

Planeerimisseaduse muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsus

I. Probleem, sihtrühm ja eesmärk

1. Probleemi kirjeldus ja selle tekke põhjus

Rahandusministeeriumi poolt tellitud planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) mõju [järelhindamise](#) käigus hinnati PlanS-i ja selle alusel antud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 ja 01.10.2015 määruse nr 102 rakendamise mõjusid ning seaduse ligikaudu kaheksa aastase kehtimisaja jooksul ilmnenuid õiguslikke ja praktilisi probleeme, samuti PlanS-i kehtivuse ajal tekkinud kohtupraktikat. Analüüsi käigus tuvastati mitmeid praktikas ilmnenuid probleeme, mille kaardistuse ja valideeritud lahendusettepanekud ning mõjude hindamine on üheks aluseks käesoleva väljatöötamiskavatsuse (edaspidi ka VTK) koostamisel. VTK eesmärgiks on kehtiva PlanS-i ja planeerimisega seotud osas ka ehitusseadustiku (edaspidi ka EhS), looduskaitseaduse (edaspidi ka LKS) ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (edaspidi ka EhSRS) muutmise.

Käesolevas VTK-s tuvastatud probleemid jagunevad kolmeks: planeeringuliikide ülesteks, riigi tasandi planeeringuliike ning kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi ka KOV) planeeringuliike puudutavateks. Järgnevalt esitatakse probleemide kirjeldus, lähtudes neist kolmest jaotusest, sh liikudes erinevate probleemide avamisel üldisemalt üksikumale.

Probleem 1.1. Planeeringute sisu kujundamist suunavad planeerimise põhimõtted ei vasta enam täielikult kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajadustele, ega taga kliimamuutusega arvestamist.

PlanS-i 2. peatükk sätestab planeerimise aluspõhimõtted, mis aitavad kujundada planeeringute sisu. Need põhimõtted on elukeskkonna parendamine (§ 8), avalikkuse kaasamine ja teavitamine (§ 9), huvide tasakaalustamine ja lõimimine (§ 10), teabe piisavus (§ 11), otstarbekas, mõistlik ja säästlik maakasutus (§ 12). PlanS kehtimise kaheksa aasta jooksul on kogu maailmas ja ühiskonnas üha enam muutunud aktuaalseks kliimamuutused, ennekõike selle mõjude leevendamise ja sellega kohanemise vajadus, ning kvaliteetse ruumiloome senisest jõulisem edendamine. Nende vajadustega tegelemine nõuab riikidelt konkreetset, asjakohast ja kiiret tegutsemist. Seetõttu on vajalik neist teemadest lähtuvate vajadustega arvestada ka juba ruumilises planeerimises, et ruumi vastavalt toimuvatele muutustele kohandada ja ruumi kvaliteetse ruumiloome põhimõtetest lähtuvalt planeerida. Kuigi kehtestatud planeerimise põhimõtted (ennekõike otstarbeka, säästliku ja mõistliku maakasutuse põhimõte) eelnevalt kirjeldatuga sisuliselt arvestamist võimaldab, ei ole tulene seadusest üheselt ja selgelt kliimamuutustega arvestamise kohustuslikkus ega ole täna veenvalt tagatud, et planeerimismenetluses teadlikult, süstemaatiliselt ja sihipäraselt ruumi kvaliteetselt planeeritakse. Enamasti keskendutakse praktikas konkreetse planeeringuliigi ülesannete lahendamisele. Seega on tekkinud olukord, kus tänases sõnastuses kehtivaid planeerimise põhimõtted ei taga, et planeeringute sisu kujundamisel lähtutakse ja arvestatakse piisavalt kliimamuutusega ja kvaliteetse ruumiloome põhimõtetega.

Probleem 1.2. Erinevate planeeringuliikide ülesanded, sh nende lahendamise täpsusaste, on osaliselt ebaselge ja ei moodusta täielikult ühtset tervikut.

Maavalitsuste tegevuse lõpetamisega seonduvalt on teisenenud arusaam riigi tasandi ja KOV tasandi poolt koostatavate planeeringute tähendusest. See väljendub ennekõike selles, et ebaselgeks on muutunud, millised ülesanded, sh millises täpsusastmes, on asjakohane lahendada riigi tasandi planeeringutes ja millised KOV tasandi planeeringutes. See on praktikas toonud kaasa olukordasid, kus tekib raskusi maakasutus ja ehitustingimuste määramisel sobiva planeerimisinstrumendi leidmisel (nt rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalike tingimuste määramine), samuti lahendatakse ülesandeid sama planeeringuliigi raames hoopis erineva rõhuasetusega. Esinenud on olukordi, kus teemat püütakse lahendada selleks sobimatu planeeringuliigiga (nt üritatakse konkreetseid asukohaspetsiifilisi probleeme lahendada riigi tasandi planeeringuga või soovitakse terviklahendust riigi jaoks oluliste objektide rajamiseks lahendada KOV tasandi ÜP-ga). Seega on olukord õige planeeringuliigi leidmisel mõneti ebaselge.

Probleem 1.3. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded on osaliselt aegunud ja arvestades kiireid infotehnoloogilisi arenguid, menetlusosalistele kohati liialt koormavad.

Kuigi koostööd planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringulahendusest huvitatud isikute ning laiema avalikkuse vahel saab üldiselt pidada toimivaks, süveneb üha digitaalsemaks muutuva ühiskonna tõttu paratamatult arusaam, et kehtivas PlanS-is sätestatud teavitus- ja kaasamisnõuded on liialt koormavad ja ressursimahukad kõigile osapooltele. Täpsemalt ilmestab probleemi olemust järgnev.

Planeeringulahenduse sisust ja menetluse käigust huvitatud osapoolte ja laiema avalikkusele sätestatud teavitamisnõuded ei vasta kaasaegsele arusaamale tõhusast ja eesmärgipärasest kaasamisest. Seoses veebilehtedega ei kanna enam oma eesmärki:

- üleriigilise planeeringu, riigi eriplaneeringu (edaspidi ka REP) teadete avalikustamine paralleelselt nii Ametlikes Teadaannetes, planeeringu koostamise algataja kui ka planeeringu koostamise korraldaja veebilehel samaaegselt;
- maakonnaplaneeringu teadete avalikustamine paralleelselt Ametlikes Teadaannetes ja planeeringu koostamise korraldaja veebilehel;
- ÜP, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi ka KOV EP) ja detailplaneeringu (edaspidi ka DP) teadete avalikustamine paralleelselt Ametlikes Teadaannetes ja planeeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Eelpool kirjeldatu ilmestab selgelt, et sisuliselt toimub samasisuliste teavete dubleerimine, mis ei aita kuidagi kaasa sellele, et planeeringu koostamisest huvitatud isikuteni jõuaks asjakohane teave ühest selgest kohast ja avalikkust ka sisuliselt planeeringu koostamisse kaasataks. Vajadusel on planeeringu koostamise korraldajal alati võimalik teavitada laiemalt ja rohkemates kanalites, kui seadus ette näeb. Samuti ei ole täitnud oma eesmärki planeerimisalaste teadaete avaldamine Eesti Vabariigi ametlikus võrguväljaandes Ametlikud Teadaanded, kuna selle kasutatavus planeeringute osas on olnud väga väike.

Ühiskonna suurenev digipädevus ja infotehnoloogilised arengud on kahtluse alla seadnud ka senisel määral ja samaaegselt mitmetes ajalehtedes planeeringu koostamisega seonduvate teadete avalikustamise eesmärgipärasuse. Paljud KOV-id on loobunud kohalike linna või valla lehtede paberkanjal välja andmisest või tehakse seda väga pika intervalliga. Maakondlikes ja üleriigilise levikuga ajalehtedes teadete avalikustamisega kaasnevad planeeringu koostamise korraldajale märkimisväärsed kulud. Ka ei ole neis ajalehtedes avalikustatavad teated tasuta kõigile huvitatud osapooltele kättesaadavad, sest lehe ostmine on tasuline. Ühtlasi ei ole võimalik ilma tasuta teateid avalikustada ajalehtede veebiväljaannetes ning ka seal ei ole need kõigile planeeringulahendusest huvitatud osapooltele tasuta kättesaadavad ja hõlpsasti leitavad. See kõik kokkuvõttes pärsib nii planeerimisalase tegevuse korraldaja võimekust ajalehtedes teateid avalikustada kui ka huvitatud osapooltel reaalselt neist teavet eesmärgipäraselt saada.

Avalikust väljapanekust 14-päevaline ette teavitamine on menetlusosalistele ülemäära koormav. Etteteatamise tähtaeg kehtestati ajal, mil paljud isikud tutvusid materjalidega KOV-i ruumides kohapeal ja selleks, et kavandada aegsasti näiteks omavalitsuse kaugemast piirkonnast avalikule väljapanekule sõitmist (kavandada transport jm) oli 14-päevane etteteavitamise tähtaeg vajalik aidates osaleda soovijatel oma aega paremini planeerida. Tänaeid infotehnoloogilisi arenguid ja võimalusi arvestades tutvub enamuse isikuid materjalidega elektrooniliselt, mistõttu on ette teatamise tähtaeg kaotanud oma esialgse mõtte.

Planeerimismenetluses avalikule arutelule sätestatud nõuded toimumiskohtadele ei võimalda eesmärgipäraselt planeeringulahendusest huvitatud asutusi ja isikuid planeeringuala arvestades sobivas ja ligipääsetavas asukohas kaasata. Kehtiv PlanS seob avaliku arutelu toimumiskoha konkreetsete keskustega (§-d 33 lg 1, 63 lg 1, 68 lg 1, 83 lg 1, 88 lg 1, 101 lg 1, 107 lg 1, 119 lg 1, 136 lg 1). Praktikast ei ole aga tõestust leidnud, et seaduses sätestatud asukohad on igal juhul ja igas olukorras planeeringulahenduse tutvustamiseks kõige sobivamad. Arvestama peab, et peale PlanS jõutumist 2015 on toimunud haldusreform, mille tulemusena väiksemad omavalitsused liideti ja moodustatud vallad asuvad suurel territooriumil, mistõttu ei pruugi valla keskuses avalikustamise ja arutelu korraldamine ka nende planeeringute puhul, mida koostatakse valla äärealadel, alati oma eesmärgi täita. See tingib omakorda reaalse ja sisulise kaasatuse saavutamiseks olukorra, kus avalikke väljapanekuid ja arutelusid korraldatakse lisaks seaduses sätestatule veel ka neis asukohtades, kus planeeringu koostamise korraldaja hinnangul on võimalik eesmärgipäraselt huvitatud osapooli kaasata. Seega on võimalik järeldada, et tänased konkreetset nõuded avaliku arutelu toimumiskohtadele ei pruugi alati täita soovitud eesmärgi.

Planeerimismenetluses avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teavitamine ajalehes ei aita kaasa tõhusale ja eesmärgipärasele kaasamisele. Kehtiv PlanS sätestab planeeringuliikidele läbivalt nõude avaliku väljapaneku ja avaliku arutelul tulemuste kohta informatsiooni ajalehtedes (REP-i ja KOV EP kohta ka Ametlikes Teadaannetes) avalikustada (§-d 21, 34, 52, 64, 69, 84, 89, 102, 120 ja 137). Planeeringu kohta kirjalikult esitatud arvamustele on juba planeeringu koostamise korraldajal kohustus kirjalikult vastata, sh juhul kui muudatus toob kaasa planeeringulahenduse põhilahenduse muutmise, tuleb ka kehtiva PlanSi kohaselt läbi viia uus avalikustamine (§-d 40 lg 3, 52 lg 3, 69 lg 3, 89 lg 3, 108 lg 3, 120 lg 3, 137 lg 3). See tähendab, et menetlusosalised saavad teada sellest, milliseks konkreetne planeeringulahendus kujuneb, ilma vastavate ajalehe teavitusteta ning laiema avalikkuse

teavitamiseks ei pruugi senises mahus ajalehtedes teavitamine vajalik olla. Arvestades ka ajalehtedes avalikustamise märkimisväärset kulu, ei saa seega ajalehtedes teavitamist senisel määral põhjendatult pidada.

