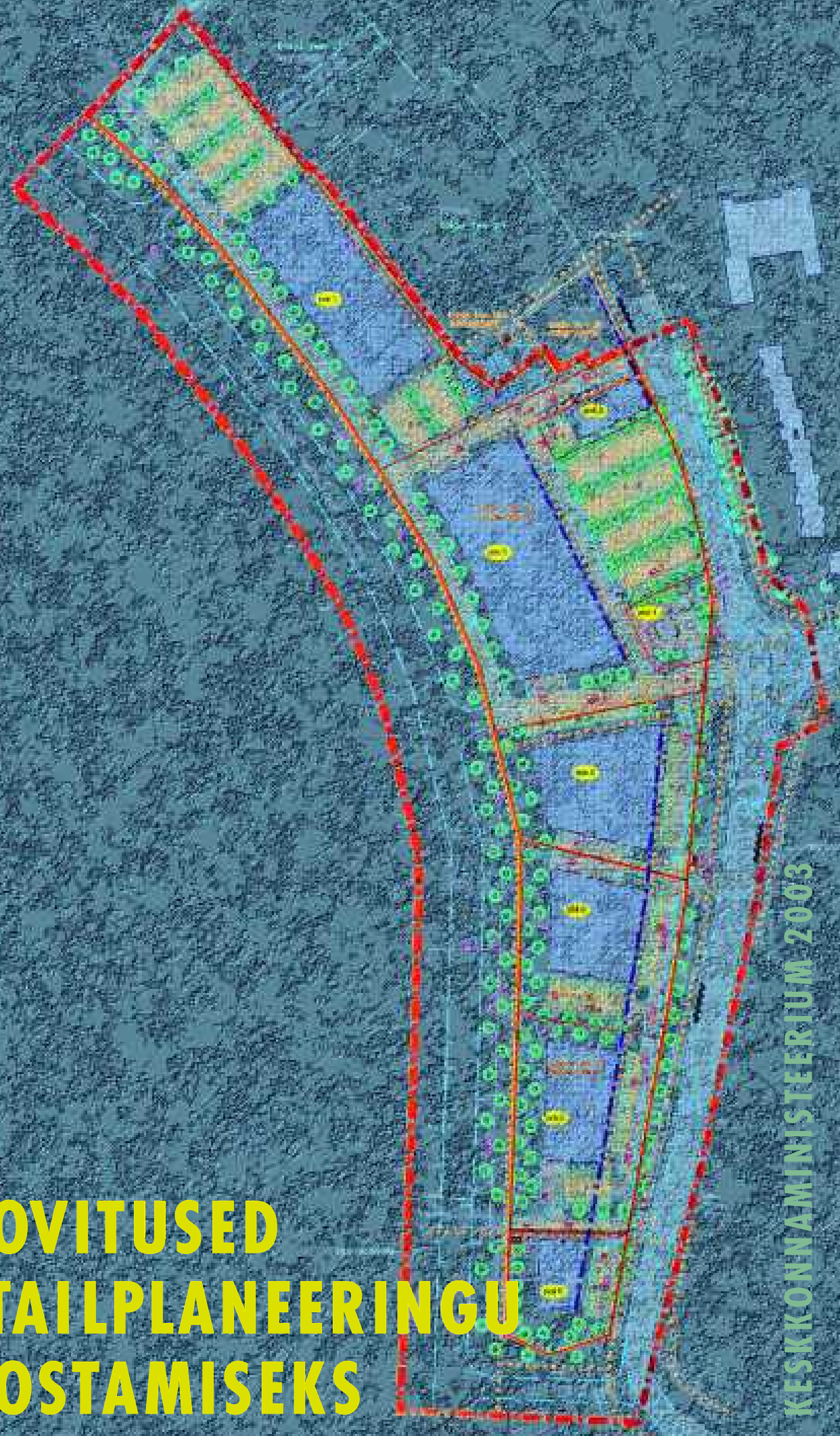


SOOVITUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS



KESKKONNAMINISTEERIUM 2003

SOOVITUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2003

“Soovitused detailplaneeringu koostamiseks” trükise käsikiri on koostatud
Keskkonnaministeeriumi Planeeringute osakonna tellimisel.

Koostaja: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ
Kuperjanovi 16, 50409 Tartu. Tel. 07 427 839

Töögrupp: Jüri Siim, Indrek Ranniku, Olav Remmelkoor, Haldo Oravas, Rein Murula,
Peep Männiksaar, Uku Põllumaa, Arvo Rikkinen, Tiina Skolimovski, Indrek Vaher,
Kuido Kartau

Kaaned kujundas: Merike Kaunissaare, Tiit Kaunissaare

Austatud lugeja

Teie kätte jõudev trükis “Soovitused detailplaneeringu koostamiseks” on kolm aastat tagasi avaldatud sama pealkirjaga Keskkonnaministeeriumi trükise kordustrukk, mida on täiendatud ja täpsustatud vastavalt 1.jaanuaril 2003 jõustunud planeerimisseadusele.



Planeerimisseaduse kõige suuremaks muutuseks võrreldes senikehtinud planeerimis- ja ehitusseadusega on, et kohalikule omavalitsusele on jäetud palju suurem otsustusõigus ja vastutus detailplaneeringu koostamise kohustuslikkuse ning detailplaneeringu menetlemise ja avalikustamise ulatuse üle otsuste langetamisel. Kõrvuti sellega väljendub seaduses ka soov, et kohalik omavalitsus oleks senisest palju enam ise detailplaneeringu koostaja või vähemalt koostamise tellija, st oma haldusterritooriumi ruumilise arengu juhtija. Senikehtinud seaduse üheks puuduseks tuleb pidada just seda, et see suunas liigselt kohalikku omavalitsust investeerijale detailplaneeringu koostamist üle andma, mistõttu paljudes linnades toimus linna ehitamine juhusliku investori juhuslikus kohas avalduvate ehitamissoovide kaupa, mitte linna tervikliku arendamise vajadusest lähtuvalt.

Detailplaneeringute koostamine on linnade ja valdade igapäevane ülesanne, sest kehtestatud detailplaneeringud on vajalikud hoonete ehitamise ja maa-alade kruntimise aluseks linnades ja teistes kompaktses asustusega kohtades.

Detailplaneeringu koostamine on loominguine tegevus. Samas saab see tegevus alguse kellegi soovist midagi ehitada, st soovist investeerida ja sellest kasu saada. Mida detailsem planeering, seda rohkem on planeeringu koostamises kunstiloominguga võrreldavat loomingu, seda suurem on detailplaneeringu puhul ühe loomingu isiksuse, kelleks tavaliselt on arhitekt, roll planeeringu sisu kujundamisel. Samas saab detailplaneeringust tema kehtestamise järel õigusakt, mis määrab maakasutus- ja ehitustingimused planeeritaval maa-alal. Eeltoodu on muutnud planeerimisega tegelemise suurele osale arhitektidest küllalt vastumeelseks, sest planeeringu õigusaktiks muutumine ning planeeringu avaliku menetlemise nõue piirab loominguvabadust. Samas on planeerimisega seotu ka planeerimisega mitte kokku puutunud juristidele mõnevõrra arusaamatu, sest detailplaneeringu sisu kujundamiseks on väga vähe direktiivseid aluseid ning detailplaneeringu kui kellegi kinnistu kasutamist ja käsutamist reguleeriva õigusakti sisu kujuneb tihtipeale küllaltki subjektiivsete loominguiliste kaalutluste tulemusel. Sellest, missugust planeeringulahendust eelistada, on väga oluliselt ka detailplaneeringu elluviimiseks tehtud investeeringute tulukus. Seetõttu on detailplaneeringul ka majanduslikud tagajärjed.

Seega on detailplaneering samaaegselt:

- loomingu, mille eesmärk kavandada toimiv ja esteetiliselt täisväärtuslik keskkond,
- õigusakt, mis peab tagama erinevate huvide tasakaalustatud arvestamise,
- investeerimiskava, mis peab tagama majanduslikult mõistlikud lahendused ning optimaalse tulukuse investeerijale.

Nende, mõnikord väga vastuoluliste eesmärkide tasakaalustatud kokkusobitamine on detailplaneeringu puhul kohaliku omavalitsuse ülesanne. Selle ülesande edukas lahendamine on suurel määral sellest, kui võrd tasakaalustatult suudetakse kaalutleda kõiki erinevaid huvisid. Keskkonnaministeerium loodab, et käesolevast trükisest saab kohalikele omavalitsustele ja planeerijatele hea abivahend eelnimetatud ülesande lahendamisel. Teretulnud on ettepanekud soovituste edasiseks täiendamiseks ja täpsustamiseks.

Sulev Vare

Keskkonnaministeeriumi kantsler

SISUKORD

Sissejuhatus

I Üldosa

lk. 2

- 1.1. Mis on detailplaneering, kellele ja milleks on seda vaja?
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus
 - 1.2.1. Kohaliku omavalitsuse otsustusõigus detailplaneeringu koostamise kohustuse määramisel
 - 1.2.2. Detailplaneering kui katastritoimingute ja ehitusprojekti koostamise alus
- 1.3. Detailplaneering kui kinnisvaraprojekti osa
- 1.4. Detailplaneeringu koostamise korraldamise põhimõtted
 - 1.4.1. Avalikkus
 - 1.4.2. Demokraatlikkus
 - 1.4.3. Omavalitsusekesksus e. nn. kohaliku omavalitsuse planeeringumonopol
 - 1.4.4. Kõikehaaravus ja koostajate professionaalsus
 - 1.4.5. Üksikute ja üldiste huvide kokkulepe
 - 1.4.6. Keskkonna muutmise ja säilitamise vahelise tasakaalu leidmine
- 1.5. Detailplaneering määrab õigused ja kohustused
- 1.6. Eesti planeeringusüsteem, detailplaneeringu koostamine planeeringusüsteemis
 - 1.6.1. Detailplaneeringu seosed üldplaneeringuga
 - 1.6.2. Detailplaneeringu seosed arengukavaga ja kohaliku eelarvega
- 1.7. Detailplaneeringu koostamise protsess
- 1.8. Planeeringuotsus kui kaaluotsus

II Detailplaneeringu algatamine

lk. 11

- 2.1. Detailplaneeringu algatamise ettepanek
- 2.2. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse koostöö vajadus
- 2.3. Detailplaneeringu koostamine ja finantseerimine
 - 2.3.1. Kohalik omavalitsus koostab või tellib detailplaneeringu ise
 - 2.3.2. Koostamise ja finantseerimise õigus antakse üle asjast huvitatud isikule
- 2.4. Detailplaneeringu lähteülesanne/ lähteseisukohad
- 2.5. Detailplaneeringu algatamise otsus
- 2.6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud andmed
- 2.7. Algatatud detailplaneeringust informeerimine
- 2.8. Leping detailplaneeringu koostamise kohta

III Detailplaneeringu koostamine ja avalikkuse kaasamine

lk. 17

- 3.1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine ja visualiseerimine
 - 3.1.1. Maa-ala kruntideks jaotamine
 - 3.1.2. Maa-ala omapära
- 3.2. Avalikkuse kaasamine ja koostöö detailplaneeringu koostamisel
- 3.3. Koosolekute korraldamine eskiislahenduse tutvustamiseks
- 3.4. Eskiislahenduse tutvustamisele järgnevad läbirääkimised ja vaheotsustus
- 3.5. Detailplaneeringu koosseis
 - 3.5.1. Detailplaneeringu nõuete komplekssus
 - 3.5.2. Tekstiline osa
 - 3.5.3. Kaardid/ joonised
- 3.6. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering, planeeringu põhilahendus

- 3.7. Detailplaneeringu täpsusaste
- 3.8. Tingimuste sõnastus

IV Detailplaneeringu kooskõlastamine ja avalikustamine lk. 31

- 4.1. Detailplaneeringu kooskõlastamine
 - 4.1.1. Kooskõlastuste vajaduse määramine
 - 4.1.2. Kooskõlastamine
- 4.2. Avalikustatavad-eksponeeritavad materjalid
- 4.3. Detailplaneeringu vastuvõtmisele eelnevad toimingud ja otsus
- 4.4. Avalik väljapanek ja avalikud arutelud
 - 4.4.1. Avalikust väljapanekust informeerimine
 - 4.4.2. Avaliku väljapaneku korraldamine
 - 4.4.3. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute arvestamine ja avalik arutelu

V Järelvalve detailplaneeringu koostamise üle lk. 35

- 5.1. Järelvalve vajadus ja teostajale esitatavad materjalid
- 5.2. Järelvalve teostamine

VI Detailplaneeringu kehtestamine lk. 36

- 6.1. Detailplaneeringu kehtestamine
- 6.2. Kinnisasja võõrandamine kehtestatud detailplaneeringu alusel
- 6.3. Detailplaneeringu kehtestamise vaidlustamine
- 6.4. Kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

VII Lihtsustatud korras detailplaneeringu koostamine lk. 38

VIII Detailplaneeringuga seotud dokumentide arhiveerimine lk. 39

IX Planeeringute arvestuse pidamine lk. 39

X Detailplaneeringu elluviimine lk. 39

Lõppsõna

Lisad: Näide detailplaneeringute andmebaasi arvestuskaardist
Detailplaneeringu pass

Sissejuhatus

Detailplaneerimine on demokraatlikus Euroopas olnud ruumilise keskkonna arendamise üheks õiguslikuks instrumendiks aastakümneid.

Eestis on möödunud seitsme aasta jooksul detailplaneeringuid koostatud vastavalt Planeerimis- ja ehitusseaduses antud üldistele põhimõtetele ning ülesannetele. Selle aja jooksul on välja kujunenud kogemus ja töövõtted planeeringu algatamisest kuni kehtestamiseni nii algataja, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse, planeeringust huvitatud isiku, planeeringu koostaja kui ka järelevalve teostaja töös. Planeeringute koostamise juures on selgunud ka võimalikud probleemid, mis tulenevad nii õigusaktidest, planeeringu koostamises osalejate vigadest kui ka omandireformi kiirusest ja muutuvast sotsiaal-majanduslikust keskkonnast. Praegu reguleerib planeeringute koostamist alates 1. jaanuarist 2003 jõustunud Planeerimisseadus (edaspidi PLS)

Käesolevad soovitudused koosnevad osadest, mis käsitlevad detailplaneeringu koostamise korraldamise protsessi algatamisest kehtestamiseni. Materjal sisaldab illustreerivaid näiteid detailplaneeringu koostamiseks vajalikest lähtematerjalidest, avalikkuse kaasamisest, planeeringute koosseisust ja planeeringute arvestuse pidamisest omavalitsuses.

Soovitused on ennekõike suunatud seadusjärgselt detailplaneeringu koostamisega tegelevale kohalikule omavalitsusele, kuid samuti mõeldud kasutamiseks kõigile detailplaneeringute koostamisega kokku puutuvatele isikutele: tellijatele, planeeringu koostamisest huvitatud isikutele, konsultantidele-projekterijatele jt. Soovituste ülesanneteks on praktiliste juhiste andmine kohalikule omavalitsusele detailplaneeringu algatamise, koostamise, avalikustamise ja menetlemise toimingute teostamiseks, seadusandlike aktide selgitamine ning seeläbi detailplaneeringute koostamise ja koosseisu ühtlustamine riigis. Soovitused tuginevad seadustele ja nende alusel koostatud õigusaktidele, ennekõike Planeerimisseadusele. Täiendava informatsiooni saamiseks on põhiteksti kõrval toodud viiteid seadustele ja allikmaterjalidele.

Soovituste koostamise koordinaator: *Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ*.

Tekstilise osa koostasid: Olav Remmelkoor, Indrek Ranniku, Peep Männiksaar, Haldo Oravas, Jüri Siim ja Jüri Lass.

Koostamisest võtsid osa: Kuido Kartau, Rein Murula, Uku Põllumaa, Arvo Rikkinen, Tiina Skolimovski ja Indrek Vaher.

1 Üldosa.

1.1. Mis on detailplaneering, kellele ja milleks on seda vaja?

§2, §3, §4, §9

Detailplaneerimine on ühiskondliku kokkuleppe saavutamise protsess, millega antakse seaduslik alus uute hoonete ehitamiseks, olemasolevatele hoonetele juurdeehituse tegemiseks, maa-alade kruntideks jaotamiseks ja olemasolevate kruntide piiride muutmiseks. Detailplaneering koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringute koostamisega tagab vald või linn talle Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega ning Planeerimisseadusega pandud ülesannete täitmise ning loob võimalused oma halduspiires asuva territooriumi tasakaalustatud arenguks. Detailplaneeringu ülesanne on hinnata kavandatava muudatuse tervikmõju ja leida ühiskondlik kokkulepe nende muudatuste elluviimiseks.

Detailplaneering on kohustuslik vahend, mida vald või linn kasutab omavalitsuse teostamiseks.

Detailplaneeringute koostamise protsess võimaldab omavalitsusel kaasata elanikke keskkonna muutmise ja kujundamise küsimuste arutamisse. Erinevate huvide arvessevõtmine ja tasakaalustamine planeeringuprotsessis on planeeringu kehtestamise eeldus ja vajalik selleks, et tagada hilisem planeeringu edukas elluviimine. Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute läbiviimisele ja ehitiste projekteerimisele.

Detailplaneeringute koostamine võimaldab :

- selgitada mingil territooriumi osal välja üldised ja avalikud huvid, erahuvid ning tagada nende tasakaalustamine,
- rakendada või ümber vaadata varem vastu võetud arengukavalisi ja üldplaneeringulisi otsustuseid,
- suunata planeeringuala linnaehitusliku kontseptsiooni kujunemist,
- korrastada ja optimeerida maakasutust,
- tagada traditsioonilise keskkonna säilitamise ja arengu (keskkonna muutmise) vaheline tasakaal,
- vältida või leevendada kahjulikke keskkonnamõjusid,
- hoida ära erinevate maakasutuse sihtotstarvete konflikte, ennetada tülisid,
- teha enne ehitiste projekteerimise alustamist avalikult otsustusi tulevaste ehitiste funktsiooni, mahu, ehituslaadi ja kujunduse kohta,
- luua eeldused omavalitsusele vastuvõetava erahuvi teostamiseks,
- kindlustada keskkonna korrastamisega paikkonna mainet,
- suurendada selgete reeglite kehtestamisega paikkonna ja linna atraktiivsust investeringute ligitõmbamiseks.

Ideaalne on, kui menetlemisel ilmnevad erimeelsused lahendatakse ja kehtestamisel ei jää lahendamata vaidlusi. Tihti tuleb aga kõigil teha järeleandmisi ja jõutakse lahenduseni, millega keegi ei saavuta esialgu seatud "puhtaid" eesmärke. Detailplaneering on oma olemuselt erinevate isikute, kohaliku omavalitsuse ja riigi huvide vaheline avalik kokkulepe, mis fikseeritakse kehtestamise otsusega.

(näiteks: Kultuuriväärtusliku miljööga piirkonnas kehtestatud kohustused kasutatavatele ehitismaterjalidele või nõue kahjuliku keskkonnamõju leevendamiseks on üldine huvi, millega teised detailplaneeringu protsessis osalejad on leppinud).

1.2. Detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus

§3, §9

Alad ja juhud, millistel detailplaneeringu koostamine on kohustuslik, on määratud Planeerimisseaduse § 3 lõikes 2. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritlevatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel järgmistel juhtudel:

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

§ 3 lg 2 p 1 on sõnastatud nii, et üksikelamu, suvila ja aiamaa kõrvalhoonetele ei laiene teistele väikehoonetele seatud 20 m² piir.

Kõigil teistel juhtudel, näiteks mingi rajatise ehitamise aluseks, detailplaneeringu koostamine üldreeglina linnades, alevites ja teistel kompaktses asustusega aladel kohustuslik ei ole.

Alevike ja külade olemasolevad ja kavandavad selgelt piiritlevad kompaktses asustusega territooriumi osad, st detailplaneeringu koostamise kohustusega alad, määratakse PLS § 8 lg 3 punkti 4 kohaselt üldplaneeringuga; kui need alad on üldplaneeringuga määramata, määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud § 7 lg 3 p 5 kohaselt kehtestatud maakonnaplaneeringuga. Detailplaneeringu kohustusega aladeks tuleks pidada kompaktses hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku või küla osa. Kindlasti tuleks lugeda kompaktses asustusega territooriumi osaks PLS § 3 lg 2 mõistes olemasolevad ühtse tänavavõrgu ja tehnovarustusega endised suvila ja aianduskooperatiivid, kuigi nad ei ole ei küla ega alevik tavatähenduses. Lisaks sellele on jäetud juhtudel kus üldreeglina kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus kohalikule omavalitsusele § 9 lõikega 10 õigus lubada teatud hoonete ehitamist või krundijaotuse muutmist ilma detailplaneeringut koostamata ning vajadusel algatada detailplaneeringu koostamine § 9 lg 11 alusel ka nendel aladel või juhtudel, mille puhul üldreeglina detailplaneeringu koostamise kohustus ei ole. Kui detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul kehtiv detailplaneering puudub, on tegutsemiseks lubatavad ja kokku lepitavad piirid määramata.

