



RAHANDUSMINISTEERIUM

KOV EP praktikas ilmnenud küsimused

Taastuvenergeetika ja KOV EP infopäev

Kadi-Kaisa Kaljuveer

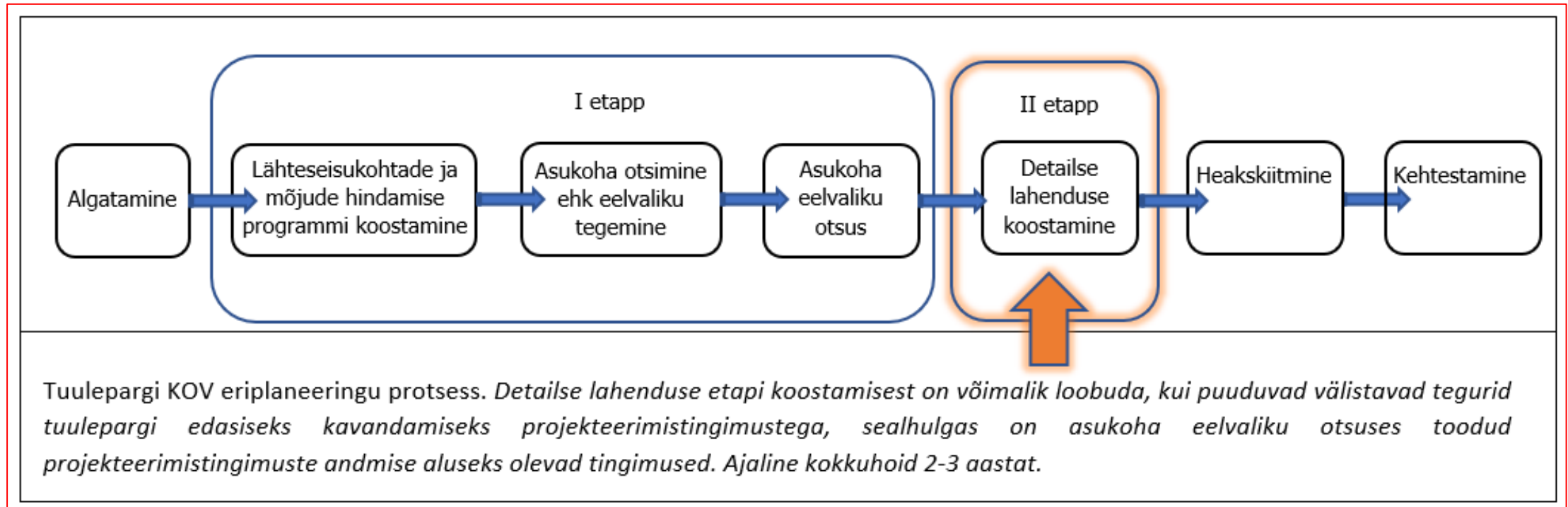
Ruumilise planeerimise osakonna nõunik

Paide (05.12.2022)

KOV EP-ga seonduvatest PlanS muudatustest



KOV EP detailse lahenduse koostamisest loobumise võimaldamine ja menetluse tõhustamine



- Tuuleparki kavandava KOV EP koostamisel võimaldatakse põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine

KOV EP menetluse lühendamine

Taotluse esitamine	Algatamine	Asukoha eelvaliku LS ja KSH programmi koostamine	Asukoha eelvaliku otsuse eelnõu ja KSH I etapi aruande koostamine	Asukoha eelvaliku otsuse ja KSH I etapi aruande vastuvõtmine	Detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu koostamine	Vastuvõtmine	Kehtestamine
<ul style="list-style-type: none"> * Taotlusest teavitamine * Koostöökokkulepe (vajadusel KOV EP rahastamiseks) 	<ul style="list-style-type: none"> * Algatamisest teavitamine * Riigihange (hankelepang) 	<ul style="list-style-type: none"> * Asukoha eelvaliku lähteseisukohtade ja KSH programmi koostamine * Avalikust väljapanekust teavitamine * Avalik väljapanek * Vastused esitatud arvamustele * Avalik arutelu * Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest teavitamine * Vajalike muudatuste tegemine * Ettepanekute küsimine ametiasutustelt 	<ul style="list-style-type: none"> * Asukoha valimine, KSH I etapi aruande ja asukoha eelvaliku otsuse eelnõu koostamine * Kooskõlastamisele esitamine * Vajalike muudatuste tegemine * Avalikust väljapanekust teavitamine * Avalik väljapanek * Vastused esitatud arvamustele * Avalik arutelu * Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest teavitamine 	<ul style="list-style-type: none"> * Asukoha eelvaliku otsuse tegemine * Asukoha eelvaliku otsusest teavitamine * Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamine käskkirjaga * Ajutisest planeerimis- ja ehituskeelust teavitamine 	<ul style="list-style-type: none"> * Detailse lahenduse ja KSH aruande koostamine * Avalikust väljapanekust teavitamine * Avalik väljapanek * Vastused esitatud arvamustele * Avalik arutelu * Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest teavitamine * Vajalike muudatuste tegemine * Kooskõlastamisele esitamine 	<ul style="list-style-type: none"> * Vastuvõtmise otsuse tegemine * Avalikust väljapanekust teavitamine * Avalik väljapanek * Vastused esitatud arvamustele * Avalik arutelu * Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest teavitamine * Vajalike muudatuste tegemine 	<ul style="list-style-type: none"> * Kehtestamise otsuse tegemine * Kehtestamisest teavitamine