Probleem 1.4. Planeerimismenetluse vastuvõtmise etapi tähendus ja sisuline väärtus on õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel ebaselge.

Kehtiv PlanS näeb planeerimismenetluse ühe menetlustoiminguna ette vastuvõtmise (§ 49, § 66, § 86, § 117, § 134), millega planeeringu koostamise korraldaja kinnitab, et planeering vastab õigusaktidele ning seda, et selle koostamisel on arvesse võetud keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Tegemist on haldusesisese toiminguga, mis kannab haldusorgani enesekontrolli eesmärki. Planeeringu vastuvõtmisele järgneb avalikustamise protsess, mille tulemusel võib olla vajalik planeeringulahenduse täiendamine ja muutmine. Planeeringu õiguspärasuse, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka KSH) tulemustele vastavust, on aga vajalik tagada kogu menetluse käigus ning kinnitada lõplikult alles planeeringulahenduse kehtestamisel haldusaktiga, et tagada haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 54 kohase õiguspärase haldusakti andmine. Kuna juba täna toimub vastuvõtmise järgselt planeeringu muutmine ja täiendamine kuni kehtestamiseni, ei ole seega vastuvõtmise otsuse tegemine praktikas tegelikult vajalik ja põhjendatud.

Probleem 1.5. Planeerimiseaduses kasutatavate mõningate terminite ebaselgus ja määratlemata õigusmõisted pärsivad planeeringute eesmärgipärast ja ühetaolist koostamist.

Kehtiv PlanS sätestab erinevaid termineid, mida kõnealuses seaduses kasutatakse (§ 6). Sätestatud terminid võimaldavad küll üldjoones PlanS-i paremini mõista ja selle alusel planeeringuid eesmärgipäraselt ja ühetaoliselt koostada, kuid esineb ka teatud termineid, mille sisustamine on osutunud problemaatiliseks. Seda ennekõike seetõttu, et nende terminite sisustamisega on ühtlasi seotud mitmed määratlemata õigusmõisted, mis raskendavad nii planeeringute ühetaolist koostamist kui ka riigi planeerimisvaldkonna digiarenguid. Täpsemalt ilmestab probleemi järgnevalt.

Planeeringu elluviimine ja selle tähendus erinevate planeeringuliikide koostamisel on ebaselge. PlanS § 6 p 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärgiks on planeeringu sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Mõistet saab pidada liialt üldiseks, mistõttu ei ole praktikas võimalik tuvastada, millisest tegevusest või ajahetkest alates planeeringu elluviimine algab. Ennekõike on seotud probleem eriplaneeringu instrumendiga, mille puhul on ettenähtud, et eriplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asunud ellu viima viie aasta möödumisel kehtestamisest arvates (PlanS § 53 lg 3, § 122 lg 4). Seega on elluviimise mõiste otseselt seotud planeeringu kehtivuse kaotamisega. Samuti on mõiste sisustamine oluline DP instrumendi puhul, täpsemalt selle (osaliselt) kehtetuks tunnistamisel. Nimelt näeb kehtiv PlanS ette, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda (§ 140 lg 1). Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks

tunnistamist (§ 140 lõige 2). DP-de (osaliselt) kehtetuks tunnistamine on seega otseselt seotud planeeringu elluviimisega, mida tuleb igakordselt konkreetsete DP-de juures eraldi hinnata. See on praktikas osutunud keeruliseks, sest planeeringu elluviimist sisustatakse erinevalt. Ka ei ole üheselt selge, mis hetkest alates algab planeeringu elluviimise protsess. Seega ei saa tänast terminit pidada piisavalt määratletuks.

Üldplaneeringus määratavad juhtotstarbed ja detailplaneeringus määratavad krundi kasutamise sihtotstarbed on üheselt määratlemata. Kehtiv PlanS näeb ette, et üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarve (§ 75 lõige 4) ja detailplaneeringus määratakse krundi kasutamise sihtotstarve (§ 126 lõige 4 punkt 1 ja lõige 5). Neid termineid sisustatakse praktikas väga erinevalt. Samuti puudub ühtne arusaam sellest, kuidas neid planeeringujoonistel ja seletuskirjas tähistada ning kirjeldada. Praktikas sõltub terminite sisustamine tihti planeerijast, mistõttu on planeeringutes kasutusel kümneid erinevaid n-õ otstarbeid, millest arusaamine eeldab planeeringulahenduse sisulist mõistmist. Seega puudub täna ühtne süsteem, kuidas üldplaneeringus juhtotstarbeid ja detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbeid mõista ja määrata.

Planeeringute muutmist ja täpsustamist on raske praktikas selgelt eristada. Seda probleemi süvendab veelgi planeeringute digitaliseerimine, mis tingib planeeringute senisest täpsemaks muutmist. Detailplaneeringut on võimalik täpsustada projekteerimistingimustega (EhS § 27 lõige 1) kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Tingimused antakse ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks. Praktikas on osutunud ebaselgeks, kas EhS § 27 lõike 4 kohane täpsustamine on käsitatav planeeringu täpsustamisena või on tegemist hoopis planeeringu muutmisega. Seega puudub ühtne arusaam, kuidas planeeringu täpsustamist selle muutmisest selgelt praktikas eristada.

Probleem 1.6. Planeerimismenetluse läbiviimiseks vajalik ressursipuudus pärsib selle teostamise kiirust ja tõhusust.

Kehtiva PlanS § 4 lõike 1 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja vastavalt pädevusele Rahandusministeerium, muu valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus. Kuigi planeerimisalase tegevuse korraldajatel on teadmised ja võimekus riigi või KOV-i vajadustest lähtuvaid planeeringuid koostada, puudub neil sisuliselt kontroll selle üle, kui palju planeeringu algatamise taotluseid neile esitatakse. Taotluste esitamine ehitusõiguse aluseks oleva planeeringu algatamiseks ei ole kuidagi piiratud. Küll aga on piiratud planeerimisalase tegevuse korraldaja rahaliste vahendite hulk eraldi planeerimisspetsialistide palkamiseks või planeerimisalase tegevuse korraldamiseks ettenähtavast vajadusest (st nt lisaks maakonnaplaneeringule või ÜP-le) suuremas mahus. See on faktiliselt viinud olukorrani, kus üha süveneb tendents, et planeerimisalase tegevuse korraldajal puuduvad vahendid pädevate planeerimisspetsialistide palkamiseks või tegelevad planeeringute menetlemisega juba olemasolevad ametnikud ühe ülesandena mitmete hulga. Seetõttu on ka paratamatu see, et planeerimismenetlused jäävad aja- või teadmiste/oskuste puuduse tõttu venima. Seega tekib

küsimus, kas üldse ja kuidas peaksid olema planeerimisalase tegevuse korraldajale tagatud piisavad vahendid planeerimisalase tegevuse korraldamiseks ja kas tekkivate kulude kompenseerimiseks planeeringust huvitatud isikute poolt on võimalik näha ette selgeid õiguslikke vahendeid.

Probleem 1.7. Maakonnaplaneeringu olemus ja eesmärk on pärast maavalitsuste likvideerimist ebaselge.

Kehtiv PlanS näeb ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks riiklikul ja maakondlikul tasandil ette üleriigilise planeeringu (§13 jj) ja maakonnaplaneeringu (§55 jj) koostamise võimalused. Pärast maavalitsuste likvideerimist 2018. a on üleriigilise planeeringu ning maakonnaplaneeringute eest vastutav haldusorgan üks valitsusasutus. See tõstatab küsimuse, kas maakonnaplaneeringu kui planeerimistasandi säilitamine on vajalik ja peab olema järgalt seotud maakonnapiiridega või vajab kõrgema tasandi strateegiliste planeeringute süsteem lähtuvalt toimunud muudatustes ümber mõtestamist.

Probleem 1.8. Riigi poolt koostatavate planeeringutega (va riigi eriplaneering) ei ole võimalik seada kinnisomandile kitsendusi.

Kehtiv PlanS ei võimalda seada üleriigilise- ja maakonnaplaneeringuga kinnisomandile kitsendusi, kuid praktikas teatud juhtudel kinnisomandi kitsendused riigi strateegilise tasandi planeeringutest kasvõi kaudselt siiski tekivad. Arvestades, et üleriigiline planeering on maakonnaplaneeringu koostamise alus ning üldplaneeringute koostamisel on omakorda maakonnaplaneeringust lähtumine kohustuslik, jõuavad konkreetset riigi strateegilise tasandi planeeringutest tulenevad nõuded üldplaneeringutesse, millega võivad kaasneda kitsendused kinnisomandi kasutamisele (nt maantee või raudtee trassi asukoha määramine vms). Seega kirjeldavad probleemi olemust nt juhud, mil maakonnaplaneering sätestab ehitise või selle asukohaga seonduvad tingimused või suunised, aga ehitusõiguse aluseks maakonnaplaneeringu instrument ei ole. See tähendab, et selline tingimuste ja suuniste kogu seab piiranguid alama astme planeeringute koostamisele, mis mõjutavad seeläbi ka otseselt maaomanikke, kelle omandi kasutamine on siiski faktiliselt piiratud või üldse võimatu. Seega ei vasta tänane üleriigilise- ja maakonnaplaneeringu õigusraamistik mõningatel juhtudel praktikas instrumendiga kaasnevatele tagajärgedele.

Probleem 1.9. Riigi eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda riigile olulisi ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida.

REP on riigile kavandatud planeerimisinstrument, millega peaks olema võimalik kiirelt ja efektiivselt planeerida olulise ruumilise mõjuga ehitisi, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. Tegemist on vaid erandjuhtudel kasutatava planeeringuinstrumentiga, mille kasutamine on võimalik vaid eelnevalt kirjeldatud asjaolude kokku langemisel. 17.03.2023 jõustusid PlanS muudatused (§ 27¹), millega tekkis võimalus loobuda detailse lahenduse koostamisest ja kehtestada planeering asukoha eelvaliku otsuse alusel, kui puuduvad välistavad tegurid riigi eriplaneeringuga kavandatava ehitise edasiseks kavandamiseks projekteerimistingimustega ning asukoha eelvaliku otsuses on toodud projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused. Kuigi sisuliselt on tegemist juba olulise muudatusega, mis senisest efektiivsemalt teoorias võimaldab REP-i menetleda, jäid

konkreetses muudatuses juures tähelepanuta mitmed põhimõttelised probleemid, mille lahendamine võimaldaks väliskeskkonnas toimivatele muudatustele riigil veelgi efektiivsemalt reageerida ning riigile olulisi ehitisi terviklikult kiiremini, kuid jätkuvalt kvaliteetselt ja kõiki huvitatud osapooli kaasavalt, planeerida. Nii on peamisteks kitsaskohtadeks REP menetlemisel jätkuvalt:

- planeeringuala määramine sobivaima asukoha leidmiseks riigi territooriumil;
- KSH kahes etapis (asukoha eelvalikus ja detailses lahenduses) läbi viimine. Raskendatud on asukoha eelvalikuga kaasnevate mõjude ja detailse lahenduse etapis konkreetse planeeritava ehitisega kaasnevate mõjude hindamine, sh hindamise täpsusastme määramine ning nende etappidest lähtuvalt eristamine;
- Ebaselgus, kas REP koostamine on kohustus või võimalus. Selgusetust valmistab ennekõike see, kas üldse ja milliste muude planeeringuinstrumentidega oleks võimalik REP-ile alternatiivselt olulise ruumilise mõjuga ehitisi planeerida.

