



Erkki Keldo
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Teie 10.03.2025 nr 2-2/1116-1

Meie 04.04.2025 nr 4.3-8/2627-2

Vastuskiri planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja
planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise
seaduse eelnõu kohta

Olete pöördunud Pärnu Linnavalitsuse poole ning edastanud kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu.

Edastame Pärnu Linnavalitsuse ettepanekud ja seisukohad seaduse eelnõu kohta:

Eelnõu §1 punkt 2. Planeerimisseaduse (PlanS) alusel vastuvõetud määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” näeb ette, et planeeringu vormistatavad osad on seletuskiri, joonised (esitluskujud ja digitaalsed kihid) ning planeeringu juurde kuuluvad lisad. Samal ajal aga PlanS ei käsitle, millised planeeringu dokumendid on õigusakti osad. Praktikas peetakse õigusaktide osadeks vaid planeeringu seletuskirja ja jooniseid, mitte lisasid, sest planeeringu lisad on sisuliselt planeeringu praktilised dokumendid, mis täpsustavad, selgitavad ja täiendavad planeeringu seletuskirja (kirjaliku osa) ja jooniseid. Näiteks, 1) kohtulahenditest võetakse arvesse õigusaktidena üksnes planeeringu seletuskirja ja jooniseid, 2) kehtestatud planeeringu rakendamisel võetakse arvesse seletuskirja ja joonised, mitte lisasid nagu näiteks KSH eelhindangut või muud aruannet/analüüsi/eritingimusi. Ettepanek: PlanS võiks selgelt olla välja toodud, millised on planeeringu kohustuslikud lisad, millised planeeringu dokumendid on õigusakti osad ja aluseks õigusakti rakendamisel.

Eelnõu §1 punkt 4. Eelnõu kohaselt planeeringu elluviimise alustamiseks loetakse planeeringu alusel tehtavate tegevustega alustamist. Sellisteks tegevusteks on näiteks ehitusloa või projekteerimistingimuste taotlemine. Ettepanek: projekteerimistingimuste taotlemine tegevuste nimekirjast välja võtta, kuna kehtiva detailplaneeringu puhul projekteerimistingimuste taotlemine ei ole tingimata vajalik tegevus. Samuti võib see tekitada segadust ehitusseadustiku (EhS) alusel antavate detailplaneeringute täpsustavate projekteerimistingimuste puhul, kuivõrd detailplaneeringu täpsustamist ehk justkui muutmist ei saa pidada detailplaneeringu elluviimiseks.

Eelnõu §1 punkt 5. Eelnõu kohaselt peab säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloomine) sisaldama planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, et muuta olemasolev elukeskkond ruumiotsustega pikas vaates võimalikult paljudele paremaks. Kuna metsamajandamine on muu ruumiline otsus, siis ei ole õige nõuda, et PlanS alusel on kohustus

reguleerida metsamajandamist planeeringutega. Planeering peab tagama suunised ja tingimused muude ruumiotsuste säilitamiseks ja hoidmiseks, kuid mitte seda vahetult korraldama ja tagama. Näiteks ruumiotsus on, et tuleb tagada loodusalade ja elualade tasakaal, kuid seda kuidas seda hallatakse (nt metsa majandatakse), peaks tulema muust õigusaktist, sest metsa majandamine ei ole ilmingimata loodusala mitte hoidmine ja säilitamine vaid hooldamine.

Eelnõu §1 punkt 6. Toetame sotsiaalmeedia kontode kasutamist planeerimisega seotud teadete avaldamise platvormina. Pärnu linn on sotsiaalmeedia kontot olulisemate planeeringute teadete avaldamisel ka täna juba kasutab. Ettepanek: Eelnõus jääb ebaselgeks, kas planeeringu koostamise korraldaja peab määrama või kinnitama, milline on tema ametlik planeeringute info avaldamise kanal. Samuti on ebaselge, kas see on analoogne PlanS § 128 lõikes 5 toodud infoga. Leiame, et sotsiaalmeedia kontrol olev teade peaks olema lihtsasti loetav ja mitte liialt informatiivne ning suunama planeeringu koostamise korraldaja veebilehele, kus kajastatav informatsioon planeeringu kohta oleks põhjalikum. Palume selgelt reguleerida, et sotsiaalmeedia postituse alla jäetud kommentaare ei loeta PlanSi § 135 lõike 2 kohaseks arvamuseks. Arvamuste andmine peab jääma sellisele kujule nagu praegu, kuivõrd muul juhul muutuks nende käsitlemine ja sisuline vastamine võimatuks või halduskoormust arvestades ebamõistlikuks (arvamuse andjaga kontakti leidmine jne).