Kehtestatud detailplaneeringu puudumine tähendab detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel sisuliselt krundijaotuse määramise või muutmise, ning § 3 lõikes 2 nimetatud uute hoonete ehitamise ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemise keeldu.

1.2.1. Kohaliku omavalitsuse otsustusõigus detailplaneeringu koostamise kohustuse määramisel §9

Kohalik omavalitsus võib § 3 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu koostamise üldnõuet veelgi leevendada ning § 9 lg 10 punktide 1-5 alusel lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata:

- tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
- olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkiinnistute omanikega;
- olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkiinnistute omanikega;
- mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kiinnistu jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustus tingivate hoonete ehitamise soovi;
- muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmine ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel.

Tuleb rõhutada, et **kohalik omavalitsus võib sellist leevendust teha, kuid ei pea seda tegema, kui ta leiab, et detailplaneeringu koostamine koos sinna juurde kuuluvate planeeringu avalikustamise ja menetlemise nõuetega on sisuliselt vajalik.**

PLS § 9 lg 10 annab samas võimaluse, et linna/valla volikogu võib põhjendatud vajaduse korral algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, millele üldreeglina, st PLS § 3 lõikes 2 ei ole sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustust. Arvestades sisulist vajadust peaks valla volikogu tõsiselt kaaluma detailplaneeringu koostamise vajadust üldreeglina detailplaneeringu kohustuseta aladel, kui soovitakse ehitada või rajada:

- üksikelamute, aiamaajade või suvilate gruppi, mis koosneb enam kui viiest hoonest,
- eraldiseisvat ridaelamut või seksioonelamut või nende gruppi,
- eraldiseisvat üle 1000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohoonet,
- kämpingut, motelli, puhkeküla või puhkebaasi,
- spordikompleksi või supelranda,
- sadamat, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensinijaama,

või kui planeeritakse

- mõisakompleksi maa-ala (selle juurde kuuluva pargiga)

Detailplaneeringu koostamine võib linnades, alevites ja teistel kompaktses asustusega aladel lisaks üldreeglile osutada sisuliselt vajalikuks mitmesuguste rajatiste – teede, tehnorajatiste, vedelkütuse mahutite, parkide, suuremate haljasalade jms - projekteerimise ja ehitamise aluseks.

Maa-alade jaotamine kruntideks ning olemasolevate kruntide piiride muutmine detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on reeglina lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel. Erandina lubatakse kohalikul omavalitsusel vastavalt Maareformiseaduse § 7 lõigetele 5, 5' ja 5² maareformi käigus ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrata detailplaneeringu kohustusega aladel ka detailplaneeringut koostamata. Hoonestamata riigimaa ja juba omandisse antud maa jagamine kruntideks peab toimuma kehtestatud detailplaneeringu alusel.

1.2.2. Detailplaneering kui katastritoimingute ja ehitusprojekti koostamise alus

§9, §38

Viimasel ajal on mõned omavalitsused, sh Tallinn, hakanud nõudma, et üldplaneeringute ja detailplaneeringute koostamisel kasutataks katastriüksuse sihtotstarbeid kajastavaid tingimärke. Katastriüksuse sihtotstarbe ja planeeringuga määratava krundi kasutamise sihtotstarbe samastamise soov tulenes ka maakatastriseaduse § 18 lg 2 senisest sõnastusest, mille kohaselt katastriüksuse sihtotstarbe määratakse üldplaneeringuga või detailplaneeringuga. Selline sõnastus oli sisuliselt kindlasti väär – üldplaneering või detailplaneering ei pea määrama katastriüksuse sihtotstarvet vaid andma sisulise aluse selle määramiseks. Sellest tulenevalt on planeerimisseaduse rakendusosas maakatastriseaduse muudatused (§ 38), mis seovad täpsemini planeeringuga määratava maakasutuse ja katastriüksuse sihtotstarbe ning annavad aluse katastriüksuse sihtotstarbe määramiseks sellistel juhtudel, kus katastriüksuse sihtotstarbe määramise aluseks ei ole sisuliselt vaja planeeringut koostada.

Selleks, et aidata kohalikku omavalitsust planeeringute koostamisel, erinevate planeeringuliikide sisu, täpsusastme ja eesmärkide mõistmisel ning maakatastriüksuse sihtotstarbe määramisel, on Keskkonnaministeeriumi 2002 aasta lõpus väljaantud käsiraamatus “Planeeringute leppemärgid” tabel, mis käsitleb planeeringute leppemärke kõiki planeeringuid kajastava ühtse süsteemina ning näitab planeeringuga määratud maakasutuse sihtotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe omavahelise seose.

Planeerimisseaduse § 9 lg 7 sätestab, et kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral koostatakse ehitusprojekt kehtestatud detailplaneeringu alusel Ehitusseaduse sätestatud korras.

1.3. Detailplaneering kui kinnisvaraprojekti osa

Detailplaneeringu koostamise ettepaneku tegijal on füüsilise ruumi (linnaruum, maastikupilt) aga ka sotsiaalse ruumi ja majandusruumi kujundamisel oma eesmärgid. Koostamise ajendanud erahuvi ja eesmärgi kõrval on reeglina olemas üldised ja avalikud huvid ning eesmärgid.

Kinnisvaraarendus ja ehitus on suhteliselt pika tasuvusega ja suuri investeeringuid nõudvad valdkonnad. Juba üksnes ressursside kasutamise otstarbekuse seisukohast on oluline, et vahendite kasutamine oleks

optimaalne ja vahendite paigutus lähtuks üldistest prioriteetidest. Üldisemaid otsustusi arvestavate detailplaneeringute olemasolu on eelduseks ka kohaliku omavalitsuse eelarve vahendite sihipärasele kasutamisele, samuti erainvesteeringute kaasamisele omavalitsuse projektidesse.* Huvide väljaselgitamiseks ja tasakaalustamiseks ruumi ja maastikupilti kujundavate kinnisvaraprojektide kavandamisel on ühe vahendina kasutatavad detailplaneeringud.

1.4. Detailplaneeringu koostamise korraldamise põhimõtted

1.4.1. Avalikkus

Üks planeerimisseaduses sisalduvaid põhimõtteid on tagada keskkonnas toimuvate muutuste planeerimisel võimalikult paljude ühiskonnaliikmete huvide tasakaalustatud arvestamine. See põhimõte on tagatud eelkõige planeerimise avalikkusega, huvitatud isikute õigeaegse informeerimisega ja nende võimalusega kaitsta oma huvisid planeeringu koostamisel. Avalikkuse kaasamine planeeritava ala arengu küsimustes ja erahuvide arvestamine juba planeeringu algatamisel võib aidata omavalitsust planeeringu lähteülesande/lähtetingimuste püstitamisel ning vältida hilisemaid vaidlusi. Kohalik omavalitsus peab tagama huvitatud isikute ettepanekute menetlemise ja vaidluste lahendamise erinevaid huvisid tasakaalustades. Huvitatud isik peab saama kaitsta oma õigusi alates detailplaneeringu algatamisest teadasaamist kõigis planeeringu koostamise staadiumites.

1.4.2. Demokraatlikkus

Eesti on demokraatlik riik ning demokraatlikkus on üks planeerimise põhimõtteid. Detailplaneeringutes käsitletavat maakasutus- ja ehitusküsimused võivad huvitada igaüht, seetõttu tuleb kohalikul omavalitsusel siin maksimaalselt ära kasutada seadusega antud võimalust inimeste kaasamiseks. Planeeringudemokraatial on oluline roll osalusdemokraatia õpetamisel ja juurutamisel. Planeeritava alal kavandavate muudatuste otsustamisel on kõigil kodanikel võrdsed õigused ja võimalused kaitsta oma huve. Planeeringu kehtestamine toimub poliitilise otsustusega, st. arvestades ennekõike neid huve, mis on ülekaalus või avalikkusele olulisemad.

1.4.3. Omavalitsusekesksus ehk nn. kohaliku omavalitsuse planeeringumonopol

§4, §10

Omavalitsuse põhiseadusega tagatud õigus otsustada seadustega kooskõlas kõiki kohaliku elu küsimusi oma haldusterritooriumil on aluseks ka planeeringute koostamisel. Planeeringutegevuse korraldamine oma territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Planeeringute koostamisel tehtavad otsustused on vahendiks, mis võimaldavad omavalitsusel juhtida oma territooriumi kasutamist. Kohaliku omavalitsuse pädevuses on detailplaneeringu algatamise otsustamine, planeeringu lahendi kujundamine (sh. läbi omapoolse lähteülesande/ lähtetingimuste), planeeringu lahenduse vastuvõetavuse otsustamine, planeeringu kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine. Õigus toob kaasa kohustused ja vastutuse. Praegusel ajal on Eestis ülekaalus praktika, kus detailplaneeringuid koostab huvitatud isiku tellimisel erakonsultant, kuid senine ühtse meetodika puudumine, planeeringute koostamise intensiivistumine ja koostatud planeeringutes orienteerumine tekitab erategijate kaasamisel järjest enam raskusi. Seetõttu on lihtsam, kui sarnaselt naaberriikide praktikaga koostab kohalik omavalitsus detailplaneeringud ise. PLS § 10 lg 6 on sõnastatud lähtudes soovist, et kohalik omavalitsus oleks enamusel juhtudel detailplaneeringu koostaja või koostamise tellija.

1.4.4. Kõikehaaravus ja koostajate professionaalsus

§1, §13

Planeerimisseadus sätestab planeerimise eesmärgiks säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamise, mis ennekõike saavutatakse läbi planeeringu kõikehaaravuse ja koostajate professionaalsuse ning läbi erinevate erialade spetsialistide koostöö. Kõikehaaravus (interdistsiplinaarsus) tähendab, et koostamisele asudes arvestatakse erinevatest vaatepunktidest lähtudes võimalikult paljusid kultuurilise, sotsiaalse, loodus- ja majanduskeskkonna aspekte, et erinevates valdkondades kogutakse informatsiooni ja vajadusel teostatakse uuringuid ning analüüsi, selgitatakse muutuste mõju ning kavandatakse variantlahendusi ja abinõusid ebasoovitavate mõjude ärahoidmiseks või leevendamiseks.

* EV Siseministeerium, PHARE CBC "Rahvusvaheline Projektjuhtimise käsiraamat", Tallinn, 2000

Heas detailplaneeringus peaks sisalduma majanduslike, sotsiaalsete, kultuuriliste ja looduskeskkonna aspektide tasakaalustatud käsitus ja selle alusel tehtud territooriumi kasutamise otsustus. Lahenduse kvaliteedi huvides on tähtis, et planeeringu lähteülesande/ lähteseisukohtade koostaja, koostamiseks vajalike uuringute teostajad ning valitud konsultant-planeerija omaksid vajalikku ettevalmistust. Detailplaneeringut võib koostada või selle koostamist juhtida kõrgharidusega arhitekt, planeerija või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist. Linnakeskkonna planeerimisel on vajalik, et detailplaneeringu koostab (lihtsamatel juhtudel) või selle koostamist juhib kõrgharidusega arhitekt. Detailplaneeringute koostamine peaks enamikel juhtudel olema erinevate spetsialistide meeskonnatöö.

1.4.5. Üksikute ja üldiste huvide kokkulepe

Hea planeerimislahenduse saavutamise eelduseks on koostamise ajal toimuv kohaliku omavalitsuse dialog planeeringu koostamises osalejatega. Erinevate rollidega osalevad huvigrupid ja isikud detailplaneeringu koostamisel võivad olla: kohalik omavalitsus, koostamisest huvitatud isik, lahendist huvitatud/puudutatud isik või huvigrupp, planeeringuala elanikud, koostaja, kooskõlastaja, järelevalve teostaja.

Iga kehtestatud ja elluviidav detailplaneering peab vastama seadustele ja nende alusel koostatud õigusaktidele, riigi ning omavalitsuse üldistele huvidele aga ka headele tavadele ja üldnimlikele põhimõtetele. Detailplaneeringu koostamisel võib sageli ilmneda, et üldised huvid ei ole kindlalt kokku lepitud või erahuvi on üldise huviga vastuolus. Detailplaneering on sel juhul laiemate kompromisside ja kokkulepete otsimise vahendiks. Kohalikul omavalitsusel on õigus mitte arvestada iga üksikut huvi kui see on vastuolus üldiste ja avalike huvidega. Sellisel juhul võib kinnisasja omaniku õigusi detailplaneeringuga vajadusel kitsendada ka vastu tema tahtmist.

1.4.6. Keskkonna muutmise ja säilitamise vahelise tasakaalu leidmine

Üks olulisi küsimusi kultuurimaastiku ja looduskeskkonna planeerimisel on muudatuste suhe traditsioonilise keskkonda ja mõju traditsioonidele ning elukvaliteedile. Mistahes äärmuslik traditsioonide ja traditsioonilise keskkonna kiire muutmine või liigne alalhoidlik säilitamine on läbi inimkonna ajaloo olnud probleemide ja tülide tekke allikaks. Igasuguse suhtumise või otsustuse võib üldistades liigitada konservatiivseks (säilitavaks) või liberaalseks (muutustega kaasa minevaks).*

Detailplaneeringuga tuleb anda keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajadusel määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine (§ 9 lg2).

Tüüpilisemad keskkonnamõjud mida tuleb arvestada ja mille suhtes tuleb vajadusel detailplaneeringuga seada keskkonnatingimused on:

- õhureostus transpordivahenditest (näiteks liikluslahendus) ja paiksetest saasteallikatest (näiteks objektide küttesüsteem),
- müra ja vibratsioon, eeskätt transpordivahenditest aga ka tootmisobjektidest või avalikest ühiskondlikest objektidest (näiteks lauluväljakud ja staadionid),
- mõju pinnasele ja põhjaveele, eeskätt reostus tootmisaladel, transpordimaal ja elamualadel, ala reostustundlikus,
- mõju pinnaveele ja vee-elustikule, näiteks veekogude äärsetelt objektidelt (tootmine, transport, elamumaad, puhkealad, supelrannad jm) lähtuv veereostus,
- mõju rohestruktuuridele (haljastus) ja sealsele loomastikule. Näiteks taimestiku vähendamisega kaasnev mikrokliima, miljöö ja õhukvaliteedi halvenemine, mürataseme tõus,
- mõju jäätmetekkele ja -käitlusele. Eeskätt uutest jäätmetekkeallikatest (tootmine, elamualad, sotsiaalobjektid, kaubanduskeskused) lähtuv vajadus täiendava jäätmekäitluse korraldamiseks,
- mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Näiteks paranevast/halvenevast keskkonnast tulenev piirkonna kinnisvarahindade tõus/langus.

Informatsioon võimalikest keskkonnamõjudest ning keskkonnatingimustest esitatakse detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustamisel, avalikel väljapanekutel ja aruteludel ning kirjeldatakse detailplaneeringu tekstilises osas.

* Vt. Gustav Le Bon, "Hulkade psühholoogia", 1996.

Detailplaneeringu ülesanne on näha traditsioonilisi struktuure, toimimislaade ning keskkonnategureid, leida mingi kindla omapäraga paikkonna muutmise ja säilitamise vaheline tasakaal, mille puhul planeeritud areng on ühiskonnale, üksikisikule ja keskkonnale optimaalseim. Maa-alade kasutustingimuste kehtestamine võib peale füüsilise ruumi kujundamise mõjutada ka kinnisvara hinda, asustustihedust ja struktuuri ning avaldada mõju kohalikule eelarvele, avalike teenuste ja avalike alade kasutamise intensiivsusele ja sotsiaalsele miljöole.

1.5. Detailplaneering määrab õigused ja kohustused

§3 lg3

Kehtestatud detailplaneeringuga võib kinnisomandile seada seadusest tulenevaid maakasutus- ja ehitustingimusi olenemata sellest, kes on kinnisasja omanik - kohalik omavalitsus, riigiasutus või eraõiguslik füüsiline või juriidiline isik.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel võivad toimuda füüsilise, sotsiaalse ja majandusruumi muudatused. Planeeritud lahenduse kohene elluviimine ei ole kohustuslik, kuid siis kui soovitakse maakasutust muuta või ehitada, peab see toimuma kehtestatud planeeringu alusel. Maastiku või linnaruumi ümberkujundamisel, inimese tervisele ohutu keskkonna loomisel, teede ja tehnovõrkude rajamisel, haljastuse likvideerimisel või täiendamisel antakse ühelt poolt kohustuslikud nõuded, teiselt poolt võimalike muudatuste piirid. Selged suhted ja reeglid on maa-ala täiendav väärtus, mis võimaldab selle arendamisest huvitatud isikutel kindlamalt ja otstarbekamalt tegutseda.

Kehtestatud detailplaneeringuga on vastaval maa-alal kokku lepitud hoonestamise laad, linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded, keskkonnanõuded jne., mis annab maaomanikele õiguse planeeringut ellu viia.

1.6. Eesti planeeringusüsteem, detailplaneeringu koht planeeringusüsteemis

Nii Planeerimis- ja ehitusseaduse kui Planeerimisseaduse kohaselt kuuluvad Eesti planeeringusüsteemi nelja liiki planeeringud - üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, (linna/valla) üldplaneering ja detailplaneering.

Eri liiki planeeringute ülesannete ja täpsusastme mõistmise hõlbustamiseks saab kasutada lennukõrguse mõistet. Piltlikult öeldes peaks iga planeeringuliigi puhul "lendama nii kõrgel", et kogu planeeringuala korraga nähtav on. Mida detailsem planeering, seda madalam "lennukõrgus" ja detailsem pilt. Detailplaneeringus tuleb kavandatavat hoonestust, haljastust, tänavate karakteristikuid ja liikluskorraldust, maakasutuse tingimusi, kruntide suurust jms väga täpselt kirjeldada. Üldplaneering näitab ära linna või valla ruumilise "skeleti" – põhilised teed, tänavad ning maa- ja veealade üldised kasutamistingimused linna/valla piirkondade kaupa. Suure linna ja valla üldplaneeringu "lennukõrgus" on küllalt suur, seetõttu on nende puhul otstarbekas koostada täiendavalt linna osa üldplaneeringuid või valla alevite, alevike või suuremate külade üldplaneeringuid, et luua piisava täpsusega alus detailplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering on rohkem strateegia, mille juurde kuuluvad kaardid on väga suure üldistusastmega ning kus näidatakse ära olulisemate infrastruktuuri elementide vajadus ning mõningad maakonna territooriumi kasutamise üldised tingimused. Üleriigiline planeering on strateegia, mis kirjeldab kogu riigi territooriumi ruumilise arengu vajadusi, tingimusi ja eesmärke, mida illustreeritakse sellele lisatud joonistega/skeemidega.

Planeeringusüsteem on ühest küljest hierarhiline, st liigilt detailsema planeeringu koostamisel tuleb järgida liigilt üldisemas planeeringus sätestatud, et tagada ruumilise arengu järjepidevus. Teisest küljest on liigilt detailsema planeeringu koostamisel võimalik suhteliselt lihtsalt muuta liigilt üldisemat planeeringut, et tagada operatiivne reageerimine muutuvatele vajadustele. Puudub ka väga selge piir erinevate planeeringuliikide vahel – näiteks on mitme valla territooriumi kohta võimalik koostada kas mitme valla ühine üldplaneering või maakonnaplaneering maakonna osa kohta, samuti linna väikesema osa kohta koostada kas linna osa üldplaneering või detailplaneering. Sellistel juhtudel oleneb planeeringu liigi valik sellest, milliseid sisulisi ja õiguslikke eesmärke planeeringu koostamisega soovitakse saavutada. Kui linnal/vallal puudub kehtestatud üldplaneering, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel järgida kehtestatud maakonnaplaneeringut (§7 lg4). Detailplaneeringuga kehtestatud maakonnaplaneeringut muuta ei saa.

