osalt ka seetõttu, et alles kehtestamise hetkeks on lõplikult selge, milline planeeringulahendus lõplikult kehtestatakse.

Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide erineva sisuga ruumiobjektid ei tohi olla ühel kihil. Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide koostamine tuleb teha iga kihi kohta vastavalt Nõuete tabelile ja Tärkandmete tabelile juhul, kui vastav konkreetne planeeringu ülesanne on lahendatud konkreetses planeeringus. Iga vormistatava ja esitatava kihi Nõuete tabelis on kirjas tärkandmete lisamise tingimused. Tärkandmed on märgitud kas kohustuslikuna, tingimuslikult kohustuslikuna või ei ole kohustuslikkuse märke antud. Ilma kohustuslikkuse märketa on veeru tärkandmete loomine vabatahtlik. Tingimuslikult kohustuslike tärkandmete puhul on oluline, et kui esineb selgituses toodud eeldus, tuleb selle veeru tärkandmed märkida. Kohustuslike tärkandmete märkimine on vajalik ning need veerud tuleb täita. Vajaduse ja soovi korral võib Tärkandmete tabelis märgitud andmetele lisada ka muid andmeid. Ka lisaandmed tuleb esitada maakatastri pidajale.

Tärkandmete tabel tuleb vormistada koos ruumiobjektiga (GIS programmis) või ruumiobjektist eraldi andmetabelis (eelkõige joonestusprogrammis) lisades vajadusel objekti ja andmeid ühendava unikaalse identifikaatori (*objectID*). Kui kihi Nõuete tabelis on lubatud ja ruumiobjekte on võimalik tärkandmetega kokku viia mingi muu tunnuse abil (nt kruntidele on antud krundi number, millega saab objekti ja andmed siduda), siis ei ole eraldi unikaalset identifikaatorit (*objectID*) vaja luua, kuid on vajalik esitada ka muid tunnuseid sisaldav kiht.

Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimedena tuleb kasutada Nõuete tabelis toodud kihi nimetusi. Kui kihi Nõuete tabelis on lubatud ruumiobjekte jagada eraldi tähistatud kihtidele kasutades kihi nimetuse tüve, võib esitada kihid ilma tärkandmeteta, mille nimetuses on kasutatud Nõuete tabelis märgitud tüve. Eraldi tähistatud kihid tuleb luua nii, et kihi tüvele lisatakse alakriips ja järel-liidend jättes tüve muutmata. Juhul, kui sisu edasi andmiseks on vaja nime täiendada ja see on lubatud (märke näite lahtris), võib ka kihte uute järel-liidenditega juurde luua, kusjuures nimetuse tüve ei tohi muuta. Juhul, kui planeeringuga on lahendatud selliseid ülesandeid, mille kohta ei ole esitatud nõudeid ja see ei sobi ühegi lisas 2 kirjeldatud nimetuse alla, tuleb selle kihi nimetus planeeringu vormistajal ise luua valides vabalt kihi tüve.

Planeeringuala

Vormistamise nõuetele vastavalt tuleb iga planeeringu kohta teha vähemalt *planeeringuala* kiht. Planeeringuala on PlanS § 3 lõikes 1 sätestatud kui konkreetne maa-ala, mille kohta planeering koostatakse. Seega on planeeringuala olemasolu kindlalt tagatud iga konkreetse planeeringu puhul. Planeeringuala kihi kohta tärkandmete esitamine on kohustuslik, s.t et andmed tuleb esitada kas 1) ruumiobjektina koos tärkandmetega või 2) ruumiobjektina ja tärkandmed eraldi tabelina. Planeeringuala kihi vormistamine sõltub planeeringu liigist ja eesmärgist ning kasutatavast tarkvarast. Näiteks võib üldplaneeringu puhul planeeringuala piir kattuda kohaliku omavalitsuse piiriga, kuid see ei tähenda, et planeeringul poleks konkreetset planeeringuala.

Selle kihi loomine on kohustuslik kõikide planeeringute puhul, sest sellele kihile märgitakse *planeeringu identifitseerimiseks number* ehk *planID*. Planeeringu identifitseerimise number on selle konkreetse planeeringu eristamiseks teistest planeeringutest. Planeeringu identifitseerimise number on ühe planeeringu kõigil planeeringulahenduse kehtestatud kihtidel ehk andmegruppidel sama, see seob kõik erinevad kihid just selle kehtestatud planeeringuga. Planeeringuala kihi tärkandmed seotakse identifitseerimise numbriga abil kõikide teiste kihtidega ning seetõttu ei ole teistel kihtidel enam vajalik kajastada üldiseid planeeringut puudutavaid tärkandmeid (nt planeeringu nimetus, kehtestamise aeg ja otsuse nr).

