

Detailplaneeringu menetlus, kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei korraldata

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja kohaliku omavalitsuse territooriumi osale ruumilise teraviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse, sh ehitusprojekti koostamise alus.

Tähelepanu

- KOV planeeringu koostamise korraldajana on kohustatud tagama, et DP-d koostab vajaliku pädevusega planeerija (PlanS § 4 lg 5-6, § 6 p 11). Kui KOV-i töötaja omab piisavat pädevust, võib ta seda rolli ise täita;
- Kogu planeeringu koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 127 lg 5);
- Põhjustatud vajadusel on võimalik menetlustähtaegade pikendamine (HMS § 41).
- Kui DP koostamisel tehakse muudatusi, tuleb hinnata, kas tegemist võib olla põhilahenduse muudatusega. Kui on, tuleb otsustada, kui kaugele on vaja menetluses tagasi minna (nt kas on vajalik küsida uus kooskõlastus või arvamus muudatusest puudutatud isikult või asutuselt, kas on vajalik korraldada uus avalik väljapanek ja avalik arutelu);
- DP koostamisel tuleb hinnata asjakohaseid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ka siis, kui KSH-d pole vaja läbi viia (täpsem info Nüandeid üldplaneeringu koostamiseks ptk 6).

Lühendid

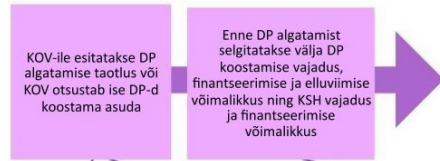
DP – detailplaneering; KSH – keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus; KOV – kohaliku omavalitsus.

Käesolev skeem on informativne ega oma õiguslikku tähendust.

Käesoleva skeemi aluseks on planeerimiseseadus seisuga 01.01.2025.

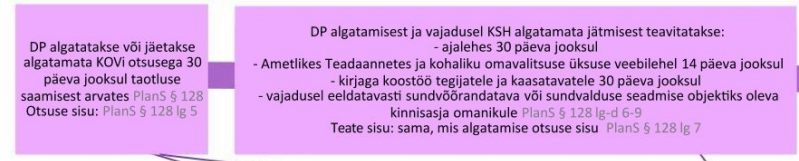
Skeemi on koostanud Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ruumilise planeerimise osakond seisuga 03.03.2025.

DP ja KSH koostamise vajadus



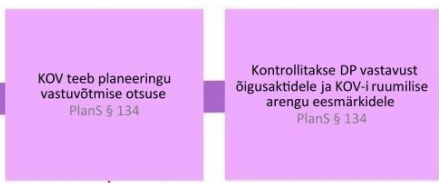
- DP algatamiseks esitatav taotlus peab sisaldama ammendavat informatsiooni, eelkõige: planeeringuala, eesmärk, taotleja andmed (HMS § 14, PlanS § 128 asjakohane teave)
- Juhul kui KOV otsustab ise DP koostamisele asuda, taotlust ei esitata. KOV algatab menetluse (HMS § 35 lg 1 p 2)
- Enne DP algatamist peab KOV veenduma, et on võimaline tagama endapoolsete kohustuste täitmise DP välja arendamisel (PlanS § 128 lg 2 p 2; § 131) Planeeringu tellimise ja asjakohaste mõjude hindamise kulude kandmiseks võib sõlmida lepingu huvitatud isikuga (PlanS § 4 lg 2¹) DP võib jätta põhjendatud juhul algatamata (PlanS § 128 lg 2, 3) Tuleb kaaluda KSH eelhinnangu koostamist (PlanS § 124 lg 6, KeHJS § 6 lg 2)

DP algatamine, vajadusel KSH algatamata jätmine



- Kui PlanS § 124 lg 6 või KeHJS § 6 lg 2 tulenevalt kaalutakse KSH algatamist (tehakse KSH eelhinnang) ja KOV otsustab KSH algatamata jätta, tuuakse algatamata jätmise põhjendused otsuse motiivatsioonis või selle lisas. Tähts on, et kõik info ja põhjendused on olemas ning vastavad KeHJS § 33 lg 4-6 nõuetele
- Kui koostatakse ÜP kohane DP ja puudub vajadus KSH eelhinnangu koostamiseks, pole vaja DP algatamise otsuse ega selle lisas märkida, et KSHd ei algatata
- Antud etapiks peavad olema läbi mõeldud planeeringu koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 127). Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu koostamise osapooled.

DP vastuvõtmine



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

DP eelnõu (eskiisi) kooskõlastamine ja arvamuse küsimine



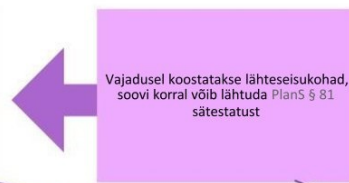
- Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada
- Kui 30 päeva jooksul ei ole kooskõlastust või arvamust antud ega esitatud taotlust tähtaja pikendamiseks, loetakse DP kooskõlastatuseks või eeldatakse, et arvamusi ei soovitata anda (PlanS § 133 lg 2)
- Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse DP kooskõlastatuseks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust (PlanS § 133 lg 3)

Vajadusel DP eelnõu (eskiisi) avalikustamine



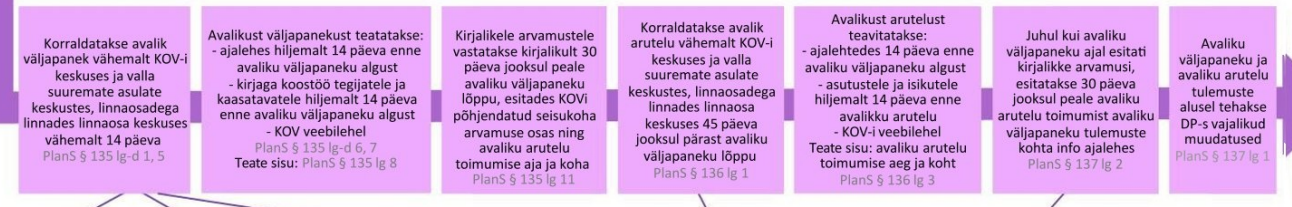
- DP ruumilisele illustatsioonile on soovitatav tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

Vajadusel DP lähteseisukohad



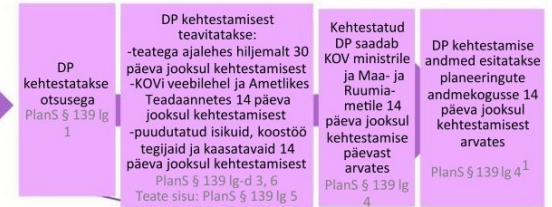
- Juhul kui DP koostatakse elluviimise kava, tuleb sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamisel
- Algatamise ja lähteseisukohtade etapi võib teha samaaegselt (nt DP algatada koos lähteseisukohtadega)

DP avalikustamine



- DP lisana esitatakse vähemalt üks lahenduse ruumiline illustatsioon (Plans § 135 lg 4)
- Koos DP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused ja arvamused (Plans § 135 lg 3)
- DP-st peavad selguma kavandatud muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, DP elluviimise tingimused ja muud DP-d selgitavad asjaolud (Plans § 135 lg 3)
- Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui DP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud (Plans § 136 lg 2)
- Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused puuduvad planeeringu põhilahendust, tuleb osaliselt korrata planeeringu kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine (Plans § 137 lg 3)

DP kehtestamine



- Reeglina võib DP kehtestada valla- või linnavalitsus. Kui üldplaneering puudub või kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi, langetab kehtestamise otsuse volikogu (Plans § 139 lg 1 võttes arvesse § 130 lg 2)