

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 juhib nõuetele vastav juhtekspert (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 koostamise 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 vajadusel 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; MaRu – Maa- ja Ruumiamet

Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust

Skeemi aluseks on PlanS ja KeHJS seisuga 01.01.2025.

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

ÜP koostamise vajadus

Kohaliku omavalitsusele esitatakse ÜP algatamise taotlus või kohaliku omavalitsuse otsustab ise ÜP-d koostama asuda

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

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

Juhul kui algatatakse teemaplaneering, kuid jäetakse eelhinnangu 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 tegijalt ja kaasatavatel. Ettepanekute esitamiseks määratakse tähtaeg (mitte lühem kui 30 päeva)
PlanS § 81 lg 1

KSH P koostab KOV koostöös KSH juhtekspertidega ja vajadusel kaasab teisi vajaliku pädevusega isikuid

MaRu 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.

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

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

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

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

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 tähtsajaga pikendamiseks, loetakse ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamust ei soovita 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 arutlust teavitatakse kirjaga asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu
PlanS § 83 lg 2
Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

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 toimumise 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 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

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

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 arutlust teavitatakse:
- ajalehes 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust
- asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu
- KOV-i veebilehel
PlanS § 87 lg 6, § 88 lg 3
Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

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

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

ÜP esitatakse heakskiitmiseks MaRu-le
PlanS § 90 lg 1

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

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

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

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

Teade ÜP kehtestamisest saadetakse MaRu-le 14 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates
PlanS § 91 lg 3

Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud üldplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates
PlanS § 91 lg 3¹

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

ÜP-st peavad selguma kavandatavad muudatused, esitatud lahendused, 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

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)

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)

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

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

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

ÜP ülevaatamine