

PLANEERIMISSEADUS TUGEVDAB OMAVALITSUSE ROLLI PLANEERINGUTE MENETLEMISEL

Kaur Lass, AS Entec arhitektuuri- ja planeerimisosakonna juhataja, lass@entec.ee

Alates 1. jaanuarist 2003 jõustus planeerimisseadus. Seaduse järgi muutub alates käesoleva aasta algusest kõikide nende üldplaneeringute ja detailplaneeringute menetlemise kord, mis eelmise aasta lõpuks ei olnud vastu võetud. Planeeringud, mis on vastu võetud enne 1. jaanuari 2003, menetletakse kuni planeeringu kehtestamiseni lõpuni planeerimis- ja ehitusseaduse alusel.

Planeerimisseadus määratleb nende ehitamist reguleerivate planeeringute eesmärgid, mille koostajaks on omavalitsus:

1. Üldplaneeringu eesmärk on valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustusega aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.
2. Detailplaneeringu eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine linnades ja alevites ning teistel detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel.

Seaduse järgi on vallavolikogu kehtestatud üldplaneering ja selle keskkonnamõju hinnang aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Ehitustegevusest või kruntimisest huvitatud isiku jaoks on oluline meeles pidada, et ka üldplaneeringust võib tuleneda piiranguid ehitustegevusele või nõudeid detailplaneeringuga lahendatavatele küsimustele. Näiteks võib vald kehtestada mingis asulas maksimaalse korruselisuse, minimaalse lubatava krundi suuruse või muid tingimusi. Samas võib teie valitud ehituskohas olla ka õigus rajada elamu või suvemaja ilma detailplaneeringuta.

Üldplaneeringus määratud kohtades ja juhtudel tuleb enne ehitustegevust ja kruntimist koostada detailplaneering. Detailplaneering on otseseks aluseks uute kruntide moodustamisele ja detailplaneeringu koostamise kohustuse ning juhtude korral koostatakse ehitusprojekt kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusseaduses sätestatud korras.

Kui soovite ehitada või maad kruntida:

1. Uurige järele, kas vallas või linnal, kus asub planeeritav ala, on kehtiv üldplaneering.
2. Tarbe korral konsulteerige planeeringu vajaduse üle linna või valla arhitekti, ehitusnõuniku või teiste spetsialistidega, kes nende küsimuste eest vastutavad.
3. Kui selgub, et planeering on kohustuslik, kirjutage omavalitusele avaldus detailplaneeringu algatamiseks. Avaldusse pange kirja oma kontaktandmed ning planeeritava ala võimalikult täpne suurus ja asukoht. Lisage krundi plaan või asukohta täpne skeem. On omavalitsusi, kes on välja töötatud vajalikud blanketid. Need leiata Internetist omavalituse kodulehelt.
4. Tehke kindlaks, kas tegu on üldplaneeringu kohase või seda muutva detailplaneeringuga. Selle alusel saab kalkuleerida tööks kuluvat aega ja selgitada välja planeeringu koostamisega kaasnevad riskid. Omavalitsused, kus üldplaneering puudub, peavad kõik detailplaneeringud alati läbi viima sama korra järgi nagu menetletakse üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid.
5. Olge valmis detailplaneeringut ise finantseerima. Vald või linn sõlmib pärast planeeringu algatamist lepingu seda taotleanud isikuga. Lepinguosalisele pannakse kohustus planeeringut ja selle alusel püstitatavaid ehitisi ise finantseerida.
6. Pärast algatamist paluge omavalitsuselt planeeringu algatamise otsust. Kui omavalitsus peab vajalikuks koostada detailplaneeringu lähteülesanne, paluge endale edastada ka see. Seaduse järgi ei ole lähteülesanne kohustuslik.
7. Kui algatamisotsus ja lähteülesanne on olemas ning oma eesmärgid teadvustatud, hakake otsima planeeringu koostajat.
8. Valmistage ette oma planeeringuga realiseeritava idee avalikustamise strateegia.

Planeerimisseaduse kohased planeerimis põhimõtted

Planeeringute koostamine on avalik, et tagada huvitatud isikute kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma huvisid planeeringu koostamise käigus. Seega saavad inimesed oma huve kaitsta kõigi planeeringute

koostamisel. Teavitamine käib ajalehe kaudu. Alates 2003. aasta jaanuarist lubab seadus üldplaneeringutest ja detailplaneeringutest teavitada kas vähemalt üks kord kuus ilmuvas valla- või linna-lehes või regulaarselt ilmuvas maakonnalehes või üleriigilise levikuga päevalehes, mille kohalik omavalitsus on määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Ajaleht soovitatakse määrata valla või linna ehitusmääruses, sest kõik ehitusmäärused tuleb omavalitsusel kooskõlastada planeerimisseaduse ja ehitusseadusega kuue kuu jooksul alates seaduste jõustumisest.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

- 1) uute hoonete, välja arvatud üksik-elamu kõrvalhooned, suvila ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- 2) olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- 3) maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Seega võib tõdeda, et planeerimisseadusega on senisest selgemalt reguleeritud, millal hoonete juurdeehitamisel on nõutav detailplaneering ja millal saab abihoonet ehitada detailplaneeringuta. Lisaks on uues seaduses jäetud omavalitusele ka võimalus loobuda detailplaneeringu koostamisest mõnel

juhul, näiteks krundi jagamise korral, kui sellega ei kaasne ehitustegevust.