Planeeringu identifitseerimise numbriga võib anda planeerimislase tegevuse korraldaja (nt kohalik omavalitsus üld-, detail- ja eriplaneeringu puhul) ise ühe kohaliku omavalitsuse ulatuses, kuid kui planeerimislase tegevuse korraldajal identifitseerimise numbriga loomise süsteemi pole, tekib see maakatastri pidajale planeeringuala andmete esitamisel, mida võib identifitseerimise numbriga küsimise eesmärgil teha ka varem kui alles planeeringu kehtestamisel.

Planeeringuala kiht on mõistlik luua kõige esimesena, sest selle kihiga seotakse muud planeeringu kohta käivad andmed. Planeeringuala ruumikuju peab vastama tegelikkusele vaatamata sellele, et joonise esituskujul ei ole planeeringuala piiri joonise loetavuse huvides mõistlik näidata õiges kohas, vaid see näidatakse tegelikust asukohast väljaspool. Samuti peab ruumikuju olemas olema ja vastama tegelikkusele isegi juhul, kui planeeringuala pole üldse mõistlik esituskujul näidata.

Lisaks *planID* veerule on planeeringuala kihil kohustuslike tärkandmetena vajalik märkida *planeeringu nimetus* (*planNim*), *planeeringu liik* (*planLiik*), *planeeringu seisund* (*planSeis*) ning *kehtestamise kuupäev* (*kehtestKp*) ja *otsuse number* (*kehtestNr*).

Planeeringu nimetus (*planNim*) on kohaliku omavalitsuse poolt planeeringule antud originaalnimetus, mis kajastub planeeringu otsustes. Selle nimetusega planeeringut

tutvustatakse nii avalikkusele kui ka otsustajatele. *Planeeringu liik (planLiik)* on maakatastri pidaja poolt loodud kood (väärtused antud lisa 2 planeeringuala kihi juures), millest selgub konkreetne planeeringu liik. *Planeeringu KSH (planKSH)* veeru täitmine on tingimuslikult kohustuslik. See tuleb täita juhul, kui planeeringuga koos viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. *Planeeringu eesmärk (planEesm)* on mõistlik tärkandmetes anda väga lühidalt, näiteks sarnaselt lehekuulutustes eesmärgi kirjeldusele. Oluline on planeeringu eesmärk siis, kui koostatakse näiteks teemaplaneeringut. Oluline on märkida, et eriplaneeringute planeeringuala on detailse lahenduse planeeringuala. *Planeeringu seisund (planSeis)* on maakatastri pidaja poolt loodud lühike kood (väärtused antud lisa 2 planeeringuala kihi juures), mis annab infot selle kohta, kas planeering kehtib. *Planeeringu seisund* on seotud õigusaktide kuupäevadega ja on masinloetav otsuste kuupäevade kaudu. Näiteks kehtival planeeringul saab kehtestamise kuupäeva kaudu teada tema seisundi. Erandiks on osaliselt kehtiv planeering, mille puhul peab tärkandmete koostaja seisundi andmetes täitma.

Tingimuslikult kohustuslik on *planeeringu veebiviide (planViide)* – veebis esitlemise või andmekogu lehekülje viide, kui seda on võimalik jagada. Eelkõige on mõeldud viidet eelnõu § 6 lõikes 1 nimetatud veebis esitlemisele.

Planeeringu algatamise (algatKp) ja *vastuvõtmise kuupäevade (vastuvKp)* lisamine on soovituslik. *Planeeringu kehtestamise kuupäeva (kehtestKp)* ja *kehtestamise otsuse numbri (kehtestNr)* lisamine on kohustuslik. Kuna kehtestamise otsus on haldusakt, siis näitab kuupäeva ja otsuse lisamine täpset nõuete kehtima hakkamise aega ja alust. Oluline on kehtestamise otsuse juurde märkida otsuse tegija, sest mõnede planeeringute puhul planeeringu koostamise korraldaja ei kattu kehtestajaga. Tingimuslikult kohustuslik on *planeeringu muutmise (muutKp ja muutNr)* s.h kehtetuks tunnistamise märkimine. Juhul, kui üht planeeringut muudetakse mitmendat korda, tuleb veerge juurde teha ja ka nende muutmiste info lisada. Oluline on märkida, et muutmise info peab lisanduma planeeringuala kihile ka juhul, kui planeeringuala või üldse joonis ei muutu, kuid muutub seletuskiri. Sellisel juhul on muutmise info ikkagi kohustuslik. Planeeringu muutmise info tuleb lisada planeeringule kohe, kui planeering muutub. Kui tehniliselt pole võimalik kohe õigeid andmeid õigetele kihtidele märkida, tuleb anda vaid viide, et planeering on osaliselt kehtiv. See on nn ohu märgiks, et andmed pole enam õiged, eelkõige on sellisteks juhtumiteks nn sama liigi planeeringute üleplaneerimised või osalised kehtetuks tunnistamised. Osaliselt kehtiva planeeringu staatus on ajutine: see eksisteerib niikaua kui osaliselt kehtiva või osaliselt kehtetuks tunnistatud planeeringuala tärkandmed pole veel lõplikult korrastatud.