Tuulepargi KOV eriplaneeringu protsessi lühendamine (oranžiga on toodud sätted, mis tunnistatakse kehtetuks). Olukorras, kus pole võimalik loobuda detailse lahenduse koostamisest, lüheneb sellegi poolest planeerimisprotsess, ennekõike just detailse lahenduse etapis, umbes poole aasta võrra. Detailse lahenduse etapis tuleb edaspidi koostada detailne lahendus ja KSH aruanne ning need esitada kooskõlastamisele.

Praktikas ilmnenud küsimustest



Kas tuuleparke on parem kavandada

KOV EP-ga või ÜP TP-ga?

- Teemaplaneeringule peab üldjuhul järgnema veel kas DP (n DP kohustusega aladel) või PT (n hajaasustuses) ehk ehitusõiguse aluseks olev dokument
- KOV EP võimaldab kohe selle alusel ehitusprojekti koostamist ning ehitusloa taotlemist
- Teemaplaneeringut saab realiseerida pikaajaliselt, KOV EP-d 5a jooksul
- KOV EP kulud saab katta arendaja, teemaplaneeringu kulusid mitte
 - NB! Muude võlaõiguslike lepingute sõlmimist PlanS ei reguleeri
- Seega oleneb täiesti konkreetsest olukorrast, kumba eelistada

Kuidas valida planeeringuala KOV EP

koostamiseks?

- Planeeringuala tuleb valida lähtuvalt vajadusest
- Silmas tuleb pidada asukoha eelvaliku eesmärki – kavandatavale ehitisele sobivaima asukoha leidmine (PlanS § 6 p 1)
- Soovitaks valida võimalikult suure ala, et oleks võimalik reaalselt asukohti leida
- Väiksemate alade valikul võib osutada alade leidmine keeruliseks, sh võib olla asukoha otsimine näiline
- Põhiline pluss ongi suurel alal valikuvõimaluste paljusus, aga kui on juba nt mingi eelanalüüs tehtud, võib olla ka põhjendatud teatud alade valimine
- Eelnevale jätkuks: ja kui on ka juba teada, et mingid alad kindlalt ei sobi, tasub need alad ka planeeringualast välja jätta

Kas KOV EP peab endas hõlmama ka el.võrguga liitumiseks vajalikku ala?

- ORME on mitmest vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektriyaam (Võrgueeskiri § 2 lg 19)
- Seega peab ala olema valitud nii, et võrku ühendamine on võimalik
- Alaküsimus: kas saaks näiteks eraldi PT-d välja anda?
 - PT-sid ilma planeeringuta, mis elektriline ei kajasta, ei ole võimalik väljastada (EhS § 32 p 2)
- Alaküsimus: Kui ÜP-s ei ole konkreetsesse asukohta võrku kavandatud, siis kas tegemist on ÜP muutmisega?
 - Õhuliinidel on oluline ruumiline mõju. Sellisel juhul on jah tegemist ÜP muutmisega, kui ÜP planeeringulahendus ja üldised tingimused võrguühendusi planeerida ei võimalda

Mida pidada silmas seoses kaugusega elamutes?