Uus seadus nõrgendab ühtlasi üldplaneeringuga olnud võimalusi kitsendada maakasutust või seada ehitustingimusi detailplaneeringu koostamise kohustuse korral. Edaspidi võib kinnisomandile seada seadusest tulenevaid maakasutus- ja ehitustingimusi ning kitsendusi vaid kehtestatud detailplaneeringu alusel v.a juhud ja alad kus detailplaneeringu koostamise kohustus üldplaneeringu järgi puudub. Neil juhtudel saab piirangu seadmiseks endiselt rakendada ka üldplaneeringut.

Detailplaneeringu eesmärk, selle koostamise kord ja põhimõtted

Detailplaneeringu algatab omavalitsus ja see koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta, et viia seal lähiaastatel läbi ehitustegevus või maa kruntimine. Detailplaneeringu algatamisele kuluv aeg peaks üldjuhul jääma ühe kuu piiridesse.

Algatatud planeeringust tuleb teatada kuu aja jooksul pärast selle algatamist selleks ettenähtud ajalehe kaudu, tuues teadaandes ära maa-ala suuruse, asukohta ja algatatud planeeringu eesmärgid. Uue planeerimiseseaduse järgi on omavalitus kohustatud teavitama planeeringu algatamisest ka maavanemat. Planeeringu alal elava inimese jaoks on oluline teada, et juhul kui algatata detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, peab kohalik omavalitsus teatama planeeringu alustamisest tähtitud kirjaga vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul, arvates planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast.

Detailplaneeringuga määratletakse planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, krundi hoonestusala, tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastus ja heakoristus, ehitistevahelised kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, seatakse keskkonnatingimused ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitiste kohta, servituutide vajadus ning muud seadustest tulenevad kinnisomandit puudutavad kitsendused (vt planeerimiseseaduse § 9 lõige 2). Strateegilist keskkonnamõju hindamist detailplaneeringute puhul enam ei toimu.

Tuleb rõhutada, et kohalik omavalitsus on kohustatud planeeringuprotsessi käigus korraldama avalikkusega suhtlemist. Kohalik omavalitsus määrab avalike arutelude vajaduse, avaldab nende kohta kuulutused ja jagab infot. Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel. Piiranguna sätestab uus seadus, et eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maaladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

Kuidas sellist olukorda tegelikus kasutuses lahendada, on seaduse kehtivuse esimesel kuul jäänud riigipoolse selge vastuseeta. Tundub, et seaduse koostaja on siin olnud kaugel praktilisest detailplaneerimisest ja unustanud täiesti tõsiasja, et omavalitsus on eelarveline asutus. Selline seadusesäte võib paljudel juhtudel hakata takistama nii detailplaneeringu kiiret menetlemist kui ka selle rahastamise suhtes kokkulepete saavutamist. Üldjuhul ei ole arendaja huvides leida omavalitsustele kohustuslike riigihangete kaudu odavaimat töötajast, vaid saada kvaliteetset ja kiiret tööd. Samas tõstab seaduse selline punkt ilmselt üldplaneeringut omavate omavalitsuste konkurentsivõimet, saamaks endale investeeringuid, mis vastavad nende pikaajalisematele eesmärkidele ja üldplaneeringus fikseeritud maakasutuse juhtfunktsioonidele.

Detailplaneeringu hinda mõjutavad asjaolud

1. Maa-ala suurus. Maa-ala mõõdistamise hind ja pindala on otseselt seotud.
2. Objekti asukoha omavalituse ehitismäärus ja omavalituses kujunenud asjaajamistavad.
3. Üldplaneeringu olemasolu ning kavandatava detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule. Üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamine on planeerimiseseaduse järgi tunduvalt odavam ja oluliselt kiirem ning vähem bürokraatlik kui detailplaneeringu kaudu üldplaneeringu muutmise või detailplaneeringu koostamine üldplaneeringuta omavalitsuses.
4. Objekti asukoht. Ranna ja kaldakaitsevööndis, kaitsealal asuva või muinsus-

kaitse all oleva objekti planeerimine läheb maatulundusmaale planeeringu koostamisest kallimaks. Uue seaduse järgi on sellistel juhtudel oluliselt suurem konsultandi töökoormus asjaajamise korraldamisel. Samuti võib kogu planeering takerduda rahastamisega seotud probleemidesse.