Juhul, kui detailsema planeeringuga muudetakse üldisemat planeeringut (nt PlanS § 142 ja § 91 lõige 6), siis koostatakse planeeringulahenduse kehtestatud kihid mõlema planeeringu liigi kohta esitatud nõuetest lähtuvalt eraldi. See tähendab, et näiteks koostades PlanS § 142 kohast üldplaneeringut muudvat detailplaneeringut, ei tule küll luua planeeringuala piiri kaks korda, kuid tuleb esitada nii detailplaneeringu lahenduse jaoks loodud kihid kui ka üldplaneeringus muudetud kihid. Seejuures ei pea planeeringuala piiri esitama kaks korda, kuid tuleb detailplaneeringu kohta esitatud andmetes kindlasti ära märkida, millist planeeringut ja millised üldplaneeringu kihte sellega muudetakse.

Lisa 2 ülejäänud planeeringulahenduse kehtestatud kihid on jagatud gruppidesse lähtuvalt planeeringu liigist: üldplaneering ja detailplaneering. Eriplaneeringute detailsed lahendused tuleb vormistada detailplaneeringu kihtide vormistamise nõuetest lähtuvalt, sest vastavalt PlanS

§ 43 ja § 111 määratakse eriplaneeringu detailse lahendusega kavandatava ehitise ehitusõigus ning lahendatakse muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Üldplaneeringu vormistatavad kihid on toodud lisa 2 A osas.

PlanS § 75 lõikes 1 toodud üldplaneeringu ülesannetest on kihtidena vormistatavaid ja esitatavaid andmegruppe märgitud 28. Tegelikult võib vormistatavaid kihte olla vähem, kui kõiki ülesandeid ei lahendata või rohkem, kui andmegruppe soovitakse kihi nimetusi kasutades jagada eraldi tähistatud kihtidele. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist (PlanS § 75 lõige 2).

Üheks üldplaneeringus kindlaks määratud vormistusega kihiks on *detailplaneeringu koostamise kohustusega ala*. See kiht on oluline edasise planeerimise jaoks kohaliku omavalitsuse territooriumil. PlanS § 125 lõike 1 preambulas on sätestatud, et sellisteks aladeks on linnad, alevid ja alevikud, kuid sama paragrahvi lõige 2 lubab kohalikul omavalitsusel endal alasid vajadusel juurde määrata. Seda üldplaneeringu kihti on vaja nende alade jaoks, mida kohalik omavalitsus juurde määrab. Kui detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ei erine maakatastri pidaja andmestikust (linnad, alevid ja alevikud), siis seda kihti looma ei pea.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade puhul on tärkandmed kohustuslikud. Objektid võivad olla joonestatud vaid aladena või auguga aladena, liitobjektide tegemine ega teiste geomeetriate kasutamine pole lubatud. Tärkandmetes tuleb anda *planeeringu identifitseerimise number (planID)* selleks, et teised sama planeeringu kihid siduda üldiste detailplaneeringu andmetega (planeeringuala kihil). Eeldatavasti kasutatakse üldplaneeringu koostamiseks GIS tarkvara ja seetõttu saab tärkandmed lisada ruumiobjektile. Juhul, kui aga kasutatakse joonestustarkvara, siis tuleb igale objektile anda omaette *unikaalne identifikaator (objectID)*, mille abil seotakse omavahel ruumiobjekt ja eraldi koostatud andmetabel.

Juhul, kui konkreetsele detailplaneeringu koostamise kohustusega alale on planeeringus antud nimetus või kasutatakse seal kindlat kohanime (*kohanimi*), võib selle nime kanda tärkandmetesse. Selline nimega sidumine aitab paremini leida planeeringu seletuskirjast just selle ala kohta käivat infot.

PlanS § 75 lõike 1 punkt 26 sätestab ühe üldplaneeringu ülesandena detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramise. See tähendab, et detailplaneering tuleb koostada vaid siis, kui ala ja juhtum esinevad koos (nt ehitusloakohustusliku hoone püstitamine linna territooriumil – seadusest tulenevad juhtum ja ala). Seega tuleb iga kohaliku omavalitsuse poolt seaduses toodud aladele lisaks määratud ala kohta märkida, millised *detailplaneeringu koostamise juhtumid (dpKokoJuht)* seal kehtivad. Näiteks võib määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks küla kompaktse asustusega ala, millel kehtivad PlanS § 125 lõikes 1 toodud juhud. Kui aga määratud alal soovitakse teistsuguseid juhtumeid määratleda, tuleb ka need kohustuslikuna ära märkida ruumiobjekti tärkandmetes.

