



RAHANDUSMINISTEERIUM

Detailplaneeringute seminar

Merje Muiso

Regionaalhalduse osakonna nõunik

Kärdla 14. veebruar 2022





RAHANDUSMINISTEERIUM

Detailplaneeringu algatamise üle otsustamine s.h planeeringuala määratlemine



Detailplaneering kui haldusakt

- konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused
- eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine
- detailplaneeringu olemasolul on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus (lähiaastate ehitustegevus)
- koostamise korraldaja tagab, et planeeringu koostab planeerija (vt PlanS § 6 p 10)
- ei kaota kehtivust, kuni pole kehtetuks tunnistatud

Detailplaneeringu sisu

- koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku
- planeering peab olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas (määrus)
- sisaldab nii planeeringuala kui ka selle mõjuala analüüsil põhinevaid järeldusi ja ruumilise arengu eesmärke
- sisaldab planeeringulahendust ja valiku põhjendusi

Detailplaneeringu planeeringuala

- planeeringuala on see maa-ala, mille kohta kehtestatakse planeering
- see peab olema optimaalne, et mitte üleliia kulutada finantse
- see peab olema nii suur, et saab ruumi lahendada terviklikult (NB mis on ruum)
- see võib täpsustuda planeerimise käigus

Detailplaneeringu koostamise kohustus

- planeerimisseaduses toodud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud
- lisaks võib alasid või juhtusid määratleda kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga
- olulise avaliku huvi olemasolu korral võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida seaduses ega üldplaneeringus ei ole ette nähtud



RAHANDUSMINISTEERIUM

Detailplaneeringu lahenduse koostamine, eelkõige kohustuslikud ülesanded



Detailplaneeringu koostamine

- koostamise korraldaja peab tagama vajaliku planeeringu olemasolu
- koostamise korraldaja korraldab planeeringu koostamist (menetluse skeemid), s.t vastutab planeeringu eest
- koostamise korraldaja korraldab asjakohaste mõjude hindamise
- koostamise korraldaja järgib planeeringut selle elluviimisel

Detailplaneeringu vastuvõtmine

- vastuvõtmise otsustamine ja avalikustamisele suunamine
- pärast koostamist ja kooskõlastamist
- detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele

Detailplaneeringu ülesanded

- planeeringuala kruntideks jaotamine
- krundi hoonestusala määramine
- krundi ehitusõiguse määramine
- kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike ehitiste, s.h tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine
- ehitise ehituslike tingimuste määramine



RAHANDUSMINISTEERIUM

Detailplaneeringu elluviimisest loobumine



Detailplaneeringut ei taheta enam ellu viia

Kui detailplaneering on vananenud, tuleb muutunud olukorras kaaluda, kas:

- koostada uus detailplaneering lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest
- täpsustada kehtivat detailplaneeringut ehitusseadustiku § 27 kohaste projekteerimistingimustega lõikes 4 nimetatud ulatuses
- tunnistada detailplaneering (osaliselt) kehtetuks

Detailplaneeringu olemasolul

Saab anda välja projekteerimistingimusi avatud menetluses, kui:

- kehtestamisest on möödas üle viie aasta või
- kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

- võib kehtetuks tunnistada, kui:
 - kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja planeeringut ei ole asutud ellu viima
 - planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda
- planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne



RAHANDUSMINISTEERIUM

Aitäh kuulamast!

Merje Muiso merje.muiso@rahandusministeerium.ee

Lisainformatsioon: <https://planeerimine.ee/>

