

# Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu detailse lahenduse menetlus

- KOV EP koostamise korraldaja võib kehtestada KOV EP detailse lahenduse koostamise ajaks planeeringuala või selle osal ajutise planeerimis- ja ehituskeelu, kui koostatava planeeringuga kavatakse muuta planeeringuala kohta varem kehtestatud ehitusõigust. (PlanS § 110)
  - Kui KOV EP detailse lahenduse koostamise käigus selgub, et planeering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse, teavitab planeeringu koostamise korraldaja sellest tähtkirjaga kinnisasja omanikku seitsme päeva jooksul avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnenemise päevast arvates. (PlanS § 111 lg 2)
  - KOV EP detailse lahenduse koostamine viiakse läbi koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailne lahendus käsitleb. (PlanS § 112 lg 1)
  - KOV EP detailse lahenduse koostamise kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või KOV EP elluviimise vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. (PlanS § 112 lg 2)
  - KOV EP detailse lahenduse koostamise võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada. Kui KOV EP koostamise korraldaja kaasab käesolevas lõikes nimetatud isiku, kohaldatakse tema suhtes käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud isiku ja asutuse suhtes sätestatud. PlanS § 112 lg 3
  - Juhul kui kohustuslik on teate avaldamine ajalehes, peab see toimuma valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilises ajalehes (PlanS § 96 lg-d 3<sup>1</sup>, 5; § 100 lg 5; § 102 lg 1; § 106 lg 5; § 108 lg 1; § 113 lg 5; § 115 lg 1; § 118 lg 6; § 120 lg 1; § 122 lg 6).
  - Menetlustähtaegade pikendamine on põhjendatud vajaduse korral võimalik (HMS § 41).
- Lühendid**  
 KOV EP – kohaliku omavalitsuse eriplaneering; KSH – keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus.  
**Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust**  
 Skeemi aluseks on PlanS ja KeHJS seisuga 01.11.2022  
 Skeemi on koostanud Rahandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakond seisuga 10.12.2022

## KOV EP detailse lahenduse koostamine

Pärast asukoha eelvaliku otsuse vastuvõtmist koostatakse KOV EP detailne lahendus, millega määratakse kavandatava ehitise ehitusõigus ning lahendatakse muud käesoleva seaduse § 126 lõikes 1 nimetatud asjakohased ülesanded. Asjakohasuse hindamisel lähtutakse planeeringu eesmärgist ja planeeringuga kavandatava ehitise iseloomust PlanS § 111 lg 1

KOV EP detailse lahenduse koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega, kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 112 lg 5)

Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu kohta arvamust (PlanS § 113 lg 2)

## KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek

KOV EP koostamise korraldaja korraldab KOV EP asukoha valiku otsuse alusel koostatud detailse lahenduse ja KSH aruande avaliku väljapaneku vähemalt planeeringuala valla või linnaosa keskses ja planeeringuala linna või linnaosa keskses kestusega vähemalt 30 päeva PlanS § 113 lg 1 ja 3

KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab KOV EP koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist PlanS § 113 lg 8

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt planeeringuala valla või asula keskses ja planeeringuala linna või linnaosa keskses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 114 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse kirjaga asutusi ja isikuid hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu PlanS § 114 lg 2  
 Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

## KOV EP avalik väljapanek

Avalikust arutelust teavitatakse kirjaga asutusi ja isikuid hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu PlanS § 119 lg 3  
 Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt planeeringuala valla või asula keskses ja planeeringuala linna või linnaosa keskses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 119 lg 1

KOV EP avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab KOV EP koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist PlanS § 118 lg 10

Avalikust väljapanekust teatatakse hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust:  
 - ajalehes  
 - Ametlikes Teadaannetes  
 - KOV EP koostamise korraldaja veebilehel  
 - kirjaga asutustele ja isikutele PlanS § 118 lg-d 5 ja 6  
 Teate sisu: PlanS § 118 lg 7

Pärast vastuvõtmist korraldab KOV EP koostamise korraldaja KOV EP avaliku väljapaneku kestvusega vähemalt 30 päeva PlanS § 118 lg-d 1 ja 4

Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada KOV EP asukoha eelvaliku otsuse eelnõu ja KSH esimese etapi aruande kohta arvamust (PlanS § 106 lg 2)

Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui KOV EP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 119 lg 2)

Avalikul väljapanekul esitatavast KOV EP-st peavad selguma kavandatavad muudatused, esitatud lahenduse kaalutletud põhjendused, KOV EP elluviimise tingimused ja muud KOV EP-t selgitavad asjaolud. Koos KOV EP-ga avalikustatakse kooskõlastused ja arvamused (PlanS § 118 lg 3)

Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada KOV EP kohta arvamust (PlanS § 118 lg 2)

Vastuvõtmise otsusega kinnitab planeeringu koostamise korraldaja, et KOV EP vastab õigusaktidele ning et KOV EP koostamisel on arvesse võetud KSH tulemusi (PlanS § 117 lg 2)

Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul KOV EP detailse lahenduse eelnõu ja KSH aruande eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse KOV EP detailne lahendus ja KSH aruande eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti (PlanS § 116 lg 2)

## KOV EP vastuvõtmine

Pärast KSH aruande tulemuste lisamist KOV EP-sse, teeb kohaliku omavalitsuse volikogu KOV EP vastuvõtmise otsuse PlanS § 117 lg 1

KSH aruande tulemuste lisamine KOV EP-sse PlanS § 117 lg 1

## KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks koostöö tegijatele ning teavitatakse isikuid ja asutusi võimalusest esitada KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõu kohta arvamust PlanS § 116 lg 1

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse KOV EP detailse lahenduse ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused PlanS § 115 lg 2

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes PlanS § 115 lg 1

## KOV EP heakskiitmine

Juhul kui KOV EP avaliku väljapaneku ajal esitati KOV EP kohta kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumisest avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes PlanS § 120 lg 1

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse KOV EP-s vajalikud muudatused PlanS § 120 lg 2

KOV EP esitatakse heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile PlanS § 121 lg 1

Minister kiidab KOV EP heaks või keeldub selle heakskiitmisest 60 päeva jooksul. Põhjendatud juhul võib tähtaega pikendada 90 päevani PlanS § 121 lg 2  
 Minister võib teha ettepaneku kehtestada KOV EP osaliselt PlanS § 121 lg 5

Ministri poolt heakskiidetud KOV EP kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega PlanS § 122 lg 1

KOV EP-ga kavandatud ehitise asukoht kantakse varem kehtestatud üldplaneeringusse 30 päeva jooksul KOV EP kehtestamisest arvates. Muudatuste sissekandmisel tuleb üldplaneeringu juures viidata, et vastaval maa-alal asub eriplaneeringuga kavandatud ehitise või tehnilise võimaluse korral kanda eriplaneeringuga kavandatud muudatused üldplaneeringu kaardile ja seletuskirja PlanS § 122 lg 3

KOV EP kehtestamisest teatatakse:  
 1. 30 päeva jooksul KOV EP kehtestamisest arvates:  
 - ajalehes  
 - Ametlikes Teadaannetes  
 - KOV EP koostamise korraldaja veebilehel PlanS § 122 lg 6  
 2. 14 päeva jooksul asutustele ja isikutele. Samuti teavitatakse kinnisasja omanikku, kelle kinnisasi või selle osa on vaja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu elluviimiseks avalikes huvides omandada, sealhulgas sundvõõrandada, või selle suhtes sundvaldus seada. PlanS § 122 lg 9  
 3. 14 päeva jooksul valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale. PlanS § 122 lg 7  
 Teate sisu: PlanS § 122 lg 8

Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud KOV EP kohta PlanS § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul KOV EP kehtestamisest arvates PlanS § 122 lg 7<sup>1</sup>

## KOV EP kehtestamine

Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad KOV EP põhilahendusi või toovad kaasa vajaduse KSH aruande olulisel muutmiseks, korraldatakse KOV EP ja KSH aruande kooskõlastamist valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi muudatus puudutab. Samuti korraldatakse uus avalik väljapanek ja avalik arutelu, lähtudes käesolevas seaduses KOV EP ja KSH aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamise kehtestatud nõuetest (PlanS § 120 lg 3)

Uue avaliku väljapaneku korraldamisel võib avalikul väljapanekul esitada arvamusi vaid KOV EP muudatuste kohta, mis on põhilahenduse muutmiseks planeeringusse tehtud pärast planeeringu eelmise avaliku väljapaneku korraldamist (PlanS § 118 lg 9)

Minister kuulab vajadusel ära isikud, kelle arvamusi KOV EP koostamisel ei arvestatud (PlanS § 121 lg 3 p 2)  
 Juhul kui kokkulepet ei saavutata, esitab minister oma kirjaliku arvamuse 30 päeva jooksul peale osapoolte ärakuulamist (PlanS § 121 lg 4)

KOV EP kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutus ellu viima viie aasta möödumisel kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kehtestamisest arvates (PlanS § 122 lg 4)