5. Tellija soovid. Üldjuhul on tööstusalade ning infrastruktuuriobjektide jt keskkonda ohustada võivate objektide detailplaneerimine kallim. Elamuala puhul kehtib reegel: mida rohkem krunte planeeringualale jääb, seda odavam on ühe krundi hind.
6. Tehnilised tingimused ja võrguhaldaja koostöövõime. Võrguhaldaja väljastab tehnilised tingimused, millega kehtestab nõuded planeeritavate võrkude kohta ja ühenduspunkti asukohad. Sellest lähtuvalt kujuneb planeeringu koostamise töömahukus (näiteks alajaama-kruntide asukohad jms).
7. Nõuded koostamise ajale. Töö tegemine miinimumajaga tõstab oluliselt maksumust. Kui tahetakse odavamalt läbi saada, tuleks detailplaneering tellida aasta kuni kuus kuud enne projekteerimise alustamist. Projekteerimiseks peab üldjuhul arvestama paar kuud kuni pool aastat. Mida suurem objekt, seda rohkem kulub aega projekteerimisele. Projekti alusel saab ehitusloa, mis annab õiguse ehitamist alustada.

Detailplaneeringut võib koostada kas paari krundi piiride muutmiseks või tervele linnakvartalile. Sobiv maa-ala suurus on siin siiski konkreetset ehitusele või jagamisele minevate kruntide suurus. Seega tuleks enne detailplaneeringu algatamist enda jaoks läbi mõelda, mis eesmärgil ja kui suurele alale detailplaneeringut täpselt vajatakse.

Detailplaneeringu tellija peab arvestama, et planeeringu koostamist reguleerib seadus, mis määrab kaudselt ära detailplaneeringu koostamise miinimumaja. Täismahus üldplaneeringu kohastel detailplaneeringutel võiks uue seaduse järgi prognoositav aeg alata neljast-viiest kuust, üldplaneeringut muutvatel detailplaneeringutel enam kui pool aastast ja lihtsustatud korras detailplaneeringutel orienteerivalt kaks kuud. Miinimumaeg kehtib muidugi eeldusel, et kõik asjaajamised laabuvad ideaalselt ja planeeringu rahastamisega ei teki probleeme, juhul kui tellijaks peab seaduse järgi olema omavalitsus. Et planeeringu koostamisse kaasatakse erinevaid pooli, siis ideaalselt laabub see menetlus harva. Praktika on näidanud, et Tallinnas tuleb asjaajamiseks varuda umbes pool aastat kuni aasta enam kui mujal Eestis. Tallinnas on ka

poliitilised riskid planeeringu menetlemisel suuremad, sest vaatamata sellekohase delegatsiooni puudumisele seaduses sekkuvad nõuandva loomuga halduskogud planeeringu menetlemisse vägagi jõuliselt.

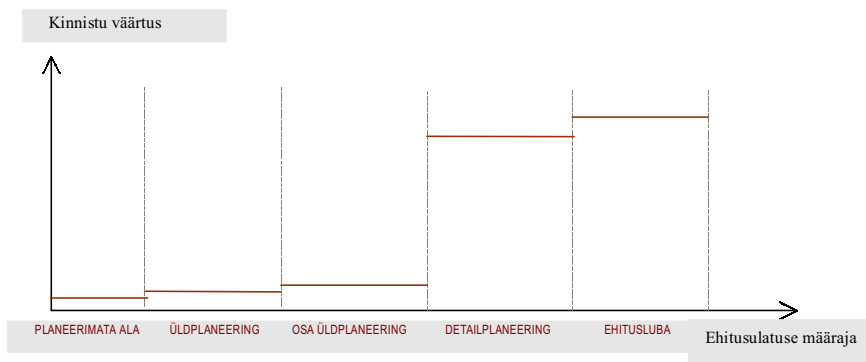
Planeeringute avalikustamine ja kehtestamine

Planeeringu koostamisele järgneb selle vastuvõtmine. Vastuvõtmine on planeeringu avalikule väljapanekule suunamiseks sobivaks tunnistamine. See saab edaspidi toimuda vaid pärast planeeringu kooskõlastamist. Planeeringu avaliku väljapaneku käigus on kõigil planeeringuala elanikel ja teistel piirkonnas kinnisvara omavatel isikutel õigus planeerimisettepanekuga tutvuda ning esitada ettepanekuid või vastuväiteid planeeringu kohta. Kui avaliku väljapaneku käigus on planeeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, peab kohalik omavalitsus korraldama planeeringu avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui märkusi ei laeku, pole uue seaduse kohaselt enam vaja ka avalikku arutelu korraldada.