- Kas elamu on see millele on KOV juba mingil kujul loa andnud (proj ting, dp, ehitusluba, kasutusluba) või ka ÜP kohane elamumaa?
 - Elamu on valmis hoone, millele on väljastatud kasutusluba. Omaette küsimus on see, mida täpselt planeering ette näeb, kas kaugus elamust või kaugus elamumaast
- Kas maakonna tuuleenergia planeeringu alusel võiks KOV keelduda uute elamute jaoks ehitusõiguse määramisest?
 - MP üldjuhul kitsendusi ei sea. Seega ei pea perspektiivseks, et selline olukord tekib, kus MP alusel on võimalik ehitusõiguse määramisest keelduda
- Kas alla 20 m² hooned on elamud ja kui neid on õigus püstitada ilma KOV-iga kooskõlastamata, siis kas nendega peab arvestama tuulikute paiknemise määramisel?
 - EhS kohaselt võib ka olla alla 20 m² hoone elamu, praktikas ei tundu väga realistlik. Kui aga tõesti selline elamu on püstitatud, siis tuleb sellega ka arvestada. Eelduseks loomulikult see, et selline määratlus on ÜPs tehtud, et elamud peavad jääma teatud kaugusesse tuulikutest

Kas samaaegselt mitme KOV EP koostamine on võimalik?

- PlanS ei välista mitme samasisulise tuuleenergeetika arengu kavandamiseks eriplaneeringu koostamist samaaegselt
- Küll aga on küsitav selle otstarbekus, sest see ei pruugi aidata kaasa ruumilise terviklahenduse loomisele/säilimisele
- KOV peab sellisel juhul kaalutlema, milline lähenemine on sisuliselt ja majanduslikult mõistlik arvestades konkreetseid asjaolusid
- Mitme KOV EP samaaegsel koostamisel tuleb jälgida, et planeeringud oleksid omavahel kooskõlas, sh kehtiva üldplaneeringuga
- Otsustamiseks, kas teha üks KOV EP mitme arendaja peale vs mitu erinevat, on täiesti konkreetsest olukorrast vajalik otsustada

Kas ÜP ja KOV EP paralleelselt menetlemine on võimalik?

- PlanS võimaldab üldplaneeringu ja KOV EP paralleelselt menetlemist
- Üldplaneeringu koostamise ajal peab aga KOV eriplaneeringu algatamine olema igakülgset kaalutletud ja põhjendatud, miks ei ole tuuleenergeetika arengut võimalik kavandada üldplaneeringuga
- Mitme erineva planeeringu samaaegsel koostamisel tuleb jälgida, et planeeringud oleksid omavahel kooskõlas
- Alaküsimus: Kas KOV EP-s leitud alad saaks kanda ÜP-sse?
 - Juhul kui KOV EP-ga on paralleelselt menetluses ÜP, siis KOV EP-s leitud alad (ennekõike need alad, mis eelvalikus osutuvad sobivaks, aga nt arendushuvi KOV EP raames puudub) võib ka kanda ÜP-sse

Kuidas ja millal sõlmida (mitme) arendajaga lepinguid?

- Lepingu sõlmimise ajalist kohustust PlanSist ei tulene
- Kindlam on sõlmida enne algatamist, aga KOV EP-de praktikas on seni tehtud lepinguid ka pärast algatamist ja enne hanget või ka pärast hanget - ühte õiget vastust ei ole
- Mitme arendaja puhul on võimalik jaotada kulud kas solidaarselt või alade mõttes proportsionaalselt vms
- (Mitme arendajaga) leping on võimalik vormistada nii, et eeldusliku summa suurenemisel on leping jätkuvalt kehtiv
- Et maandada planeeringu koostamisel rahaliste vahendite puudujääke, on võimalik arendajalt raha ette küsida. Lisaks on võimalik seada nii hankelepingusse kui ka omavahelisse koostööleppesse sätteid, mis raha puudumisel võimaldavad KOV EP koostamise lõpetada. Ka PlanS näeb ühe alusena koostamise lõpetamisel ette rahaliste vahendite puudumise (PlanS § 97 lg 1 p 3)

Mida pidada silmas KOV EP algatamisel?

- Algamisele eelnevalt seisukohtade küsimise kohustust PlanSist ei tulene (PlanS § 96)
- Seaduse põhimõte on, et planeeringu algatamisest teavitatakse koostöö tegijaid ja kaasatavaid
- Seejärel koostatakse lähteseisukohad ja KSH programm, korraldatakse nende avalik väljapanek ja arutelu (ning seejärel küsitakse koostöö tegijatelt ja kaastavatel ettepanekuid)
- Keelatud ei ole ka enne algatamist seisukohti küsida

Mida pidada silmas kaasamise korraldamisel?

