

Tabel kooskõlastamisel esitatud märkuste ja ettepanekute arvestamise kohta

Nr	Kooskõlastaja ¹	Märkused	Arvestamine ²
1.	Maa-amet 08.09.2023 nr 1-10/23/12244-2	Maa-ametil ei ole täiendavaid ettepanekuid.	Teadmiseks võetud.
2.	Raasiku Vallavalitsus (edastatud ELVL 11.09.2023 e-kirjaga)	1. Üle vaadata tähtjad erinevate menetlustoimingute osas. Nt kui on vaja kaasata ameteid, siis ei ole võimalik 30 p jooksul taotlejale vastata, samuti võib olla vajadus teha muudatusi ja uuesti arvamust küsida. Sellisel juhul ei pruugi ka 90 päevast piisata.	Mitte arvestatud. Käesolevas PlanS muutmise protsessis on võetud fookus leida menetlusele kuuluva aja vähendamise võimalusi. Menetlustähtjast mitte kinnipidamist reguleerib täna juba haldusmenetluse seadus (HMS) § 41, mille kohaselt kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtja jooksul, peab haldusorgan viivitusega tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtjast mittekinnipidamise põhjust. Vastav nõue kehtib ka planeerimismenetluses (planeerimisseadus (PlanS) § 1 lg 3). Ühtlasi juhime tähelepanu, et lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on võetud tööplaan kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete määruse kehtestamine (PlanS § 3 lg 6 p 2 ¹ alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.
		2. Eskiisi avalikustamine peaks toimuma iga kord enne DP vastuvõtmist ja avalikustamist. Kui avalikkus näeb lahendust juba vastuvõetud kujul, siis ei soovita enam muutuseid teha ja kõik ettepanekud lükatakse tagasi selgitusega, et lahendus on juba vastu võetud ja kellegi õiguseid ei rikuta.	Selgitame. PlanS ei näe ette kohustust eskiisi avalikustamiseks (samas ei keela seda) seega ei ole ka selleks kindlat aega ette nähtud. Juhul, kui eskiisi avalikustatakse, on KOV pädevuses otsustada, kas teha seda enne või ka peale vastuvõtmist.

¹ sh ka arvamuse andja, ettepanekute esitaja² Arvestatud, arvestamata jäetud, teadmiseks võetud või selgitus lisatud.

