



Maa- ja Ruumiamet

Kuupäev digiallkirjas

Planeeringute heakskiidu ümberkujundamine kooskõlastamiseks

Lugupeetud Krislyn Prants

Eesti Planeerijate Ühingu (edaspidi EPÜ) liikmete kaudu on meieni jõudnud Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) koostatud dokumendi „Kohaliku omavalitsuse planeeringute heakskiidu ümberkujundamine kooskõlastuseks“ tööversioon. Planeerijaid ning planeeringute koostamise korraldajaid koondava organisatsioonina soovime aktiivselt panustada kooskõlastamise regulatsiooni väljatöötamisse, sest see toob olulise muutuse senisesse planeerimispraktikasse. EPÜ liikmete erineva tausta põhjal kujundatud arvamus on kindlasti MaRu-le suureks abiks praktika muutmise mõjude mõistmisel.

EPÜ toetab põhimõtet, et planeerimismenetlust tuleb muuta selgemaks ja efektiivsemaks ning senine heakskiitmine tuua varasemasse kooskõlastamise menetlusfaasi. EPÜ nõustub, et riiklike ruumiliste huvide käsitlemine on vajalik ka kohaliku tasandi planeeringutes. Kvaliteetne ja sidus ruumiline areng eeldab, et riigi tasandil kokku lepitud ruumilise arengu põhimõtted jõuavad arusaadavalt, planeerimise hirearhiat järgivalt ja õigel ajal ka kohaliku tasandi otsustesse. Samas ei saa ühing nõustuda mitmete dokumendi tööversioonis esitatud põhimõtete ja kavandatava lahenduse ulatusega, kuna need tekitavad meie hinnangul õiguslikke ja praktilisi probleeme, eelkõige seoses kohaliku omavalitsuse autonoomiaga ning planeerimissüsteemi aluspõhimõtete ja -hierarhiaga. Kavandatavad muudatused tuleb laiapõhjaselt ruumilise planeerimise osapooltega (otsustajad, planeerijad, ametite esindajad jt) läbi arutada ja kokku leppida enne planeerimisseaduse muutmise eelnõu väljatöötamist.

EPÜ nõustub üldplaneeringute ja üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kooskõlastamise sisulise poolega. Kooskõlastamise menetluse laiendamine üldplaneeringu kohastele detailplaneeringutele ei ole põhjendatud ja vajalik.

Kooskõlastamise rolli sisuline laiendamine vajab väga selget sisustamist eelnõu etapis, et ei tekiks vastuolu kohaliku omavalitsuse planeerimisautonoomiaga ja planeerimisseaduse põhialustega.

Heakskiidu ümberkujundamisel kooskõlastamiseks on läbivaks ideeks soov liikuda „*vormiliselt kontrollilt sisulisele suunamisele*“ ning hinnata edaspidi planeeringute „*sisulist kvaliteeti*“. EPÜ leiab, et see eesmärk on tervitatav kuid valitud mehhanism ei täida soovitud eesmärki. See on saavutatav läbi kohalike omavalitsuste nõustamise, mis on olnud üks MaRu loomise eesmärkidest ja ei tohiks olla kooskõlastamise osa, mis on õigusaktidele vastavuse kontroll. Kooskõlastamine ei saa anda riigiasutusele volitust suunata kohaliku omavalitsuse (KOV) kaalutusotsuseid ega hinnata planeeringu „kvaliteeti“ laiemas, väärtushinnangulises tähenduses.

KOV-i õigus otsustada ja korraldada kohaliku elu küsimusi iseseisvalt tuleneb põhiseaduse §-st 154 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 sätestab, et ruumilise planeerimise korraldamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne. Ka 23.04.2026 toimunud töötoa kokkuvõttest nähtub selgelt, et kavandatav muudatus tekitab pingeid riiklike huvide ja KOV autonoomia vahel ning KOV-id peavad oluliseks põhiseadusliku otsustusõiguse säilimist.

Planeeringulahenduse koostamine peab jääma kohaliku taseme planeeringu koostamise korraldaja kaalutusotsuseks, millesse riik saab sekkuda üksnes õigusliku aluse ja selge riikliku huvi olemasolul. Sama põhimõtte peab kehtima ka riigi kooskõlastusrolli puhul – kooskõlastamine ei saa kujuneda mehhanismiks, millega riigiasutus sisuliselt asendab kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse.

Heakskiidumenetluse ümberkujundamisel nähakse, et kooskõlastamisel hinnatakse muuhulgas ka üleriigilise planeeringu põhimõtete ja suuniste rakendumist kohaliku tasandi planeeringutes.

Üleriigilise planeeringu otsekohaldamine detailplaneeringutele on vastuolus planeeringute hierarhiaga. Üleriigiline planeering rakendub KOV-tasandi planeeringutesse läbi maakonnaplaneeringute, mille koostamisse on kaasatud ka kohalikud omavalitsused ja mille koostamise käigus saavutatakse kohapõhised kokkulepped nii ruumikvaliteedi kriteeriumites kui ka üleriigilise planeeringu põhimõtete rakendamises.

Planeerimisseadus ei sätesta üleriigilise planeeringu põhimõtteid kui iseseisvaid ja vahetult kohaldatavaid kooskõlastamise aluseid. EPÜ leiab, et selline lähenemine looks olukorra, kus riikliku tasandi strateegilised suunised muutuvad sisuliselt siduvateks normideks ilma piisava õigusliku aluseta. Kui üleriigilise planeeringu põhimõtteid hakatakse MaRu nõudel kohaldama otse detailplaneeringutes, kaotab oma rolli nii maakonnaplaneering kui ka üldplaneering ja seadusekohane planeeringute hierarhia muutub häguseks ning kaotab oma mõtte.