Eelnevast on võimalik järeldada, et REP õiguslik regulatsioon ei ole ennast praktikas õigustanud ulatuses, nagu seda instrumendi loomise ajal eeldati.

Probleem 1.10. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmine ei ole väljaspool planeerimismenetlust võimalik.

Kehtiv LKS sätestab võimaluse ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada ja suurendada vaid üldplaneeringuga või vähendada üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Praktikas on selline nõue kujunenud ebamõistlikuks, kuna ehituskeeluvööndi muutmine ei ole vahetult seotud eesmärkidega, milleks nimetatud planeeringuid koostatakse (ehk eelkõige ehitusloa kohustusliku hoone ehitamine). Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgil detailplaneeringu algatamine ei ole kooskõlas PlanS-s § 124 lõikes 2 sätestatud detailplaneeringu eesmärgiga, samuti PlanS § 125 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu koostamise üldise kohustusega. Ühtlasi ei ole Keskkonnaameti poolt ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmist vajalik planeerimismenetlusega siduda. Tegemist on juba täna praktikas ühekordse loaga, mis väljastatakse vastavalt konkreetsele ehitisele, mille rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik. Seetõttu ei saa vastavat nõuet LKS-s tänases sõnastuses põhjendatuks pidada.

Probleem 1.11. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete vabatahtlikkus ei taga kõikide vajalike ja asjakohaste ülesannete lahendamist

Kehtiv PlanS sätestab ÜP-le avatud nimekirjana ülesanded, mida KOV-il on võimalik üldplaneeringu raames lahendada (§ 75 lõige 1). Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist (§ 75 lõige 2). ÜP menetlusele sätestatud nõuded ei sisalda, erinevalt DP menetlusele sätestatud nõuetest, kohustust kindlate ülesannete lahendamiseks. Ühelt poolt on seega selge, et KOV-ile on jäetud valikuvabadus ise otsustada, milliseid ülesandeid ta ÜP-s sobivaks ja vajalikuks peab lahendada. Teisalt aga on üha süvenenud nii valitsusasutuste kui ka KOV-is elavate üksikisikute ootus lahendada ÜP-s kas ülesandeid ettenähtust täpsemalt või tuua sisse uusi teemasid, mille vajadust KOV primaarseks või üldse vajalikuks põhjendatult ei pea. Samuti ei taga see alati, et kõik asjakohased ja vajalikud ülesanded saaksid

üldplaneeringuga lahendatud. Seega ei saa pidada senist õigusliku raamistikku enam põhjendatuks.

Probleem 1.12. Kohaliku omavalitsuse üksustel puudub õigus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks.

Kehtiv PlanS sätestab võimaluse KOV-il avalike veekogusid (veeseaduse § 23 tähenduses) planeerida vaid juhul kui esineb vajadus ehituslike tingimusi ja asukohta määrata avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitisele (§ 75 lõige 1 punkt 5, § 124 lõige 1). Avalike veekogude planeerimisvajadus ei piirne praktikas KOV-idel aga alati vaid konkreetsete ehitiste ehituslike tingimuste ja asukohtade määramisega. Vajadus avalike veekogude planeerimisel on seotud ka laiemate kokkulepete tegemiseks, kuidas avalikku veekogu kui avalikku ressursi oleks võimalik KOV-i territooriumil kasutada (nt määrata rannapüügiks sobivad alad vs surfialad jms). Seega ei toeta tänane regulatsioon vajadusel selliste kasutusvõimaluste kohalikul tasandil ruumilist planeerimist.

Probleem 1.13. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda olulise ruumilise mõjuga ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida.

KOV EP planeerimisinstrumenti lisandumisel PlanS-i võeti eesmärgiks anda KOV-ile juurde instrument, millega oleks võimalik kõiki osapooli kaasavalt, kuid samaaegselt kiirelt ja efektiivselt olulise ruumilise mõjuga ehitisi planeerida. 17.03.2023 jõustusid PlanS muudatused, millega võimaldati KOV EP kiirem menetlemine tuuleparkide planeerimiseks (§ 95¹). Tänapäevane praktika aga näitab, et tuulepargi rajamiseks koostatava KOV EP menetlemine on keerukas ning planeeringu menetlemiseks kulub ebamõistlikult pikk aeg, sama kehtib ka teiste olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimisel. Peamisteks kitsaskohtadeks on KOV EP menetlemisel osutunud:

- planeeringuala määramine sobivaima asukoha leidmiseks KOV-i territooriumil;
- KSH kahes etapis (asukoha eelvalikus ja detailses lahenduses) läbi viimine on praktikas osutunud keeruliseks. Raskendatud on asukoha eelvalikuga kaasnevate mõjude ja detailse lahenduse koostamise etapis konkreetse rajatava objektiga kaasnevate mõjude hindamine, sh hindamise täpsusastme määramine ning nende etappidest lähtuvalt eristamine;
- asjaolu, et KOV EP-ga ei saa teha ettepanekut ÜP muutmiseks. See on tinginud olukorra, millest lähtuvalt on instrumenti kasutamine oluliselt piiratud ega võimalda sisuliselt parimat asukohta ehitise rajamiseks objektiivsetest kriteeriumitest lähtuvalt KOV-i territooriumil otsida;
- Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ (edaspidi ka ORME määrus) jätkuv asja- ja ajakohasus, sh kas jätkuvalt on põhjendatud ammendatava nimekirja olemasolu (samuti, kas kõik nimekirjas toodud ehitised on jätkuvalt asja- ja ajakohased) või võiks planeeringuinstrument olla kasutusel kõiki PlanS § 6 punktis 13 sätestatud olulise ruumilise mõju mõistele vastavate ehitiste planeerimiseks;
- REP ja KOV EP esemeks olevate ehitiste kattumisel sobivaima planeeringuinstrumenti leidmine on ebaselge. Isegi kui praktikas on võimalik järeldada, et KOV EP-ga planeeritavate ehitiste nimekirjas (ORME määruses) olevad ehitised võivad kattuda ka

REP-iga kavandatavate ehitistega juhul, kui nende rajamise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi, ei ole see protsess õiguslikult piisavalt selgelt reguleeritud.

Eelnevast on võimalik järeldada, et KOV EP õiguslik regulatsioon vajab täiendavat analüüsimist ja tõhustamist.

Probleem 1.14. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise tingimused on mitmeti tõlgendatavad ja tekitavad praktikas arusaamatust.

KOV võib lubada DP koostamise kohustuse korral DP-d koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ÜP-s on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ÜP-s määratud muude tingimustega (§ 125 lõige 5). Praktikas tekitab enim küsimusi, millised tingimused peavad täpsemalt ÜP-s olema määratud selleks, et viidatud erisust rakendada saaks, ning kuidas tõlgendada olemasoleva hoonestuse mõistet. Seega puudub tänases regulatsioonis õigusselgus, mis pärsib sätte ühetaolist rakendamist. Arvestades, et projekteerimistingimused pole samastatavad detailplaneeringuga ning nende eesmärk on erinev (vt Riigikohtu lahend asjas 3-20-19), on vajalik selgus, mida mõista „projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimustena“.

Probleem 1.15. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid praktikas võib asuda ellu viima ka 10 ja enama aasta vanuseid detailplaneeringuid, mis ei ole enam kooskõlas ajakohaste nõuetega, sh üldplaneeringuga ega sobitu muutunud keskkonda.

Kehtiv PlanS näeb ette detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda (§ 140 lõige 1). Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu tuleb mh esitada arvamuse andmiseks planeeringust huvitatud isikule (maaomanik), kes ei pruugi kehtetuks tunnistamisega nõustuda. KOV kui planeeringu koostamise korraldaja võib DP tunnistada kehtetuks ka omal initsiatiivil ilma maa omaniku nõusolekuta, kuid sellisel juhul on tegemist haldusakti kehtetuks tunnistamisega isiku kahjuks (HMS § 66) ja arvestades isiku usaldust haldusakti kehtima jäämiseks, võib sellega kaasneda KOV-ile hüvitamise kohustus (HMS § 67 lõige 3). Eeltoodut arvestades väldivad KOV-id vananenud DP-de kehtetuks tunnistamist. Kuigi DP peaks olema lähiaastate ehitustegevuse alus, siis on praktikas üsna tavapärane olukord, kus planeeringust huvitatud isik DP kehtetuks tunnistamisega ei nõustu ning vananenud ja kaasaja nõuetele mittevastav planeering jääb kehtima ja seda on jätkuvalt soovi korral võimalik ellu viia. DP-d ei pruugi olla aga päriselus enam üldse võimalik ellu viia, samuti võib see olla vastuolus uue üldplaneeringuga ning seega KOV ruumilise arengu üldiste eesmärkidega (nt ehituslike, arhitektuursete ja keskkonnatingimustega). Erinevalt teistest ehitusõiguse aluseks olevatest planeeringuliikidest (s.o REP ja KOV EP), ei ole DP-le sätestatud konkreetset kehtivusaega (vt §-d 53 lõige 3 ja 122 lõige 4). Seega ei saa pidada kehtivat regulatsiooni DP koostamise põhieesmärgiga - olla lähiaastate ehitusõiguse aluseks olev ruumiline terviklahendus - kooskõlas olevaks.

Probleem 1.16. Kohalike omavalitsuste vähene võimekus sotsiaalse taristu rajamisel pärsib arendustegevust kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil.

Kuigi vajaliku sotsiaalse taristu olemasolu peab tagama KOV, takistab nende rajamist KOV-i piisavate finantsvahendite puudumine. Seega võib isegi KOV-il soov arendustegevuse teostamiseks olla olemas, aga sellega kaasneva sotsiaalse taristu rajamise vajadust ei ole KOV võimeline kandma. Õiguslik regulatsioon, sotsiaalse taristu rajamiseks planeeringust huvitatud isiku poolt, kehtivas õiguses puudub. Praktikas aga on sellele vaatamata sõlmitud planeeringute koostamisel kohaliku tasu kokkuleppeid, sh kehtestatud sotsiaalse infrastruktuuri tasusid, mille eesmärgiks on osa lisandväärtuse jõudmine KOV-ile laiemalt vähendamaks planeeringutega kavandatavatest täiendavatest elamuühikutest ja uutele elanikele seadusest tulenevate teenuste tagamiseks vajalike kulutuste mõju valla eelarvele. Seega ei saa pidada põhjendatuks selge õigusraamistiku puudumist juba täna praktikas lahendamist vajava küsimuse edaspidiselt ühetaoliseks lahendamiseks. Probleemi süvendab asjaolu, et sotsiaalse taristu mõiste on õiguslikult defineerimata, mistõttu on ebaselge, millised ehitised mõiste alla täpsemalt mahutuvad.

Probleem 1.17. Kehtiva detailplaneeringu olemasolul on katastriüksuste piiride muutmise menetlus ebamõistlik ja liigselt koormav.

Kehtiv PlanS sätestab, et juhul kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus (§ 126 lõige 6). See tähendab praktikas seda, et katastriüksust on võimalik moodustada vaid detailplaneeringuga määratud krundi piiride järgi. Juhul kui kehtiva DP alusel moodustatud katastriüksuse piire soovitakse muuta, ei näe hetkel kehtiv õigus ette muid võimalusi kui DP (osaline) kehtetuks tunnistamine (§ 140 lõiked 1 ja 2) või uue DP koostamine (§ 140 lõige 7). Seda isegi juhul kui faktiliselt soovitakse näiteks omanike vahelisel kokkuleppel katastriüksuse piire muuta selliselt, et piiride muutmise käigus DP kohane ehitusõigus (sh krundid, kuhu hooneid ehitada pole lubatud) ei muutu. Kehtiva DP olemasolul omanike vahelisel kokkuleppel katastriüksuse piiride (tingimusel, et varasemalt antud ehitusõigus ei muutu) muutmise võimalikkust ilma DP-d osaliselt kehtetuks tunnistamise menetlust läbimata on tunnustanud ka Riigikohus 10.01.2022 otsuses haldusasjas nr 3-20-952, kuid selge õiguslik regulatsioon selleks puudub. Seega on võimalik järeldada, et kehtiv regulatsioon on osapooli liigselt koormav.