Planeeringu Liik	Planeeringu objekt	Koostamis-kohustus, iseloom	Põhiülesanne, Iseloom	Kehtestaja	Õigusmõju	Planeeringu finantseerija	Üle-vaatamis-kohustus
ÜLERIIGILINE PLANEERING	kogu riik	vajadusel, suunav	- riigi ruumilise arengu strateegia kujundamine, - asustuse suunamine	Vabariigi Valitsus	aluseks maakonna-planeeringute koostamisel	riik	Riigikogu valimiste järel, ühe aasta jooksul
MAAKONNA-PLANEERING	maakond või maakonna osa või mitme maakonna territoorium	vajadusel, suunav	- majandusliku ja füüsilise planeerimise sidumine, - määratleb üldised maakasutuse suunad, - asustuse suunamine	maavanem	aluseks üldplaneeringute koostamisel	(riik) maavalitsus	Ei ole
ÜLD-PLANEERING	vald või valla osa, linn või linna osa või mitme linna/valla territoorium	vajadusel, suunav	- üldiste maakasutus- ja hoonestustingimuste määramine, - (ehitus) maade varumine, - piirangute kehtestamine hajaasustuses	valla / linna volikogu	aluseks detail-planeeringute koostamisel tiheasustuses, siduvad maakasutus- ja ehitustingimused hajaasustuses	vald / linn	kohaliku omavalitsuse valimiste järel, kuue kuu jooksul
DETAIL-PLANEERING	väiksem territooriumi osa	kohustuslik, ehitus-tegevuse aluseks	- detailsete maakasutus- ja ehitustingimuste kehtestamine, - kruntimine, - määrab krundi ehitusõiguse	valla / linna volikogu või valitsus	siduv õiguslikult ehitusprojektide koostamise ja kruntimise aluseks	vald / linn või huvitatud isikud lepingu alusel	Ei ole

Planeeringute struktuur planeerimisseaduse järgi (skeem: Jüri Lass)

1.6.1. Detailplaneeringu seosed üldplaneeringuga

§8

Mistahes maa-ala detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel on vajalik teada, mida näeb maa-ala kohta ette üldplaneering ning sellega arvestada. Kui kehtiv üldplaneering puudub, pole määratud territoriaal- majandusliku arengu põhisuunad, kestva ja säästva arengu kindlustamise, maa-alade kasutamise jm. tingimused. Detailplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringu lahendust, vajadusel tehakse ettepanekuid üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada tingimustega, mida üldplaneering näeb ette:

- maa-ala territoriaal-majandusliku arengu osas,
- miljöövääruslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimise tagamise ning kasutamistingimuste osas,
- maa- (ja vee)alade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste osas,
- territooriumi funktsionaalse tzoneerimise osas,
- haridus-, hoolekande- või tervishoiuasutuste paiknemise osas,
- põhiliste teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete osas,
- põhiliste tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha osas,
- puhke- ja virgestusalade asukoha ja kasutamise režiimi osas,
- muinsuskaitse-, looduskaitse- ja muude kaitsealuste alade, objektide ning nende kasutamistingimuste osas,
- riigikaitseliste maa-alade osas,
- maa-ala planeeringukohase arendamise majanduslike võimaluste osas.

detailplaneeringuga ette nähtud teede, platside, haljasalade ja tehnorajatiste väljaehitamise finantseerimisel.

1.7. Detailplaneeringu koostamise protsess

ptk. 3

Planeerimisseaduses on sätestatud kohustuslikud toimingud detailplaneeringu koostamisel. Toimingute läbiviimine tuleb kohalikul omavalitsusel otsustada seadusele tuginedes sõltuvalt detailplaneeringu eesmärgist ja planeeritava ala iseloomust. Võrreldes PES-iga annab planeerimisseadus linnale/vallale senisest suurema õiguse, sõltuvalt detailplaneeringu iseloomust, otsustada avalikustamiste vajalikkuse üle erinevates planeeringu koostamise staadiumides.

Erinevatel isikutel võivad olla erinevad huvid ja seisukohad. Arusaamatuste ennetamise huvides on oluline, et planeeringu algatamise ettepaneku tegija esitaks oma huvid võimalikult selgelt ning teiste isikute huvid selguksid planeeringu koostamise alguses. Sellisel juhul on kokkuleppe leidmine veel lihtsam ja seotud väiksemate vahenditega.

Mida hiljem võimalikke asjaosalisi kaasatakse, seda suurem on leppimatute konfliktide oht.

Detailplaneeringu koostamise protsessil võivad olla järgmised etapid:

- huvi ilmnemine,
- algatamise ettepaneku vastuvõetavuse väljaselgitamine,
- planeeringu koostamise kavandamine,
- eeltööd algatamise otsusele, otsus ja lähteülesande/lähteseisukohtade püstitamine,
- vajadusel koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmine huvitatud isikule,
- algatamisest informeerimine,
- planeeringu koostaja valik ja vajadusel koostamiseks lepingu sõlmimine,
- info kogumine, vajadusel uuringute ja analüüside läbiviimine,
- vajadusel variantlahenduste (eskiisidena) koostamine ja vajadusel planeeringu elluviimisega kaasnedavate mõjude hindamine,
- vajadusel variantlahenduste tutvustamine,
- vajadusel variantlahenduste eelistuse otsus,
- põhilahenduse koostamine,
- kooskõlastamine,
- vastuvõtmise otsus,
- avalikustamisest informeerimine,
- avalik väljapanek, avalik arutelu lahenduse tutvustamiseks, nendelt laekuvad ettepanekud ja vaidlustused,
- läbirääkimised ettepanekute ja vastuväidete esitajatega ning otsused avaliku väljapaneku tulemuste kohta,
- vajadusel avalik arutelu avalikustamise tulemuste tutvustamiseks,
- vajadusel kokkulepete sõlmimine võimalike kahjude hüvitamiseks ja planeeringu ellurakendamiseks,
- detailplaneeringu esitamine järelevalve teostamiseks juhul kui detailplaneering ei vasta kehtestatud üldplaneeringule ja/või kui on arvestamata vastuväiteid,
- vajadusel järelevalve teostamine, järelevalve heakskiit,
- järelevalvest tulenevad viimased korrektiivid, eeltööd kehtestamise otsuse tegemiseks ja kehtestamise otsus,
- kehtestamisest informeerimine,
- vajadusel lepingute sõlmimine võimalike kahjude hüvitamiseks ja planeeringu elluviimiseks.

Paljudel juhtudel on detailplaneeringu läbiviimise protsess lihtsam ja ei sisalda variantlahenduste koostamist ja tutvustamist, mõjude hindamist ning planeeringu järelevalve toiminguid.

Detailplaneeringu koostamisel täidab menetleja rolli linna-/ vallavalitsuse vastav osakond või ametnik vastavalt linna-/ vallavalitsuse töökorraldusele.

1.8. Planeeringuotsus kui kaalutusotsus

Planeeringuotsus on põhiliselt kaalutusotsus. Planeeringuotsuse tegemiseks on suhteliselt vähe direktiivseid aluseid, suurem osa planeeringuotsuseid sünnib mingite kaalutluste tulemusel. Mingi maa-ala planeerimisel tuleb kaaluda majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liiklustehnilisi, looduslikke, õiguslikke, jms aspekte/ tegureid ning nende tasakaalustatud käsitlemise alusel langetada planeeringuotsused. Sealjuures on ka see, mida peetakse erinevate arenguaspektide/ tegurite tasakaalustatud käsitlemiseks, samuti kaalutusotsus. Kaalutusotsus on ka see, kas linn/vald otsustab planeeringu algatamise ettepaneku vastu võtta või tagasi lükata ja see, kui volikogu teeb otsuse detailplaneeringu algatamiseks juhul või kohas, kus üldreeglina detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole. Selliste otsuste õigsuse hindamiseks on väga vähe õiguslikke või normatiivseid kriteeriume, seetõttu on planeeringuotsused vaid teatud ulatuses kohtulikult vaidlustatavad/kontrollitavad. Eesti seadustes räägitakse tavaliselt kaalutusõigusest, ehk diskretsioonist. Planeeringute puhul oleks kindlasti õigem rääkida kaalutluskohustusest. **Planeerimise puhul tähendab kaalutluskohustus kindlasti nii seda, et otsust tuleb sisuliselt piisavalt põhjendada kui ka seda, et kaalutlemisesse tuleb kaasata need, keda langetatav otsus puudutada võib, sest viimane tagab, et kõik kaalutlemist vajavad aspektid/tegurid otsuste langetajatele teada on. Ainult viimast arvestades on võimalik täita PS § 1 lõikes 2 sätestatud planeerimisseaduse eesmärki - tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.**

II Detailplaneeringu algatamine.

2.1. Detailplaneeringu algatamise ettepanek

§10

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku võib teha igakuks, st eraõiguslik füüsiline või juriidiline isik, Vabariigi Valitsus, ministeerium või maavalitsus.

Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemise aluseks on planeeringu koostamisest huvitatud isiku kirjalik ettepanek.

Kui omavalitsuse teenistuse sisene infosüsteem on välja arendatud, ei ole tavaliselt vajadust saada taotlejalt täiendavat informatsiooni. Sellisel juhul on võimalik, et ettepanek tehakse vabas vormis või etteantud blanketil ning sisaldab detailplaneeringu algatamise soovi, taotluse sisu, taotleja isikuandmed ja suhte maaüksusega. Detailplaneeringu algatamise ettepanekule on huvi täpsustamiseks ning selle teostatavuse põhjendamiseks otstarbekas lisada esialgne eskiis. Kohalik omavalitsus võib taotleja huvi vastuvõetavuse ja detailplaneeringu koostamise otstarbekuse üle otsustamiseks nõuda täiendavate andmete esitamist.

Otstarbekas on koondada vajalikud andmed detailplaneeringu algatamise ettepaneku vormile.

2.2. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse koostöö vajadus

Detailplaneeringu algatamisel ilmneb sageli, et koostamisest huvitatud isikul pole detailplaneeringu koostamise tähendusse ega üksikasjadesse süvenemiseks aega või huvi. Detailplaneeringu koostamine on läbirääkimiste protsess, milles kohaliku omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku otsekontakt ning läbirääkimised on kahepoolselt kasulikud. Seetõttu on algatajal alati soovitatav lisaks kirjaliku ettepaneku esitamisele minna valla- või linnavalitsusse.

Kohalikule omavalitsusele võimaldab suhtlemine asjast huvitatud isikuga:

- saada täpsemalt teada ettepaneku sisu, prognoosida võimalikke erijuhtumeid ning asuda õigeaegselt korraldama planeeringu koostamiseks vajalikke täiendavaid eeltöid,
- koordineerida või liita samaaegselt ning samasse piirkonda tehtavaid detailplaneeringuid,
- paremini mõista planeeringuga kavandatavate tegevuste mõju,

- rääkida läbi võimalused planeeringu koostamise korraldamisel ja elluviimisel (planeeritavate tehnovõrkude, platside, teede ja trasside väljaehitamine) ning planeeringu kehtestamise ja elluviimisega kolmandatele isikutele tekkida võivate kahjude hüvitamiseks.

Asjast huvitatud isikule võimaldab otsekontakt saada informatsiooni:

- kas tema huvi realiseerimine soovitud kohas on üldse võimalik,
- detailplaneeringu mõiste ja olemuse kohta, detailplaneeringu vajalikkuse kohta tema huvi lahendamisel,
- arengukavas ja üldplaneeringus sätestatud valla / linna üldiste eesmärkide ja arendusideede kohta,
- teiste detailplaneeringute kohta, mis on seotud planeeritava territooriumi või sarnase huviga ning asuda tegema koostööd naabriga või naaberalade planeeringu koostajaga,
- planeeringu elluviimisega kaasnevate võivate mõjude kohta,
- antud juhtumi erisuste ning sellega kaasnevate täiendavate toimingute kohta,
- valla / linna vahendite ja eelarveliste võimaluste kohta planeeringu koostamisel ja elluviimisel,
- planeeringuala kinnis- ja vallasvara omandiõiguse ning teadaolevate kavatsetavate omandiõiguse muutuste kohta.

2.3. Detailplaneeringu koostamine ja finantseerimine

§10

PES § 10 lg 6, mis lubas detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmist huvitatud isikule, oli sõnastatud kui erijuht/ erand, mida võib vajadusel kasutada, üldreegel, et kohalik omavalitsus korraldab detailplaneeringu koostamist, oli sõnastatud sama paragrahvi lõikes 5. Kahjuks on erand praktikas muutunud üldreeglis ning enamusel juhtudel koostab detailplaneeringut ja finantseerib selle koostamist huvitatud isik. Tagantjärele tarkusena võib öelda, et senine seadus suunas omavalitsust liigselt detailplaneeringu koostamist ja finantseerimist huvitatud isikule üle andma. Seda võimalust kasutati ka siis, kui selleks otsest vajadust ei olnud ning mis kõige halvem, ka siis, kui planeeriti piirkonda, kus tegemist väga oluliste avalike huvidega. Tavalised olid ka juhud, kus erinevate isikute omandis olevate naabermaaiüksuste kohta koostati samal ajal eraldi detailplaneeringuid, selle asemel, et nendega käsitletavate maaiüksuste kohta üks ühine detailplaneering koostada. PES-iga antud võimalus on viinud selleni, et esiplaanil on investori soov, mitte linna tervikliku arendamise vajadus, mistõttu linna ehitamine on toimunud enamuses linnades juhusliku investori juhuslikus kohas avalduvate investeerimissoovide kaupa. Liialdatult kasutatud võimalus anda detailplaneeringu koostamine mõne teise isiku kätte on halvasti mõjutanud ka linnaliste asulate planeerimis- ja ehitusalast haldussuutlikkust. Planeerimisalaga tegelevaid spetsialiste on ebapiisavalt, seetõttu suudetakse suuri vaevu ära teha vaid hädatarvilikud haldustoimingud, sisuliseks tööks enam aega ja jõudu ei jätku.

Detailplaneering on linna/ asula ruumilise arengu juhtimise vahend, kui see vahend antakse täielikult huvitatud isikute kätte, siis kannatab asula kui terviku areng ning jäävad vajalikul määral arvestamata avalikud huvid.

Planeerimisseaduse § 10 lg 5 seab detailplaneeringu koostamise üldreeglina linna/ valla kohustuseks ning lg 6 on sõnastatud lähtudes soovist, et kohalik omavalitsus oleks enamusel juhtudel detailplaneeringu koostaja või koostamise tellija, st linnaliste asulate ruumilise arengu juhtija. Lõike 6 sõnastus võimaldab nii seda, et huvitatud isik annab planeeringu koostamiseks vajalikud vahendid lepinguga üle linnale/ vallale, kes siis koostab ise detailplaneeringu või tellib detailplaneeringu koostamise, kui ka seda, et huvitatud isik on linna/vallaga sõlmitud lepingu alusel planeeringu tellija. Lõige 6 seab ka kitsenduse, mille kohaselt huvitatud isik ei tohi olla detailplaneeringu tellijaks seal, kus on tegemist olulise avaliku huviga, st kaitse alla võetud maa-alal, või seal, kus avalikud huvid ja üldised arenguvajadused on üldplaneeringus või suure linna puhul linnaosa üldplaneeringus väljendama.

Viimane nõue kajastab **ühte seadust läbivat printsiipi – detailplaneeringu menetlemise ja avalikustamise nõuded on karmimad seal, kus on tegemist oluliste avalike huvidega, st kaitse alla võetud maa-aladel, linnaehituslikult olulises kohas/linna sõlmpunktides, ja paljudel juhtudel ka siis, kui üldised huvid on üldisemas planeeringus väljendama.**

§ 10 lg 6 nimetatud leping võimaldab kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku vahendeid koostada ka sellistel juhtudel kus:

- ühes piirkonnas soovitakse ette valmistada ehitamist mitmetele omanikele/investoritele kuuluvatel kinnistutel,
- kohalik omavalitsus peab vajalikuks lisaks investorile soovitud kinnistule näiteks terve vastava kvartali planeerimist.

Esimese juhu kohta võib tuua hulganisti näiteid, kus selle asemel, et erinevatele omanikele kuuluvaid naaberkiinnistuid ühe detailplaneeringuga koos planeerida, koostatakse erinevas omandis olevatele naaberkruntidele samaaegselt mitut detailplaneeringut. Ühe sellise näitena (veebuar 2003) võib nimetada Tallinnas Radissoni hotelli tagust Kuke-Lennuki-Maakri kvartalit, kus naaberkruntidele koostatakse kahe huvitatud isiku finantseerimisel paralleelset kaht eraldi detailplaneeringut.

Teisel juhul püüab linn/vald senise praktika põhjal investeerijat temale kuuluvast maa-alast palju suuremat maa-ala planeerida sundida, selle asemel et teha koostööd ja koostada vahendid kogu vajaliku maa-ala planeerimiseks.

2.3.1. Kohalik omavalitsus koostab või tellib detailplaneeringu ise

§10

Loodetavasti tõukab Planeerimisseaduse 10 lg 6 linnu/valdu senisest enam omaks võtma euroopalikku planeeringutava, mille kohaselt detailplaneeringud üldreeglina koostab kohalik omavalitsus. See on planeeringutava, kus esikohal on linna üldise arengu vajadused, mitte juhusliku investorile juhuslikus kohas avalduv soov, see on tava, kus linna poolt detailplaneeringuga tehtud eeltöö aitab ja suunab investorit oma maa omandamise soovi ja ehitamissoovi selleks sobivas kohas realiseerima.

Kui linn/vald koostab detailplaneeringu ise või on detailplaneeringu tellija, juhhib ja kontrollib ta detailplaneeringu koostamist ning sellisel juhul on palju paremini tagatud erahuvide ja avalike huvide tasakaalustatud kokkupanemine planeeringus. Kõige lihtsam on, kui linnal/vallal on olemas spetsialistid, kes suudavad ise detailplaneeringut koostada.

Kui kohalikul omavalitsusel on eelarvelised vahendid, kuid vastav professionaalne kaader puudub, on võimalik, et kohalik omavalitsus palkab tähtajaliselt kõrgharidusega spetsialistid või tellib detailplaneeringu koostamise konsultandilt-projekteerijalt.

Tegevuse otstarbekamaks organiseerimiseks ning lahenduse otsesemaks mõjutamiseks tellijana on soovitatav, et kohalik omavalitsus ei annaks koostamise korraldamise ja finantseerimise õigust üle järgmistel juhtudel:

- detailplaneeringu koostamist on tinginud avalik huvi,
- detailplaneeringu elluviimine toimub kohaliku omavalitsuse initsiatiivil valla/linna eelarve vahenditega,
- detailplaneeringu koostamisele asudes on eelnevalt teada või ilmneb, et sama huviga isikuid on enam kui üks,
- detailplaneeringu koostamisele asudes on teada, et planeeritava ala omandiõiguse osas on olnud kohtuvaidlusi või et asjast huvitatud omanike vahelised suhted on pingestatud,

Kohaliku omavalitsuse sisese töökorralduse huvides on otstarbekas, et nimetatud põhimõtted sisalduks valla/linna ehitusmääruses.

2.3.2. Koostamise ja finantseerimise õigus antakse üle asjast huvitatud isikule

§10

Kohaliku omavalitsus võib § 10 lg 6 nimetatud lepinguga anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise asjast üle ka huvitatud isikule. Eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga või linnaosadega linnades vastavuses linnaosa kehtestatud üldplaneeringuga. Isik, kellele detailplaneeringu koostamise korraldamine üle antakse, on soovitatav määrata detailplaneeringu algatamise otsuses. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise huvitatud isikule üleandmise lepingus tuleks lisaks planeeringu koostamise ja finantseerimise korraldusele kokku leppida ka selles, millised on huvitatud isiku ja linna/valla kohustused planeeringu elluviimisel.

Planeeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmise otsustamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus ei saa nõuda, et detailplaneeringu koostamist finantseeriks asjast huvitatud isik, vaid saab koostamise ja/või finantseerimise õiguse üleandmises kokku leppida, kui isik seda soovib.

Käesoleval ajal on juhtumid, kus erahuvi elluviimiseks vajalike detailplaneeringute koostamist ja finantseerimist ei olnud valla/linna eelarve koostamisel võimalik ette näha kõige levinumad. Juhul, kui asjast huvitatud isikul on planeeringu koostamiseks ja elluviimiseks vajalikud vahendid, tuleks kasutada ära tekkinud initsiatiiv ja sõlmida asjast huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks kirjalik leping. Juhul, kui isikul puuduvad planeeringu koostamiseks vajalikud vahendid, võib ta esitada taotluse et kohalik omavalitsus koostaks planeeringu ise.

