

# Üldplaneeringu menetlus

Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Üldplaneering viib ellu maakonnaplaneeringu põhimõtteid ja on aluseks detailplaneeringute koostamisele. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel on üldplaneering projekteerimistingimuste andmise alus.

## Tähelepanu

- ÜP võib koostada teemaplaneeringuna või planeeringuala osa hõlmava planeeringuna, mis muudab või täiendab kehtivat ÜP-d ning mille lahendus viiakse sisse kehtivasse ÜP-sse. Menetlusnõuded on põhisias samad. Vaata täpsemalt nt PlanS § 93 lg 2;
- ÜP koostamisel tuleb hinnata asjakohaseid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh viiakse läbi KSH (mõjude hindamised võib ühildada, täpsem info: Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks ptk 6). PlanS § 86 lg 1 sätestab, et enne planeeringu vastuvõtmist lisatakse KSH tulemused planeeringusse. Lisaks tuleb tagada, et KSH sisendiga arvestatakse jooksvalt planeeringu koostamisel. Samuti tuleb arvestada jooksvalt planeeringu koostamisel teiste asjakohaste mõjudega;
- KOV kui planeeringu koostamise korraldaja kohustus on tagada, et planeeringut koostab vajaliku pädevusega isik ning KSH koostamist juhivad nõuetele vastav juhteksperd (PlanS § 4 lg 5; KeHJS § 34). Kui kohaliku omavalitsuse töötaja omab piisavat pädevust, võib ta üht või mõlemat rolli täita ise;
- Vajadusel kaasatakse planeeringu või KSH koostamisse konsultant, kes toetab kohaliku omavalitsuse üksust planeeringulahenduse välja töötamisel;
- Kogu planeeringu koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 76 lg 5);
- Juhul kui kohustuslik on teate avaldamine ajalehes, peab see toimuma valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilises ajalehes (PlanS § 77 lg 5; § 82 lg 5; § 87 lg 6);
- Menetlustähtaegade pikendamine on põhjendatud vajaduse korral võimalik (HMS § 41);
- Üldplaneeringu koostamisel tuleb määratleda koostöö tegijad ja kaasatavad tulenevalt planeeringu ja planeeringuala iseloomust ning tagada piisav ja nõutav suhtlus kogu protsessi vältel.

## Lühendid

ÜP – üldplaneering; KSH – keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus; KOKS – kohaliku omavalitsuse korralduse seadus; P – programm.

## Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust

Skeemi aluseks on PlanS ja KeHJS seisuga 01.07.2023.

Skeemi on koostanud Regionaal- ja Põllumajandusministeriumi ruumilise planeerimise osakond seisuga 08.08.2023.

## ÜP koostamise vajadus

Kohalikele omavalitsusele esitatakse ÜP algatamise taotlus või kohaliku omavalitsus otsustab ise ÜP-d koostama asuda

ÜP algatamiseks esitatakse taotlus peab sisaldama ammendavat informatsiooni, eelkõige: planeeringuala, eesmärk, taotleja andmed (HMS § 14, PlanS § 77 lg 4)

Juhul kui kohalik omavalitsus otsustab ise ÜP koostamisele asuda, taotlust ei esitata. Menetlus algatatakse kohaliku omavalitsuse üksuse poolt (HMS § 35 lg 1 p 2)

ÜP koostamisel on KSH koostamine kohustuslik (PlanS § 74 lg 4)

Teemaplaneeringu koostamisel tuleb anda KSH eelhindang (KeHJS § 33 lg 2 p 2, lg-d 3-5; PlanS § 74 lg 4), sh läbi viia Natura 2000 eelhindamine. KSH eelhindangu andmisel tuleb konsulteerida asjaomaste asutustega (KeHJS § 33 lg 6)

## ÜP ja KSH algatamine

Algatamisest teavitatakse:  
- ajalehes 30 päeva jooksul  
- Ametlikes Teadaannetes ja kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel 14 päeva jooksul  
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele 30 päeva jooksul  
- vajadusel eeldatavasti sundvõrandatava või sundvalduse seadmise objektiks oleva kinnisasja omanikule PlanS § 77 lg-d 5-8  
Teate sisu: sama, mis algatamise otsuse sisu PlanS § 77 lg 6, KeHJS § 35 lg 7

Juhul kui algatatakse teemaplaneering, kuid jäetakse eelhindangu alusel algatamata KSH, tuleb teavitamisel tagada, et nõutud osapoolteni jõuaks nõutav teave KSH algatamata jätmisest (KeHJS § 35 lg-d 5-6)

Antud etapiks peab olema läbi mõeldud planeeringu koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 76). Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu koostamise osapooled.

## ÜP lähteseisukohad ja KSH programm

ÜP lähteseisukohtade ja KSH programmi kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijatel ja kaasatavatel. Ettepanekute esitamiseks määratakse tähtaeg (mitte lühem kui 30 päeva) PlanS § 81 lg 1

Ettepanekute alusel täiendatud lähteseisukohad ja KSH programm avalikustatakse kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel koos nende kohta esitatud ettepanekutega PlanS § 81 lg 6

KSH P koostab KOV juhteksperdiga ja vajadusel kaasab teisi vajaliku pädevusega isikuid

Minister võib määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb teha koostööd või neid kaasata. (PlanS § 81 lg 3). Sellisel juhul tuleb ka ÜP lähteseisukohad ja KSH programm esitada vastavatele asutustele või isikutele.