2. Sihtrühm

Planeeringute koostamine mõjutab kõiki ühiskonnaliikmeid, sest ruumilise planeerimise kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Otseselt mõjutavad kavandatavad seadusemuudatused riigiasutusi, KOV-e, ettevõtjaid ja üksikisikuid lähtuvalt sellest, kas neil on planeerimismenetluses planeeringu koostamise korraldaja või muu planeerimismenetluses osaleja roll.

3. Eesmärk ja saavutatava olukorra kirjeldus

Eesmärk 3.1. Planeerimise põhimõtted suunavad planeeringute sisu kujundamist kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajadustest lähtuvalt ning tagavad kliimamuutusega arvestamist.

Eesmärk on täidetud, kui planeerimise põhimõtted on kaasajastatud kvaliteetse ruumiloome põhimõttest lähtuvalt ning sätestatud on õiguslik alus kliimamuutusega arvestamiseks planeeringute sisu kujundamisel.

Eesmärk 3.2. Erinevate planeeringuliikide ülesanded, sh nende lahendamise täpsusaste, on selgelt ja üheselt arusaadavalt eristatud ning need moodustavad ühtse terviku.

Eesmärk on täidetud, kui planeeringuliikide ülesanded on kaasajastatud, lähtudes erinevate planeeringuliikide erinevast täpsusastmest ja ülesannete ühtse terviku tagamise vajadusest. Ühtne tervik on tagatud siis, kui planeeringuliikide ülesanded vastavad planeeringuliikide hierarhiale ehk on sõnastatud viisil, mis võimaldab üldisemalt üksikumale liikudes planeeringutes ülesandeid lahendada.

Eesmärk 3.3. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded arvestavad kiireid infotehnoloogilisi arenguid ja ei ole menetlusosalistele liialt koormavad.

Eesmärk on täidetud, kui PlanS-is sätestatud nõuded kohustuslikele teavitusviisidele on kaasajastatud ja optimeeritud ning tagavad kõigi elanike gruppide (sh interneti mittekasutavate elanike) eesmärgipärase teavitamise kõigist ettenähtud menetlusetappidest ja toimingutest.

Eesmärk 3.4. Planeerimismenetluses läbi viidavad toimingud on vajalikud ja omavad sisulist väärtust õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel.

Eesmärk on täidetud, kui kõigi planeeringuliikide juures on loobutud vastuvõtmise etapist.

Eesmärk 3.5. Planeerimisseaduses kasutatavad kõik terminid ja õigusmõisted võimaldavad planeeringute eesmärgipärast ja ühetaolist koostamist.

Eesmärk on täidetud, kui PlanS-is kasutatavad terminid ja õigusmõisted on selged ja üheselt mõistetavad ning sätestatud on õiguslik alus, mis võimaldab täpsemaid nõudeid planeeringu koostamisele seada.

Eesmärk 3.6. Planeerimismenetluse läbiviimiseks on planeeringu koostamise korraldajal vajalikud ressursid selle kiireks ja tõhusaks teostamiseks.

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik regulatsioon planeerimismenetluse läbiviimise tasu kehtestamiseks.

Eesmärk 3.7. Senine maakonnaplaneeringu tasand on planeeringute hierarhias muudetud regionaaltasandiks.

Eesmärk on täidetud, kui riigi tasandi planeeringud võimaldavad riigi territoriaalseid või temaatilisi vajadusi riigil asjakohaselt planeerida, olenemata sellest, kas vajalik on maakonna- või regioonipõhine vm määratlusest lähtuv ruumi planeerimine. Ühtlasi on oluline, et võimalik oleks selgelt aru saada, milline on riigi planeeringute roll planeerimishierarhias, sh nende tähendus KOV üksuse tasandi planeeringutele.

Eesmärk 3.8. Kõigi riigi poolt koostatavate planeeringutega on võimalik kinnisomandile kitsendusi seada.

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik regulatsioon kõigi riigi poolt koostatavate planeeringutega kitsenduste seadmiseks.

Eesmärk 3.9. Riigi eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded võimaldavad riigile olulisi ehitisi ressursitõhusalt planeerida.

Eesmärk on täidetud, kui REP menetlus on ühe-etapiline, samas on tagatud sobivaima asukoha leidmine ning kõigi osapoolte tõhus kaasamine.

Eesmärk 3.10. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmine on võimalik ka väljaspool planeerimismenetlust.

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik regulatsioon, mis võimaldab ehituskeeluvööndi muutmist ka väljaspool planeerimismenetlust.

Eesmärk 3.11. Üldplaneeringuga on lahendatud kõik asjakohased ja vajalikud ülesanded.

Eesmärk on täidetud, kui PlanS-is on kindlaks määratud ÜP ülesanded, mis on lahendamiseks kohustuslikud. Lahendamiseks kohustusliku määramise eelduseks on, et ilma neid ülesandeid lahendamata ei ole võimalik ÜP-ga ruumilise terviklahenduse loomine.

Eesmärk 3.12. Kohaliku omavalitsuse üksusel on võimalik avalike veekogude kasutust planeerida.

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik alus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil.

Eesmärk 3.13. Kohalikul omavalitsusel on võimalik olulise ruumilise mõjuga ehitisi ressursitõhusalt planeerida.

Eesmärk on täidetud, kui KOV üksuse tasandil olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimiseks on olemas sobiv planeerimisinstrument, mis tagab sobivaima asukoha leidmist ning kõigi osapoolte tõhusat kaasamist.

Eesmärk 3.14. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise tingimused on üheselt arusaadavad.

Eesmärk on täidetud, kui on selgelt sätestatud, millised tingimused peavad olema üldplaneeringus määratud selleks, et erandina loobuda detailplaneeringu koostamise kohustusest ja asendada see projekteerimistingimustega.

Eesmärk 3.15. Detailplaneeringud on lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Eesmärk on täidetud, kui DP-le on PlanS-is sätestatud kehtivusaeg, sidudes see kindlate tingimustega (nt elluviimise alustamine). See hõlmab endas ühtlasi ka detailplaneeringu elluviimise mõiste on senisest selgemalt defineerimist.

Eesmärk 3.16. Kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil on võimalik arendustegevust planeerida olenemata kohaliku omavalitsuse võimekust sotsiaalset taristut rajada.

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik alus sotsiaalse taristu tasu kehtestamiseks.

Eesmärk 3.17. Katastriüksuste piiride muutmine on võimalik ka väljaspool planeerimismenetlust.

Eesmärk on täidetud, kui on kehtestatud õiguslik regulatsioon, mis võimaldab katastriüksuse piiride muutmist ka väljaspool planeerimismenetlust.

II. Hetkeolukord, uuringud ja analüüsid

4. Kehtiv regulatsioon, seotud strateegiad ja arengukavad

4.1. Valdkonnaga seotud strateegiad ja arengukavad ning olukorda reguleerivad õigusaktid.

4.1.1. Strateegia „Eesti 2035“. Muudatuste kavandamisel on lähtunud strateegias toodud elukeskkonna kujundamise põhiprintsiipidest, mille kohaselt elukeskkonna kujundamisel arvestatakse kõigi inimeste vajadustega ning otsustes järgitakse läbivalt kvaliteetse ruumi põhialuseid ja kaasava disaini põhimõtteid, et tagada igapäevasele elule nii vaimse, füüsilise kui ka digiruumi ligipääsetavus ja mugavus. Tagatakse, et kvaliteetne elukeskkond, mida planeeritakse pärandit ja looduse elurikkust hoidvalt.

4.1.2. Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ ja koostamisel üleriigiline planeering „Eesti 2050“, millega on määratud ja määratakse kindlaks määrata Eesti ruumiline struktuur, ruumikasutus ning ajakohased ruumilise arengu põhimõtted, suunised ja suundumused.

4.1.3. Planeeringute õiguslik regulatsioon on kehtestatud planeerimisseaduses ja rakendussätet ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses. Planeeringute valdkonda puudutavaid norme sisaldavad mh eriseadused: ehitusseadustik, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, looduskaitse seadus, maakatastriseadus, maakorraldusseadus, maapõu seadus, maareformiseadus, muinsuskaitse seadus, veeseadus.

4.1.4. PlanS § 95 lõige 2 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 09.10.2015 määrus nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ (edaspidi ka ORME määrus).

4.1.5. PlanS § 4 lõige 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.

4.1.6. EhS § 3 lõige 5 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

5. Tehtud uuringud

5.1. Vajadus seaduste muutmiseks ilmnas eelkõige Rahandusministeeriumi poolt tellitud PlanS mõju [järelhindamise](#) käigus, mis tõi välja seaduse rakendamise käigus ilmnenuid kitsaskohad. Muudatuste vajadus on tingitud ka haldusreformi tulemusena muutunud Eesti haldusjaotusest, aga ka Euroopa Liidu (EL) tasandil toimunud arengutest kliimapoliitikas ning merealade ja ranniku planeerimises. Samuti ilmnas vajadus PlanS muutmiseks Rahandusministeeriumi poolt tellitud [võrdlusriikide juhtumianalüüsi](#) käigus, mis koostati eesmärgil arendada Eesti tuuleenergeetika ruumilist planeerimist rahvusvahelise parima praktika valguses.

Käesoleva VTK koostamise ajal on paralleelselt koostamisel sotsiaalse taristu väljaehitamise kokkulepete ja tasu uuring ning ORME määruse ajakohastamise vajaduse uuring, millede tulemusi arvestatakse seaduseelnõu koostamisel.

6. Kaasatud osapooled

6.1. Huvigruppide kaasamiseks ja nende arvamuse välja selgitamise aluseks on käesoleva VTK kooskõlastamise ning seejärel eelnõu välja töötamise protsess. VTK kooskõlastamisele eelnevalt on Rahandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakond kaasanud huvigruppe ja valitsusasutusi:

- 2021-2022. a läbi viidud PlanS mõju järelhindamise teises etapis, kus viidi läbi fookusgruppide intervjuud esimeses etapis koostatud ettepanekute valideerimiseks;
- 2023. a jaanuaris toimunud võrdlusriikide juhtumianalüüsi tulemusi tutvustaval seminaril;
- 2023. a perioodil aprill-mai Paides, Tartus, Pärnus, Jõhvis ja Tallinnas läbi viidud PlanS VTK-d tutvustaval seminaril;
- 2023. a 31. mail toimunud Põhja-Eesti KOV planeerijate õppereisil.

VTK kooskõlastamise ja arvamuse andmise protsess toimub perioodil juuli-september 2023. Enne kooskõlastamise tähtaja saabumist viiakse aegsasti läbi täiendavad avatud arutelud huvigruppide ja valitsusasutustega. Avatud aruteludele järgnevalt jäetakse vähemalt 2-nädalane periood lõpliku kooskõlastuse ja arvamuse avaldamiseks.

III. Probleemi võimalikud mitteregulatiivsed lahendused

7. Kaalutud võimalikud mitteregulatiivsed lahendused

• Avalikkuse teavitamine	EI
• Rahastuse suurendamine	EI
• Mitte midagi tegemine ehk olemasoleva olukorra säilitamine	EI
• Senise regulatsiooni parem rakendamine	EI
• Muu (palun täpsusta)	EI

7.1. Kaalutud võimalike mitteregulatiivsete lahenduste võrdlev analüüs

7.1.1. Planeeringute sisu kujundamist suunavad planeerimise põhimõtted ei vasta enam täielikult kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajadustele, ega taga kliimamuutusega arvestamist.