Kui pärast avalikku väljapanekut viiakse sisse suuremaid parandusi ja täiendusi, peab toimuma uus avalik väljapanek. Seadus tagab, et avalikustatud planeering ja kehtestatud planeering peavad olema oma põhilahenduselt identsed.

Planeeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud kirjalikud ettepanekud ja vastuväited esitanud isikutele teatab kohalik omavalitsus oma seisukoha ettepanekute ja vastuväidete kohta, andes ühtlasi teada avaliku arutelu toimumise aja ja koha. Seda tuleb planeerimis-seaduse järgi teha kahe nädala jooksul pärast planeeringu avaliku väljapaneku lõppemist. Posti teel saadud ettepanekute ja vastuväidete puhul antakse seisukoht teada tähtkirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.

Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava arutelu ajal ei ole omavalitsus enam kohustatud uusi ettepanekuid vastu võtma. Pärast avalikku väljapanekut toimuva arutelu eesmärk on tutvustada laekunud ettepanekuid avalikkusele ja anda nende ettepanekute kohta omavalituse hinnang.



Planeeringute ja ehitusloa mõju maa hinnale. Kui üldplaneeringu koostamisel võimaldab oma huvide väljendamine lihtsustada hilisemat detailplaneerimist, siis detailplaneeringusse oma huvide sissekirjutamine tagab võimaluse maa müügil või kasutamisel enam teenida (Illustratsioon käsiraamatust "Soovitused üldplaneeringu koostamiseks", Kaur Lass, 1998).

Mida enam on planeeringu koostamise käigus eesmärged selgitatud ja avalikkusele töö sisu tutvustatud, seda vähem laekub üldjuhul avalikule väljapanekule märkusi ja ettepanekuid. Seega on planeeringu koostamise käigus toimuvate avalike arutelude mõtte selgitada avalikkusele planeeringute tagamaid ja planeeringu elluviimise mõjusid.

Levinud on arvamus, et avalikustada tuleks nii vähe kui võimalik. Tegelikult on asi vastupidine. Mida rohkem informatsiooni anda, seda väiksem on risk, et kuulujuttudest sünnib planeeringule vastuseis. Samuti väheneb avalikkuse poliitilise manipuleerimise võimalus.

Kui avalikule väljapanekule laekunud vastuväidetele kohalik omavalitsus ei reageeri, tekib planeeringuvaidlus, mille kohta esitab enne planeeringu menetlemise jätkamist oma seisukoha maavanem, kes on vaidluse korral planeeringu järelevalve läbiviija. Seisukoha kujundamiseks kutsub maavanem kokku planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud ning vaidluse teise poolena kohaliku omavalituse. Kui poolte arvamused on ära kuulatud, esitab maavanem oma seisukoha vastuväidete kohta.

Detailplaneeringu, mille koostamise üle järelevalvet ei toimu, samuti järelevalve käigus maavanema heakskiidu saanud üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus.

Kui seadust ei järgita, tekib oht, et protsessist eemale jäetud või õigeaegselt informeerimata isikud võivad oma õiguste taastamiseks kohtusse pöörduda. Vaidlustamine langeb tavaliselt aega,

kui juba on märkimisväärselt raha kulutatud. Planeeringuprotsessi rikku-mise tõttu takerdutakse vaidlustesse ja kohtuskäimistesse ja ajakaotuse tõttu võib kaduda investeeringu mõttekus. Omavalitsuse vea tõttu planeeringu vaidlustanuil ei pruugi olla huvi ega vahendeid rajada valla- või linnavalit-suse kavadega ühtivat ettevõtet või ehitist. Juhul kui omavalitsus on seoses planeeringuga teinud olulisi vigu, peab ta hiljem vigade eest vastutama, mis tähendab tekitatud kahjude hüvitamist.

Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise teate avaldab kohalik omavalitsus selleks valitud ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtes-tamise päevast arvates. Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise ot-suse ärakirja ja kehtestatud planeeringu saadab kohalik omavalitsus maavanem-ale. Informatsioon üldplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ja kehtestatud detailplaneering saadetakse riigi maakatastri pidajale. Olgu öeldud, et seda peab omavalitsus tegema ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

Maale sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramise kaudu mõjutab kehtestatud planeering maa hinda. Üldjuhul tingib de-tailplaneeringuga kehtestatud krundi suurem ehitusõigus ka maa kõrgema hinna. Seega on ehitusõiguse näol tege-mist kinnisvaraõigusega, s.t ehitusõigust võib käsitada konkreetse krundiga seo-tud kinnisomandina. Selles valguses on ülimalt positiivne, et planeerimis- ja ehi-tusseaduse alusel kehtestatud planeerin-gud hakkavad kehtima pärast uue sea-duse jõustumist 2003. aasta 1. jaanuaril.