Eelnõu §1 punkt 7. Huvide tasakaalustamise põhimõtte saavutamiseks soovitakse PlanS § 10 lg-s 3 jätta ära sõnad „vajaduse korral“. Muudatusega saab nõustuda, kuid teeme ettepaneku eemaldada sõnad „võimaluse korral“ ka PlanSi § 10 lõikest 2. Huvide tasakaalustamise põhimõtte peab olema seaduses läbiv, mis tähendab seda, et ka riiklikku huvi väljendav planeering peab lähtuma lisaks riiklikest huvidest ka kohalikest huvidest ja vajadustest.

Eelnõu §1 punkt 26 ja 27. Eelnõu kohaselt jäetakse planeeringute puhul ära üleriigilises ja maakonnalehtedes teadete avaldamise kohustus. Teated tuleb avaldada vaid valla- või linnalehes. Erandiks on vaid olukord, kus valla- või linnaleht puudub või ei ilmu õigel ajal, mis juhul tuleb teated avaldada maakonnalehes. Ettepanek: detailplaneeringu teadete ajalehtedest avaldamise kohustus seaduses üldse ära jätta, kuna teated on kättesaadavad vaid tasuta eest (ka veebis) ning planeeringu koostamise korraldaja ei saa lehtedes olevale sisule ligipääsu tagada.

Eelnõu §1 punkt 29. Toetame ORME objektide planeerimist selgemal ja kiiremal viisil. Seisukoht: palume ORME detailplaneeringu algatamise taotluses nõutud ruumianalüüsile määrata kindlad sisu nõuded, vastasel juhul võib ruumianalüüsi sisukus väga tugevalt varieeruda. Samuti palume detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse nõuded üle vaadata. Esitatud eelnõu kavandi järgi on tavapärase detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse puhul vajalik esitada andmed kaheksa punkti osas. Nendele vastamine võib osutuda taotlejale aga väga keeruliseks. Näiteks on ebaselge, mis erinevus on punktides 2 ja 3 toodud „Planeeringu koostamise vajadus koos põhjendustega“ ja „Planeeringu koostamise eesmärk“. Punkti osas 4 ei ole arusaadav, kas kavandatava ehitise ja seda teenindavate ehitiste kasutamise otstarve ning sellega seotud tegevuse kirjelduse puhul tuleb lähtuda määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Punkti 5 osas ei ole aga selge, milliseid ruumiandmeid silmas peetakse. Punkti 7 osas kahtleme, et algatamise taotlemisel suudab ja oskab taotleja ise välja pakkuda vajalikke uuringute ja analüüsides nimekirja koos kirjeldustega.

Eelnõu §1 punkt 36. Eelnõu kohaselt planeeringu koostamise korraldajal õigus detailplaneeringu koostamise menetlus lõpetada, kui algatamise taotleja (nt arendaja vm huvitatud isik) ei ole pärast korduvaid meeldetuletusi esitanud menetluse jätkamiseks vajalikke andmeid, ilma milleta planeeringu koostamise korraldaja menetlusega edasi minna ei saa, samuti kui planeeringu koostaja ei tee planeeringus kohaliku omavalitsuse ettenähtud muudatusi või täpsustusi vms. Ettepanek: seaduses tuleb reguleerida, millisteks tuleb pidada korduvaid

meeldetuletusi (millise intervalliga võib ning mitu teadet tuleb esitada, et neid saab lugeda korduvaks meeldetuletuseks).

Eelnõu §1 punkt 42. Toetame eelnõu ettepanekut detailplaneeringute kehtivuse reguleerimise osas. Ettepanek: detailplaneeringute kehtivuse lõppemise eel, kui ei ole tuvastatav planeeringu elluviimine, hakkab PLANK automaatseid teateid edastama KOVile ja detailplaneeringust huvitatud isikule.