- Kaasamine, sh juba väga varases etapis kaasamine (kohe taotluse esitamisest alates) on väga oluline
- Soovitan teha kohe rohkem, kui seadus nõuab. Sisuliselt ja laialdaselt kaasates on kogu protsess KOV-ile lihtsam ja avalikkusele arusaadavam
- Kaasamine ja avalikkuse teavitamine on veelgi olulisem siis kui on plaan nt:
 - osaliselt asukoha eelvaliku alad vastu võtta või kehtestada;
 - kui menetletakse mitut KOV EP-d korraga või KOV EP-d ja ÜP-d korraga;
 - detailse lahenduse koostamisest loobuda.
- Kõigil peab olema üheselt arusaadav, mida, millal, kuidas ja millise planeeringuga kavandatakse

Kuidas korrektselt korraldada asukoha eelvaliku vastuvõtmist?

- Alates KOV EP asukoha eelvaliku kooskõlastamisest ja arvamus esitamisest (PlanS § 105) on lisaks KOV EP planeeringulahendusele ja KSH aruandele vajalik asukoha eelvaliku otsuse eelnõu olemasolu
- KOV EP asukoha eelvaliku otsus peab sisaldama (vt PlanS § 109 lg 2) KOV volikogu kinnitust, et:
 - asukoht on kõige sobivam KOV EP-ga kavandatava ehitise püstitamiseks;
 - ehitise asukoht, püstitamise üldised tingimused ja asukoha eelvaliku tegemine vastavad õigusaktidele;
 - asukoha eelvaliku otsus vastab õigusaktidele;
 - KSH esimese etapi aruanne vastab õigusaktidele;
 - KSH esimese etapi aruande VTKs sisalduv teave on piisav erinevate asukohtade vahel valiku tegemiseks.
- Asukoha eelvaliku otsusega võib kehtestada planeeringualal või selle osal ajutise ehituskeelu, lähtudes PlanS §-s 110 sätestatust (PlanS § 109 lg 3)

Kellele tuleb asukohta eelvaliku otsuse eelnõu arvamuse andmiseks esitada?

- Arvamuse avaldamiseks tuleb eelvaliku otsus esitada neile isikutele, kelle õigusi ja huve võib planeeringulahendus mõjutada (PlanS § 99 lg 2)
- Kui teatud alad jäävad vastu võtmata, siis tuleb teavitada neid maaomanike:
 - kellel oli ootus alale tuulikud saada;
 - kellel võis olla ka suur vastumeelsus – saavad teada, et nende õigused ja huvid ei saa puudutatud.
- Ala naabritele tuleb saata arvamuse andmiseks selles ulatuses, mis mõjud reaalselt tuulepargil on. Ehk ühest vastust anda pole võimalik, oleneb konkreetsest mõjude areaalist

Kas KOV EP osaline vastuvõtmine ja kehtestamine on võimalik?

- PlanS võimaldab KOV EP asukoha eelvaliku osalist vastuvõtmist ja KOV EP osalist kehtestamist
- Seega edasi on võimalik liikuda (kehtestada) just need alad, mille osas on nt selgus arendaja osas olemas
- Teiste sobivate aladega saab edasi hiljem minna, ajalist piirangut ei ole - seda siis juhul, kui planeering kehtestatakse osaliselt. Kui otsuses seda ei öelda, siis tekib olukord, kus eelvaliku tulemusena selgusid nt 2 sobilikumat ala ja ülejäänud kaotavad peale kehtestamist nn oma tähenduse
- Mittesobivate alade mitte vastuvõtmise otsust eraldi teha ei ole vaja. Vaidlustada saab siis ikka seda otsust, mis ei sisalda arendajate jaoks sobivat ala ja kus on öeldud, et need sobivaks ei osutunud. See võib olla ka nõ osaline vaidlustamine

Kas asukoha eelvaliku otsus on vaidlustatav?

- Tegemist on asukoha mõttes lõpliku otsusega
- Samas on tegemist eelhaldusaktiga (eeldusel, et selleks tehakse volikogu otsus), kuid sellest sõltub lõpliku akti andmine
- Kuna see omab otsest mõju lõplikule aktile, siis kohtud selle ilmselt menetlusse ka võtavad



RAHANDUSMINISTEERIUM

Täna tähelepanu eest!

Kadi-Kaisa Kaljuveer

Ruumilise planeerimise osakonna nõunik

kadi-kaisa.kaljuveer@fin.ee