Juhendmaterjalide koostamine ei ole praktikas andnud piisavalt head tulemust, kuna soovituslike materjalidega planeeringute koostamise korraldajad ja koostajad ei pruugi praktikas arvestada, sest nende järgimine ei ole kohustuslik. Koolitamine ja juhendmaterjalide koostamine aitavad põhimõtteid selgitada, kuid põhimõtete arvestamist ei taga. Kuna planeerijad vahetuvad KOV-ides sageli, ei ole koolitustest ka alati abi. Kaalumisel oli ka võimalus põhimõtteid mitte muuta ega täiendada, kuid põhimõtete senisest jõulisema rakendamise seisukohalt see sobilikuks variandiks ei osutunud. Olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda ei lahendaks, sest kliimamuutusest tõusetunud vajadus

muudatuste järele eeldab seaduse tasandil senisest jõulisemat planeerimise põhimõtete sätestamist ning nende täiendamist.

7.1.2. Erinevate planeeringuliikide ülesanded, sh nende lahendamise täpsusaste, on osaliselt ebaselge ja ei moodusta täielikult ühtset tervikut.

Planeeringuliikide ja nende ülesanne ebaselgus jätkuks kui olemasolev olukord säiliks. Senist regulatsiooni on keeruline paremini rakendada, sest planeeringuliikidega lahendatavad ülesanded ei vasta osaliselt tegelikele vajadustele ja neid on keeruline eristada. Avalikkuse teavitamine ja rahastuse suurendamine seda probleemi ei lahendaks.

7.1.3. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded on osaliselt aegunud ja arvestades kiireid infotehnoloogilisi arenguid, menetlusosalistele kohati liialt koormavad.

Avalikkuse teavitamine ja rahastuse suurendamine ei vähendaks koostööle ja kaasamisele sätestatud ebavajalike toimingute hulka. Mitte midagi tegemisel senine olukord jätkuks. Senist regulatsiooni paremini rakendada on praktikas keeruline, sest sätestatud nõuded piiravad ebavajalikest toimingutest loobumist. Kaasamine on hetkel mõnevõrra ülereguleeritud, mis viib selle tegeliku mõtte kadumiseni.

7.1.4. Planeerimismenetluse vastuvõtmise etapi tähendus ja sisuline väärtus on õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel ebaselge.

Menetluse efektiivsemaks muutmiseks ei piisa rahastuse suurendamisest. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine. Muud lahendused vastuvõtmise otsuse tegemisest loobumist samuti ei võimalda.

7.1.5. Planeerimisseaduses kasutatavate mõningate terminite ebaselgus ja määratlemata õiguskäsitlused pärivad planeeringute eesmärgipärast ja ühetaolist koostamist.

Koolitamine ei ole praktikas osutunud piisavaks, sest osad terminid ja määratlemata õiguskäsitlusi sisustatakse jätkuvalt erinevalt. Erinevad juhendmaterjalid aitavad rakendamise põhimõtteid selgitada, kuid sarnast rakendamist ei taga. Rahastuse suurendamine täiendavate koolituste läbiviimiseks ei tagaks terminite ja määratlemata õiguskäsitluste ühetaolist rakendamist. Olemasoleva olukorra säilimine suurendaks ebaselgust veelgi, sh takistaks see ka erinevate digilahenduste arendust.

7.1.6. Planeerimismenetluse läbiviimiseks vajalik ressursipuudus pärhib selle teostamise kiirust ja tõhusust.

Koolitamine KOV-ide võimekust oluliselt ei suurenda, kuna planeerijad vahetuvad sageli, mistõttu ei ole koolitustest alati abi. Olemasoleva olukorra säilimine võimekust ei suurenda.

7.1.7. Maakonnaplaneeringu olemus ja eesmärk on pärast maavalitsuste likvideerimist ebaselge.

Senise maakonnaplaneeringu instrumendi säilimisel jääks küsitavaks, mis roll on planeeringuliigil, mis ei ole enam seotud ei maakonna piiride ega maavalitsustega. Avalikkuse teavitamine ja rahastuse suurendamine ei muudaks senise instrumendi rolli selgemaks.

7.1.8. Riigi poolt koostatavate planeeringutega (va riigi eriplaneering) ei ole võimalik seada kinnisomandile kitsendusi.

Senise olukorra jätkumisel ei oleks õiguslik regulatsioon kooskõlas sellega, milline on faktiline kõigi riigi poolt koostatavate planeeringute mõju omandile. Avalikkuse teavitamine ja rahastuse suurendamine ei võimaldaks samuti tekkinud ebaselget olukorda lahendada.

7.1.9. Riigi eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda riigile olulisi ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida.

Menetluse efektiivsemaks muutmiseks ei piisa rahastuse suurendamisest, sest sellega ei vähene menetlustoimingute hulk REP menetluses. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine, sest see ei võimalda menetlust faktiliselt lühendada. Muud lahendused ressursi kokkuhoidu samuti ei võimalda.

7.1.10. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmine ei ole väljaspool planeerimismenetlust võimalik.

Senist regulatsiooni ei ole võimalik paremini rakendada, sest see takistab praktikas ehituskeeluvööndi vähendamist väljaspool planeerimismenetlust. Avalikkuse teavitamisest ja rahastuse suurendamisest kasu ei oleks, sest menetlusele lihtsustumisele need kaasa ei aitaks.

7.1.11. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete vabatahtlikkus ei taga kõikide vajalike ja asjakohaste ülesannete lahendamist.

Asjakohaste ülesannete lahendamiseks ei piisa rahastuse suurendamisest. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine. Muud lahendused tekkinud probleemi samuti lahendada ei võimalda.

7.1.12. Kohaliku omavalitsuse üksustel puudub õigus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks.

Veekogude kasutuse planeerimise võimaldamine kohaliku omavalitsuse üksustele ei ole võimalik rahastust suurendades, avalikkust teavitades ega olemasolevat olukorda säilitades.

7.1.13. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda olulise ruumilise mõjuga ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida.

Menetluse efektiivsemaks muutmiseks ei piisa rahastuse suurendamisest. Ka ei lahenda olukorda avalikkuse teavitamine ega olemasoleva olukorra säilimine. Muud lahendused ressursi kokkuhoidu samuti ei võimalda.

7.1.14. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise tingimused on mitmeti tõlgendatavad ja tekitavad praktikas arusaamatust.

KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine ei ole praktikas andnud piisavalt head tulemust, kuna praktika on PlanS § 125 lõike 5 rakendamisel ja erandkorras detailplaneeringu asemel projekteerimistingimuste väljastamisel erinev. Koolitamine ja juhendmaterjalide koostamine aitavad rakendamise põhimõtteid selgitada, kuid sarnast rakendamist ei taga. Kuna planeerijad vahetuvad KOV-ides sageli, ei ole koolitustest ka alati abi. Olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda ei lahendaks.

7.1.15. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid praktikas võib asuda ellu viima ka 10 ja enama aasta vanuseid detailplaneeringuid, mis ei ole enam kooskõlas ajakohaste nõuetega ega sobitu muutunud keskkonda.

KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine ei ole praktikas andnud piisavalt head tulemust, kuna praktika seaduse rakendamisel on erinev. Senise regulatsiooni paremal rakendamisel võiks vanu DP-sid oluliselt enam kehtetuks tunnistada. Olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda praktikas siiski ei lahendaks, sest vanade planeeringute asja- ja ajakohasus on üha süvenev probleem, mis takistab ruumilist planeerimist uutest vajadustest lähtuvalt.

7.1.16. Kohalike omavalitsuste vähene võimekus sotsiaalse taristu rajamisel pärsib arendustegevust kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil.

Kohaliku omavalitsuse üksuse rahastuse suurendamine ei ole võimalik ilma õigusliku aluseta. Ühtlasi ei võimalda eesmärki täita ka KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine. Olemasoleva olukorra säilitamine ka tõenäoliselt üha süvenevat sotsiaalse taristu rajamise probleemi lahendada ei võimalda. Samuti pärsib olemasoleva olukorra säilimine ühetaolist sotsiaalse taristu tasustamist ning süvendab veelgi ebaühtlast teemakohast praktikat.

7.1.17. Kehtiva detailplaneeringu olemasolul on katastriüksuste piiride muutmise menetlus ebamõistlik ja liigselt koormav.

Rahastuse suurendamine olukorras, kus katastriüksuse piiride muutmiseks on vajalik DP kehtetuks tunnistada või DP-d muuta, ei saa pidada põhjendatuks. KOV-ide nõustamine ja avalikkuse teavitamine ei võimalda samuti soovitud eesmärki täita. Olemasoleva olukorra säilimine on samuti põhjendamatu ja ülemäära koormav haldusmenetlus jätkuks.

7.2. Järeldus mitteregulatiivse lahenduse sobimatusest

7.2.1. Punktides 7.1.1-7.1.17. toodud probleemide analüüsist saab järeldada, et mitteregulatiivne lahendus ei sobi seetõttu, et probleeme põhjustab kehtiva seaduse sõnastus, mis võimaldab sätteid erinevalt tõlgendada, samuti ei ole võimalik sõnastust muutmata saavutada kooskõla teiste seadustega ja muuta planeeringute menetlemine efektiivsemaks, mistõttu on vajalik regulatsiooni muutmine. Sellest tulenevalt muutub regulatsioon selgemaks ja üheselt mõistetavaks, mis omakorda muudab tõhusamaks seaduse rakendajate töö ja tagab seeläbi planeeringute parema kvaliteedi. Seega on eesmärgipäraseks seaduse rakendamiseks sobiv üksnes regulatiivne lahendus.

IV. Probleemi võimalikud regulatiivsed lahendused

8. Välisriigid, mille regulatiivseid valikuid probleemi lahendamiseks on analüüsitud või on kavas seaduseelnõu koostamisel analüüsida (koos põhjendusega)

8.1. Võrdlusriikide juhtumianalüüsi raames vaadeldi Soome, Läti, Leedu, Taani, Norra, Rootsi, Hispaania, Suurbritannia, Saksamaa planeerimissüsteemi põhinäitajaid, sealhulgas tingimusi eriobjektide planeerimise osas. Allikatena kasutati nii riikide seadlusandlust, Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) analüüsi kui ka teisi planeerimist käsitlevaid dokumente. Riikide võrdluses ilmnisid Eestiski olulised murekohad nagu spetsialistide ja

ametnike vähesus ning ülekoormatus, uuringute ajakulu. Võimalikud lahendusviisid on riigiti erinevad, kuid neid on siiski võimalik seaduseelnõu koostamisel arvesse võtta.

PlanS VTK paralleelselt on koostamisel sotsiaalse taristu väljaehitamise kokkulepete ja tasu uuring, mille esimeses etapis uuritakse teemakohast võrdlusriikide praktikat. Uuringu tulemusi arvestatakse seaduseelnõu koostamisel.

9. Regulatiivsete võimaluste kirjeldus

Alljärgnevalt on toodud välja võimalikud kaalutavad regulatiivsed lahendused. Täpsed sõnastusettepanekud töötatakse välja seaduseelnõu koostamise käigus.

9.1. Planeeringute sisu kujundamist suunavad planeerimise põhimõtted ei vasta enam täielikult kiirelt muutuvast maailmast ja ühiskonnas toimuvatest muudatustest tingitud vajadustele, ega taga kliimamuutusega arvestamist.

PlanS 2. peatükki täiendatakse kliimamuutuse leevendamine ja sellega kohanemise põhimõttega (täiendatakse §-i 12 ja lisatakse lõige 4), vajadusel täiendatakse sellest tulenevalt olemasolevaid põhimõtteid. Kvaliteetse ruumiloome põhimõttega vastavuse tagamiseks muudetakse PlanS § 12 lõikeid 1 ja 3, et rõhutada sätte järgimise kohustuslikkust.

