

Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu detailse lahenduse menetlus

Pärast asukoha eelvaliku otsuse vastuvõtmist koostatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu 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 koostamise korraldaja võib kehtestada KOV EP detailse lahenduse koostamise ajaks planeeringualal 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 3¹, 5; § 106 lg 5; § 108 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, MaRu – Maa- ja Ruumiamet.
Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust
Skeemi aluseks on PlanS ja KeHJS seisuga 18.07.2025.
Skeemi on koostanud MKM maa- ja ruumipoliitika osakond seisuga 18.09.2025.

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)

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

KSH aruande tulemuste lisamine KOV EP-sse (PlanS § 116 lg 1)

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)

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 avalik väljapanek

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

Juhul kui KOV EP avaliku väljapaneku aja lesitati 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)

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 kooskõlastamist ja vajalike muudatuste tegemist korraldab KOV EP koostamise korraldaja KOV EP avaliku väljapaneku kestvusega vähemalt 30 päeva (PlanS § 118 lg-d 1 ja 4)

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)

Kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad KOV EP põhilahendusi või toovad kaasa vajaduse KSH aruande oluliseks 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 korraldamisele kehtestatud nõuetest (PlanS § 120 lg 3)

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)

KOV EP heakskiitmine

KOV EP esitatakse heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile (PlanS § 121 lg 1)

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

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

KOV EP kehtestamine

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 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 7¹