2.4. Detailplaneeringu lähteülesanne/ lähteseisukohad

PES-is ei olnud ja ka Planeerimisseaduses ei ole planeeringu lähteülesande mõistet. PES-i § 16 lg 1 kasutas ja uue seaduse § 16 lõiked 2 ja 3 kasutavad **lähteseisukohtade** mõistet. Paljudes kohalikes omavalitsustes on seni siiski koostatud detailplaneeringu algatamisel planeeringu lähteülesanne, mis kinnitatakse volikogu õigusaktiga. Seda ei saa päris õigeks pidada juba sisulistel põhjustel – planeeringu koostamine on üks pidev protsess, mille käigus järk-järgult jõutakse lõpliku lahenduseni. Seega on lähteülesande/lähteseisukohtade koostamine ettevalmistav tegevus planeeringu koostamiseks, mille käigus fikseeritakse esialgsed seisukohad planeeringu koostamisele asumisel. Eriti keerukamate detailplaneeringute puhul on loomulik see, et need seisukohad täienevad ja muutuvad planeeringu koostamise käigus vastavalt kogunenud informatsioonile, erinevate variantide võrdlemisele, avaliku arutelude tulemustele jne. See on planeeringu koostamise, kui loomulise ja avaliku protsessi puhul täiesti loomulik. Seetõttu oleks vale anda detailplaneeringu koostamise alguses välja õigusakti, mis juba planeeringu koostamise algstaadiumis määrab planeeringu lõpliku sisu. Eeltoodust tulenevalt tuleks loobuda detailplaneeringu lähteülesande/lähteseisukohtade kinnitamisest volikogu või linnavalitsuse õigusaktiga. Samas tuleks mingis töödokumendis kindlasti sõnastada lähteseisukohad planeeringu koostamiseks, samuti tuleks fikseerida planeeringu protsessi kajastavates töödokumentides olulisemad sisulised muudatused/vaheotsustused, mis tehakse detailplaneeringu koostamise käigus. Kui vaja, tuleb neid muudatusi arutada ja vaheotsustusi teha olenevalt nende ulatusest ja sisust linna-/ vallavalitsuses või volikogus. Semantiliselt oleks õigem sõna lähteülesanne asemel kasutada sisult pehmemat, ning ka seaduses kasutatavat, sõna **lähteseisukohad**.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamist ei ole seaduses nõutud, kuid lähteseisukohtades kokkuleppimine on otstarbekas kuna:

1. võimaldab kohalikul omavalitsusel edastada tellijale ning konsultant-planeerijale planeeritava ala kohta täpset ja ajakohast informatsiooni ning püstitada esialgse tööülesande planeeringu koostamiseks ja vormistamiseks järgnevas mahus:

- algatamise hetkel kehtiv maakasutus ja omand (kruntide andmed ja kinnistusraamatusse kantud kitsendused),
- kohalikule omavalitsusele teadaolevad, enne planeeringu algatamist teostatud uuringud ja mõõdistused ning täiendavate uuringute vajadus (uuringu teostamise tingimuste seadmisel on otstarbekas sätestada, millised materjalid kuuluvad uuringute läbiviimise järel edastamisele omavalitsusele),
- enne planeeringu algatamist tehtud strateegilised otsustused ja kehtiva üldplaneeringu nõuded,
- enne planeeringu algatamist planeeritaval maa-alal ja selle lähipiirkonnas koostatud ja kehtestatud varasemad detailplaneeringud, kõrvalaladel kehtestatud planeeringute mõjud,
- kaitsealused objektid ja alad ning kehtivad eritingimused või nende koostamise/ tellimise vajadus, kõrvalalade ehitiste ja muude objektide mõjud ja kaitsetsoonid, mis ulatuvad planeeritavale alale,
- võimalikud jääkreostused,
- teed, liikluse intensiivsus ja vajalikud manöövrid, parkimis- ja liikluskorraldus,
- tehnovõrkude paiknemine ja arendamine,
- haridusasutuste teeninduspiirkonnad jmt.

2. võimaldab omavalitsusel seada detailplaneeringu lahendusele avalikest huvidest (linnaehituslikud, tänavate ja liikluskorraldusega, puhkealadega ja tehnovõrkudega seotud jm. tingimused) ja kohalikest oludest tulenevaid lähtetingimusi.
3. võimaldab piiritleda planeeringuala, liites vajadusel erinevad detailplaneeringu algatamise ettepanekud sama ala või lähialade kohta üheks detailplaneeringuks.
4. võimaldab omavalitsusel määrata isikud, keda peab koostamisel kaasama ja kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.
5. võimaldab määrata planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõjude hindamise vajaduse.
6. võimaldab täpsustada kooskõlastuste vajaduse.

Lähteseisukohtade kokkuleppimisel on otstarbekas teha koostööd ja vajadusel enne planeeringu algatamise otsuse tegemist konsulteerida:

- riigi inspeksioonide ja ametite esindajatega, kellel on õigus seada ehitamise ja maakasutuse eritingimusi,
- omavalitsuse teenistuse struktuuriüksustega, allasutustega ja planeeringualal avalikku teenust osutavate äriühingutega.

2.5. Detailplaneeringu algatamise otsus

§10

Detailplaneeringu algatamise kohta peab kohalik omavalitsus vormistama kirjaliku otsuse. Otsuse võib vastavalt omavalitsusüksuse sisesele ülesannete jaotusele teha kas valitsus või volikogu. Nimetatud pädevus ja ülesannete jaotus on otstarbekas sätestada valla / linna põhimääruses või ehitusmääruses.

Detailplaneeringu algatamisel on soovitatav fikseerida:

- algatamise akt koos planeeritava maa-ala ulatuse piiritlemisega (planeeritavaks alaks on soovitatav võtta territoorium, kuhu planeeringu koostamise tinginud huvist tulenevalt ulatub planeeritud muudatuste mõju, linnaehituslikel kaalutlustel võib planeeringualasse haarata naaberkrunte või avalikus kasutuses olevat maad.)
- detailplaneeringu koostamise eesmärk,
- vajadusel planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõju hindamise nõue,
- vajadusel isik, kellega sõlmitakse leping detailplaneeringu koostamise kohta,
- vajadusel ajutise ehituskeelu kehtestamine.

Kui kohalik omavalitsus leiab, et detailplaneeringu algatamise ettepanekus sisalduva eesmärgi elluviimine soovitud asukohas ei ole vastuvõetav, peab detailplaneeringu algatamisest keeldumise põhjendus olema sisuliselt põhjalikult motiveeritud. Keeldumisest, koos keeldumise põhjendustega, tuleb ettepaneku tegijale kirjalikult teatada.

2.6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud andmed

§14

Üldplaneeringule ja arengukavale lisaks on detailplaneeringute koostamisel olulised lähteallikad ka keskkonnakaitse tegevuskava, haljastuse, linnakujunduse ja tehnovõrkude arengukavad (energeetika, gaasivarustus, telekommunikatsioon, vesivarustus, kanalisatsioon) ning teehoiukava. Planeeringu koostamisele asumisel on planeeringulahenduse kvaliteedi huvides olulise tähtsusega, et planeeringu koostaja käsutuses oleks piisavas koguses planeeringu koostamiseks vajalikku informatsiooni ning alusandmeid.

Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalina võivad mõningatel juhtudel osutada vajalikuks järgmised täiendavad uuringud ja analüüsid:

- ehitusgeodeetiline mõõdistus koos tehnovõrkude uurimisega,
- ehitusgeoloogiline uuring,
- keskkonnaseisundi uuringud ja analüüsid,
- maastikuanalüüs,
- hoonestuse väärtushinnanguline analüüs.

Reeglina omab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamiseks vajalikke alusandmeid ning seetõttu puudub vajadus täiendavate uuringute teostamiseks. Planeeringuala kohta käivat informatsiooni valdavad isikud on kohustatud seda tasuta kasutamiseks andma kohalikule omavalitsusele, ilma selle informatsioonita ei ole võimalik kõiki võimalikke huvisid arvestava planeeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamisele asudes on vajalik, et omavalitsus väljastaks planeeringu koostajale informatsiooni hankimiseks vastavasisulise volikirja.

2.7. Algatatud detailplaneeringust informeerimine

§12

Kui huvitatud isik tegi planeeringu koostamise algatamise ettepaneku, edastab kohalik omavalitsus detailplaneeringu algatamise otsuse koos lähteseisukohtadega detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijale.

Kohalik omavalitsus informeerib planeeringu algatamisest avalikkust ja tutvustab iga tema poolt algatatud planeeringu eesmärgi vastavas ajalehes kuu aja jooksul pärast algatamise otsuse tegemist. Kui algatatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse ning soovitatavalt ka juhul kui kavandatav tegevus võib häirida kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist, teatab kohalik omavalitsus tähtsade tegevustena edastatud kirjaga detailplaneeringu algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul, arvates planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast.

Kohalik omavalitsus informeerib maavanemat detailplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast arvates.

Planeeringu algatamisest ajalehes teatamise näide

Postimees

Informatsioon detailplaneeringute algatamise kohta Tallinnas.

Tallinna Linnavalitsuse 31. jaanuari 2001 korraldusega nr. 285-k on algatatud järgmiste detailplaneeringute koostamine:

1. Paldiski mnt. 52 krundi detailplaneering.
Paldiski mnt. 52 krundi detailplaneeringu algatamist taotles AS Kommunaalprojekt. Planeeringu eesmärk on Paldiski mnt. 52 Tallinna Põhja-Eesti Osakonna territooriumile Eesti Kohtuarstliku Ekspertiisi Büroo Põhja-Eesti Osakonna uue hoone rajamine.
Planeeritava ala suurus on 30 ha.

2. Paldiski mnt., Rannamõisa tee, Kaeravälja tn. ja Mõisapõllu tn. vahelise maa-ala detailplaneering.
Paldiski mnt., Rannamõisa tee, Kaeravälja tn. ja Mõisapõllu tn. vahelise maa-ala detailplaneeringu algatamist taotles Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Planeeringu eesmärk on planeeritavale alale spordihalli ja kaubanduskeskuse ehitamise võimaluste selgitamine ning täiendavate parklate rajamine "Saku suuhalli" teenindamiseks.
Planeeritava ala suurus on 15,8 ha.

3. Sooranna tn. 25a kinnistu detailplaneering.
Sooranna tn. 25a kinnistu detailplaneeringu algatamist taotles kinnistu omanik Merle Lindre. Planeeringu eesmärk on Sooranna tn 25a kinnistu sihtotstarbe muutmine, jagamine elamukruntideks ja planeeritavate kruntide ehitusõiguse ulatuse määramine.
Planeeritava ala suurus on 1,7 ha.

4. Sõle tn. 25 kinnistu detailplaneering.
Sõle tn. 25 kinnistu detailplaneeringu algatamist taotles OÜ Inspro. Planeeringu eesmärk on Sõle tn. 25 ärimaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kolmeks krundiks ja planeeritavate kruntide ehitusõiguse ulatuse ja servituutide vajaduse määramine.
Planeeritava ala suurus on 0,67 ha.

Detailplaneeringu puhul on PLS § 11 lg 2 punkti 3 kohaselt vastavateks ajalehtedeks, kus kuulutused tuleb avaldada:

- 1) vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht
- 2) regulaarselt ilmuv maakonnaleht või üleriigilise levikuga päevaleht, mis on kohaliku omavalitsuse poolt määratud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks.

Eeltoodu tähendab, et kui vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht on olemas, tuleb teated avaldada vähemalt kahes lehes. Kui kohalik leht ei ilmu vähemalt korra kuus, tuleb teade avaldada kas maakonnalehes või üleriigilise levikuga päevalehes. Kuigi seadus jätab vähemalt korra kuus ilmuva lehe puudumisel võimaluse avaldada teated ainult ühes lehes, on siiski soovitatav, et teated avaldataks kõigis kohapeal enamloetavates ajalehtedes.

Samuti tuleks kõik planeeringutega seotud teated avaldada ka linna/valla koduleheküljel.

Kui on ilmne, et planeeringuga kavandatava lahenduse osas võivad tekkivad erimeelsused, on tülid ennetamiseks ja osapoolte võrdseks kohtlemiseks otstarbekas algatamise otsuse tegemise järel kirjalikult informeerida kinnisasja omanikke ja nendega võrdsustatud isikuid ka siis, kui detailplaneeringu koostamise eesmärk ei näe ette kinnisasja sundvõõrandamise vajadust, senise maakasutuse või krundi ehitusõiguse muutmist.

2.8. Leping detailplaneeringu koostamise kohta

§10 lg6

Detailplaneeringute koostamise kohta sõlmitava lepingu mõtteks on vormistada kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku kokkulepe vahendite koostamiseks ühistes huvides tegutsemiseks.

Detailplaneeringute koostamise ja finantseerimise kohta koostatava lepingu objektiks võib olla detailplaneeringu koostamine, vajalike korrektuuride tegemine või detailplaneeringu koostamise kulude katmine.

Lepingus tuleks fikseerida:

1. osapooled, nende pädevus;
2. detailplaneeringu koostaja;
3. planeeringu koostamise finantseerimise korraldus (kulude jaotus planeeringust huvitatud isiku, kohaliku omavalitsuse või planeeringuala kinnisasjade omanike vahel);
4. planeeringust huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse kohustused planeeringu elluviimisel ja detailplaneeringu kohaste rajatiste (teed, tehnovõrgud, haljasalad jne) väljaehitamisel, omandiõiguse üleandmisel, ekspluatatsioonil;
5. detailplaneeringu dokumentatsiooni koosseis ja omavalitsusele üle antavad materjalid;
6. detailplaneeringujärgsetest kitsendustest tuleneva kahju hüvitamine;
7. koostöö detailplaneeringu koostamisel;
8. osapoolte vastutus;
9. lepingu kehtivusaeg.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul, kes võtab endale kohustuse finantseerida planeeringu koostamist ja elluviimist on soovitatav eelnevalt:

- selgitada täpselt välja lepinguga võetavate finantseerimiskohustuste ulatus,
- koos kohaliku omavalitsusega selgitada välja võimalikud avalikud huvid maa-alade kruntimisel, teede, platside ja tehnovõrkude rajamisel ning kasutamisel, mis võivad põhjustada täiendava finantseerimise vajadust või takistada muul moel planeeringu elluviimist
- selgitada tema võimalused osaleda planeeringu koostaja valimisel.

III Detailplaneeringu koostamine ja avalikkuse kaasamine.

3.1. Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine ja visualiseerimine

§9, §16

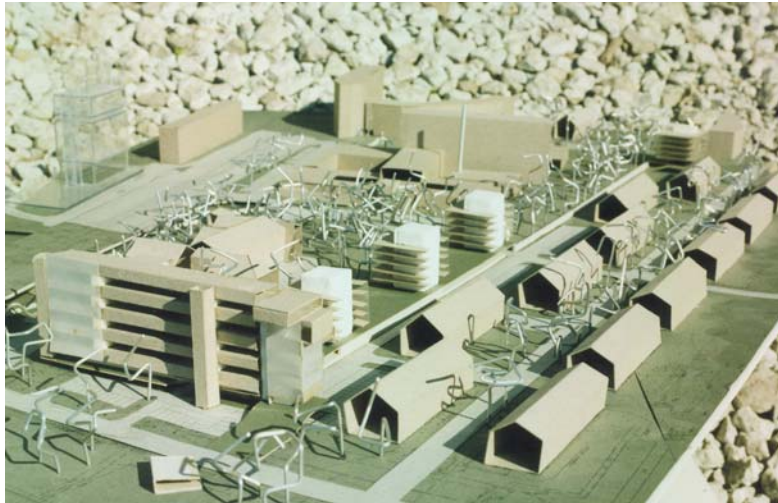
Planeerimisseaduse § 16 lg 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud. §16 lg 3 esimene lause sätestab, et planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavate avalike arutelude vajaduse määrab kohalik omavalitsus, lisades samas teises lauses nõude, et vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine on kohustuslik, kui detailplaneering koostatakse kaitse alla võetud maa-alale, rannale või kaldale ranna ja kalda kaitse seaduse tähenduses või linnaehituslikult olulisele piirkonnale. § 16 lg 4 lisab nõude, et detailplaneering tuleb koostada koostöös planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega, et tagada planeeritava maa-ala varustus tehnovõrkudega. Eelpool osundatu tähendab, et seadus jätab kohalikule väga suure otsustus- ja valikuvabaduse ehk kaalutusõiguse selle üle, keda, mis määral ja millisel moel detailplaneeringu koostamise protsessi kaasata. Kaasamise viisi ja ulatuse üle otsustamisel tuleb iga konkreetse planeeringu puhul lähtuda:

- planeeritava maa-ala asukohast ja suurusest,
- asukoha linnaehituslikust olulisusest,
- detailplaneeringu vastavusest kehtestatud üldplaneeringule,
- kavandatava hoonestuse iseloomust ja mahust,
- olemasoleva hoonestuse iseloomust ja väärtusest,

- looduslikest tingimustest,
- avalike ja erahuvide ulatusest,
- võimalikust huvide vastuolust, jms.

§ 16 lg 3 esimene lause ei tähenda, et detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste avalikke arutelusid ei pea korraldama, see tähendab, et kohalik omavalitsus peab rakendama kaalutusõigust avalike arutelude vajaduse üle otsustamisel.

Praktikas võiks lähteseisukohtade ja/või eskiislahenduste avalikest aruteludest loobuda vaid tõesti lihtsate, üldplaneeringut järgivate detailplaneeringute puhul. Kui avaliku arutelu korraldamisest otsustatakse loobuda, tuleb eriti tähelepanelikult täita §16 lõigetes 1 ja 4 sätestatud kaasamise ja koostöö nõudeid. **Sellest, millisel määral kohalik omavalitsus kasutab kaasamist ja koostööd ning avalikke arutelusid detailplaneeringu koostamise käigus, oleneb suurel määral planeeringu koostamise ja elluviimise edukus.** Kaasamine, koostöö ja avalikud arutelud tagavad selle, et kõik isikud saavad planeeringu kohta õigeaegset ja piisavat informatsiooni. Hilinenud ja ebapiisav informatsioon võib luua mulje, et kohalik omavalitsus soovib midagi avalikkuse eest varjata. Sellega seoses tuleb veelkord rõhutada: **mida hiljem ja mida vähem kõigi võimalike huvide esindajaid kaasatakse, seda suurem on leppimatute konfliktide oht.**



Näide: Rein Murula Arhitektuuribüroo eskiislahendused Tallinna Magdaleena kvartali detailplaneeringule.

Arvestades seda, et ka kaalutusõiguse ebapiisavat kasutamist, otsuste ebapiisavat põhjendatust ning ebapiisavat informeerimist, koostööd ja kaasamist saab kohtus vaidlustada, tuleks detailplaneeringu koostamise käigus avalikustamise ulatuse kohta tehtud otsustused piisavalt motiveerida ja dokumenteerida, samuti tuleks dokumenteerida kaasamise ja koostöö eesmärgil läbiviidud üritused ning planeeringu koostamise käigus läbiviidud avalikud arutelud.

Planeeringute koostamise korraldamise praktikale tuginedes võib öelda, et avalikkuse kaasamine ja avalike huvide väljaselgitamine ei ole lihtne. Mittespetsialisti jaoks on detailplaneeringu joonised suhteliselt keerulised ja seetõttu raskesti arusaadavad. Tavaline on, et avalikkus on suhteliselt passiivne, aktiivsem osa elanikest ei oma ettekujutust reaalistest võimalustest ja juriidiliselt korrektsetest toimingutest. Seadus nõuab, et detailplaneeringu koosseisus peab olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks (§ 9 lg 6). Keerukamate detailplaneeringute (kui planeeritaval alal esinevad nii era-avalikud huvid, kavandatu võib oluliselt mõjutada keskkonda, alal on mitu erinevas omandis olevat krunti, tegemist linnaehituslikult keskse/olulise kohaga) puhul tuleks lisaks seaduses nõutule planeeringule lisada planeeringulahendust mitmest vaatepunktist esitlevad illustratsioonid või maketi, mis aitavad ka tavakodanikul ja otsustamises osaleval poliitikul paremini mõista detailplaneeringuga kavandatu iseloomu ja linnaehituslikku sobivust või ka sobimatust.

Kõigile osapooltele on vajalik, et erinevad huvid oleksid planeeringu koostamise alguses teada või et planeeringu protsess aitaks neil selgineda. Iga detailplaneeringu koostamise esimeseks sammuks peaks olema asjast huvitatud isiku poolt soovitava lahenduse sisu ja idee esitlemine omavalitsusele ja avalikkusele. Lähtesekohti ja ideid on otstarbekas visualiseerida ja tutvustada eskiislahendustena koos maketi, perspektiivjooniste, fotomontaažidega planeeringu esimeses etapis, kus toimub avalikkuse kaasamine. Mida arusaadavamalt ja üheselt mõistetavamalt on kavatsetavad muudatused esitatud, seda lihtsam on muudatuste vastu huvi tundvatel isikutel osaleda planeeringu koostamises ja väljendada oma huvisid.



Näide: Perspektiivsete kõrghoonete analüüs Tallinna siluetis. Arhitektibüroo R. Puusepp. Studio 911

Planeeringulahenduste visualiseerimise ülesanded on:

- planeeritava ala linnaehituslike väärtuste ja seoste väljatoomine,
- avaliku huvi kujundamine ja ettepanekute tegemine selle muutmiseks,
- planeeringu eesmärgi arusaadav esitamine, hoonestamise põhimõtete selgitamine;
- planeeringu elluviimise võimaluste väljatoomine,
- positiivse ja konstruktiivse suhtumise kujundamine,
- diskussiooni algatamine teiste huvide ja võimalike konfliktide väljaselgitamiseks,
- võimalike keskkonnamõjude määramine ja keskkonnanõuete seadmine,
- liikluskorralduse põhimõtete selgitamine,
- naabrusõiguste selgitamine, jm.