Rahvusvaheline praktika näitab, et strateegilised ruumilised eesmärgid realiseeruvad kõige tõhusamalt sidusa ja hierarhilise planeerimissüsteemi kaudu, kus riiklikud suunised viiakse kohaliku tasandi siduvatesse ruumilahendustesse maakonnaplaneeringute ja üldplaneeringute kaudu vastavalt täpsusastmele ja laiapõhjalisele koostööle.

EPÜ toetab põhimõtet, et KOV arvestaks üleriigilise planeeringu põhimõtteid kohaliku tasandi planeerimises ja mida Maa- ja Ruumiamet aitab selgitada, vahendada ja tõlgendada. Selline roll peab olema koostööine ja nõustav ning lähtuma konkreetse koha ruumilisest kontekstist. Üleriigilise planeeringu üldpõhimõtte ei saa aga muutuda detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise iseseisvaks aluseks olukorras, kus vastuolu ei väljendu õigusaktis, maakonnaplaneeringus, üldplaneeringus või muus detailplaneeringu suhtes siduvas planeeringulises tingimuses.

EPÜ arvates kaasneks sellistel alustel kooskõlastamisega ebaühtlane praktika, sest kriteeriumid ei ole võrreldavad ega objektiivselt mõõdetavad. Hindamiskriteeriumid nagu „toetab asustusstruktuuri“, „tagab kvaliteetse elukeskkonna“, „ei katkesta olulisi rohevõrgustiku elemente“ või „puhke- ja virgestusalade ruumiline paiknemine ja toimimine“ ei ole ühingu hinnangul sisustatavad MaRu kui riigiasutuse poolt. Kvaliteetne elukeskkond Tartu kesklinnas või Haljala vallas ei ole ühtsetel alustel hinnatav, selle sisustab iga KOV iseseisvalt – läbi oma üldplaneeringu, mis arvestab maakonnaplaneeringu tingimusi.

Kooskõlastamisel kavandatud hindamiskriteeriumid on olemuselt hinnangulised, mis ei taga ühtset ja arusaadavat lähenemist igas omavalitsuses ning iga planeeringu puhul. Kooskõlastamise aluseks olevad tingimused tuleb välja töötada ja sõnastada uutes maakonnaplaneeringutes.

EPÜ teeb **ettepaneku** piirduda seni rakendatud heakskiitmisele esitatavate planeeringute kooskõlastamisega. EPÜ leiab, et õigustatud on üldplaneeringute kooskõlastamine MaRu poolt, kontrollides üldplaneeringute vastavust maakonnaplaneeringule ning üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kooskõlastamine. Rohevõrgustikus asuvate ja väärtuslikel maastikel koostatavate detailplaneeringute kooskõlastamine on põhjendatud juhul, kui riiklik ruumiline huvi on selgelt määratletud ning planeeringu hierarhia kaudu piisava täpsusega kohaliku tasandi planeeringutesse edasi kantud.

EPÜ peab vajalikuks, et tulevases regulatsioonis oleks selgelt eristatud kooskõlastamine ja arvamuste esitamine. Maa- ja Ruumiametil võib olla võimalus juhtida tähelepanu ruumikvaliteedi, asutuse suunamise, rohevõrgustiku või väärtuslike maastikega seotud probleemidele ning teha ettepanekuid planeeringulahenduse parandamiseks. Samas ei tohiks ettepanekute tegemise võimalus muutuda siduvaks otsustusõiguseks küsimustes, mis eeldavad KOV-i kohapõhist kaalutusotsust. Kui MaRu seisukohal puudub konkreetne õiguslik alus kooskõlastamata



jätmiseks, peaks tegemist olema arvamuse või soovitusel, mille osas otsuse kaalumist KOV peab põhjendama, kuid mis ei välista planeeringu edasist menetlemist.

Kokkuvõttes leiab EPÜ, et kavandatav muudatus tervikuna nõrgestab planeeringute hierarhiat. Oleme jätkuvalt seisukohal, et tugevat ruumipoliitikat loob usaldusväärne sisuline koostöö ja järkjärguliselt täpsustatavad planeerimistasandid, mistõttu teeme ettepaneku koostada aja- ja asjakohased maakonnaplaneeringud.

Märgime veel, et dokumendi järgi kavatakse välja töötada planeerimise põhimõtete rakendamise juhend, aga EPÜ-le teadaolevalt on selline juhend juba 2016. aastal koostatud, praktikas hästi toimiv ning leitav ka planeerimine.ee lehel. Soovitame olemasolevat juhendit vajadusel ajakohastada.

EPÜ on igati valmis koostööks Maa- ja Ruumiametiga, et kujundada toimiv ja tasakaalustatud lahendus planeeringute koostööstamiseks ja planeeringute sisulise kvaliteedi tõstmiseks, mis arvestaks nii riiklike huvide kui ka kohaliku omavalitsuse planeerimisautonoomiaga.

Teeme ettepaneku korraldada ühine arutelu seisukohtade ühtlustamiseks, teineteise paremaks mõistmiseks ja seaduse paremaks rakendamiseks lähtudes toimiva ja kehtiva seaduse põhimõtetest.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaie Enno

Eesti Planeerijate Ühingu

Juhatuse esimees