9.2. Erinevate planeeringuliikide ülesanded, sh nende lahendamise täpsusaste, on osaliselt ebaselged ja ei moodusta täielikult ühtset tervikut.

Planeeringuliikide ülesanded kaasajastatakse lähtuvalt põhimõttest – „üldiselt üksikule“, sh vastavalt vajadusele neid muutes või täiendades.

9.3. Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuded on osaliselt aegunud ja arvestades kiireid infotehnoloogilisi arenguid, menetlusosalistele kohati liialt koormavad.

Planeerimisseaduses sätestatud nõuded kaasajastatakse, sh vastavalt vajadusele neid muutes või täiendades. Täpsemalt:

- loobutakse Vabariigi Valitsuse veebilehel planeeringute menetlemisega seonduva teabe avalikustamise nõudest;
- loodutakse Ametlikes Teadannetes planeeringute menetlemisega seonduva teabe avalikustamise nõudest;
- muudetakse planeeringute menetlemisega seonduva teabe avalikustamise kanalite rõhuasetust. Esikohale seatakse veebilehel avalikustamise kohustus. Ühtlasi leevendatakse ajalehes avalikustamise nõuet, sidudes selle kas planeeringu täpsusastmest lähtuvalt sobivaima soovitusliku ajalehega (üleriigiline, maakondlik või kohalik), võimaldades ajalehes avalikustamisest põhjendatud juhul loobumist või muutes ajalehtedes avalikustamise nõue soovituslikuks¹;
- loobutakse või lühendatakse 5 päevani 14-päevalist avalikust väljapanekust ette teavitamise aja nõuet²;

¹ Ajalehtedes planeeringutega seonduvate teadete avalikustamise vajalikkuse osas viiakse läbi täiendav analüüs

² Avalikust väljapanekust 14-päevalise ette teavitamise tähtaja osas viiakse läbi täiendav analüüs

- muudetakse avaliku arutelu toimumiskoha regulatsiooni ja sätestatakse, et avaliku arutelu toimumiskoht on planeeringu koostamise korraldaja valik (mitte ilmtingimata asula suurim keskus vm kindel asukoht). Toimumiskoht tuleb valida planeeringuala asukohta arvestades selliselt, et see oleks sobiv ja ligipääsetav planeeringulahendusest huvitatud isikutele;
- loobutakse avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest ajalehes teavitamise nõudest.

9.4. Planeerimismenetluse vastuvõtmise etapi tähendus ja sisuline väärtus on õiguspärase planeeringulahenduse kujundamisel ebaselge.

Loobutakse kõigi planeeringuliikide puhul planeeringu vastuvõtmise etapist. See tähendab, et ühtlasi loobutakse ka vastuvõtmisele järgnevast avalikustamise protsessist (va REP ja KOV EP menetluses).

9.5. Planeerimiseaduses kasutatavate mõningate terminite ebaselgus ja määratlemata õigusmõisted pärsivad planeeringute eesmärgipärast ja ühetaolist koostamist.

Planeerimiseaduses kasutatavad ebaselged terminid ja õigusmõisted kaasajastatakse, sh vastavalt vajadusele neid muutes või täpsustades. Täpsemalt:

- täpsustatakse planeeringu elluviimise terminit. Sätestatakse planeeringu elluviimisega seotud tegevused, mida ei ole võimalik ilma planeeringut järgimata teha. Planeeringu elluviimisega seonduvad tegevused sätestatakse kas avatud või suletud nimekirjana PlanS-is³. Avatud nimekirja korral sätestatakse planeeringu seletuskirjas elluviimisega seotud tegevuste määramise nõue.
- sätestatakse volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministrile ÜPs määratavate juhtotstarvete ja DPs määratavate krundi kasutamise sihtotstarvete määratlemise nõuete täpsemaks reguleerimiseks määruse välja andmiseks;
- täpsustatakse planeeringu muutmise ja täpsustamise mõisted, sh vajadusel tehakse ettepanek EhS § 27 muutmiseks või täpsustamiseks.

9.6. Planeerimismenetluse läbiviimiseks vajalik ressursipuudus pärsib selle teostamise kiirust ja tõhusust.

Kehtestatakse õiguslik regulatsioon ehitusõiguse aluseks olevate planeeringute planeerimismenetluse läbiviimise tasustamiseks juhul kui planeeringu koostamisest on huvitatud isik, kes ei ole kohaliku omavalitsuse üksus või valitsusasutus. Täiendavat analüüsi vajab, kas tegemist on planeerimis-, lõivu- või maksuinstrumendiga, kuna sellest sõltub, millises eriseaduses tasu küsimust reguleerida. Analüüs viiakse läbi paralleelselt VTK koostamisega.

9.7. Maakonnaplaneeringu olemus ja eesmärk on pärast maavalitsuste likvideerimist ebaselge.

Kehtestatakse õiguslik regulatsioon üleriigilise planeeringu osa- või teemaplaneeringu instrumendi loomiseks (ÜRPTOP) ning loobutakse senise maakonnaplaneeringu

³ Planeeringu elluviimisega seonduvate tegevuste avatud või suletud nimekirja osas viiakse läbi täiendav analüüs

regulatsioonist. Tegemist oleks sisulise muudatusega, mille eesmärk on tagada planeerimishierarhia säilimine riigi tasandi planeeringute koostamisel.

9.8. Riigi poolt koostatavate planeeringutega (va riigi eriplaneering) ei ole võimalik seada kinnisomandile kitsendusi.

Sätetatakse, et planeeringuga võib seada kinnisomandile kitsendusi ning loobutakse seniste kitsenduste seadmise aluseks olevate planeeringuliikide (REP, ÜP, KOV EP ja DP) juures selle eraldi välja toomisest.

9.9. Riigi eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda riigile olulisi ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida.

REP menetlusele sätestatud nõudeid muudetakse. Täpsemalt:

- loobutakse asukoha eelvaliku etapist ning KSH koostamisest kahes osas. See asendatakse taotlusele ruumianalüüsi lisamise nõudega, sh sätestatakse kriteeriumid asukohavaliku ruumikriteeriumitele vastavuse hindamiseks taotluse esitamisel;
- kehtestatakse taotluse läbi vaatamata jätmise ja tagastamise alused.

Menetluskeem oleks järgmine:

Taotlus⁴ > taotluse nõuetele vastavuse hindamine, sh asukohavaliku ruumikriteeriumitele vastavuse hindamine > algatamine > lähteseisukohad(LS)+KSH programm (1. avalikustamine) > planeeringulahendus + KSH (2. avalikustamine) > kehtestamine

9.10. Ehituskeeluvööndi laiuse muutmine ei ole väljaspool planeerimismenetlust võimalik.

Kehtestatakse ehituskeeluvööndi vähendamiseks lihtsustatud menetluskord looduskaitseesaduses. Sätestatakse ehituskeeluvööndi vähendamise võimalus EhS § 26 alusel antud projekteerimistingimuste alusel.

9.11. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete vabatahtlikkus ei taga asjakohaste ja vajalike ülesannete lahendamist.

Sätetatakse, millised ÜP ülesanded on täitmiseks kohustuslikud. See võiks toimuda analoogselt DP ülesannetele (PlanS § 126 lõige 2).

9.12. Kohaliku omavalitsuse üksustel puudub õigus avalike veekogude kasutuse planeerimiseks.

Täiendatakse PlanS § 75 lõige 1 punktis 5 sätestatud ÜP ülesannet ning võimaldatakse avalike veekogude kasutuse planeerimine kuni 1 km kaugusel veepiirist ning seatakse avaliku veekogu kasutuse planeerimiseks riigi nõusoleku saamise kohustus.

9.13. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuded ei võimalda olulise ruumilise mõjuga ehitisi piisavalt ressursitõhusalt planeerida.

KOV üksuse tasandil olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimiseks on alternatiivselt võimalik:

⁴ Ei ole asjakohane juhul kui planeeringu koostamise korraldaja teeb Vabariigi Valitsusele ettepaneku REP algatamiseks omal initsiatiivil

- 1) kõiki käesolevas VTKs ettenähtud muudatusi arvestades (vt nt võimalikke regulatiivseid lahendusi p-des 9.3 ja 9.4) jõuda järeldusele, et KOV EP menetlus saab olema senisest tõhusam ning soovitud eesmärk on põhimõtteliselt täidetud. Vajadus oleks vaid:
 - kaasajastada Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrust nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri” (ORME määrus), sh vajadusel nimekirja täpsustada ja muuta.⁵ ORME määrus kehtestatakse kas avatud või suletud nimekirjana. Avatud nimekirja korral kehtestatakse täiendav riigi nõusoleku saamise kohustus KOV EP algatamiseks;
 - kehtestada taotluse läbi vaatamata jätmise ja tagastamise alused.
- 2) loobuda KOV EP planeerimisinstrumendist ning muuta DP menetlusele sätestatud nõudeid. Täpsemalt:
 - kehtestada ORME määruse nimekirjas olevate ehitiste osas nõue DP algatamise taotlusele lisada ruumianalüüs;
 - kehtestada nõuded taotluse esitamisel ruumianalüüsis asukohavaliku ruumikriteeriumitele vastavuse hindamiseks;
 - kaasajastada Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrust nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri” (ORME määrus), sh vajadusel nimekirja täpsustada ja muuta. ORME määrus kehtestatakse kas avatud või suletud nimekirjana. Avatud nimekirja korral kehtestatakse täiendav riigi nõusoleku saamise kohustus KOV EP algatamiseks;
 - kehtestada taotluse läbi vaatamata jätmise ja tagastamise alused.

9.14. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise tingimused on mitmeti tõlgendatavad ja tekitavad praktikas arusaamatust.

PlanS § 125 lõikes 5 toodud DP koostamise kohustuse alal DP-st loobumise tingimusi täpsustatakse. Täpsemalt:

- kehtestatakse viide ÜP ülesannetele, mis peavad ala kohta lahendatud olema;
- täpsustatakse olemasoleva hoonestuse vahele jäämise mõistet.

9.15. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid praktikas võib asuda ellu viima ka 10 ja enama aasta vanuseid detailplaneeringuid, mis ei ole enam kooskõlas ajakohaste nõuetega ning sobitu muutunud keskkonda.

Kehtestatakse DP-dele kehtivusaeg, mis on sõltuvuses sellest, kas planeeringut on asutud ellu viima või mitte. Juhul kui kehtivat DP-d ei ole asutud lähiaastatel (5-7 aastat) ellu viima, muutub DP kehtetuks. Sätestatakse võimalus põhjendatud juhul kehtivusaja pikendamise taotlemiseks (kuni 5 a).⁶

9.16. Kohalike omavalitsuste vähene võimekus sotsiaalse taristu rajamisel pärsib arendustegevust kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil.

Kehtestatakse õigusliku regulatsiooni sotsiaalse taristu rajamise kulude kandmiseks või välja ehitamiseks. Täiendavat analüüsi vajab, kas tegemist on planeerimis- või maksuinstrumendiga, kuna sellest sõltub, millises eriseaduses tasu küsimust reguleerida. Sotsiaalse taristu

⁵ ORME määruse aja- ja asjakohasuse osas viiakse läbi täiendav analüüs

⁶ Detailplaneeringute kehtivusaja ja selle pikendamise võimaluste osas viiakse läbi täiendav analüüs

väljaehitamise kokkulepete ja tasu uuring viiakse läbi paralleelselt VTK koostamisega. Defineeritakse sotsiaalse taristu mõiste.