Kuna eskiislahenduse koostamise peamiseks eesmärkideks on informeerimine ning huvide väljaselgitamine, on nõuded eskiislahenduse sisule vabad. Eskiislahenduse koostamisel tuleb arvestada, et seda kasutatakse maa-alade kruntideks jaotamise ja projekteerimise aluseks oleva põhilahenduseni jõudmiseks. Võimalike kokkulepete otsimiseks on otstarbekas esitada mitu eskiislahenduse varianti.

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja ideid tutvustava eskiislahenduse lisamine detailplaneeringu kehtestatavate materjalide koosseisu võib põhjustada mitmeti mõistetavust. Kui seda soovitakse teha, tuleb illustratiivsed materjalid anda mitte detailplaneeringu koosseisus, vaid osas "Lisad".

3.1.1. Maa-ala kruntideks jaotamine

Maa-ala kruntideks jaotamise osas peaks eskiislahendusest selguma:

- millised on krundijaotuse muudatused võrreldes senise olukorraga,
- millised on maakasutuse muudatused võrreldes senise olukorraga ja mida see toob kaasa krundinaabritele,
- kuidas on tagatud kruntidele pääs ja milliseid omanikevahelisi täiendavaid kokkuleppeid see eeldab,
- millised on muud kinnisomandi seadusejärgsed või planeeritavad kitsendused, millised krundi osad (maa- ja vee-alad) on avalikus kasutuses ja kuidas seda tagatakse (kruntide piirded, jalgteed, kergliiklus),

3.1.2. Maa-ala omapära

Mistahes maa-ala detailplaneeringu koostamisele asudes on oluliseks küsimuseks olemasolevate maastikuliste ja linnaehituslike väärtuste säilitamine ja tasakaalustamine kavandatava tegevusega. Väärtuste mõistmiseks on vajalik nende tunnetamine ja analüüsimine.

Detailplaneeringu koostamisele asudes on oluline välja selgitada:

- milline on olemasolev looduskeskkond ja millises ulatuses kavatsetav tegevus seda mõjutab või muudab,
- milline on olemasoleva hoonestuse iseloom ja sellest lähtuv linnaline miljöö ning kuivõrd lahendus nendega arvestab,

missugused on kultuurmaastiku koosluste* väärtused, milline on tegevuse mõju neile.

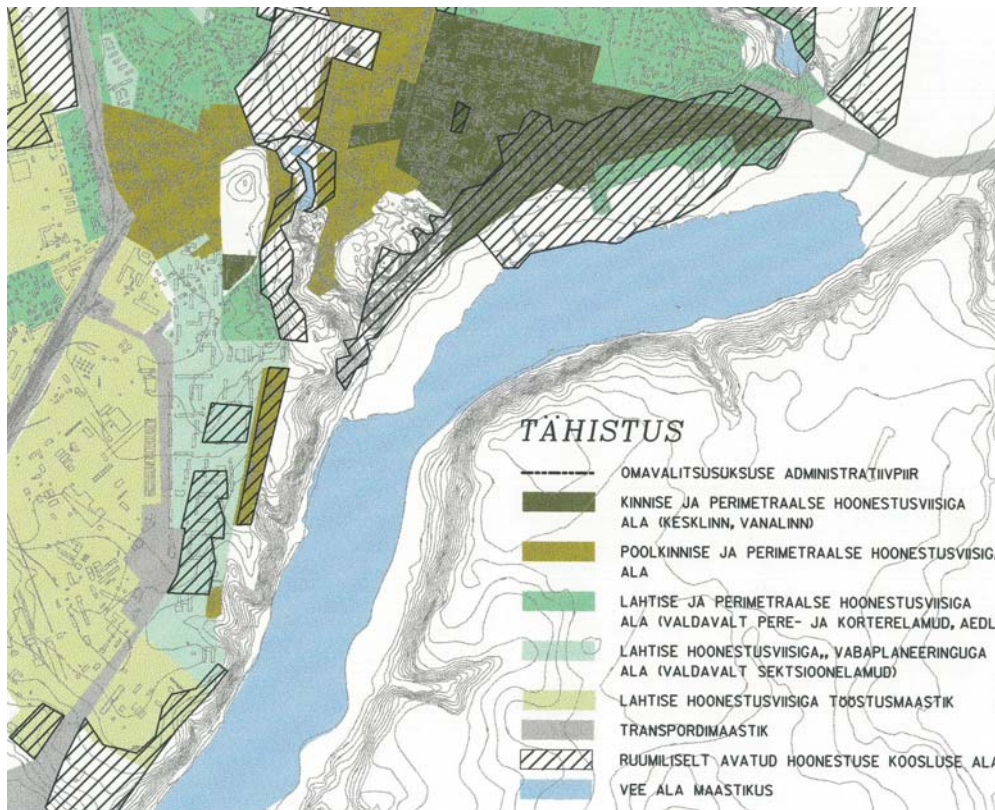
Maastikuanalüüs peaks sisaldama järgmiste üksteisega seotud maastiku osade informatsiooni kogumise ja analüüsi:

- aluspõhi (geoloogia, hüdrogeoloogia, põhjavete kaitstus),
- reljeef (mikrokliima, erosioonioht, valgustatus, rekreatsiooniks sobimatud piirkonnad),
- veed (põhjavesi, pinnaveed ja -veekogud, vete liikumine, ajutiselt ja pidevalt liigniisked alad),
- õhk (mikrokliimaatilised inimesele sobimatud maastikuelemendid, tuulekoridorid),
- pinnas (mullastik, taimestiku kasvukohatüübid),
- biotoobid (looduslähedased kultuurmaastiku kooslused, veekogud, biotoobi koormustaluvus),
- maa-ala rekreatiivne potentsiaal,
- looduskeskkonna väärtused (kooslused, üksikobjektid),
- esteetilised väärtused (maastiku liigendus, kaugvaated),
- loomastik,
- keskkonnoohtlikud objektid ja kahjuliku mõju ulatus,
- kaitsealad ja nende kaitsereežiim.

Üldiste reeglite kehtestamine mingi linnalise struktuuri terviklikkuse säilitamiseks või väärtuste kaitsmiseks on omavalitsuse ülesanne. Detailplaneeringu koostamisel on võimalik seada selleks tingimusi. Detailplaneeringu kui projekteerimise aluse koostamise käigus tuleb läbi mõelda, millisel määral peaks arvestama olemasolevat hoonestust ja kuivõrd on vastuvõetav luua midagi täiesti uut või erinevat. Üldiste linnaehituslike väärtuste eiramine ja mistahes hinnaga silmatorkava või teistest paikkonna hoonetest erineva ehitise rajamine on Eestis viimasel kahel

* Jack P. Gibbs "Urban Research Methods", Toronto-Melbourne-London, 1982

kümnendil olnud küllalt sage nähtus. Hoonestuse väärtuste hoidmise probleemid tekivad sagedasti põhjusel, et olemasolevate väljakujunenud linnastruktuuride algne funktsioon ja toimimislaid on valdavalt kadunud või sotsiaal-majanduslike tingimuste tõttu muutunud.



Näide linnaliste koosluste jaotusest Viljandi linnas (plaan: Viljandi LV arhitektuuriamet)

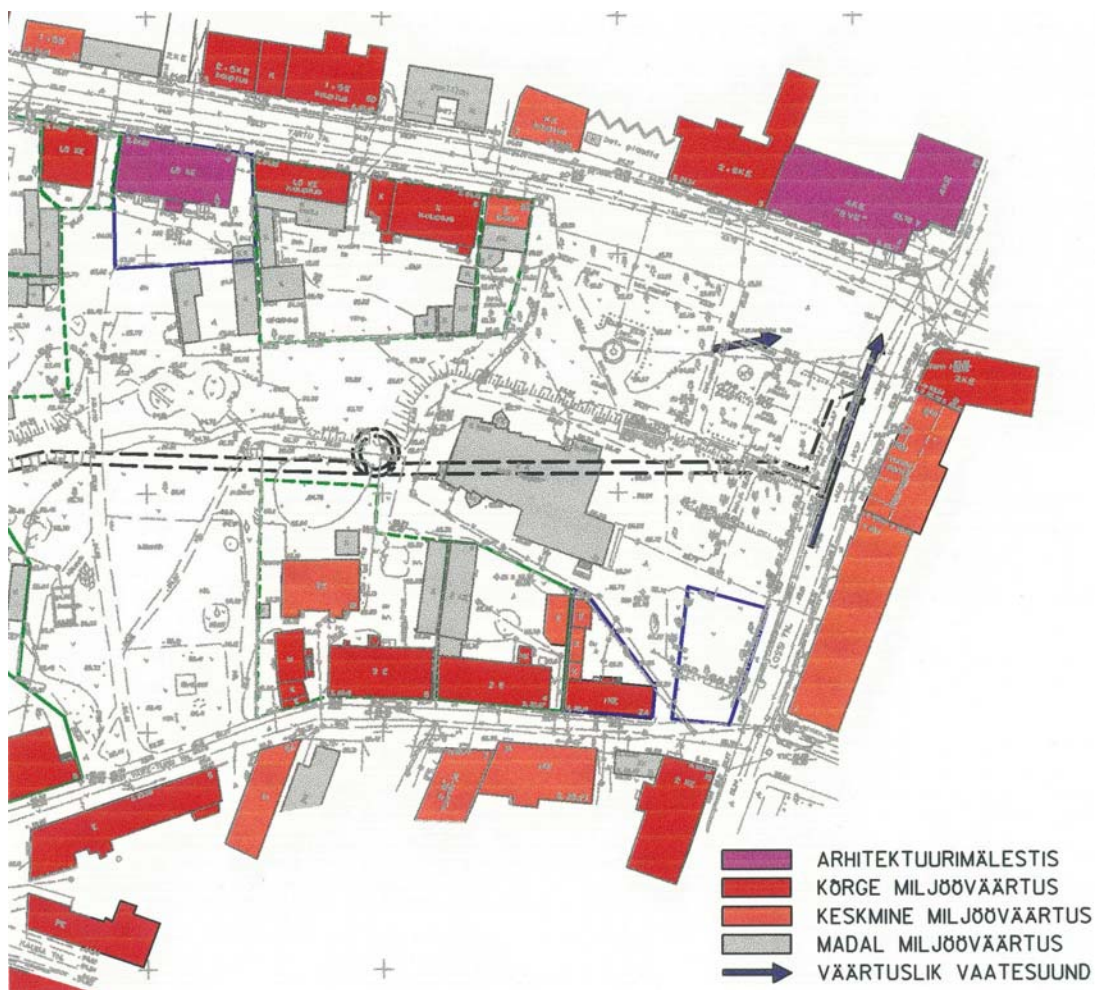
Keskkonnas muudatuste kavandamisel tuleb välja selgitada, milline on olemasolevate hoonete iseloom, millised hooned on väärtuslikud ja peaksid säilima. Väärtushinnanguline analüüs on võimalik mitmest eri aspektist: arhitektuuriväärtus, miljööväärtus, kultuuriväärtus, majanduslik väärtus. Traditsioonilise keskkonna säilitamises ja arengu vahelise tasakaalu leidmisel tuleb kaaluda olemasoleva olukorra säilitamise või selle muutmise ohte sotsiaal-majanduslikule ja looduskeskkonnale.

Hoonestuse ja linnaliste koosluste väärtuste analüüsiga on Eestis viimastel aastatel tegeldud SAVE (Survey on the Architectural Values in the Environment) projekti raames mitmetes Eesti väikelinnades **

Detailplaneeringu eskiislahendusest peab hoonestatavate kruntide osas selguma:

- muudatuste linnaehituslik mõju (rajatavate ehitiste ja linnaruumi avanevad ja suletavad kaugvaated, linna siluett ja selle kujundamine, maamärgid, traditsioone kandvad ehitised),
- uute hoonete ehitamine, olemasolevate hoonete ümberehitamine ja lammutamine,
- hoonestuslaad (avatud või suletud, perimetraalne või vabalt paigutuv),
- hoonestuse korruselisus ja mahud võrrelduna olemasoleva hoonestusega,
- hoonete kujundamise põhimõtted,
- muude ehitiste krundile paigutamise vajadus (parklad, tehnovõrgud),
- haljastuse säilitamine ja rajamine,
- hoonestustihedusest, hoonete konfiguratsioonist ning neid teenindavate rajatiste ulatusest ja asukohast tulenev otsene või kaudne mõju inimese tervisele ja looduskeskkonnale.

** Kuressaare LV, Eesti Muinsuskaitseinspeksioon, "Kuressaare Linnaatlas", 1999



Näide: Väljavõte Viljandi kv. 161 miljööväärtuse hinnang (plaan: Viljandi LV arhitektuuriamet)

Detailplaneeringu eskiislahendusest peab avalike teede ja platside osas selguma:

- tee rajatiste paigutus ja liikluskorraldus,
 - ehitised ja rajatised (k.a. väikeehitised ja ajutised ehitised),
 - haljastuse säilitamine ja rajamine,
- rajatiste ulatusest ja asukohast tulenev otsene või kaudne mõju inimese tervisele ja looduskeskkonnale.

3.2. Avalikkuse kaasamine ja koostöö detailplaneeringu koostamisel

Avalikkuse seadusejärgset kaasamist korraldab kohalik omavalitsus, kellel on kohustus tagada detailplaneeringu koostamist puudutava informatsiooni ja materjalide kättesaadavus kõigile, kes protsessiga mistahes etapil liituvad. Avalikkuse kaasamise ulatus sõltub detailplaneeringuga kavandatavate muudatuste iseloomust ja mõju olulisusest keskkonnale.

Kui detailplaneeringu koostamisel on olemas kindel huvitatud isik, on soovitatav, et avalikkuse kaasamine toimub koostöös temaga.

Koostamise ajal on otstarbekas teha koostööd:

- nende riigiametite ja inspeksioonide esindajatega, kes teostavad järelevalvet planeeritava alal asuva objekti või maa-ala üle (muinsuskaitseinspeksioon, keskkonnateenistus, teede- ja sideministeeriumi haldusalas olevad ametid, tervisekaitsetalitus, jt.),
- planeeringualal olevate ja kavandatavate tehnovõrkude tehniliste tingimuste väljastajatega.

Detailplaneeringu kehtestamine võib mõjustada naaberkrundi omaniku huve näiteks järgmiselt:

- planeeringuala krundil nähakse ette ehitusõigus, mis ei võimalda (linnaehituslikel põhjustel) naaberkrundi omanikul tulevikus hoonestusala laiendada või tõsta korruselisust,
- planeeringuala krundil nähakse ette krundi ehitusõigus, millega võib kaasnedna naaberkruntide valguse ja vaadete varjamine,
- planeeringuala krundil nähakse ette krundi ehitusõigus, millega võib kaasnedna kahjulike mõjutuste (gaas, suits, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused ja muud seesugused mõjutused) levimine naaberkiinnistule,
- nähakse ette lahendus, mis välistab olemasolevate tehnovõrkude kasutamise tulevikus,
- nähakse ette servituudi vajadus.

Rühmatööde läbiviimisel on võimalik kasutada erinevaid töömeetodeid nagu näiteks probleemanalüüs, SWOT-analüüs *, läbilöögivõime analüüs *, nn. "jalutuskäigu" meetod **, vm.

3.3. Koosolekute korraldamine eskiislahenduse tutvustamiseks

§16

Planeeringu eskiislahenduse tutvustamiseks korraldatavate koosolekute ülesandeks on huvitatud isikute kaasamine planeeringu koostamisse planeeringu varajases staadiumis. Eskiislahenduse tutvustamise koosolekut juhib kohaliku omavalitsuse esindaja, kes kaasab asjast huvitatud isiku ja planeeringu koostajad.

Soovitav on korraldada avalik arutelu järgmiselt:

- osalejate registreerimine (ja tutvustamine), arutelu eesmärgi täpsustamine,
- planeeringu eesmärgi ja eskiislahenduse tutvustamine (lahenduse linnaehituslik põhjendus, funktsionaalsed seosed lähiümbrusega, lahenduse ja nn. "nullvariandi" plussid ja miinused", planeeringust tuleneva võimaliku kahju hüvitamise ning planeeringu elluviimise põhimõtted),
- planeeritava ala keskkonnaseisundi ja planeeringu elluviimisega kaasnevate positiivsete ja negatiivsete mõjude ning võimalike keskkonnanõuete tutvustamine,
- rühmatööd,
- küsimused ja vastused,
- ettepanekud,
- detailplaneeringu väljatöötamise edasise protsessi ning osalejate õiguste ja võimaluste täpsustamine, arutelu kokkuvõte.

Kuna enne detailplaneeringu kehtestamist toimub seadusjärgselt avalik arutelu, pole ettepanekute eraldi avaldustena vormistamine eskiislahenduse tutvustamisel olulise tähtsusega. Kõigi planeeringu koostamisel osalejate huvidest teavitamise seisukohalt on oluline, et ka enne planeerimisseaduse § 18-ga ette nähtud avalikku väljapanekut toimunud koosolekutel avaldatud arvamused ja ettepanekud oleksid protokollitud ning osalejatele edastatud.

3.4. Eskiislahenduse tutvustamisele järgnevad läbirääkimised ja vaheotsustus

Väljakujunenud praktika kohaselt on kohalikul omavalitsusel otstarbekas pärast eskiislahenduste avalikku arutelu teha otsus arutelul esitatud ettepanekute arvestamise või mittearvestamise kohta. Otsusest on soovitatav informeerida arutelul osalenud isikuid. See tagab tagasiside ja usu osalemise mõttekusse.

Juhul kui eskiislahenduse tutvustamise ajal selguvad otsesed vastasseisud, on otstarbekas kohaliku omavalitsuse poolt läbi viia osapoolte vahelised läbirääkimised ja teha osapooltele ettepanek jõuda mingiks tähtjaks omavahelisele kokkuleppele. Kui nimetatud isikud ei jõua etteantud tähtjaks kokkuleppele, teeb planeeringu lahenduse osas otsustuse omavalitsus, vajadusel eirates mõnede isikute huve. Otsus on aluseks planeeringu edasisel väljatöötamisel.

* Gordon J. Pearson "Strategic Thinking", 1990.

* Project Management Institute, Upper Darby USA, "A Guide to the Project Management Body of Knowledge", 1996

** Chalmers Tekniska Högskola, "Utvärdering av bostäder och bostäderområden" Noteringar från ett seminaren den 14 mars 1991, ISSN 0281-1685- SABO Utveckling.

3.5. Detailplaneeringu koosseis

§9

Planeerimisseadus ei sätesta täpset detailplaneeringu koosseisu, jättes vabaks, kas vajalikud näitajad ja tingimused tuleb esitada tekstis või joonistel.

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgid:

- 1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- 2) krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- 3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- 4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 5) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 6) kujade määramine;
- 7) tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- 8) keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- 9) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 10) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 11) vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 12) vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 13) servituutide vajaduse määramine;
- 14) vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;
- 15) kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

Detailplaneering tuleb esitada sellises vormis, mastaabis ja mahus, mis võimaldab detailplaneeringut menetleda ning aru saada olemasolevast olukorrast ja detailplaneeringu lahendusest. Kõik olulisemad maakasutus- ja ehitustingimused ning kitsendused peavad olema näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Teksti ja jooniste maht peaks olema minimaalne kehtestamiseks vajalik materjal. Kõik muu planeeringut käsitlev materjal (lähteandmed, tähitud kirjad, vaheotsused jne.) tuleb vormistada planeeringu lisana. Detailplaneeringu tiitelleht, seletuskiri ja kõik joonised tuleb varustada andmetega koostaja kohta koos allkirjadega. Kasutatud tingimärgid ning vöörad mõisted peavad olema varustatud seletusega.

Lihtsatel juhtudel saab piirduda lühikese seletuskirja ja ühe joonisega, millele on kantud kõik planeeringualal kehtestatavad nõuded ja kooskõlastused.

3.5.1. Detailplaneeringu nõuete kompleksus

§2

PLS § 2 kohaselt on planeerimise käigus valmiv planeering dokument, mis koosneb tekstist ja kaartidest. See tähendab, et detailplaneeringu koosseisus olevaid materjale tuleb mõista kui ühtset planeeringulahendust ning selle osi (seletuskirja, kaarte/jooniseid) ei saa üksikhaaval, üksteisest lahus kasutada. Eelnev omakorda tähendab, et tekstis ja kaartidel/joonistel korduvad nõuded sama ala või objekti kohta peavad olema identsed. Pikemat kirjeldust sisaldavaid tingimusi on otstarbekas anda tekstilises osas, looduskeskkonna ja linnaruumi muudatusi ning ruumiliste mõõtmetega seotud tingimusi kaartidel/joonistel.