Ka *tiheasustusega ala* kihi loomisel on kihi vormistusnõuded kindlaks määratud. See kiht on vajalik mitmetest erinevatest seadustest tulenevate nõuete täitmiseks. PlanS § 75 lõike 1 punkt 27 sätestab, et üldplaneeringuga tuleb määrata [maareformi seaduse](#) (MaaRS) ja looduskaitseseaduse tähenduses tiheasustusega alad. Lisaks on erinevad nõuded tiheasustusaladele ette nähtud veel maa hindamise seaduses, pakendiseaduses, atmosfääriõhu kaitse seaduses, lõhkematerjaliseaduses jne. Mõnedes neist seadustest on eraldi ära näidatud,

kuidas sisustada tiheasustusala mõistet, kuid enamasti viidatakse (üld)planeeringus määratud aladele.

Tiheasustusega ala puhul on tähtsaimad kohustuslikud. Kiht on võimalik esitada ka ilma tähtsaimeteta, kui erinevad tiheasustused eristatakse kihi nimetusega, kusjuures eraldi kihil peab olema MaaRS mõistes tiheasustusega ala, sest nende alade määramine on oluline maamaksu määramiseks. Kui nii maareformiseaduse kui ka looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusala on ühel kihil, tuleb erinevad tiheasustused eristada märkiga. Veergu *tiheasust* ei pea täitma, kui mõlema seaduse alad kattuvad.

Eelnevalt on juba selgitatud, mida tähendavad tähtsaimetes *objectID* ja *planID*. Juhul, kui tiheasustusega ala kihti ei loodud ainult MaaRS mõistes, tuleb see tingimuslikult kohustuslike tähtsaimetena ära märkida iga konkreetse ala puhul lisades viite seadusele (*maaref*) *jah*.

Juhul, kui konkreetsele tiheasustusega alale on planeeringus antud nimetus või kasutatakse seal kindlat kohanime (*kohanimi*), võib selle nime kanda tähtsaimetesse. Selline nimega sidumine aitab paremini leida planeeringu seletuskirjast just selle ala kohta käivat infot.

Juhul, kui tiheasustusala on loodud erinevatel põhjustel (erinevad seadused) ja neil kehtivad erinevad tingimused (*tingimus*), võib tiheasustusega ala määramisel märkida, millised tingimused sellel konkreetsetel alal kehtivad.

Maakasutuse juhtotstarve on PlanS § 6 punkt 9 kohaselt üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Praktikas märgitakse erinevad juhtotstarbed erinevate funktsioonidega maa-aladele (elamise funktsioon, puhkamise funktsioon jne) erinevate värvide ja tähistega. Määruse ja selle lisade seisukohast ei ole oluline, millised värvid ja tähised konkreetsetele maa-aladele antakse, vaid oluline on eristada erinevad otstarbed.

PlanS § 75 lõike 1 punkt 18 sätestab, et aladele antakse üldiste kasutus- ja ehitustingimuste hulgas maakasutuse juhtotstarve. Üldjuhul on maakasutuse juhtotstarbe kihi tähtsaimed kohustuslikud. Kuid alad on võimalik esitada ka ilma tähtsaimeteta juhul, kui juhtotstarve eristatakse kihi nimetusega lisades tüvele otstarbe tähise.

Eelnevalt on juba selgitatud, mida tähendavad tähtsaimetes *objectID* ja *planID*. Juhul, kui otstarbed märgitakse ühel kihil, tuleb kohustuslikuna märkida, milline *juhtotstarbe nimetus* (*juhtots*) konkreetsele alale määratud on. Vajadusel saab juhtotstarbe veergu märkida ka osakaalu protsentides. Lisaks saab märkida ka *tähise* (*tahis*), mida ala tähistamiseks kasutatakse joonistel, ja peamised alal kehtivad *tingimused* (*tingimus*), kui need määratud on. Näiteks elamumaa juhtotstarbe kõrval võib ära märkida ka tähise E 80% ja selle tingimuse, et antud alale tohib rajada vaid ühe- ja kahepere elamuid. Kui täpsemaid tingimusi pole antud või need pole seotud konkreetse alaga (näiteks kehtivad suuremal maa-alal), ei pea neid ka tähtsaimetesse märkima. Samas võib soovi korral tingimuste veergu märkida ka lihtsalt viite seletuskirjale (nt peatükile), kus ala kohta käivad tingimused on detailsemalt lahti seletatud. PlanS ei keela anda ühele maa-alale ka mitut maakasutuse juhtotstarvet. Maakasutuse juhtotstarbe määramisel on lubatud kasutada juhtotstarvete kombinatsioone. Kui ühele alale on määratud kaks või rohkem maakasutuse juhtotstarvet, saab tähtsaimetes veerge juurde luua (nt juhtots 2, juhtots 3 jne) ning need andmetega täita. Näiteks toodud elamumaa näitel võib lisada järgmise juhtotstarbe veergu, et ülejäänud 20% on sotsiaalobjektide ala. Kui maa-alale on

määratud rohkem kui üks otstarve, võib ka kaasnevate otstarvete tähised märkida tärkandmetesse luues vastavad väljad (nt tahis 2, tahis 3).

