

Menetlusetappide selgitused

1. Taotlus ja menetluse korraldaja

Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Muuta võib kogu kehtiva detailplaneeringu ala või selle osa hõlmavat lahendust. Menetlus toimub avatud menetlusena ning selle kõrval kohaldatakse PlanS §-des 3–12 ja 130–131 sätestatud üldiseid nõudeid.

2. Erimenetluse kohaldatavuse kontroll

Kõigepealt peab KOV kontrollima kolme tingimuste rühma.

Esiteks peab esinema vähemalt üks PlanS § 139¹ lõike 1 alus:

1. detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle kolme aasta;
2. pärast kehtestamist on ilmnunud olulised uued asjaolud või toimunud oluline muudatus, mille tõttu ei ole planeeringut enam võimalik täielikult ellu viia;
3. muutunud õigusakt, üldplaneering või muu kehtestatud planeering mõjutab oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Teiseks peab muudatus olema üldplaneeringuga kooskõlas ning kehtiva detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse muudatus ei tohi olla oluline. Need on PlanS § 139¹ lõikest 2 tulenevad kumulatiivsed nõuded.

Kolmandaks ei tohi esineda PlanS § 139² lõike 2 algamata jätmise alust. Muu hulgas ei sobi erimenetlus juhul, kui tegevus on KeHJS § 6 tähenduses olulise keskkonnamõjuga, planeeringulahendus on vastuolus varasema KSH tulemustega või KOV peab vajalikuks uue terviklahenduse loomist.

3. Algamine või algamata jätmine

KOV peab detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algamata või jätma selle algamata **60 päeva jooksul taotluse saamisest**, mitte taotluse esitamise või registreerimise lõpetamise kuupäevast.

Kui KOV leiab, et planeeringualale tuleb luua uus terviklahendus, ei jätku menetlus detailplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Sel juhul kohaldatakse PlanS § 140 lõiget 7 ning KOV otsustab tavapärase detailplaneeringu algamise või algamata jätmise PlanS § 128 alusel.

4. Planeeringulahenduse koostamine

Koostamisel tuleb järgida planeerimise põhimõtteid ning PlanS §-de 3–12 ja 130–131 nõudeid. Kui muudetava detailplaneeringu koostamisel oli nõutav KSH, peab KOV arvestama selle tulemustega.

Menetluse vältel peab KOV pidevalt kontrollima, kas on ilmnunud PlanS § 139² lõikes 2 nimetatud asjaolu. Sellise asjaolu ilmnemisel ei ole menetluse lõpetamine kaalutluslik, vaid PlanS § 139³ lõike 2 järgi kohustuslik.

Avatud menetluse nõuded

5. Avatud menetluse algatamisest teatamine

PlanS § 139¹ lõike 1 tõttu kohaldatakse HMS §-des 46–50 sätestatud avatud menetlust. HMS § 46 lõige 4 kinnitab, et lisaks avatud menetluse peatükile kohaldatakse ka muid haldusmenetlust reguleerivaid sätteid vastavalt menetluse eesmärgile ja olemusele.

HMS § 47 lõike 2 järgi tuleb menetluse algatamisest teatada:

- kavandatava haldusakti adressaadile;
- isikule, kelle õigusi haldusakt võib piirata;
- kooskõlastavale või arvamust andvale haldusorganile ning haldusorganile, kelle haldusakti eeldab menetletava õigusakti andmine.

HMS § 47 lõike 3 järgi avaldab haldusorgan menetluse algatamise teate vähemalt ühes üleriigilise levikuga ajalehes. Kohalikku elu puudutavas küsimuses võib teate avaldada kohalikus või maakondlikus ajalehes. Teates tuleb HMS § 47 lõike 4 kohaselt märkida vähemalt taotluse lühisisu, väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

6. Avalik väljapanek

HMS § 48 järgi tuleb avalikkusele tutvumiseks välja panna:

- taotlus;
- haldusakti eelnõu koos seletuskirjaga;
- taotlusele lisatud olulised dokumendid;
- menetluses KOV-ile esitatud või KOV-i koostatud muud olulised dokumendid.

Dokumendid peavad olema kättesaadavad vähemalt ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaja lõpuni. Avalikustamise piirangud kehtivad andmetele, mille avaldamine on seadusega keelatud.

„Avalik väljapanek” tähendab seega **HMS § 48 kohast väljapanekut**, mitte tavapärase detailplaneeringu menetluse PlanS-i eraldi avaliku väljapaneku etappi.

7. Ettepanekud ja vastuväited

HMS § 49 lõike 2 järgi määrab KOV ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui **kaks nädalat väljapaneku algusest**. Kui menetluse algatamisest teatatakse pärast väljapaneku algust, ei või tähtaeg olla lühem kui kaks nädalat teatamisest.

Taotlejale tuleb enne asja otsustamist anda võimalus esitatud ettepanekute ja vastuväidetega tutvuda ning nende kohta arvamust avaldada. Kui lahendust pärast väljapanekut muudetakse puudutatud isiku kahjuks, tuleb teda HMS § 49 lõike 4 järgi teavitada ning anda talle uus võimalus lahendusega tutvumiseks ja seisukoha esitamiseks.

8. Kas KOV peab korraldama avaliku arutelu?

Jah, üldreeglina peab, kuid HMS kasutab terminit „avalik istung”.

HMS § 50 lõike 1 järgi otsustab haldusorgan avatud menetluses haldusakti andmise pärast asja arutamist avalikul istungil. Menetlusosalisel on õigus avaldada seal asja kohta suuliselt arvamust.