3.5.2. Tekstiline osa

Tekstilise osa ülesehitus sõltub detailplaneeringu keerukuse astmest ning soovitatav on kasutada alljärgnevat liigendust:

I Sisukord

Sisaldab planeeringu koosseisus olevate materjalide loetelu koos viitega lehe või joonise numbrile.

II Seletuskiri

1. Eesmärk;

2. Koostamise alused:

- kehtiv üldplaneering,
- detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne/ lähteseisukohad,
- õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused,
- kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendes kavandatavad muutused,
- uuringud (geodeetiline mõõdistus, ehitusgeoloogiline uuring, jm.),
- senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta;

3. Planeeritava ala seosed külgnivate aladega, asend linnakeskkonnas;

4. Olemasoleva olukorra analüüs;

5. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus;

6. Krundijaotus:

- olemasolev krundijaotus ja olemasolevad servituudid,
- varem planeeritud krundijaotus (juhul kui on olemas kehtiv, kuid realiseerimata detailplaneering),
- planeeritud krundijaotus, kruntide orienteeruv pindala,

7. Linnaehituslikud nõuded ehitistele:

- krundi hoonestusalade määramise põhimõtted,
- kujad koos viitega õigusaktile,

8. Kruntide ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- hoonete suurim lubatud arv krundil,
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala,
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena) või kõrguste vahemik,

9. Vajadusel olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisus,
- olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja nende ulatus,
- katusekalle või selle vahemik,
- vajadusel katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjal, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;

(Kruntide ehitusõigus ja linnaehituslikud ning arhitektuursed nõuded on soovitatav anda loeteluna või tabelina, kruntide kaupa),

10. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted:

- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused,
- tee maa-alad, kus on lubatud väikeehitised ja ajutised ehitised ning nõuded neile ehitistele,
- krundile pääsu asukoht ja/või piiri osa kust ei tohi rajada väljasõite,
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded),
- kruntide planeeritud sihtotstarvet ja võimalikku hoonestust arvesse võtva parkimismormatiivi tagamine,
- liiklusrajatised (sillad, estakaadid, viaduktid, tunnelid),
- eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad,

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus,
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine,
- väikevormid,
- kruntide piirded,
- vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine),

12. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- olemasoleva olukorra iseloomustus, planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse maksimaalsed võimsusnäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja sadevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, sidevarustus, välisvalgustus)
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused,
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest,
- vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid,

13. Tuleohutuse tagamine:

- hoonete tulepüsivus ja kujad,
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

14. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine,

15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

16. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning miljööväärtusega hoonestusaladel:

- looduskaitsealade ja looduse kaitstavate üksikobjektide loetelu, iga objekti registri number, kaitsevööndi ulatus, viide kaitseeskirjadele või muule kasutamistingimusi kehtestavatele dokumendile,
- muinsuskaitseobjektide loetelu, iga objekti registri number, kaitsevööndi ulatus ja viide põhimäärusele, kaitsekohustuse teatistele või muule kasutamistingimusi kehtestavatele dokumendile, arheoloogiliste uuringute vajadus,
- miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine,
- muud kaitsealad ja kaitsealused objektid koos viitega seadusandlikele aktidele ja nende kasutamistingimusi kehtestavatele dokumentidele,
- vajadusel ettepanekud kaitse-eeskirjade, põhimääruste ja muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks,

17. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitsereežiimi lõpetamiseks,

18. Servituutide vajadus,

19. Riigikaitsealad ja objektid,

20. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused,

21. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringud, mis muutuvad täielikult või osaliselt kehtetuks koostatava detailplaneeringu kehtestamisel,

22. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekud.

Seletuskirjas on ruumiliste tingimuste kirjeldamisel soovitatav viidata vastavale joonisele.

3.5.3. Kaardid/joonised

Alljärgnevalt on antud soovituslik loetelu joonistest ja nende kantavast informatsioonist:

I Situatsiooniskeem

Planeeritava ala asukoht, linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed, kehtiva üldplaneeringu korral väljavõte sellest.

II Olemasolev olukord

1:500 või 1:1 000 (erandina 1:2000)

Planeeritava ala piir.

Olemasolevate kruntide ja kinnistute piirid ja servituudid.

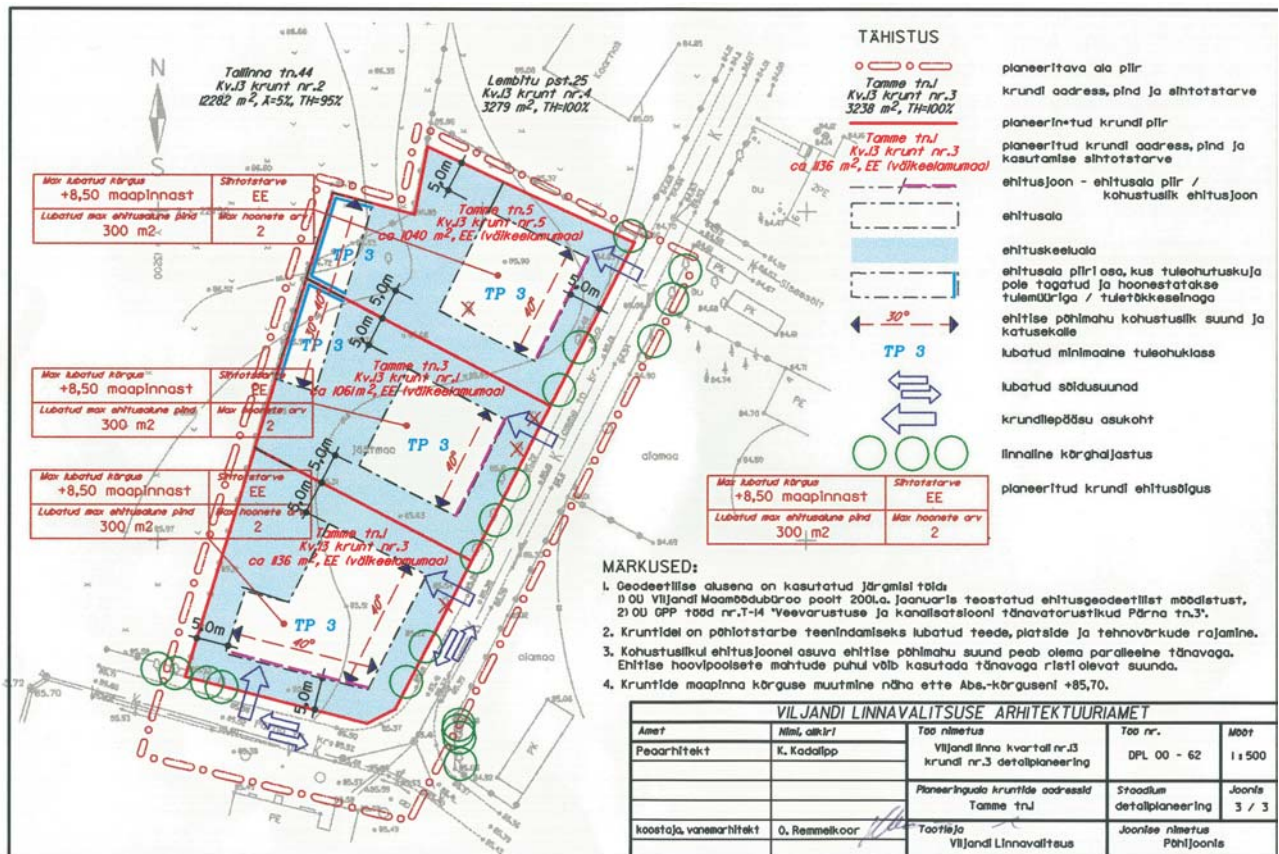
Kaitsealad ja kaitsealused objektid registri numbriga ja kaitsevööndi ulatusega.

Kehtivate detailplaneeringute nõuded (varem kehtestatud detailplaneeringute mõjud).

III Põhijoonis

1:500 või 1:1 000 (erandina 1:2000)

(Ehitusõiguse plaan, linnaehituslikud ja arhitektuursed nõuded ehitistele)



Ehitusõiguse plaan, linnaehituslikud nõuded ehitistele, koostaja Viljandi LV arhitektuuriamet

Planeeritava ala piir.

Olemasolevate ning planeeritud kruntide piirid.

Linnaehituslikud nõuded ehitistele, kruntide ehitusõigus:

- krundi hoonestusala,
- kujud,
- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- hoonete suurim lubatud arv krundil,
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala,
- hoonete suurim lubatud kõrgus või kõrguste vahemik,
- hoonete korruselisus.

Vajadusel olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- ehitise põhimahu või harjajoone suund,
- katusekalle või selle vahemik.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine,
- säilitatav haljastus,
- vaatesuunda varjava haljastuse rajamise keelualad;

Hoonete tulepüsivus.

Keskkonnanõuded:

- keskkonningimused,
- ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine,
- kohad, kus tuleb tähelepanu pöörata kuritegevuse riskidele;

Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel või miljöväärtusega hoonestusalal:

- ettepanekud kaitseala piiride või muude kasutamistingimuste täpsustamiseks või muutmiseks,
- miljöväärtusliku hoonestusala piirid ning kaitse- ja kasutustingimused.

Vajadusel maa-alad või objektid, mille kaitse alla võtmise või kaitsereežiimi lõpetamise ettepanek planeeringuga tehakse.

IV Krundijaotusplaan

1:500 või 1:1 000 (erandina 1:2000)

Krundijaotus, planeeritud kruntide andmed:

- planeeritava ala piir,
- olemasolev krundipiir,
- planeeritud krundipiir, planeeritud krundi pind,
- planeeritud maakasutuse sihtotstarve,

Servituutide vajadus ja asukoht.

Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

V Liikluskeem

1:500 või 1:1 000 (erandina 1:2000)

Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted:

- planeeritava ala piir,
- tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) ligikaudsed laiused ja mõõtude sidumine,
- vajadusel tänavate põhimõttelised ristprofiilid,
- teede maa-alad, kus on lubatud väikeehitised ja ajutised ehitised ning nõuded neile,
- krundile pääsu asukoht või piiri osa kust ei rajata väljasõite,
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus),
- kruntide planeeritud sihtotstarvet ja võimalikku hoonestust arvesse võtvad normikohased parkimiskohad ja parkimiskord,
- liiklusrajatiste asukoht (sillad, estakaadid, viaduktid, tunnelid),
- ristmike põhimõtteline lahendus (sõiduradade arv ja lubatavad manöövrid),
- vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala,
- eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad.

VI Tehnovõrgud

1:500 või 1:1 000 (erandina 1:2000)

Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:

- planeeritava ala piir,
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad ja koridorid, lähtudes kavandatud tarbimisvajadusest ja kehtivatest normatiividest,
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus, (vesivarustus, heitvete kanalisatsioon, sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, sidevarustus, välisvalgustus),
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine (kui on planeeringualal).

Juhul kui on tegemist lihtsamate detailplaneeringutega, on vajalik esitada vaid joonised “Olemasolev olukord” ja “Põhijoonis”, kuhu on kantud kogu planeerimislahendus.

Kehtestatava detailplaneeringu koosseisu kuuluvad vaid need kaardid/joonised ja selline tekst, mis **kehtestatakse**. Muud detailplaneeringu koostamise käigus koostatud joonised ja tekstimaterjal – lähteseisukohad, eskiislahendused, kohaliku omavalitsuse otsused, planeeringualane kirjavahetus, kooskõlastused ja muud sarnased materjalid ei kuulu kehtestatava planeeringu koosseisu, need on kehtestatava planeeringu lisad.

3.6. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering, planeeringu põhilahendus

§9, 21,23

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Selleks tuleb juba planeeringu koostamise alguses alustada konsultatsioone üldplaneeringu muutmise üle järelevalve teostajaga. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsused peab sel juhul tegema volikogu (sest soovitakse muuta volikogu otsusega kehtestatud üldplaneeringut), planeeringule tuleb taotleda täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramist, ning detailplaneeringu üle teostatakse järelevalvet. Kui maavanem on järelevalve käigus üldplaneeringu muudatustega nõustunud ja andnud detailplaneeringule heakskiidu, kannab kohalik omavalitsus vastavad muudatused üldplaneeringusse ja kehtestab detailplaneeringu.

Planeerimisseaduses kasutatakse mõistet **planeeringu põhilahendus** (§ 21 lg 5, § 23 lg 7) Samuti on seaduses mitmeid sätteid, kus planeeringu avalikustamise ja menetlemise nõuded on seotud sellega, kas koostatav detailplaneering vastab/ei vasta kehtestatud üldplaneeringule (§ 10 lg 6, § 17 lg 3, § 23 lg 2 ja 3 jne). Detailplaneeringu vastavus kehtestatud üldplaneeringule tähendab vastavust üldplaneeringu põhilahendustele. Kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut, tähendab see üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Seadus ei defineeri, mis on planeeringu põhilahendused, sest see oleneb väga palju iga konkreetse planeeringu sisust. Siin peab kohalik omavalitsus või maavalitsus jälle kasutama oma kaalutusõigust ja ise otsustama, **millisel juhul** on detailplaneeringus **tegemist** selliste **muudatustega**, mis oluliselt ja põhimõtteliselt muudavad kehtestatud üldplaneeringu sisu ning mille puhul tuleb avalikkust ja kooskõlastajat muutunud lahendustest veelkord informeerida ning **millisel juhul on tegemist detailsete täienduste ja täpsustustega**, mis põhilahendust ei muuda. Viimase selgitamisel on jälle võimalik kasutada lennukõrguse mõistet. Üldplaneeringu “lennukõrguselt” pole paljud sellised detailid nähtavad, mida väga hästi näeb detailplaneeringu “lennukõrguselt”. Nende detailide täpsustamise ja täiendamine detailplaneeringus, mis üldplaneeringu “lennukõrguselt” nähtavad ei ole, ei ole põhilahenduse muudatus. Seevastu selliste kehtestatud üldplaneeringu lahenduste muutmist detailplaneeringuga, mis üldplaneeringu “lennukõrguselt” selgelt näha on, tuleb lugeda kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmiseks.

3.7. Detailplaneeringu täpsusaste

Reeglina võib detailplaneeringu lahendus jääda põhimõtteliseks, andes raamtingimused projekteerimiseks. Juhul, kui riigi huvidest, avalikest huvidest, tervise- ja keskkonnakaitselistest, kultuurikaitselistest, linnaehituslikest, majanduslikest, esteetilisest vm. nõuetest tulenevalt ei ole vaja täpsete tingimuste seadmist, pole detailplaneeringuga soovitatav anda detailseid tehnilisi lahendusi ja ehitiste mõõtmeid. Juhul, kui seda tingib linnaehituslik vajadus või tänavaruumi kujunduslik idee, võib detailplaneeringuga kohustuslikuna määrata miljööd mõjutavaid tingimusi (n: tänavaruumi detailid, pinnakatete materjal ja faktuur).

Täpsusaste sõltub planeeringuala asukohast ja linnaehituslikust tähtsusest.

3.8. Tingimuste sõnastus

Detailplaneeringuga antavad tingimused peavad olema konkreetsed, lakoonilised ja üheselt arusaadavad. Tingimuste sõnastamisel tuleb arvestada, et planeering on aluseks projekteerimisel ja maakorralduslike

toimingute tegemisel. Tingimuste sõnastamine sõltub planeeringu koostajast ning planeeringu tellija huvist. Seaduste ja teiste õigusaktide nõuded on planeeringu elluviimisel kohustuslikud, õigusaktide nõuetele tuleb planeeringus viidata.

IV Detailplaneeringu kooskõlastamine ja avalikustamine.

4.1. Detailplaneeringu kooskõlastamine

4.1.1. Kooskõlastuste vajaduse määramine

§17

Detailplaneering tuleb enne planeeringu vastuvõtmise otsuse tegemist vastavalt planeerimisseaduse § 17 lõike 2 punktile 3 kooskõlastada vastava riigiasutusega või kaitseala valitsejaga, kui planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või üksikobjekt või planeeringuga tehakse ettepanek selle kaitse alla võtmiseks või kui planeeritaval maa-alal asub riigi omandisse kuuluv maavara või altkaevandatud maa-ala.

Detailplaneering on vaja kooskõlastada:

- Muinsuskaitseinspeksiooniga, kui planeeritavale alale jääb muinsuskaitse all olevaid objekte,
- looduskaitse aluse objekti valitsejaga, kui planeeritavale alale jääb riikliku looduskaitse aluseid loodusobjekte,
- altkaevandatud maa-ala puhul Tehnilise Järelevalve Inspeksiooniga.

Lisaks eeltoodud juhtudele võib detailplaneeringu kooskõlastamine olla sisuliselt vajalik:

- teekaitsevööndi või raudtee kaitsetsooni haarava planeeringu puhul Maanteeametiga või Raudteeametiga,
- riiklike veekogude kasutamise kavandamise puhul Veeteede Ametiga,
- Tervisekaitseinspeksiooniga
- muude riiklike ametite või inspeksioonidega

Lihtsustatud korras koostatud detailplaneering kooskõlastatakse planeeritava krundi ja naaberkruntide omanikega.

Kooskõlastuste vajadus, mis on teada planeeringu algatamisel tuleks määrata lähteseisukohtadega.

Kui linnal/vallal puudub üldplaneering ning detailplaneeringute puhul, mis sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, võib maavanem lisaks § 17 lõikes 2 nimetatud juhtudele määrata detailplaneeringu riigiasutuse või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse. Seejuures tuleks järelevalve teostajal ka põhjendada, miks neid kooskõlastusi nõutakse, sest kaalutusõigus/ -kohustus käib samamoodi ka maavanema kohta. Täiendavate kooskõlastuste vajadus tuleb määrata nii varajases planeeringu koostamise staadiumis kui võimalik. Detailplaneeringule, mis on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga maavanem kooskõlastuste vajadust ei määra.

4.1.2. Kooskõlastamine

§17

Kooskõlastused tuleb hankida enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Seadusega ette nähtud kooskõlastusi taotleb kohalik omavalitsus kirjalikult. Vastavalt PLS § 17 lõikele 4 loetakse planeering kooskõlastatuks, kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga. See tähendab, et kooskõlastuses toodud seadusele, muule õigusaktile või kehtestatud üldisemale planeeringule tuginevaid nõudeid peab arvestama ning nendele vastavad muudatused tuleb planeeringusse sisse viia enne selle vastuvõtmist. Kooskõlastuses toodud subjektiivseid märkusi tuleks käsitleda kohaliku omavalitsusele soovituslikuna.

Näide eeltoodu selgituseks: Linna muinsuskaitsealal on koostamisel detailplaneering, millega nähakse ette 3-korruselise hoone ehitamine. Muinsuskaitseamet oma kooskõlastuses ei nõustu rohkem kui 2-korruselise hoone rajamisega selles kohas. Muinsuskaitseala kinnitatud põhimäärus muinsuskaitsealal korruselisuse piiranguid ei sätesta. Seega puuduvad seadusega või seaduse alusel antud õigusaktiga kehtestatud korruselisuse piirangud muinsuskaitsealal. Planeeringut kooskõlastaval Muinsuskaitseametil sellise subjektiivse piirangu nõudmise/kehtestamise õigust ei ole. Seega jääb vastavalt planeerimisseadusele otsuse tegemine selle kohta, missugune lubatud suurim korruselisus krundile määrata, kohaliku omavalitsuse pädevusse.

Kooskõlastused koos märkuste ja tingimustega antakse eraldi kirjaga või kirjalikult detailplaneeringu põhijoonisele, mis hõlbustab selle hilisemat kasutamist projekteerimise alusdokumendina. Kooskõlastuste kokkuvõtte tuleb vormistada koonddabelina, kuhu kantakse ka kohaliku omavalitsuse seisukoht kooskõlastuse kohta. Et vältida lõpmatut kooskõlastuse ootamist, on § 17 lõikes 5 sätestatud, et kui kooskõlastust ei ole antud ühe kuu jooksul planeeringu kooskõlastajale väljasaatmise päevast arvates, arvestab planeeringu koostaja, et kooskõlastajal ei ole planeeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

4.2. Avalikustatavad-eksponeeritavad materjalid

Olulisteks tingimusteks avalikustatavate materjalide esitusvormi juures on planeeringu arusaadavus ja loetavus, planeeringust koopiategemise võimalikkus. Juhul, kui detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus on üle antud asjast huvitatud isikule, esitab ta detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele planeeringu koostamise kohta sõlmitud lepingus määratud mahus.