Lisaks juba märgitud kihtidele, on lisa 2 toodud terve rida kihte, mis on mõeldud erinevate planeeringuliste ülesannete lahendamiseks. Kihid on nimetatud PlanS § 75 lõikes 1 toodud ülesannete järgi, eristades erinevaid joonistel märgitavaid elemente. Kihid peab looma ja need vormistusnõuete kohaselt vormistama, kui konkreetne ülesanne lahendatakse konkreetsetes planeeringus.

Enamike ülejäänud üldplaneeringu kihtide tärkandmed ei ole kohustuslikud, juhul kui elemendi iseloom eristatakse kihi nimetusega. Näiteks erinevate transpordivõrgustiku elemente saab märkida kihil *YP_transp*, kuid erinevad elemendid võib ka jagada järel-liidenditega eristatud kihtide vahel – *YP_transp_tee* teede ja tänavate jaoks, *YP_transp_rdt* raudteede jaoks, *YP_transp_vee* veeteede jaoks. Kohustuslik on kasutada õiget tüve, et eristada erinevad üldplaneeringu ülesanded. Kui planeeringulahenduse kehtestatud kiht ei sobi ühegi lisa 2 kirjeldatud nimetuse alla, tuleb luua uus kiht kasutades vabalt valitud tüve (nt võimalusel munitsipaliseeritavad maad).

Enamikele lisa 2 toodud üldplaneeringu kihtidele on lubatud märkida erinevaid geomeetrialiike (punkte, jooni ja alasid) vastavalt objekti iseloomule. Kui üldistusastmest lähtudes on objekti asukoht orienteeruv, võib selle tavaliselt ala või joonena märgitava ruumiobjekti tähistada ka punktiga (nt juurdepääs kallasrajale). Lisaks erinevatele geomeetria liikidele (mh ka auguga alad) on lubatud ka liitobjektid, kui nende ruumiobjektide tingimused on sarnased. Geomeetria liigina ainult ala on lubatud lisaks juba kirjeldatud detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, tiheasustusega ala ja maakasutuse juhtotstarbe kihil ka keskkonnatingimusega ala, tingimusega ala ja väärtusliku põllumaa kihil.

Eelnevalt on juba selgitatud, mida tähendavad tärkandmetes *objectID* ja *planID*. Kui ühe üldplaneeringu ülesande piires esitatakse alad ja objektid kõik ühel kihil, siis on kohustuslik tärkandmetes märkida *nimetus*, millise objektiga on tegemist (nt transpordivõrgustiku kihil: tugimaantee nr 39, puhke- ja virgestusalade kihil: Ilumäe puhkeala, väärtuslike maastike kihil: Mõisa allee, väärtuslike rohealade kihil: Aedlinna park jms). Lisaks võib tärkandmetes olla ka vastavalt kihile erinevaid vööndite (*voond*), kaitse- ja kasutamise ning maakasutus- ja ehitustingimuste (*tingimus*) märkimise võimalusi. Üldjuhul eeldatakse nendes tärkandmetes üldiseid või lühidaid ülevaateid. Kui see pole aga näiteks mahukuse tõttu võimalik, võib tingimuste veergu märkida ka lihtsalt viite seletuskirjale (nt peatükile). Teatud juhtudel on kohustuslik *tingimuse* veeru täitmine: keskkonnatingimusega alade kihi ja muude tingimusega alade kihi loomisel. Kui nendel kihtidel esitatakse kõik alad ühel kihil, siis on kohustuslik tärkandmetes märkida *tingimus* (nt kõrguspiiranguga ala või müratundlik ala jms).

Detailplaneeringu kihte on reguleeritud määruse lisa 2 B osas.

PlanS § 126 lõikes 1 toodud detailplaneeringu ülesannetest on kihtidena vormistatavaid ja esitatavaid andmegruppe märgitud 18. Tegelikult võib vormistatavaid kihte olla vähem, kui kõiki ülesandeid ei lahendata või rohkem, kui andmegruppe soovitakse kihi nimetuse tüve kasutades jagada eraldi tähistatud kihtidele. Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist (PlanS § 126 lõige 3). Mõnede ülesannete lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik (PlanS § 126 lõige 2).