9.17. Kehtiva detailplaneeringu olemasolul on katastriüksuste piiride muutmise menetlus ebamõistlik ja liigselt koormav.

Kehtestatakse õiguslik regulatsioon katastriüksuse piiride muutmiseks ka väljaspool planeerimismenetlust. Võimalus seotakse omanike vahelise kokkuleppe saavutamise nõudega ja tingimusega, et DP-ga antud ehitusõigus ei tohi muutuda.

10. Regulaatiivsete võimaluste põhiseadusega ning Euroopa Liidu ja rahvusvahelise õigusega määratud raamid

Regulaatiivsed valikud on puutumuses PS §-is 32 sätestatud omandipuutumatus põhiõigusega, mille kohaselt igäühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Kavandatavad muudatused ei ole otseses puutumuses rahvusvahelise õiguse ja Euroopa Liidu õiguse normidega.

V. Regulaatiivsete võimaluste mõjude eelanalüüs ja mõju olulisus.

11. Kavandatavad muudatused ja nende mõjud

11.1. Kavandatav muudatus 1

11.1.1. Planeerimise põhimõtete kaasajastamine kvaliteetse ruumiloome põhimõttest lähtuvalt ning õigusliku aluse sätestamine kliimamuutusega arvestamiseks planeeringute sisu kujundamisel.

11.1.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud.

11.1.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju on positiivne. Kaasajastatud planeerimise põhimõtetega arvestavad planeeringud pakuvad senisest läbimõeldumaid kvaliteetseid ruumilahendusi ning võimaldavad ruumi kliimamuutuse mõjule vastavalt kohandada.

11.1.1.3. Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele

Mõju on positiivne. Kliimamuutuse mõjuga kohanenud ja kvaliteetne ruum suurendab riigi julgeolekut ja välissuheteid, sh võimaldab riigil täita rahvusvaheliselt võetud eesmärgid ning leevendada ja kohandada ruumi kliimamuutusest tingitud mõjudega.

11.1.1.4. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Planeeringu koostamist korraldavad riigiasutused ja KOV-id saavad planeerimise põhimõtetele tuginedes ruumi kohandada senisest jõulisemalt kliimamuutusest tingitud mõjudega arvestavalt ja luua kvaliteetset ruumi. Täiendavaid võimalikke kulusid kliimamuutustega arvestavate planeeringute koostamiseks ei saa pidada oluliseks.

11.1.1.5. Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Kliimamuutusega arvestavate ja kvaliteetset ruumi loovate planeeringulahenduste elluviimise kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikutele tõenäoliselt mõnevõrra suureneb. Kliimamuutusega arvestaval planeeringulahendusel on aga oluliselt suurem väärtust – paraneb elluviidava lahenduse ruumikvaliteet ning tekib võimalus õigeaegselt teadvustada ja kavandada vajalikke leevendus- ja kohanemismeetmeid. Seega ei saa kokkuvõtvalt mõju oluliseks pidada.

11.2. Kavandatav muudatus 2

11.2.1. Erinevate planeeringuliikide ülesannete sõnastuse kaasajastamine, sh vastavalt vajadusele muutmine või täiendamine.

11.2.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused ja kohaliku omavalitsuse asutused

11.2.1.2. Sotsiaalsed mõjud

Mõju on positiivne. Ruumilist arengut suunavad planeeringuotsused, mis on tehtud kaasajastatud ülesannetega kooskõlas, suurendavad inimeste heaolu ning nende vajadustele vastava ruumi teket.

11.2.1.3. Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele

Mõju puudub.

11.2.1.4. Majanduslikud mõjud

Mõju on positiivne. Planeeringuliikide ülesannete kaasajastamine vähendab planeeringulahenduse koostamise kulusid, sest ülesandeid lahendatakse lähtuvalt vajadusest selleks sobivaimas planeeringuliigis ja sellele vastavas täpsusastmes.

11.2.1.5. Mõjud loodus- ja elukeskkonnale

Mõju on positiivne. Kaasajastatud ülesanded võimaldavad paremini kaasas käia üldiste arengutega ning loodus- ja elukeskkonda asjakohaselt planeerida.

11.2.1.6. Mõju regionaalarengule

Mõju on positiivne. Planeeringuliikide ülesannete kaasajastamine ja vajadusel muutmine aitab kaasa regionaalarengule ning eelduslikult aitab vähendada piirkondlikest eripäradest tulenevaid sotsiaal-majanduslikke probleeme.

11.2.1.7. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Riigiasutustel ja KOV-idel on edaspidi selgem, milliste ülesannete lahendamine, sh millises täpsusastmes, on asjakohane lahendada riigi tasandi planeeringutes ja milliste oma KOV tasandi planeeringutes. Seega väheneb halduskoormus ning kulud planeerimismenetluse läbi viimiseks.

11.3. Kavandatav muudatus 3

11.3.1 Planeerimisseaduses teavitamisele, teadete edastamisele ja avalikule väljapanekule ning arutelule sätestatud nõuete kaasajastamine, sh vastavalt vajadusele muutmine või täiendamine.

11.3.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.3.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju julgeolekule ja välissuhetele ning mõjud loodus- ja elukeskkonnale

Mõju puudub.

11.3.1.3. Majanduslikud mõjud

Mõju on positiivne. Vähenevad planeerimismenetluse läbiviimise kulud.

11.3.1.4. Mõju regionaalarengule

Mõju on positiivne. Selged ja üheselt arusaadavad nõuded soodustavad regionaalarengut.

11.3.1.5. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Väheneb halduskoormus, sh on võimalik rohkem seada fookus tõhusale ja eesmärgipärasele koostööle ja kaasamisele, ning kulud planeerimismenetluse läbi viimiseks.

11.3.1.6. Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Menetlusosalisteks olevad isikud saavad teateid hõlpsamalt ja need on kergemini leitavad selgelt kindlaks määratud kohtadest. Samuti on kaasamisel jätkuvalt asjakohane lähtuda PlanS §-de 9-11 toodud põhimõtetest ning tagada planeerimismenetluses tõhus osapooltega koostöö tegemine ja avalikkuse kaasamine.

11.4. Kavandatav muudatus 4

11.4.1. Planeerimisseaduses sätestatud planeeringu vastuvõtmise etapist loobumine.

11.4.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.4.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.4.1.3. Majanduslikud mõjud

Mõju on positiivne. Menetlusele kuluva aja kokkuhoid avaldab otsest majanduslikku mõju nii planeeringu koostamisest huvitatud isikule kui ka planeeringu koostamise korraldajale, kelle planeeringule koostamisega kaasnevad kulud planeeringu vastuvõtmise etapi puudumisel vähenevad.

11.4.1.4. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus.

11.4.1.5. Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus.

11.5. Kavandatav muudatus 5

11.5.1. Planeerimisseaduses kasutatavate mõningate terminite ja õigusmõistete kaasajastamine, sh vajadusel muutmine ja täpsustamine.

11.5.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.5.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.5.1.3. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Planeerimisseaduses kasutatavate terminite ja õigusmõistete kaasajastamine loob õigusselguse ja hõlbustab planeeringu koostamise korraldajatel planeerimismenetluse läbi viimist, sh vähendab halduskoormust.

11.5.1.4. Mõju ettevõtjatele

Mõju on positiivne. Selged ja üheselt arusaadavad terminid ja õigusmõisted aitavad ettevõtjatel ja elanikel oma tegevust paremini planeerida ning hõlbustavad planeerimisalaste küsimuste lahendamist.

11.6. Kavandatav muudatus 6

11.6.1. Õigusliku regulatsiooni kehtestamine ehitusõiguse aluseks olevate planeeringute planeerimismenetluse läbiviimise tasu kehtestamiseks.

11.6.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.6.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõju loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.6.1.3. Majanduslikud mõjud

Muudatuse tulemusel suureneb planeeringu koostamise korraldajate rahaline võimekus planeerimisalase tegevuse korraldamiseks. Ettevõtjatele ja elanikele toob muudatus kaasa täiendava kulu juhul kui nad on huvitatud ehitusõiguse aluseks oleva planeeringu koostamiseks. Teisalt distsiplineerib aga tasuinstrumendi loomine isikuid senisest hoolikamalt läbi mõtlema, milline on planeeringulahenduse koostamise vajadus ning neil selle elluviimise võimekus. Seega ei saa kokkuvõtlikult täiendavat kulu tekkimist oluliseks mõjuks pidada.

11.6.1.4. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Täiendavate rahaliste vahendite lisandumine planeeringu koostamise korraldaja eelarvesse on positiivse mõjuga.

11.6.1.5. Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Ettevõtjatele ja elanikele toob muudatus kaasa täiendava kulu juhul kui nad on huvitatud ehitusõiguse aluseks oleva planeeringu koostamisest. Teisalt distsiplineerib aga tasuinstrumendi loomine isikuid senisest hoolikamalt läbi mõtlema, milline on planeeringulahenduse koostamise vajadus ning neil selle elluviimise võimekus. Seega ei saa kokkuvõtlikult täiendavat kulu tekkimist oluliseks mõjuks pidada.

11.7. Kavandatav muudatus 7

11.7.1. Maakonnaplaneering asendatakse uue riigi strateegilise tasandi planeeringu instrumendiga – üleriigilise planeeringu teema- või osaplaneering (ÜRPTOP)

11.7.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused

11.7.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale

Mõju puudub.

11.7.1.3. Mõju regionaalarengule

Maavalitsuste kaotamise järgselt tugevnes riigi keskvalitsuse roll regionaalsel tasandil ruumilise arengu kavandamisel. Kuna mitmete teemade puhul tuleb lahendusi leida regionaalselt, arvestamata maakondade piire, siis loovad üleriigilise planeeringu teemaplaneeringud ja osaplaneeringud uued ning avaramad võimalused Eesti arengu hoogustamiseks läbi ruumilise planeerimise.

11.7.1.4. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Muudatusega viiakse planeerimissüsteem ja planeeringute jaotus liikideks kooskõlla toimunud muudatustega regionaalhalduses, kus maavalitsused on likvideeritud. Muudatus tugevdab riigi keskvalitsuse rolli Eesti ruumilise arengu strateegilisel juhtimisel. KOV üksustele võimaldab muudatus senisest suuremat ja paremat koostöövormi, et regiooni arengut tervikuna kavandada ning regioonide konkurentsivõimet suurendada.

11.8. Kavandatav muudatus 8

11.8.1. Õigusliku regulatsiooni kehtestamine kõigi planeeringutega kitsenduste seadmiseks.

11.8.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.8.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.8.1.3. Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Kitsenduste seadmise võimaldamine aitab tagada planeeritud ehitiste tulevast realiseerimist ja planeeringu elluviidavust. Samuti vältida hilisemaid vaidlusi, sest isikud, kellele kuuluva omandi kasutamine on planeeringu tõttu oluliselt kitsendatud või lausa võimatu, on menetlusse kitsenduse ilmnemise hetkest kaasatud. Samuti väldib see olukordi, kus riigi planeeringuga seatud planeeringust tulenevate kitsenduste eest jääb vastutama KOV, kellel puudub ÜP koostamisel võimalus maakonnaplaneeringus toodud kitsendustega mitteamvestamiseks.

11.8.1.4. Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Kitsenduste seadmise võimaldamine aitab vältida hilisemaid vaidlusi, sest isikud, kellele kuuluva omandi kasutamine on planeeringu tõttu oluliselt kitsendatud või lausa võimatu, on menetlusse kitsenduse ilmnemise hetkest kaasatud.

11.9. Kavandatav muudatus 9

11.9.1. Riigi eriplaneeringu menetlusele sätestatud nõuete muutmine.

11.9.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, ettevõtjad ja elanikud

11.9.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.9.1.3. Majanduslikud mõjud

Mõju on positiivne. Väheneb nii planeeringu koostamise korraldaja menetluse läbiviimise kulu kui ka kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikule.