Eelnõu §2. Eelnõu kohustab kanda enne planeeringute andmekogu asutamist ehk enne 01.11.2022 kehtestatud planeeringud planeeringute andmekogusse hiljemalt 31.12.2030. Seisukoht: eelnõus ei selgu kellele planeeringute andmekogusse lisamise kohustus jääb. Eelnõust selgub, et MKM-ile eraldati ELi taaste- ja vastupidavusrahastust digiteerimisprojekti jaoks 550 000 eurot, siis teeme ettepaneku, et enne andmekogu asutamist kehtestatud planeeringud kannab andmekogusse riik, nt MKM.

Täiendavalt soovime juhtida tähelepanu järgmisele:

Detailplaneeringute menetluses lühendada koostöö tagasisidele antavaid tähtaegu, nt detailplaneeringute puhul 14 päeva sarnaselt projekteerimistingimustega ja seada ka vastuste pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks.

Sarnane ettepanek on üldplaneeringute kooskõlastamise osas, ülplaneeringu kooskõlastamisel või heakskiitmise puhul on tavapärane, et vastamise tähtaega lükatakse korduvalt edasi, valdavalt põhjuseks kooskõlastaja või järelevalve teostajate suur töökoormus. Ettepanek seada kooskõlastuse pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks, või sätestada, et kooskõlastamiseks antud tähtaegasid ei pikendata.

Lisaks kõigele eelnevale vajab (detail)planeerimise korraldamist puudutav õigusruum täpsustamist või kohendamist ka selles osas, et detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste väljaehitamiskohustus ei langeks ilmingimata kohalikule omavalitsusele või haldusülesande üleandmine ei eeldaks üksnes halduslepingu sõlmimist. Ettepanek on saavutada olukord, et seadus võimaldaks jätta rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringuala igakordsele omanikule. Sel viisil väheneks oluliselt asjatu halduskoormus, kuna detailplaneeringu kehtestamine ei eeldaks enam pikki läbirääkimisi ja vaidlusi halduslepingu sõlmimise osas, ja koormus ettevõtjatele, kuna haldusülesande saab üle võtta täiendavaid tagatise andmata.

Ettepanek on asendada halduslepinguga haldusülesande täitmise volitamine mõne samaväärse meetmega, mis võimaldaks panna avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringualal asuva kinnistu igakordsele omanikule (ehk muuta haldusülesande täitmine nõ objektipõhiseks). Täna kehtiva õigusruumi, st planeerimisseaduse ja halduskoostöö seaduse mõttes on haldusülesande täitmise volitamiseks vajalik, et sellest huvitatud isik sõlmib kohaliku omavalitsusega halduslepingu. Seega on avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohustus nõ subjektipõhine ja sõltub sellest, et detailplaneeringust huvitatud isik ka kokkuleppe sõlmib ja seda täidab. Haldusülesande täitmine sõltub aga lõpuks sellest, kas huvitatud isik on valmis rajatise rajama ja kas halduslepinguga antud kohustused on piisavalt tagatud. Kui halduslepingut ei täideta (sh juhul, kui huvitatud isikuks olev juriidiline isik läheb pankroti) tuleb kohalikul omavalitsusel see lõpetada, kuid see ei kohusta kinnistute (uut) omanikku halduslepingut sõlmima või haldusülesannet üle võtma. Seega, kui halduslepinguga tagatise ei anta, on halduslepingu sõlmimine kohalikule omavalitsusele ülemäära riskantne. Samas, enne detailplaneeringu kehtestamist huvitatud isikutelt tagatiste nõudmine aga huvitatud isikuid koormav. Et eelnevat saavutada, oleks mõistlik muuta eelkõige planeerimisseaduse § 131 lõikeid

1 ja 2 nii, et asendada planeeringu koostamise korraldaja kohustus arendaja või detailplaneeringu alal asuva kinnistu omaniku kohustusega. Sellisel juhul langeks ära halduslepingu sõlmimise ja tagatiste andmise vajadus ning väheneks halduskoormus ja paraneks ettevõtluskeskkond.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Silver Smeljanski
abilinnapea

Koopia: Eesti Linnade ja Valdade Liit, info@elvl.ee

Siim Orav
5371 0690, siim.orav@parnu.ee