Detailplaneering määrab ära planeeringuala kruntideks jaotamise (vt PlanS § 126 lõike 1 punkt 1). Seetõttu on ette nähtud *planeeringuga kehtestatud krundile* kohustuslikud vormistusnõuded. Vormistusnõuetele vastavalt peab krundi(d) moodustama ka siis, kui katastriüksust ei kavatseta muuta ning seetõttu kattub olemasoleva katastriüksuse piir krundi piiriga. Krundi moodustamine on üks detailplaneeringu kohustuslikest ülesannetest ehk nn baaskihtidest, mille külge seotakse tärkandmetena üks osa krundi ehitusõigusest ehk krundi kasutamise sihtotstarve, mis määrab ära, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada (PlanS § 6 punkt 7).

Planeeringuga kehtestatud krundi kihi kohta tärkandmete esitamine on kohustuslik, s.t et andmed tuleb esitada kas 1) ruumiobjektina koos tärkandmetega või 2) ruumiobjektina ja tärkandmed eraldi tabelina. Krundi kihi vormistamine sõltub planeeringu eesmärgist ning kasutatavast tarkvarast.

Objektid võivad olla joonestatud aladena GIS programmis või kinniste joontena joonestusprogrammis. Iga krundi kohta tuleb luua üks geomeetria, millele antakse *objectID* või positsiooni (krundi) number. Eelnevalt on juba selgitatud, mida tähendavad tärkandmetes *objectID* ja *planID*, selle kohta lisainformatsiooni rohkem pole. Kui iga krundi kohta märgitakse krundi (positsiooni) number, võib seda kasutada *objectID*-na ning siduda selle läbi kõik krundi kohta käiv info. Toonitama peab, et kui planeeringus kasutatakse positsiooni numbrit, siis samas planeeringus teisele krundile tuleb anda sarnaselt positsiooni number. Kui aga planeeringus märgitakse krundi number, siis tuleb seda teha kõikide kruntide puhul. Kasutades positsiooni või krundi numbrit identifikaatorina tuleb esitada ka numbreid sisaldav kiht eraldi lisaks krundi kihile ja kõik numbrid peavad asuma nendega kokku käiva ruumiobjekti geomeetria sees.

Juhul, kui konkreetsele krundile on planeeringus antud nimetus või aadressi ettepanek, võib selle kanda tärkandmetesse veergu *nimetus*. Selline nimetuse või tulevase aadressiga sidumine aitab paremini leida planeeringu seletuskirjast just selle krundi kohta käivat infot.

Kohustusliku väljana tuleb detailplaneeringutes märkida krundi kasutamise sihtotstarve veergu *otstarve* (nt väikeelamumaa). Lisaks võib märkida tärkandmetesse *tahise* juurde ka sihtotstarbe tähise, kui seda kasutatakse joonisel (nt EE). Juhul, kui kohalik omavalitsus kogub krundi kasutamise sihtotstarvete andmeid ka protsendiliselt, saab otstarbe veergu märkida ka osakaalu protsentides või võib nende andmete jaoks luua omaette veeru ning osakaalu protsendi sinna märkida. Kui ühel krundil on kaks või rohkem krundi kasutamise sihtotstarvet, tuleb need lisada ja luua vastavad väljad lisades tärkandmete nimetusele numbril alustades kahest (nt otstarve 2 jne) Sarnaselt saab juurde luua ka krundi kasutamise sihtotstarbe joonisel märgitud tähistel väljad (nt tahis 2 jne).

Lisaks võib krundi kihile tärkandmetesse märkida eeldusliku krundi suuruse (*pind*). Pindala saab märkida vaid informatiivsena, sest tegelik maa-ala suurus selgub pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja krundi katastrisse kandmist. Krundi suurus märgitakse täisarvuna ruutmeetrites ning soovituslik on anda see viie ruutmeetrise täpsusega.

Krundi kihile saab märkida ka muid asjassepuutuvaid märkeid ja tingimusi (*tingimus*), näiteks täiendavaid kommentaare krundi või selle sihtotstarbe kohta. Juhul, kui kohalik omavalitsus kogub tärkandmeid lisas 2 krundi kihi Tärkandmete tabelis toodud tärkandmetest täpsemalt,

siis võib neid lisada ja ka maakatastri pidajale esitada. Juurde lisatavate tärkandmete jaoks luuakse omaette veerud.

Ka **krundi hoonestusala** kihi kohta on esitatud kohustuslikud vormistusnõuded, sest ka see on üks detailplaneeringu kohustuslikest ülesannetest (vt PlanS § 126 lõige 2) ja sellele antakse krundi ehitusõigusega määratud arväärtused välja arvatud krundi kasutamise sihtotstarve. Krundi ehitusõigus on krundi hoonestusala kihi tärkandmetes seetõttu, et ehitusõigusega ette nähtud hoonestus on võimalik rajada vaid hoonestusalale: tärkandmete lisamisega tekib ehitusõiguse ja hoonestusala vaheline seos. Krundi hoonestusala kihi loomine on kohustuslik juhul, kui ehitusõigusega nähakse krundile ette detailplaneeringukohustuslike hoonete rajamist või olulise avaliku huviga rajatiste rajamist või krundil on olemas säilitatavad detailplaneeringukohustuslikud hooned (nn olemasolev hoonestus). Detailplaneeringu koostamise kohustus (detailplaneeringukohustuslikkus) on sätestatud PlanS §-s 125.