11.9.1.4. Mõju riigiasutustele

Mõju on positiivne. Planeeringuala leidmine ruumianalüüsi käigus ning KSH kahes etapis (asukoha eelvalikus ja detailses lahenduses) koostamisest loobumine lihtsustavad asukoha eelvalikuga kaasnevate mõjude ja konkreetse rajatava objektiga kaasnevate mõjude hindamist. Menetlusprotsessi muutmine võimaldab riigil REP menetlust oluliselt kiiremini ja efektiivsemalt läbi viia ning olulisi ehitisi seega ka kiiremini rajada.

11.9.1.5. Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Vähenevad planeerimismenetlusele kuluv aeg ning planeeringulahenduse koostamise kulud.

11.10. Kavandatav muudatus 10

11.10.1. Õigusliku regulatsiooni kehtestamine ehituskeeluvööndi laiuse muutmiseks ka väljaspool planeerimismenetlust.

11.10.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.10.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.10.1.3. Mõju riigiasutustele, kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Leeveneb kohustus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks selleks, et ehituskeeluvööndit vähendada. Seega väheneb ka oluliselt halduskoormus ning lüheneb ehituskeeluvööndi vähendamise protsess.

11.11. Kavandatav muudatus 11

11.11.1. Üldplaneeringuga lahendatavate kohustuslike ülesannete kehtestamine.

11.11.1.1. Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.11.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale

Mõju puudub.

11.11.1.3. Mõju regionaalarengule

Mõju on positiivne. Kindlate ülesannete lahendamine võimaldab paremini suunata konkreetse piirkonna arengut senisest tõhusamalt ja tagab, et kõik vajalikud teemad leiavad käsitlust.

11.11.1.4. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. KOV-il on selge, milliste ülesannete lahendamine on tingimata vajalik ning ta saab edaspidi neile enam keskenduda. Üldplaneeringuid koostatakse ühetaoliselt ja ettevõtjatel ning elanikel on parem ülevaade arengut suunavatest tingimustest.

11.12. Kavandatav muudatus 12

11.12.1. Üldplaneeringuga avalike veekogude kasutuse planeerimise võimaldamine.

11.12.1.1. Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.12.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.12.1.2. Mõjud loodus- ja elukeskkonnale

Mõju on positiivne. Senisest laiahaardelisem avalike veekogude kasutuse planeerimine KOV üksuse tasandil võimaldab loodus- ja elukeskkonda terviklikult ja kohalikke huve arvestavalt planeerida.

11.12.1.3. Mõju riigiasutustele, kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. KOV-il on võimalus arengut suunavate tingimuste seadmiseks ka KOV territooriumiga piirnevatele avalikel veekogudel. Kuna avalike veekogude planeerimine on seotud ka laiemate kokkulepete tegemisega, mh, kuidas avalikku ressursi oleks võimalik KOV-i territooriumil efektiivsemalt ja kõiki osapooli arvestavalt optimaalsemalt kasutada, omab see olulist positiivset mõju nii ettevõtjatele kui ka elanikele. Riigil on hea ülevaade avalike veekogude kasutusest ja võimaldada nende arengu kohapealset eesmärgipärast suunamist.

11.13. Kavandatav muudatus 13

11.13.1. KOV üksuse tasandil olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimisinstrumendile sätestatud nõuete muutmine.

11.13.1.1. Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.13.1.2. Sotsiaalsed mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.13.1.3. Majanduslikud mõjud

Mõju on positiivne. Väheneb nii planeeringu koostamise korraldaja menetluse läbiviimise kulu kui ka kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikule.

11.13.1.4. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Sisuliselt on kahel alternatiivsel muudatusettepanekul põhimõtteliselt sarnane mõju. Nii planeeringuliikide ülesed muudatused, mis kohalduksid ka KOV EP-le, kui ka DP menetluse välja pakutud muudatused võimaldavad KOV-il olulise mõjuga ehitisi senisest ressursitõhusamalt planeerida. Suuremat paindlikkust võimaldaks olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimine DP menetluses, sest võimalik oleks põhjendatud juhul ka ÜP muutmine.

11.14. Kavandatav muudatus 14

11.14.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringust loobumise tingimuste täpsustamine.

11.14.1.1. Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.14.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.14.1.3. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. KOV-il on senisest selgemad raamid otsustamiseks, kas ja millistel tingimustel lubada DP koostamise kohustuse korral DP-d koostamata püstitada või laiendada PT alusel kinnisasjale ehitisi. Tingimuste täpsustamine ja selgem sõnastamine aitavad erisust lihtsamini ja arusaadavamalt rakendada. Ka mõistete parem avamine aitab vältida tarbetute vaidluste tekkimist ning asjatute DP menetluste läbiviimist. Või vastupidi PT alusel ehitamise lubamist olukorras, mis ei ole § 125 lõige 5 mõttega kooskõlas.

11.15. Kavandatav muudatus 15

11.15.1. Detailplaneeringutele kehtivusaja sätestamine, sh võimalused kehtivusaja pikendamiseks.

11.15.1.1. Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.15.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

11.15.1.3. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Detailplaneeringu kehtetuks muutumine 5-7 aasta pärast mõjutab oluliselt nii KOV-e kui ka planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), sest motiveerib huvitatud isikut senisest enam planeeringut viie aasta perspektiivis siiski realiseerima hakata. Vananenud planeeringud, mis ei vasta enam KOV ruumilise arengu eesmärkidele muutuvad kehtivusaja möödumisel samuti kehtetuks ega takista enam kohaliku omavalitsuse tasandil ruumiliste arengute kavandamist kaasaegsete nõuete ja tingimustega kooskõlas. Seega saab pidada mõju oluliseks.

11.16. Kavandatav muudatus 16

11.16.1. Õigusliku aluse kehtestamine sotsiaalse taristu tasu kehtestamiseks.

11.16.1.1. Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

11.16.1.2. Sotsiaalsed mõjud

Mõju on positiivne. Muudatus toob kaasa sotsiaalsete vajadustega arvestava ruumilise planeerimise kohalikul tasandil, sh toimub ruumi planeerimine senisest tõhusamalt sotsiaalseid mõjusid arvestades.

11.16.1.3. Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele ning mõjud loodus- ja elukeskkonnale

Mõju puudub.

11.16.1.4. Majanduslikud mõjud

Mõju on positiivne. Suureneb piirkonna üldine heaolu, sotsiaalobjektide rajamiseks vajalike rahaliste vahendite suurenev hulk võimaldab KOV-idel senisest enam panustada elanikele vajalike sotsiaalobjektide rajamisse.

11.16.1.5 Mõju regionaalarengule

Mõju on positiivne. Regionaalarengut ei takista enam sotsiaalse taristu rajamise finantsvõimekuse küsimused. KOV suudab vajalikke sotsiaalteenuseid pakkuda efektiivsel ja tõhusal viisil.

11.16.1.6. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Sotsiaalse taristu tasu sisseviimine annab panuse KOV eelarvesse võimaldades senisest enam suunata vahendeid sotsiaalse taristu väljaehitamiseks. Lisandväärtuse jõudmine KOV-ile laiemalt vähendab planeeringutega kavandatavatest täiendavatest elamuühikutest ja uutele elanikele seadusest tulenevate teenuste tagamiseks vajalike kulutuste mõju valla eelarvele. Sotsiaalse taristu tasustamine suurendab planeeringu koostamisest huvitatud isikute kulu planeeringulahenduse koostamisele. Küll aga võimaldab regulatsiooni loomine ühistel alustel sotsiaalset taristut rajada, sh välistades ebamõistlike nõuete esitamise võimaluse planeeringu koostamisest huvitatud isikutele. Seega saab pidada mõju oluliseks.

11.17. Kavandatav muudatus 17

11.17.1. Õigusliku regulatsiooni kehtestamine katastriüksuse piiride muutmiseks ka väljaspool planeerimismenetlust.

11.17.1.1. Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad, elanikud

11.17.1.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõjud loodus- ja elukeskkonnale ning mõju regionaalarengule

Mõju puudub.

11.17.1.3. Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Edaspidi puudub vajadus olukorras, kus ehitusõigust muuta ei soovita, ebamõistlikult koormava menetluse läbiviimiseks lihtsate maakorraldustoimingute tegemiseks kehtiva DP olemasolul. Seeläbi hoitakse kokku märkimisväärselt aega ja rahalisi vahendeid, mis kuluks DP koostamisele ja menetlusele või DP (osalisele) kehtetuks tunnistamisele. Katastriüksuse piiride muutmine maakorraldustoiminguna koormab osapooli oluliselt vähem.

12. Muudatuste koondmõju ettevõtete ja/või kodanike halduskoormusele

Kavandatavate muudatustega ei kaasne olulist mõju ettevõtete ja/või kodanike halduskoormusele. Kokkuvõtvalt halduskoormus väheneb olulisel määral.

13. Muudatuste rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse eeldatavad kulud ja tulud

Kavandatavad muudatused aitavad vähendada halduskoormust. Muudatustega ei kaasne otseseid kulusid ega tulusid riigile ja kohalikule omavalitsusele. Koolitamisega seotud kulud kaetakse iga-aastasest Rahandusministeeriumi planeeringute valdkonna eelarvest.

14. Edasine mõjude analüüs

Käesoleval juhul puudub vajadus põhjaliku mõjuanalüüsi koostamiseks HÕNTE § 46 lõige 3 järgi.

VI. Kavandatav õiguslik regulatsioon ja selle väljatöötamise tegevuskava

15. Valitav lahendus

Valitavaks lahenduseks on VTK punktis 9 käsitletud regulatiivsed võimalused, mis keskenduvad eelkõige planeerimist käsitleva regulatsiooni ühese tõlgendamise ja planeerimis põhimõtete senisest parema järgimise tagamisele. Samuti planeerimisregulatsiooni ühtlustamisele teiste regulatsioonidega ning ehitusõiguse aluseks olevate planeeringute menetlustähtaegade lühendamisele.

15.1. Töötatakse välja uus tervikseadus

x

15.2. Muudatused tehakse senise seaduse struktuuris

+

15.3 Selgitus

Kavandatavad muudatused ei ole nii ulatuslikud, et oleks põhjendatud planeerimisseaduse uue tervikteksti koostamine. Muudatused saab teha senise seaduse struktuuris.

16. Puudutatud ja muudetavad õigusaktid

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)

Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258)

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (RT I, 23.03.2015, 3)

17. Edasine kaasamise plaan – keda, millal ja kuidas kaasatakse

Eelnõu koostamisel ja kooskõlastamisel antakse võimalus arvamuse avaldamiseks ministeeriumitele (ja ametitele), Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Planeerijate Ühingule, Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingule, Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Maastikuarhitektide Liidule, Eesti Tööandjate Keskliidule.

Kaasamise eesmärgiks on võtta eelnõu koostamisel aegsasti arvesse osalejate seisukohti, sh korraldada täiendavaid kohtumisi ja arutelusid enne VTK kooskõlastamise ja arvamuse andmise tähtaega.

18. Põhjaliku mõjuanalüüsi toimumise aeg

Põhjalikku mõjuanalüüsi ei koostata.

19. Eeldatav kontseptsiooni (HÕNTE § 1 lõige 3) valmimise ja kooskõlastamisele saatmise aeg (kui järgmise sammuna koostatakse eelnõu kontseptsioon)	Kontseptsiooni ei koostata.
20. Eeldatav eelnõu avaliku konsultatsiooni ja kooskõlastamise aeg	Aprill 2023 – Oktoober 2023
21. Õigusakti eeldatav jõustumise aeg	01.01.2025
22. Vastutavate ametnike nimed ja kontaktandmed	Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonna nõunikud Kadi-Kaisa Kaljuveer, 5850 5436, kadi-kaisa.kaljuveer@agri.ee; Ele Kutti, 5817 5122, ele.kutti@agri.ee