Avaliku istungi võib HMS § 50 lõike 2 punkti 1 järgi ära jätta üksnes siis, kui korraga on täidetud kaks tingimust:

1. tähtaja jooksul ei ole esitatud ettepanekuid ega vastuväiteid;
2. menetlusosalised on loobunud asja arutamisest avalikul istungil.

Seega üksnes ettepanekute ja vastuväidete puudumisest ei piisa.

HMS § 50 lõike 3 järgi võib loobumine toimuda vaikimisi. Selleks peab KOV väljapaneku alguses või menetlusest teatamisel tegema ettepaneku lahendada asi ilma avaliku istungita. Kui menetlusosaline ei esita ettepanekute ja vastuväidete tähtjaks selle vastu vastuväidet, loetakse ta avalikust istungist loobunuks.

Praktiliselt võiks algatamisteates kasutada näiteks järgmist sõnastust:

„Kui ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtjaks ettepanekuid või vastuväiteid ei esitata ning menetlusosaline ei esita vastuväidet asja arutamisele avaliku istungita, võib kohalik omavalitsus otsustada asja avalikku istungit korraldamata.“

Kui avaliku istungi aeg ei ole algatamisteates teatavaks tehtud, tuleb menetlusosalisele saata kutse vähemalt **10 päeva enne istungit**, tulenevalt HMS § 50 lõikest 4.

9. Kooskõlastamine ja arvamused

PlanS § 139⁴ lõike 1 järgi esitatakse planeering kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi teavitatakse arvamuse esitamise võimalusest.

Kooskõlastajal ja arvamuse andjal on vastamiseks **30 päeva planeeringu saamisest**. Kui selle aja jooksul ei ole kooskõlastamisest keeldutud, arvamust avaldatud ega tähtaja pikendamist taotletud, loetakse planeering vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamust ei soovita avaldada.

Kooskõlastamisest keeldumine peab PlanS § 139⁴ lõike 3 süsteemis põhinema vastuolul õigusakti või üldplaneeringuga. Kui sellisele vastuolule ei viidata, loetakse planeering kooskõlastatuks.

Arvamuse esitanud isikule või asutusele peab KOV esitama oma seisukoha **30 päeva jooksul arvamuse saamisest**. Mitmele arvamusele võib vastata koondvastusega.

10. Koostamise lõpetamine

PlanS § 139³ lõike 1 järgi võib KOV menetluse lõpetada PlanS § 129 lõikes 1 sätestatud alustel. PlanS § 139³ lõike 2 järgi tuleb menetlus lõpetada, kui menetluse käigus ilmneb mõni PlanS § 139² lõikes 2 nimetatud algatamata jätmise asjaolu.

Lõpetamisest ja selle põhjustest tuleb teavitada PlanS § 128 lõigetes 6 ja 8 sätestatud algatamisest teavitamise nõuetest lähtudes.

Kui huvitatud isik esitab tavapärase detailplaneeringu algatamise taotluse, võib KOV selle algatada **30 päeva jooksul taotluse saamisest**. Senise menetluse andmeid ja toiminguid tuleb algatamisel arvesse võtta.

11. Kehtestamine

KOV peab detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestama hiljemalt **ühe aasta möödumisel algatamise taotluse esitamisest**. Tähtaega ei arvestata planeeringu algatamisest. See tähendab, et 60-päevane algatamisetapp sisaldub ühe aasta üldtähtajas ega lisandu sellele.

12. Kehtestamisjärgsed toimingud

Pärast kehtestamist tuleb teha kolm paralleelset toimingut:

- avaldada kehtestamise teade valla- või linnalehes **30 päeva jooksul**;
- saata kehtestamise teade maakatastri pidajale **14 päeva jooksul**;
- esitada kehtestatud ja muudetava planeeringu andmed planeeringute andmekogusse **14 päeva jooksul**.

Lisaks tuleb järgida HMS-i haldusakti teatavakstegemise nõudeid. Eelkõige peab menetleja hindama, kellele tuleb haldusakt individuaalselt teatavaks teha, sest valla- või linnalehes teate avaldamine ei pruugi asendada haldusakti teatavakstegemist kõigile isikutele, kelle õigusi otsus vahetult mõjutab.

Tähtaegade kontrollnimekiri

- **60 päeva:** algatamine või algatamata jätmise taotluse saamisest, PlanS § 139² lg 1.
- **Vähemalt 2 nädalat:** ettepanekute ja vastuväidete esitamine, HMS § 49 lg 2.
- **Vähemalt 10 päeva:** avaliku istungi kutse, kui istungi aega ei teatatud algatamisteates, HMS § 50 lg 4.
- **30 päeva:** kooskõlastuse või arvamuse esitamine, PlanS § 139⁴ lg 2.
- **30 päeva:** KOV-i seisukoht arvamuse kohta, PlanS § 139⁴ lg 4.
- **30 päeva:** tavapärase DP algatamine huvitatud isiku taotlusel pärast muutmismenetluse lõpetamist, PlanS § 139³ lg 3.
- **1 aasta:** detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine algatamise taotluse esitamisest, PlanS § 139⁵ lg 1.
- **30 päeva:** kehtestamisteade valla- või linnalehes, PlanS § 139⁵ lg 2.
- **14 päeva:** teade maakatastri pidajale, PlanS § 139⁵ lg 3.
- **14 päeva:** andmed planeeringute andmekogusse, PlanS § 139⁵ lg 4.