Krundi hoonestusala on defineeritud PlanS § 6 punktis 5 kui krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Krundi ehitusõigus, s.h hoonestuse rajamise tingimused, antakse krundi kohta, kuid hoonestust saab rajada vaid krundi hoonestusalale. Seetõttu on hoonestusala kihil sõltumata erinevate ruumiobjektide arvust lubatud ühe krundi kohta luua üks geomeetria, mis võibolla nii liitobjekt kui ka auguga ala. Juhul, kui krundile on krundi ehitusõigusega lubatud hoonestuse rajamine, peab krundile moodustama ühe maksimaalset ehitusõigust kirjeldava ruumiobjekti. Kui planeeringulahendusest tingituna on vajadus määrata teisi hoonestusalasid, nt maa-alune hoonestusala eraldi, siis saab seda teha luues maksimaalset ehitusõigust sisaldava hoonestusala kihi kõrvale lisakihi või -kihid. Lisakihi vormistamisel tuleb kihi nimetuses kasutada kihi tüve lisades sellele selgitava järel-liidendi (nt maa-aluse hoonestuse rajamise infot sisaldav kiht: DP_hoonestus_alune).

Hoonestusala kihi kohta tärkandmete esitamine on kohustuslik, s.t et andmed tuleb esitada kas 1) ruumiobjektina koos tärkandmetega või 2) ruumiobjektina ja tärkandmed eraldi tabelina. Hoonestusala kihi vormistamine sõltub planeeringu eesmärgist ning kasutatavast tarkvarast. Kohustuslik on esitada krundi ehitusõigust (v.a krundi kasutamise sihtotstarve) sisaldavad tärkandmed.

Objektid võivad olla joonestatud aladena GIS programmis või kinniste joontena joonestusprogrammis. Iga krundi kohta tuleb luua üks geomeetria, millele antakse *objectID* või positsiooni (krundi) number. Eelnevalt on juba selgitatud, mida tähendavad tärkandmetes *objectID* ja *planID*, kuid kui iga krundi kohta märgitakse positsiooni (krundi) number, võib seda kasutada *objectID*-na ning siduda selle läbi kõik krundi kohta käiv info. Kasutades positsiooni või krundi numbrit identifikaatorina tuleb esitada ka numbreid sisaldav kiht ja kõik numbrid peavad asuma nendega kokku käiva ruumiobjekti geomeetria sees.

Kohustuslike andmetena tuleb hoonestusala kihil märkida hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv maa-alal (*arv*) ja hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind (*pind*). Hoonete arv märgitakse krundi hoonestusala tärkandmetes täisarvuna ilma komakohtadeta. Juhul, kui hoonete arvuks soovitakse märkida „olemasolev“, tuleb selleks kasutada koodi 00. Sellisel juhul ei ole krundile lubatud ühegi detailplaneeringukohustusliku hoone juurde tegemine. Hoonete ehitisealune pind tuleb samuti märkida täisarvuna ruutmeetrites ning soovituslik on anda see viie ruutmeetrise täpsusega. Juhul, kui ehitisealune pind soovitakse märkida „olemasolev“, tuleb selleks kasutada koodi 00.

Sarnaselt üldisele ehitusalusele pinnale on soovi korral võimalik koguda eraldi ka maapealse hoonestuse (*pindPealne*) või maa-aluse hoonestuse (*pindAlune*) ehitisealust pinda.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus on võimalik anda kas suhtelise kõrgusena maapinnast (*korgus*) või absoluutkõrgusena (*korgusAbs*). Lisaks võib asjakohasel juhul märkida tärkandmetesse ka ehitusõigusega lubatud hoonete sügavuse (*sygavus*). Selle veeru täitmine on tingimuslikult kohustuslik, sest märkida tuleb see vaid juhul, kui detailplaneeringus selline ehitustingimus määratud on. Kõrgus ja sügavus märgitakse üldjuhul täisarvuna meetrites ilma komakohtadeta. Juhul, kui on vajalik sätestada, et kavandatud kõrgus või sügavus ongi olemasoleva hoonestuse parameetrid, tuleb selleks kasutada koodi 00.

