Haljala valla ettepanekud

**„3) paragrahvi 4 täiendatakse lõikega 22 järgmises sõnastuses: „(22) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja juhul, kui toimingu tegemiseks ei ole tähtaega sätestatud käesolevas seaduses või muus õigusaktis.“;“**

Eelnõu koostaja selgitus: *Selle sätte eesmärk on välistada olukorrad, kus planeerimisalase tegevuse korraldaja võiks sätestada nt kooskõlastajatele muud tähtaega võrreldes sellega, mis tuleneb otse seadusest.*

**Kommentaar:** Mis saab siis, kui kooskõlastajad soovivad pikendada ise vastamise tähtaega?

**„§ 71. Haldusjärelevalve teostaja**

**Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:**

**1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel;**

**2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta;**

**3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“**

**Kommentaar:** Kas järelevalvet plaanitakse teha ka planeeringulahenduse sisu osas? KOV tegevuse üle kontrolli teostamine tähendab nii Maa- ja Ruumiameti kui ka KOV ametnikele täiendavaid tööülesandeid (näiteks KOV-il protokollide ja memode koostamise vajaduse igast kohtumisest planeeringut koostava ettevõtte ja arendaja vahel, mida aja kokkuhoiu mõttes igal pool ei tehta, v.a kohustuslikud avalike arutelude protokollid). Võib eeldada, et kui arendaja ei ole KOV-i poolt esitatud planeeringu märkustega rahul, siis pöördutakse Maa- ja Ruumiameti poole, et oma soovidele tuge saada. Ka praegu on Haljala vallas menetluses detailplaneeringuid, kus koostame planeeringulahendust koos arendaja advokaatidega, mis tähendab ühe teemaga (nt hoonestusala ulatus, hoonete ehitisealuse pinna suurus, puurkaevu hooldusalasse ehitamise võimalikkus) süvitsi minemist ja väga head kirjalikku põhjendamise oskust. Kokkuvõttes selline tegevus ei kiirenda detailplaneeringute koostamist.

Planeeringumenetluse läbiviimise edukus sõltub lisaks detailplaneeringuid koostavate ettevõtete pädevusest ja hoolsusest. See, et detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja vahel on vastuolu, töö on täis kirjavigu, elementaarsed planeeringuterminid on valed, pikendab detailplaneeringu koostamise aega märgatavalt. Näiteks on Haljala vallas tegutsemas üks detailplaneeringu koostaja, kes kasutab vaidluste korral vallaga suhtlemiseks advokaati. Samuti tekitab ajakulu see, kui planeeringu koostajad soovivad hakata vaidlema riigiasutustega kooskõlastuste teemal.

Detailplaneeringu koostamise menetlustega kiirustamine võib viia selleni, et valda saadetud planeeringutesse ei ole enam võimalik süveneda ja “menetletakse need lihtsalt läbi”. Väikestes KOV-ides on spetsialistid oma valdkonna töödega üle koormatud, mistõttu ei pruugi planeeringudokumente ka mitmed spetsialistid jõuda läbi vaadata.

Lisaks tähtaegade kontrollimisele oleks vajalik pöörata tähelepanu ka koostatava planeeringu kvaliteedile ja sellele, kas selline planeeringulahendus teeb avalikku ruumi paremaks või mitte.

Tähelepanu tasuks pöörata ka ehitisregistri kaudu toimuvale projekteerimistingimuste menetlusele, mida riigi poolt selliselt ei kontrollita ja kus ei pruugita avalikule ruumile tähelepanu pöörata. Kui ühiskonna soov on asendada detailplaneeringute koostamise menetlused projekteerimistingimuste menetlustega, siis peaks ehitusseadustiku projekteerimistingimuste peatükki täiendama lisanduvate nõuetega (nt kontaktvööndi analüüs, illustreerivad joonised, vastavus üldplaneeringule jne).

Maa- ja Ruumiameti spetsialistid võiksid abistada KOV-e planeeringulahenduse sisu osas. Tähtaegadest kinni pidamist võiks eelduslikult jälgida PLANIS-e kaudu.

**§ 139¹. Detailplaneeringu muutmine
(3) Kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.**

**Kommentaar:** Kas peaks määrama, kui kaua KSH/KMH kehtib (kuna keskkonnatingimused võivad ajas muutuda, lisanduda võib uusi kaitsealasid ja/või kaitsealuseid liike jne)?

**§ 1392. Taotlus detailplaneeringu muutmiseks**

**(1) Taotluse detailplaneeringu muutmiseks võib esitada igaüks. Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.**

**Kommentaar:** Ei nõustu sellega, et igaüks võib esitada taotluse kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Selline võimalus võib suurendada naabrite vahelisi konflikte. Näiteks kui detailplaneeringuga on määratud väga ulatuslik hoonestusala (4 m krundi piirist), kas siis saaks naabri taotluse alusel hakata seda nihutama krundi piirist kaugemale?

Mis saab siis, kui kehtiv detailplaneering on osaliselt ellu viidud?

Seaduses võiksid olla kirjas konkreetsed juhtumid, millal oleks võimalik kasutada detailplaneeringut muutva detailplaneeringu liiki. Kuidas see erineb projekteerimistingimustega kehtiva detailplaneeringu täpsustamisest? Võiks kaaluda detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamise võimaluse suurendamist (nt hoone ehitisealuse pinna suurendamine 10% ulatuses).

 **PlanS § 95. Kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja selle koostamise korraldaja**

(1) Kohaliku omavalitsuse eriplaneering koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud.

**Kommentaar:** Kui peatükk 7. “Kohaliku omavalitsuse eriplaneering” PlanS-is terves ulatuses kehtetuks tunnistatakse, siis on edaspidi sellisel juhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu asemel. Detailplaneeringu koostamise menetlusele on kehtestatud menetlustähtajaks kolm aastat. Kas see kehtib ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu suhtes? Kolme aastaga pole võimalik seda menetleda, kuna tegemist on nn kahe-etapilise planeeringuga (üldplaneeringu ja detailplaneeringu osad).

*... Eelnõu 139⁵ Paragrahvi lõikes 1 sätestatakse DP muutmise menetlusele tähtaeg, milleks on üks aasta. DP koostamise menetlusele on kehtestatud menetlustähtajaks kolm aastat.* …

**§ 1395. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine**

 **(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes. Kui teavitamine ei ole valla- või linnalehe ilmumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates planeeringuala maakonnalehes. Teade planeeringu kehtestamisest avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates koostamise korraldaja veebilehel.**

**Kommentaar:** Kui detailplaneeringute puhul kaob teadete avaldamise nõue maakonnalehes ära, siis võiks ka sellise planeeringuliigi puhul avaldada teated ainult linna- ja vallalehtedes.