Enamikes kohalikes omavalitsustes nõutakse detailplaneeringu projekti esitamist vähemalt kahes eksemplaris (neist üks originaalsete kooskõlastustega). Otstarbekas on planeeringu lahendust illustreerivate ja selgitavate materjalide esitamine ka digitaalsel kujul. Demonstreerimise lihtsustamiseks on otstarbekas planeeringu põhijoonise esitamine planšetil. Kohalikul omavalitsusel on soovitatav nõuda kindlat detailplaneeringu esitamise vormi paber kandjal, digitaalsel kujul esitamisel kindla failiformaadi kasutamist (andmebaaside ühtluse huvides).

Kui planeeringu koostaja on huvitatud isik, tuleks planeeringu koostamise käigus täpsustada, millised materjalid peab koostaja esitama detailplaneeringu avalikustamiseks ja kehtestamiseks.

Otstarbekas on nõuda detailplaneeringu esitamist:

- sellises vormis, mis võimaldab vastavalt omavalitsuse omapärale ja võimalustele sisestada detailplaneeringust tulenevaid andmeid kasutatavatesse andmebaasidesse,
- sellisel kujul, mis võimaldab vajadusel planeeringut täpsustavate ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste (vt. Ehitusseadus § 19 lg 1 p 1) juurde väljavõtete tegemist.

Kohalikul omavalitsusel on soovitatav nõuda, et talle esitataks avalikustamise ja kehtestamise korraldamiseks materjalid nii mitmes eksemplaris, et nimetatud toiminguid saaks läbi viia takistamatult ja tõrgeteta.

Planeerimisseaduse § 25. kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri ja kehtestatud planeering saata maavanemale ning kehtestatud detailplaneering riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Kuna omavalitsusel on detailplaneeringu edaspidise kasutamise ja elluviimise korraldamisel otstarbekas omada vähemalt kaht eksemplari, on vajalik, et kehtestamisotsuse tegemisel on detailplaneeringust omavalitsusel minimaalselt neli eksemplari.

Pärast kehtestamist on vajalik, et omavalitsusele antakse üle kõik planeeringu koostamisega seotud uuringute materjalid, algdokumendid ja avalikustatud materjalid.

4.3. Detailplaneeringu vastuvõtmisele eelnevad toimingud ja otsus

Kohalikule omavalitsusele esitatud detailplaneeringu vastavust seadustele ning teistele õigusaktidele (üldplaneeringule, lähteülesandele/lähteseisukohtadele) peavad kontrollima kohaliku omavalitsuse teenistuse planeeringuspetsialistid ja/või eksperdid. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist peaks kohalik omavalitsus pidama vajalikke läbirääkimisi ja sõlmima kokkuleppeid:

- planeeringu kavandatava elluviimise osas (ehitiste ja rajatiste rajamise järjekord, võimalikud tähtajad),
- planeeringuala teede ja tehnotrasside rajamise vahendite, tulevase kuuluvuse (üleminek munitsipaalomandisse) ja kasutamise (avaliku kasutuse lepingu vajadus) osas,
- kolmandatele isikutele planeeringu kehtestamisel seaduses ettenähtud juhtudel kahju hüvitamise ja võõrandamise tingimuste osas.

Planeeringu projekti kontrollimise ja läbirääkimiste tulemuste alusel võib kohalik omavalitsus otsustada detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamisele suunamise. Vastuvõtmise otsus tähendab, et kohalik omavalitsus loeb saavutatud kooskõlastusi piisavaks, on kontrollinud planeeringu vastavust seadustele,

õigusaktidele ja üldisematele planeeringutele, nõustub koostatud detailplaneeringu lahenduse ning koosseisuga.

Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule panemise otsuse võib teha nii kohaliku omavalitsuse volikogu kui valitsus. Volikogu ja valitsuse pädevus tuleks sätestada valla-/ linna ehitusmääruses. Vastuvõtja sõltub sellest, missugust piirkonda käsitletakse ja kui tähtsaid objekte planeeritakse.

4.4. Avalik väljapanek ja avalikud arutelud

4.4.1. Avalikust väljapanekust informeerimine

§18

Kui planeering võib kaasa tuua sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselst senist maakasutust või krundi ehitusõigust, peab kohalik omavalitsus teatama tähtsaadetisena edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule või temaga võrdsustatud isikule avaliku väljapaneku aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust. Seda, kas seniste maakasutus- ja ehitustingimuste muutmine on vastuolus kinnistu omaniku tahtega, peab kohalik omavalitsus selgitama § 16 kohase koostöö ja kaasamise käigus. Isiku huvide riivamine avalikes huvides on mõnikord paratamatu – näiteks siis, kui on vaja laiendada avalikku teed ja seda ei saa teha mitte kuidagi teisiti, kui kruntide tänavapoolse osa arvelt.

Samuti tuleks saata tähitud teade avalikust väljapanekust kinnisasja omanikule või temaga võrdsustatud isikule juhul, kui planeering võib kaasa tuua kahjuliku mõju kinnisasjale. Omavalitsusel tuleb säilitada tähitud kirjade kviitungid, mis võimaldavad planeeringuvaidluse ja järelevalve teostamise korral tõestada omavalitsuse korrektset tegutsemist planeeringu protsessi läbiviimisel.

Kohalik omavalitsus teatab vastavas ajalehes planeeringu avaliku väljapaneku koha, alguse ja kestuse hiljemalt nädal enne avaliku väljapaneku algust. Teates tuleb anda **informatsiooni kavandatava hoonestuse iseloomu ning olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste kohta**. Võrreldes PES-iga on planeerimisseaduses uus nõue, et **hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku toimumist peab kohalik omavalitsus valla vastava küla või linna vastava asumi vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas panema välja teate/kuulutuse avaliku väljapaneku toimumise kohta**. Koht kuhu teade üles pannakse võib olla kauplus, raamatukogu, kool, bussipeatus või muu koht, mida suur osa planeeritava maa-ala elanikest kõige rohkem külastab. Hea oleks, kui sellised teated pandaks välja mitmesse kohta.

Veelkord meeldetuletuseks – vastav ajaleht, kus teade tuleb avaldada on: vähemalt üks kord kuus ilmuv valla- või linnaleht ja regulaarselt ilmuv maakonnaleht või üleriigilise levikuga päevaleht, mis on kohaliku omavalitsuse poolt määratud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu alguse määramisel tuleb arvestada vastavates ajalehtedes teate ilmumise tavakohast ajalimiiti alates teate edastamisest. Juhul, kui kohalik omavalitsus omab interneti kodulehekülge, tuleb seda planeeringute avalikest väljapanekutest teavitamiseks ning detailplaneeringu tutvustamiseks kindlasti kasutada.

4.4.2. Avaliku väljapaneku korraldamine

§ 18,19, 20

Planeerimisalane tegevus on avalik, mis tähendab huvitatud isikute õigeaegset informeerimist ning planeeringuprotsessis osalemise võimaldamist. Avaliku väljapaneku ja planeeringu tutvustamise abil tagatakse kõigile kodanikele võrdsed õigused ja võimalused kaitsta oma huve planeeritaval alal kavandatavate muudatuste otsustamisel.

Planeeringu avalik väljapanek korraldatakse kohaliku omavalitsuse poolt linna keskses ja vastavas linnaosas või valla keskses ja planeeritavas asulas.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on vähemalt kaks nädalat.

Omavalitsus peab tagama avaliku väljapaneku ajal huvitatud isikutele juurdepääsu planeeringule ning sellega seotud materjalidele, sh kooskõlastused koos kohaliku omavalitsuse seisukohaga kooskõlastuse kohta, kogu tööaja ulatuses. Kuigi seadus sätestab, et avalik väljapanek peab olema juurdepääsetav tööaja jooksul, oleks siiski vajalik määrata ka mingid töövälised ajad, millal avalikku väljapanekut saab külastada ning sellest teatada avaliku väljapaneku kuulutuses. See tagab avaliku väljapaneku külastamise võimaluse ka neile, kellel seda tööajal teha pole võimalik. Avaliku väljapaneku kohas peaks olema teade

selle kohta, kelle kätte tuleks jätta ettepanekud ja vastuväited, kui need soovitakse isiklikult üle anda ning info selle kohta, kes on see isik linna-/ vallavalitsuses, kelle poole saab pöörduda avaliku väljapaneku ajal täiendavate selgituste saamiseks planeeringu kohta. Viimane aitab täielikumalt täita eelnimetatud informatsioonile ligipääsemise nõuet ning vähendab kirjalike ettepanekute ja vastuväidete esitamise vajadust.

Igal isikul on õigus avaliku väljapaneku kestel esitada planeeringu kohta ettepanekuid või/ja vastuväiteid. Vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel pole täidetud seaduse nõudeid.

Ettepanekuid ei pea järelevalve käigus menetlema, vastuväidete menetlemine järelevalve käigus on kohustuslik. Planeerimisseaduse kohaselt võib ettepanekuid ja/või vastuväiteid esitada posti teel või saata elektronpostiga. Muidugi võib ettepanekud või/ja vastuväited üle anda ka isiklikult kohaliku omavalitsuse töötajale, kuid sel juhul tuleks veenduda selle registreerimises. Avalikustamise ajal saabuavad ettepanekud peaksid olema:

- varustatud ettepaneku tegija nime ja kontaktandmetega, ettepaneku tegemise kuupäevaga,
- tähtaegsed (mis peab olema tõendatav kohalikus omavalitsuses registreerimise või postitempli kuupäevaga).

4.4.3. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute arvestamine ja avalik arutelu

§21

Kohalik omavalitsus teeb pärast avalikku väljapanekut otsuse esitatud ettepanekute ja vastuväidete arvestamise või mittearvestamise kohta ning teatab ettepanekute ja vastuväidete esitajatele oma seisukoha ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha kahe nädala jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Seisukoht teatatakse posti teel saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul tähtsaadetisena edastatud kirjaga ning elektronpostiga saadetud ettepanekute ja vastuväidete puhul elektronpostiga.

Vastata saab vaid ettepanekutele, millele on lisatud ettepaneku tegija postiaadress või e-posti aadress. Otstarbekas on säilitada tähtsaadetisena edastatud kirjade kviitungid ja e-kirjade ärakirjad, mis võimaldavad planeeringuvaidluse ja järelevalve teostamise korral tõestada omavalitsuse korrektset tegutsemist planeeringu protsessi läbiviimisel

Kui avaliku väljapaneku käigus on detailplaneeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, peab kohalik omavalitsus PLS § 21 lg 1 kohaselt korraldama detailplaneeringu avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist ning lg 3 kohaselt avaldama informatsiooni avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vastavas ajalehes kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

§ 21 lg 1 esimene lause ei tähenda, et avaliku väljapaneku järgset avalikku arutelu ei pea korraldama kui ettepanekuid ja vastuväiteid ei ole esitatud, see tähendab, et kohalik omavalitsus peab rakendama kaalutusõigust avalike arutelude vajaduse üle otsustamisel.

Kohalik omavalitsus teatab detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha vastavas ajalehes hiljemalt üks nädal enne avaliku arutelu toimumist.

Arutelul tutvustatakse kohaliku omavalitsuse otsust avaliku väljapaneku jooksul laekunud kirjalike ettepanekute ja vastuväidete arvestamise kohta ning selle alusel planeeringusse sisse viidud muudatusi. Arutelu tuleb protokollida.

Enne avaliku väljapaneku lõppu tuleks püüda saavutada kokkulepped ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutega, milleks on otstarbekas nende isikutega korraldada arutelusid, kus tuleks:

- tutvustada ja põhjendada lahendust,
- lahendada arusaamatused,
- täpsustada ettepanekute ja vastuväidete sisu,
- täpsustada võimalike kokkulepete tingimused,
- leppida kokku paranduste ja täienduste sisseviimine planeeringusse või ettepaneku tagasivõtmine.

Kui kohalik omavalitsus otsustab avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel muuta detailplaneeringu põhilahendusi, korraldatakse § 21 lg 5 kohaselt planeeringu kooskõlastamist isikuga,

keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt §-des 17–21 sätestatule.

Avaliku väljapaneku käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isik võib PLS § 21 lg 6 kohaselt loobuda oma ettepanekutest või vastuväidetest, teatades sellest kirjalikult planeeringu koostamist korraldavale kohalikule omavalitsusele või maavanemale hiljemalt kahe nädala jooksul planeeringu avaliku arutelu toimumise päevast arvates.

V Järelevalve detailplaneeringu koostamise üle.

5.1. Järelevalve vajadus ja järelevalve teostajale esitatavad materjalid

§23

Järelevalvet detailplaneeringu koostamise üle teostab planeeringuala asukohajärgne maavanem.

Detailplaneeringu üle ei teostata järelevalvet, kui:

- detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega on arvestatud,
- detailplaneering on koostatud PLS §-s 22 sätestatud lihtsustatud korras.

Kui detailplaneeringu koostamise üle järelevalve teostamine on vajalik, pöördub kohalik omavalitsus järelevalvet teostava maavanema poole kirjaliku ettepanekuga anda planeeringule heakskiit. Kirjas tuleb välja tuua põhjused, miks on detailplaneering järelevalve teostamiseks esitatud. Kirjale lisatakse detailplaneering koos kõigi planeeringuga seotud materjalidega s.h. planeeringuga seotud otsused, kirjavahetus ning koopiad ajaleheteametist. Viimane on vajalik, et järelevalvet teostav maavanem saaks täieliku info selle kohta, kas detailplaneeringu menetlemisel ja avalikustamisel on täidetud kõik seaduse nõuded.

5.2. Järelevalve teostamine

Järelevalve teostaja pädevusse kuulub:

- planeeringu õigusaktidele, st seadustele, määrustele ja normidele vastavuse kontrollimine,
- planeeringu kehtivale üldplaneeringule vastavuse kontrollimine,
- nõusoleku andmine kehtestatud üldplaneeringu muutmiseks järelevalve teostajale esitatud planeeringu kehtestamisel (näiteks maakasutuse, raudteede või sadamate kehtivast üldplaneeringust erineval määramisel),
- riigi huvide järgimise kontroll planeeringus, kui planeeringuala kohta kehtiv üldplaneering või maakonnaplaneering puudub,
- planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isiku ning vaidluse teiseks pooleks oleva kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja kirjaliku seisukoha andmine vastuväidete kohta juhul, kui vastuväiteid ei arvestatud.

Järelevalve käigus viib maavanem läbi järgmised toimingud:

- juhul, kui vastuväite esitaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku vaidluse lahendamises, saadab maavanem kahe nädala jooksul pärast osapoolte ärakuulamist neile oma kirjaliku seisukoha,
- annab planeeringule oma heakskiidu pärast järelevalve käigus esitatud nõuete täitmist ja avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete suhtes kokkuleppe saavutamist või nende kohta seisukoha andmist ning teeb maavanemale või kohalikule omavalitsusele ettepaneku planeeringu kehtestamiseks.

Järelevalve teostaja võib põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku järelevalveks esitatud planeeringu osaliseks kehtestamiseks. Planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist ei loeta planeeringu põhilahenduse muudatuseks käesoleva seaduse tähenduses.

Juhul kui kohaliku omavalitsuse ja maavanema vahele jääb järelevalve teostamise käigus lahendamatuid eriarvamusi, võivad vaidluse osapooled eriarvamuste lahendamiseks pöörduda keskkonnaministri poole.

Keskkonnaminister aitab osapooltel kokkuleppele jõuda, kui see ei õnnestu, annab oma seisukoha eriarvamuse kohta.

VI Detailplaneeringu kehtestamine.

6.1. Detailplaneeringu kehtestamine

§24, 25 KoKS §22

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 kohaselt kuulub linna/valla **volikogu ainupädevusse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ning sellise detailplaneeringu kehtestamine, mille puhul planeerimisseaduse kohane järelevalve teostamine planeeringute koostamise üle on kohustuslik või millega määratakse miljöövärtuslik hoonestusala**. See tähendab, et lisaks miljöövärtuslike alaside määravale detailplaneeringule võib ainult volikogu kehtestada detailplaneeringu siis kui:

- linnal/vallal üldplaneering puudub,
- detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut,
- kõigi avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega ei ole arvestatud.

Kui detailplaneering on koostatud vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga ja kõigi avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutega on arvestatud, või kui detailplaneering on koostatud lihtsustatud korras, võib detailplaneeringu kehtestada linna-/ vallavalitsus.

Detailplaneering puudutab ka siis, kui see koostatakse vaid mõne krundi kohta, suurema hulga inimeste huvisid ning selle mõju ulatub ka väljapoole planeeritavat maa-ala, seetõttu tuleks detailplaneering kehtestada kohaliku omavalitsuse üldaktiga, mitte üksikaktiga.

Detailplaneeringu kehtestatavate materjalidena tuleb mõista käesolevates soovitusel punktides 3.6.2. ja 3.6.3. loetletud tekstilist osa ja jooniseid. Volikogu poolt kehtestatud, ametlike toimingute aluseks võetava detailplaneeringu kaust ja lahtised joonised tuleb tõestada (varustada templiga ja märkega selle kohta, millise õigusaktiga detailplaneering on kehtestatud). Juhul, kui detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, peab detailplaneeringu kehtestamise otsus kajastama ühtlasi ka otsust muuta üldplaneeringut. Detailplaneeringu kehtestamisega jõustuvad üldplaneeringu muudatused kannab linna-/ vallavalitsus varemkehtestatud üldplaneeringusse.

Planeerimisseaduses on täpsustatud varem kehtestatud ja kehtestatava sama liigi planeeringu suhet. PES-is jäi see mõnevõrra lahtiseks, mis põhjustas arusaamatusi ja vaidlusi.

PLS § 24 lg 6 kohaselt muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust.

Säte tähendab, et siis kui mingile maa-alale kehtestatakse uus detailplaneering, pole samale maa-alale varemkehtestatud detailplaneeringut enam kehtetuks tunnistada vaja, sest see muutub automaatselt kehtetuks vastavalt eeltoodud sättele. Samas on sellisel juhul kindlasti vajalik planeeringu kehtestamisotsuses nimetada, et selle detailplaneeringu kehtestamisega muutub § 24 lg 6 kohaselt kehtetuks sellise nimetusega ja sellise otsusega varem kehtestatud detailplaneering. Vastavasisuline info peaks sisalduma ka detailplaneeringu seletuskirjas.

Kohalik omavalitsus teatab tähtsaadetisena edastatud kirjaga detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates:

- isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud,
- kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud planeeringu alusel kitsendatakse,
- kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine ehituskeeld.

Detailplaneeringu kehtestamisest tuleb teatada vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Võrreldes PES-iga on planeerimisseaduses uus nõue, et kõik kehtestatud

detailplaneeringud, olenemata sellest kas nende üle oli vajalik teostada järelevalvet või mitte, tuleb saata maavanemale (§ 25 lg 5). See on vajalik selleks, et maavanemal oleksid olemas kõik kehtestatud detailplaneeringud, mida vajadusel saab kasutada temale laekunud planeeringuvaidluste lahendamisel. Kehtestatud detailplaneering tuleb saata ka riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul peale planeeringu kehtestamist.



Näide ajalehekuulutusest

6.2. Kinnisasja võõrandamine kehtestatud detailplaneeringu alusel

§30

Kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringuga:

- nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel,
- piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

Kinnisasja võõrandamine toimub sellisel juhul osapoolte vahelise lepingu alusel. Kohalik omavalitsus võib kasutada ka kinnisasja sundvõõrandamist kehtestatud detailplaneeringu elluviimiseks. Sundvõõrandamist võib kasutada kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud juhtudel ja korras.

6.3. Detailplaneeringu kehtestamise vaidlustamine

§26

Planeeringu tekstis peaks olema selgitatud, kes ja mis juhtudel saab detailplaneeringut vaidlustada ning millise kohtu poole tuleb selleks pöörduda.

Detailplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Iga isik võib teha detailplaneeringu kehtestajale ettepaneku kehtestatud planeeringu või planeeringu kehtestamise otsuse seaduse või muu õigusaktiga vastavusse viimiseks, kui ta leiab, et kehtestatud planeering sisaldab vastuolu seaduse või muu õigusaktiga või planeeringu kehtestamise otsus on vastuolus seadusega. Planeeringu kehtestanud kohalik omavalitsus teeb oma otsuse ettepaneku kohta, viib planeeringu või selle kehtestamise otsuse vastavusse seaduse või muu õigusaktiga, kui ta leiab, et ettepanek on põhjendatud ning informeerib ettepaneku tegijat oma otsusest ja ettepaneku vastuvõtmise või tagasilükkamise põhjustest tähtsaadetisena edastatud kirjaga ühe kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast arvates.

Kohalik omavalitsus ei tohi teha toimingut ega anda haldusakti vaidlustust või ettepanekut põhjendanud planeeringulahenduse või planeeringusätte alusel, arvates vaidlustuse või ettepaneku saamise päevast kuni ettepaneku kohta otsuse tegemiseni.