Lisaks krundi ehitusõigusele võib hoonestusala kihi tärkandmetes märkida ka muid ehituslikke, arhitektuurilisi või kujunduslikki tingimusi (*ehTing*). Kui krundile on antud erinevad ehitusõigused põhihoone ja abihoonete ehitamiseks, võib abihoonete arvu eraldi tärkandmetes välja tuua (*arvAbi*). Infot maapealse/maa-aluse hoonestusala ja ehitusõiguse kohta saab märkida nii eraldi kihi vormistamisega (kirjeldatud eespool) kui ka märkides krundi hoonestusala tärkandmetesse maakatastri pidaja poolt loodud lühikese koodi, mille väärtused on antud lisas 2 krundi hoonestusala kihi juures (*ehTyyp*).

Lisaks eelnevale võib hoonestusala kihi tärkandmetes märkida ka hoonestustiheduse (*tihedus*) või krundi täisehituse protsendi (*protsent*). Hoonestustihedusena käsitletakse kavandatud hoonestuse brutopinna suhet maa-ala pindalasse. Krundi täisehituse protsent on hoonestuse ehitisealuse pinna suhe krundi pindalasse. Kui täisehituse märkimisel saab kasutada vaid täisarve, siis hoonestustiheduse märkimisel võib anda täpsusastme kuni kahe komakoha ulatuses.

Krundi kihile saab märkida ka muid asjassepuutuvaid märkeid ja tingimusi (*tingimus*), näiteks täiendavaid kommentaare krundi hoonestusala või ehitusõiguse kohta. Juhul, kui kohalik omavalitsus kogub tärkandmeid lisas 2 toodud krundi hoonestusala Tärkandmete tabelis toodust täpsemalt (näiteks soovitakse teada suletud brutopinda), siis võib ka neid krundi hoonestusala kihil vormistada ja maakatastri pidajale esitada. Juurde lisatavate tärkandmete jaoks luuakse omaette veerud.

Ka detailplaneeringu kihte kirjeldavas osas on muude kihtide vormistusnõuded ära määratud. Nende kihtide detailsemad selgitused on üldplaneeringu sarnaste nimetustega kihtide juures, kuid arvestama peab detailplaneeringu täpsusastet.

Enamike ülejäänud detailplaneeringu kihtide tärkandmed ei ole kohustuslikud juhul, kui elemendi iseloom eristatakse kihi nimetusega. Näiteks erinevate servituudi vajaduse määramise elemente saab märkida kihil *DP_servituut*, kuid erinevad elemendid võib ka jagada järelliidenditega eristatud kihtide vahel – *DP_servituut_tee* teede ja tänavate jaoks. Kohustuslik on kasutada õiget tüve, et eristada erinevad detailplaneeringu ülesanded. Kui planeeringulahenduse kehtestatud kiht ei sobi ühegi lisas 2 kirjeldatud nimetuse alla, tuleb luua uus kiht kasutades vabalt valitud tüve (nt kohustuslik ehitusjoon).

Enamikele lisas 2 toodud detailplaneeringu kihtidele on lubatud märkida erinevaid geomeetrialiike (punkte, jooni ja alasid) vastavalt objekti iseloomule. Kui üldistusastmest lähtudes on objekti asukoht orienteeruv, võib tavaliselt ala või joonena märgitava ruumiobjekti tähistada ka punktiga (nt avalik juurdepääs). Lisaks erinevatele geomeetria liikidele (mh ka

auguga alad) on lubatud ka liitobjektid, kui nende ruumiobjektide tingimused on sarnased. Geomeetria liigina ainult ala on lubatud lisaks juba kirjeldatud krundi ja krundi hoonetusala kihil ka keskkonnatingimusega ala, tingimusega ala ja väärtusliku põllumaa kihil. Geomeetria liigina punkt ei ole lubatud kuja kihil, sest reeglina märgitakse kujad joone (nt mõõtkett) või alana.

Eelnevalt on juba selgitatud, mida tähendavad tarkandmetes *objectID* ja *planID*. Kui ühe detailplaneeringu ülesande piires esitatakse ruumiobjektid kõik ühel kihil, siis on kohustuslik tarkandmetes märkida *nimetus*, millise objektiga on tegemist. Lisaks võib tarkandmetes olla ka vastavalt kihile erinevaid vööndite (*voond*), kaitse- ja kasutamise ning kommentaaride (*tingimus*) märkimise võimalusi. Üldjuhul eeldatakse nendes tarkandmetes üldiseid või lühidaid ülevaateid. Kui see pole aga näiteks mahukuse tõttu võimalik, võib tingimuste veergu märkida ka lihtsalt viite seletuskirjale (nt peatükile). Teatud juhtudel on kohustuslik *tingimuse* veeru täitmine: keskkonnatingimusega ala kihi ja muu tingimusega ala kihi loomisel. Kui nendel kihtidel esitatakse kõik alad ühel kihil, siis on kohustuslik tarkandmetes märkida *tingimus*.