## ÜP vastuvõtmine

Kohaliku omavalitsuse volikogu teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse PlanS § 86 lg 1

Enne vastuvõtmist lisatakse KSH tulemused ÜP-sse PlanS § 86 lg 1 Kontrollitakse vastavust õigusaktidele ja KOV-i ruumilise arengu eesmärkidele PlanS § 86 lg 2

Kui ÜP-le koostatakse elluviimise kava, tuleb see lisada vastuvõtmise otsusele (PlanS § 3 lg 5)

## ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

Kooskõlastuste ja arvamuste alusel korrigeeritakse vajadusel ÜP-d ja KSH aruande eelnõud

ÜP ja KSH aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele ning arvamuse avaldamiseks kaasatavatele isikutele PlanS § 85 lg 1; võttes vajadusel arvesse § 81 lg 3

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse ÜP kooskõlastatuks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust (PlanS § 85 lg 3)

Avaliku väljapaneku ja avaliku autelu tulemuste alusel tehakse ÜP-s ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused PlanS § 84 lg 2

Kui 30 päeva jooksul ei ole kooskõlastust või arvamust antud ega esitatud taotlust tähtaja pikendamiseks, loetakse ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamust ei soovi anda (PlanS § 85 lg 2)

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes PlanS § 84 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse kirjaga asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu peale avaliku väljapaneku lõppu Teate sisu: avaliku arutelu toimimise aeg ja koht

## ÜP ja KSH aruande eelnõu avalikustamine

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 83 lg 1

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades kohaliku omavalitsuse üksuse põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimimise aja ja koha PlanS § 82 lg 8

Avalikust väljapanekust teavitatakse:  
- ajalehes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust  
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust  
- kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel PlanS § 82 lg-d 4, 5  
Teate sisu: PlanS § 82 lg 6, KeHJS § 41, st vt § 37 lg 2

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses vähemalt 30 päeva PlanS § 82 lg-d 1, 3

Kui ÜP-le koostatakse elluviimise kava, on soovitatav sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

## ÜP avalikustamine

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses vähemalt 30 päeva PlanS § 87 lg-d 1, 4

Avalikust väljapanekust teavitatakse:  
- ajalehes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust  
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust  
- kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel PlanS § 87 lg-d 5, 6  
Teate sisu: PlanS § 87 lg 7, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

Koos ÜP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused ja arvamused (Plans § 87 lg 3)

ÜP-st peavad selguma kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, ÜP elluviimise tingimused ja muud ÜP-d selgitavad asjaolud (Plans § 87 lg 3)

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades kohaliku omavalitsuse üksuse põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimimise aja ja koha PlanS § 87 lg 9

Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui ÜP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 88 lg 2)

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 88 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse:  
- ajalehes 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust  
- asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu peale avaliku väljapaneku lõppu  
- KOV-i veebilehel PlanS § 87 lg 6, § 88 lg 3  
Teate sisu: avaliku arutelu toimimise aeg ja koht

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu toimimist avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes PlanS § 89 lg 1

Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused või toovad kaasa vajaduse KSH aruande oluliseks muutmiseks, tuleb osaliselt korrata planeeringu kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine (PlanS § 89 lg 3)

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse ÜP-s vajalikud muudatused PlanS § 89 lg 2

## ÜP heakskiitmine

ÜP esitatakse heakskiitmiseks ministriile PlanS § 90 lg 1

Minister kuulab vajadusel ära isikud, kelle arvamusi ÜP koostamisel ei arvestatud (PlanS § 90 lg 3 p 2)  
Juhul kui kokkulepet ei saavutata, esitab minister oma kirjaliku arvamuse 30 päeva jooksul peale osapoolte ärakuulamist

Minister kiidab ÜP heaks või jätab selle heaks kiitmata 60 päeva jooksul PlanS § 90 lg 2  
Minister võib teha ettepaneku kehtestada ÜP osaliselt PlanS § 90 lg 5

Ministri poolt heakskiidetud ÜP kehtestab KOV-i volikogu otsusega PlanS § 91 lg 1, KOKS § 22 lg 1 p 31

Kehtestatakse KSH seiremeetmed või esitatakse põhjendus, miks KSH seiremeetmeid ei kehtestata (KeHJS § 42 lg 11)  
Soovitav on läbi mõelda, millise teabe kogumine on vajalik, et teha sisuliselt planeeringu ülevaatus ning kuidas toimub teabe kogumine

Kehtestamisest teavitatakse:  
- ajalehtedes hiljemalt 30 päeva jooksul kehtestamisest  
- KOV-i veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul kehtestamisest  
- kirjaga puudutatud isikutele, koostöö tegijatele ja kaasatavatele 14 päeva jooksul kehtestamisest PlanS § 91 lg-d 2, 5  
Teate sisu: PlanS § 91 lg 4, KeHJS § 44 lg 2 dokumendid

Sissekandmisel tuleb viidata, millises osas on üldplaneeringut muudetud (PlanS § 93 lg 3)  
Kohaliku omavalitsuse veebilehel peab olema leitav kehtiv ÜP, millesse on kantud teemaplaneeringute alusel tehtud muudatused

ÜP teemaplaneeringu kehtestamisel kantakse tehtud muudatused varem kehtestatud üldplaneeringusse 30 päeva jooksul kehtestamisest PlanS § 93 lg 3

Teade ÜP kehtestamisest saadetakse ministriile ja Maa-ametile 14 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates PlanS § 91 lg 3

Kohaliku omavalitsuse volikogu vaatab ÜP üle iga viie aasta tagant ning esitab kuue kuu jooksul ülevaatuses ministriile kokkuvõtte ÜP ülevaatuses tulemustest PlanS § 92

Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud üldplaneeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates PlanS § 91 lg 3<sup>1</sup>

## ÜP ülevaatamine