Detailplaneeringu tühistab kohtuotsuse alusel selle kehtestaja või kaebab kohtuotsuse edasi.

6.4. Kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

§27

Kehtestatud detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest teatab kohalik omavalitsus vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast arvates. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei laiene ehitistele, millele on antud ehitusluba enne planeeringu kehtetuks tunnistamist, sest kehtetuks tunnistamise otsusel pole tagasiulatuvat mõju. Kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võib kohtus vaidlustada.

VII Lihtsustatud korras detailplaneeringu koostamine.

§22

Planeeringu koostamine §-s 22 sätestatud lihtsustatud korras tähendab planeeringu avalikustamise asendamist planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastusega. Lihtsustatud korra kasutamise puhul ei ole vaja täita § 12 lõikes 1 ja §-des 18-21 sätestatud planeeringu avalikustamise nõudeid.

§ 22 lg 1 kohaselt võib lihtsustatud korda kasutada, kui detailplaneering koostatakse:

olemasoleval hoonestusalal kuni viie pereelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimiseks, olemasoleva hoonestuse vahele jääva ühe tühja krundi planeerimiseks linnas või alevis, kui krundile kavandatava ehitise põhifunktsioon on elamu või büroohoone ja selle maht ei muuda piirkonna linnaehituslikku miljööd,

Lõikes 1 nimetatud hooneid lihtsustatud korras planeerides tuleb koostada täismahus detailplaneering, kus käsitletakse kõiki vajalikke § 9 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu sisulisi eesmärke.

§ 22 lg 2 kohaselt võib lihtsustatud korda kasutada ka detailplaneeringu puhul, mis koostatakse olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata detailplaneeringu koostamise kohustust tingivaid uusi hooneid ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve. Kuna lõikes 2 nimetatud juhul koostatakse detailplaneering olemasolevatele hoonetele kruntide määramiseks, ei ole sisulist vajadust käsitleda kõiki § 9 lg 2 nimetatud detailplaneeringu eesmärke, sest suurem osa seal nimetatust on olemasolevate ehitistega määratletud. Detailplaneeringu võib sellisel juhul koostada ka vähendatud mahus, näidates planeeringus ainult kruntimisega seotu ja need tingimused, mida lisaks olemasolevate ehitiste karakteristikutele on vaja detailplaneeringus määrata. Sellisel juhul tuleb detailplaneeringu koosseisus kindlasti määrata:

- planeeritava ala kruntideks jaotamine,
- krundi ehitusõigus,
- tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted,
- tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus,
- servituutide vajadus,
- muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

Lihtsustatud kord ei laiene muinsuskaitse või looduskaitse all olevatele aladele ja ehitistele ning ranna ja kalda kaitse seadusega sätestatud ranna- ja kaldaalale (lg 3). Lihtsustatud korras koostatava detailplaneeringu algatamisele eelnevad toimingud ja algatamine ning kehtestamine ei erine tavalisest korrast.

Otstarbekas on, et detailplaneeringu lihtsustatud korra kasutamise otsustab planeeringu menetlemise protsessis kohalik omavalitsus ning koostamise lähteseisukohad koostatakse sarnaselt täismahus detailplaneeringuga.

VIII Detailplaneeringuga seotud dokumentide arhiveerimine

Kohaliku omavalitsuse arhiivis peab asuma originaalalkirjadega detailplaneeringu lõpliku lahenduse eksemplar. Otstarbekas on, et kehtestatud detailplaneeringust on kohalikul omavalitsusel vähemalt kaks originaaleksemplari (võimaldamaks üht eksemplari töökorras välja anda ning teist samaaegselt kasutada). Üleantavate detailplaneeringu eksemplaride arvu määramisel tuleb arvestada ka planeeringu järelevalvet teostavale maavanemale ja riigiasutustele saatmise vajadusega.

Kohalik omavalitsus peab lisaks kehtestatud detailplaneeringule säilitama:

- otsuse detailplaneeringu algatamise kohta koos lähteülesandega / lähteseisukohtadega,
- planeeringu menetlemise protsessis vastu võetud otsused,
- koopiad teadetest kohalikus pressis detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise, avalikustamise ja kehtestamise kohta,
- planeeringule saadud kooskõlastused,
- avaliku väljapaneku ajal laekunud kirjalikud ettepanekud ja vastused nendele,
- avalike arutelude protokollid,
- järelevalvet teostava maavanema kirjalikud seisukohad,
- muu planeeringualane kirjavahetus.

Kuna vastava aja möödumisel kuulub kirjavahetus hävitamisele, on otstarbekas eelnimetatud materjalid säilitada eraldi iga planeeringu kohta lisade kaustana arhiivis.

IX Planeeringute arvestuse pidamine.

Kohaliku omavalitsuse kohustus korraldada planeerimist toob enesega kaasa vajaduse pidada kehtestatud detailplaneeringute arvestust.

Arvestuse pidamine on vajalik selleks, et :

- operatiivselt hinnata detailplaneeringute koostamise vajadust ja välja anda detailplaneeringut täiendavaid ehitise arhitektuurseid ja ehituslikke lisatingimusi,
- võimalikult väikeste täiendavate kuludega saada uute planeeringute koostamise huvi ilmnemisel ülevaadet kõigist varem kehtestatud ning huviga seotud planeeringutest,
- saada jooksvalt informatsiooni planeeringute koostamise protsessi ja finantseerimise kohta.

X Detailplaneeringu elluviimine.

Detailplaneeringute kehtestamise järel toimub planeeringu lahendustest tulenevate lepingute sõlmimine ja investeerimine detailplaneeringu elluviimiseks. Seega on kehtestatud detailplaneering sisuliselt kinnisvara arendusprojekti esimene staadium.

Enne ehituslubade väljastamist sõlmitakse detailplaneeringu käigus sõlmitud kokkulepete kohased lõplikud lepingud detailplaneeringuga määratud teede, platside ja tehnovõrkude jne. väljaehitamise, omandiõiguse ja ekspluateerimise osas.

Vajadusel sõlmitakse pärast planeeritava maa-ala kruntide kinnistamist maaomanike vahel notariaalsed asjaõiguslepingud servituutide seadmiseks.

LISAD

Planeeringute register - [Planeering]

File Edit View Insert Format Records Tools Window Help

Planeeringu Nr: DP 18-97 Kõik Toosolevad ja Katkestatud Kehtestatud Tühistatud

Address: Järve rand

Kvartal/krunt: kv.42

Taotleja(d): Viljandi Linnavalitsus Taotlus: 09.06.1997

Koostaja: OÜ Tiit Kaljundi PB Koost. Leping: 15.12.1997

Töö: Viljandi Järveäärese ala detailplaneering, Tiit Kaljundi Projektgrupp OÜ, töö nr.1097

Katkestamine

Katkestamisotsus: ArhKomiNr: 12/2 18.03.1998

Algatamine:

Koostamise otsus: LV 750 09.06.1997 Vastu võtm. otsus: LV 413 23.03.1998

Inf Seotutele: Inf Seotutele:

Teade: 03.07.1997 Valljap Teade: 26.03.1998

Korraldaja: AA Avalikustamised, Arutellud: 12.02.1998 ja 17.02.1998

KorraldajaKoop:

LÜ kinnitamine: LV 49 27.10.1997 Vaheotsustused:

MVK kooskiri:

MVK rjaKoop:

Töö üleandmine:

Märkused: Kehtestati 20.04.istungil
E. Ardmale saadetud kiri 07.05.1998 nr.5-2/765

Korraldus:

Kehtestamine

Kehtestamisotsus: LV 543 20.04.1998

Kehtestamise teade ajalehes: 08.05.1998

Teade Maakatastrile: korralduses

Teade Hoonereg. te:

Teade MV-le:

Teade valdajatele:

Akt ja summa:

Arve:

Tapsustatud PRT-ga:

Tühistamine või kehtetuks tunnistamine

Alustamise otsus:

Tühistamiseteade ajalehes:

Tühistamise otsus:

Akt ja summa:

Korriline ülevaatamine: Linnavolikogu 25.04.1997 otsus nr. 68, Linnavolikogu 28.01.2000 otsus nr. 48

Record: 11 of 290

Form View

Näide: Viljandi detailplaneeringute andmebaasi arvestuskaart.

DETAILPLANEERINGU PASS

Nimetus				
Eesmärk				
Jrk. nr.	Toimingu vajalikkus	Toiming	Tulemus või dokument	kuupäev

Detailplaneeringu koostamise algatamine ja koostamise korraldamine

1	<input type="checkbox"/>	Kohalik omavalitsus (KOV) informeerib avalikkust kavatsetavatest detailplaneeringutest (DP) vastavas ajalehes vähemalt kord aastas (§ 11)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/>
2	<input type="checkbox"/>	DP koostamisest huvitatud isik teeb KOV-le planeeringu algatamise ettepaneku (§ 10 lg 1)	kirjalik ettepanek	<input type="text"/>
3	<input type="checkbox"/>	KOV teeb (koostöös huvitatud isikuga) otsuse DP algatamise kohta (§ 10 lg 7) või algatamisest keeldumise kohta	linna/vallavalitsuse korraldus või volikogu otsus või kiri ettepaneku tegijale algatamisest keeldumise kohta	<input type="text"/>
4	<input type="checkbox"/>	KOV koostab DP ise või tellib DP koostamise projekteerimisettevõttelt ja/või(1) sõlmib huvitatud isikuga lepingu DP koostamise kohta (§10 lg 6)	töötotevõtuleping leping	<input type="text"/>

Ajutine ehituskeeld DP koostamise ajal

5		KOV teatab vastava kinnisasja omanikule ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest hiljemalt kaks nädalat enne ehituskeelu kehtestamist (§ 15 lg 4)	tähtitud kiri (2)	<input type="text"/>
6	<input type="checkbox"/>	KOV kehtestab vajadusel planeeringualal ajutise ehituskeelu (§ 15)	linna/vallavalitsuse korraldus või volikogu otsus	<input type="text"/>
7	<input type="checkbox"/>	KOV teeb ajutise ehituskeelu tähtitud kirjaga teatavaks kinnisasja omanikule, keda ehituskeeld puudutab kahe nädala jooksul, arvates ehituskeelu otsuse tegamise päevast. (§ 15 lg 5)	tähtitud kiri	<input type="text"/>

DP algatamisest informeerimine

8	<input type="checkbox"/>	Kui DP algatamisel on teada, et algatav DP võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa vóorandamise vajaduse, teatab KOV tähtitud kirjaga DP algatamisest vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul DP algatamise otsuse tegamise päevast arvates (§ 12 lg 4)	tähtitud kiri	<input type="text"/>
9	<input type="checkbox"/>	KOV teatab DP algatamisest, tutvustab algatatud planeeringu eesmärgid ning annab informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast DP algatamise otsuse tegemist. (§12 lg 1)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/>
10	<input type="checkbox"/>	KOV informeerib maavanemat DP algatamisest kahe nädala jooksul algatamise otsuse tegamise päevast arvates (§ 12 lg 5)	kiri maavanemale	<input type="text"/>

DP koostamine, koostöö selle ajal

11	<input type="checkbox"/>	KOV kaasab DP koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud (16 lg 1)	protokollid kaasamise kohta	<input type="text"/>
12	<input type="checkbox"/>	KOV korraldab vajadusel DP lähteseisukohtade ja eskiislahenduste avaliku(d) arutelu(d) (§ 16 lg 3)	arutelu(de) protokoll(id)	<input type="text"/>
13	<input type="checkbox"/>	Koostöö planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikega (§ 16 lg 4 p 4)	koostöö-protokollid	<input type="text"/>
14	<input type="checkbox"/>	koostöö tehnoorkude omanike/valdajatega planeeritava maa-ala tehnovarustuse tagamiseks (§ 16 lg 4 p 4)	töökoosolekud esialgsed kokkulepped	<input type="text"/>

DP kooskõlastamine

15	<input type="checkbox"/>	KOV esitab vajadusel DP maavanemale kooskõlastuste määramiseks (§ 17 lg 3 p 2)	kiri maavanemale	<input type="text"/>
16	<input type="checkbox"/>	maavanem määrab vajadusel DP riigiasutusega või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse (§ 17 lg 3 p 2)	kiri	<input type="text"/>
17	<input type="checkbox"/>	KOV määrab vajadusel DP riigiasutustega või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastustamise vajaduse (§ 17 lg 3 p 3)	otsus	<input type="text"/>
18	<input type="checkbox"/>	KOV kooskõlastab DP Muinsuskaitseametiga (17 lg 2 p 3) Kaitseala valitsejaga (17 lg 2 p 3) Tehnilise Järelevalve Ametiga (17 lg 2 p 3) vajadusel (§ 17 lg 3 p 2, 3): Maanteeametiga Raudteeametiga Veeteede Ametiga Tervisekaitse Ametiga päästeteenistusega maakonna keskkonnateenistusega teiste riigiasutustega	kooskõlastus	<input type="text"/>
19	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
20	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
21	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
22	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
23	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
24	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
25	<input type="checkbox"/>		kooskõlastus	<input type="text"/>
26	<input type="checkbox"/>	kooskõlastus	<input type="text"/>	
27	<input type="checkbox"/>	kooskõlastused	<input type="text"/>	
28	<input type="checkbox"/>	Planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastused, kui DP koostatakse lihtsustatud korras (§ 22) (3)	kooskõlastused	<input type="text"/>

DP vastuvõtmine, avalik väljapanek ja sellest informeerimine

29	<input type="checkbox"/>	KOV teeb DP vastuvõtmise otsuse (§ 18 lg 1)	linna-/vallavalitsuse korraldus või volikogu otsus	<input type="text"/>
30	<input type="checkbox"/>	Kui DP toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab KOV vastava kinnisasja omanikule tähtitud kirjaga avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne väljapaneku algust (§ 18 lg 5)	tähtitud kirjad	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
31	<input type="checkbox"/>	KOV teatab vastavas ajalehe avaliku väljapaneku aja ja koha ning annab infot DP sisu kohta hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust. (§ 18 lg 6 p 3)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/> <input type="text"/>
	<input type="checkbox"/>	KOV paneb välja teate(d) DP avaliku väljapaneku kohta valla küla(de) või linna asumi(te) vähemalt ühes avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas (§ 18 lg 7)	teade/kuulutus	<input type="text"/> <input type="text"/>
32	<input type="checkbox"/>	DP avalik väljapanek 2 nädalat valla keskus ja vastavas asulas või linna keskus ja vastavas linnaosas (§ 18 lg 2 p 2, § 19 lg 1)		<input type="text"/>
33	<input type="checkbox"/>	Isikud esitavad avalikule väljapanekul kirjalikud ettepanekud ja vastuväited (§ 20 lg 1)	kirjalikud ettepanekud või vastuväited	<input type="text"/> <input type="text"/>
35	<input type="checkbox"/>	KOV teatab avaliku väljapaneku ajal kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanutele oma seisukoha ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha tähtitud kirjaga või elektronpostiga kahe nädala jooksul pärast arutelu lõppemist. (§ 20 lg 2)	tähtitud kirjad või e-kirjad	<input type="text"/> <input type="text"/>

Avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine

36	<input type="checkbox"/>	KOV avaldab vajadusel teade avaliku arutelu aja ja koha kohta vastavas ajalehes üks nädal enne arutelu toimumist (§ 21 lg 2)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/> <input type="text"/>
37	<input type="checkbox"/>	KOV korraldab vajadusel DP avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu. (§ 21 lg 1)	arutelu, protokoll	<input type="text"/>
38	<input type="checkbox"/>	Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb KOV DP-s vajalikud parandused ja täiendused (§ 21 lg 4) ning kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemused tingivad DP põhilahenduste muutmise, teeb otsuse DP kooskõlastamise ja avalikustamise kordamise kohta (§ 21 lg 5)	linna/vallavalitsuse korraldus või volikogu otsus	<input type="text"/>
39	<input type="checkbox"/>	Info avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta vastavas ajalehes kahe nädala jooksul peale avalikku arutelu, kui avalikule väljapanekul esitati kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid (§ 21 lg 3)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/> <input type="text"/>
40	<input type="checkbox"/>	Isiku kirjalik teade avalikule väljapanekul tehtud ettepanekute ja vastuväidetest loobumise kohta (§ 21 lg 6)	kirjalik teade	<input type="text"/>

Järelevalve teostamine DP koostamise üle

41	<input type="checkbox"/>	KOV esitab DP vajadusel maavanemale järelevalve teostamiseks koos informatsiooniga arvestamata ettepanekute ja vastuväidete kohta (§ 21 lg 4)	kiri maavanemale	<input type="text"/>
42	<input type="checkbox"/>	Maavanem teostab järelevalvet, sh kuulab ära avalikule väljapanekul vastuväited esitanud isikud ja kohaliku omavalitsuse ning esitab oma seisukoha vastuväidete kohta (§ 23 lg 3)	protokoll kokkuleppe või eriarvamuste kohta	<input type="text"/>
43	<input type="checkbox"/>	Kui vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus ei saavuta järelevalve käigus kokkulepet, saadab maavanem osapooltele oma kirjaliku seisukoha vastuväidete kohta kahe nädala jooksul peale nende ärakuulamist (§ 23 lg 4)	kirjalik seisukoht	<input type="text"/>
44	<input type="checkbox"/>	Keskonnaminister lahendab vajadusel järelevalve käigus lahendamata eriarvamusel järelevalvet teostava maavanema ja kohaliku omavalitsuse vahel (§ 23 lg 5)	protokoll või kiri	<input type="text"/>
45	<input type="checkbox"/>	Maavanem annab oma heakskiidu DP-le ja teeb KOV-ile ettepaneku DP (vajadusel osaliseks) kehtestamiseks (§ 23 lg 6, 7)	maavanema korraldus	<input type="text"/> <input type="text"/>

DP kehtestamine ja sellest teatamine

46	<input type="checkbox"/>	KOV teeb detailplaneeringu kehtestamise otsuse, kandes vajadusel DP-s sisalduvad üldplaneeringu muudatused kehtivasse üldplaneeringusse. (§ 24 lg 3, 5)	linna/vallavalitsuse või volikogu määrus	<input type="text"/>
44	<input type="checkbox"/>	KOV teatab DP kehtestamisest vastavas ajalehes ühe kuu jooksul peale kehtestamist (§ 25 lg 4)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/> <input type="text"/>
45	<input type="checkbox"/>	KOV saadab kehtestatud DP ja kehtestamise otsuse ära kirja maavanemale (§ 25 lg 5)	kiri maavanemale	<input type="text"/>
46	<input type="checkbox"/>	KOV saadab kehtestatud DP ja kehtestamise otsuse ära kirja riigi maakatastri pidajale (§ 25 lg 5)	kiri maakatastri pidajale	<input type="text"/>
47	<input type="checkbox"/>	KOV teatab tähtitud kirjaga DP kehtestamisest (§ 25 lg 7): isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud ettepanekuid ja vastuväiteid DP kehtestamisel ei arvestatud,	tähtitud kiri	<input type="text"/>
48	<input type="checkbox"/>	kinnisasja omanikele, kelle senist maakasutust või ehitusõigust kehtestatud DP alusel kitsendatakse,	tähtitud kiri	<input type="text"/>
49	<input type="checkbox"/>	kinnisasja omanikele, kelle kinnistule kehtestati DP koostamise ajal ajutine ehituskeeld	tähtitud kiri	<input type="text"/>

Kehtestatud DP kehtetuks tunnistamine

50	<input type="checkbox"/>	KOV tunnistab kehtetuks kehtestatud DP või selle osa (§ 27 lg 1)	volikogu määrus	<input type="text"/>
53	<input type="checkbox"/>	KOV teatab DP kehtetuks tunnistamisest vastavas ajalehes ühe kuu jooksul peale kehtetuks tunnistamis (§ 27 lg 2)	teade vastavas ajalehes	<input type="text"/> <input type="text"/>

-
- (1) Kõrgharidusega arhitekt, planeerija või muu planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist võib iseseisvalt ja omal vastutusel koostada detailplaneeringuid või juhtida nende koostamist (§ 13 lg 2)
- (2) DP passi tekstis on seadusekohase termini "tähtsaadetisena edastatud kiri" asemel kasutatud terminit "tähtitud kiri"
- (3) Kui DP koostatakse § 22 sätestatud lihtsustatud korras, võib KOV loobuda § 12 lg 1 ja §-des 18-21 sätestatud planeeringu avalikustamise nõuete täitmisest ning DP koostamise üle ei teostata järelevalvet (§ 23 lg 2 p 2)

koostasid: Olav Remmelkoor ja
Jüri Lass

KÄSIRAAMATU KOOSTAS
KESKONNAMINISTERIUMI
TELLIMUSEL

SIIM  PÖLLUMAA
ARHITEKTIBÜROO