		<p>3. PlanS-is võiks olla selgelt kirjas, kuidas eraisikutele kirju saadetakse, sh et võib ka ainult saata e-postile, kui see aadress on võetud rahvastikuregistrist.</p>	<p>Selgitame. Kehtiv PlanS on juba viidud kooskõlla HMS-i 2022. a leevendatud nõuetega (vt täpsemalt RT I, 03.01.2022, 1). Nii jõustusid 13.01.2022 PlanS muudatused, mille kohaselt juhul, kui isik sobivat teadete edastamise viisi ei teata, edastab planeeringu koostamise korraldaja talle teated posti teel või elektrooniliselt. Seega ei ole täiendavate erisuste tegemine põhjendatud.</p>
		<p>4. Teavitamise kaasajastamise puhul võiks Ametlikud Teadaanded planeeringute avaldamise kohana ära jätta, kuid panna asemele, et neid peab avaldama ka ühes omavalitsuse valitud laialt kasutatavas sotsiaalmeediakanalis. Kui Ametlikud Teadaanded jäävad, siis peaks olema nii, et KSH ja DP teavitus sisestatakse ühekorraga, mitte et KSH teavitus ja DP teavitus on kaks eraldi teadaannet.</p>	<p>Osaliselt arvestatud. Sotsiaalmeedia ei saa asendada, vaid toetab muid elektroonilisi kanaleid. Lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest, ei ole Ametlikes Teadaannetes teavituse ära jätmise põhjendatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) avalikustamise kohustuse tõttu. Tänapäevane PlanS ei näe ette kohustust eraldi teavituste tegemiseks. Võtame probleemi ja vajaduse KSH ja DP ühiseks teavitamiseks teadmiseks ja edastame selle võimalusel Justiitsministeeriumile kui Ametlike Teadaannete väljaandjale.</p>
		<p>5. Paberlehes teavitamine peaks siiski jääma, sest vanem põlvkond loeb paberlehte.</p>	<p>Arvestatud. PlanS eelnõu ja seletuskiri koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.</p>
		<p>6. DP menetlusele peaks olema riigilõiv. See võiks olla mitme osaline menetlussammude kaupa, s.t et iga kord, kui planeeringu peab üle vaatama, siis tuleb projekti läbivaatamiseks tasuda.</p>	<p>Mitte arvestatud. Peale täiendavat kaalumist ja arvestades ka asjaolu, et ehitusloa menetlusele on riigilõiv ettenähtud, on riigilõivu kehtestamisest loobutud.</p>
<p>3.</p>	<p>Paide Linnavalitsus 08.09.2023 nr 15-9/23/1818-2</p>	<p>1. Planeeringuteadete avaldamine ainult veebilehel ja soovituslikult ajalehes ei toeta avalikkuse kaasamist planeeringuprotsessis, vaid vähendab seda. Sellisel juhul leitakse põhjused, miks ajalehes ei pea teavitama, sest üldjuhul on see tasuline ja rahalisi vahendeid hoitakse kokku.</p>	<p>Arvestatud. PlanS eelnõu ja seletuskiri koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.</p>
		<p>2. Selgitamist vajab, kuidas piiritletakse planeeringu kooskõlastamise menetlus kogu planeerimisprotsessis kui planeeringu vastuvõtmisest loobutakse ning millal toimub avalikkuse kaasamine ja kooskõlastamine.</p>	<p>Selgitus. Lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on muudetud vastuvõtmisest loobumise käsitlust ning see ei käsitle enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise</p>

			menetlusetapist loobumist (vt täpsemalt PlanS VTK p 1.4.).
		3. Arusaamatuks jääb, mis eesmärk on ettepanekul, millega sätestatakse volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministrile ÜPs määratavate juhtotstarvete ja DP-s määratavate krundi kasutamise sihtotstarvete määratlemise nõuete täpsemaks reguleerimiseks määruse välja andmiseks.	Selgitus. Volitusnormi sätestamine annab aluse töötada välja määrus, mis annab alused planeeritavate maa- ja krundi kasutamise otstarvete ühetaoliseks ja süsteemseks rakendamiseks.
		4. DP elluviimine tuleb seaduse tasandil selgelt ära reguleerida. Täpsustamist vajab, mis hetkel loetakse DP elluviimine alustatuks. Ettepanek elluviimine siduda DP järgsete kruntide moodustamisega.	Selgitus. Elluviimise mõistet ongi plaanis VTK probleemist 1.5 lähtuvalt täpsustada. Konkreetset ettepanekut kaalume PlanS eelnõu koostamise käigus.
4.	Pärnu Linnavalitsus 08.09.2023 nr 8-5/6528-1	1. Esitatud materjalidest ei selgu kuidas soovitakse kliimamuutustega rohkem arvestada.	Selgitus. Täpsem sisu kliimamuutusega arvestamiseks saab tulla kliimaseadusest, mille välja töötamisega tegeleb Kliimaministeerium (KliM). PlanS VTK-d on ettepanekust lähtuvalt täiendatud (vt täpsemalt PlanS VTK p 9.1.). Konkreetse PlanS põhimõtte sõnastusega tegeletakse eelnõu koostamise käigus.
		2. Ajalehest teavitamisest mitte loobuda, aga vaadata üle teate sisu ning suunata lugeja KOVi kodulehele.	Arvestatud. PlanS eelnõu ja seletuskiri koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.
		3. DP algatamine peaks sarnanema pigem projekteerimistingimuste (PT) taotlemise menetlusega. Riiklikult ühtne DP algatamise taotluse põhi (piisavalt detailne).	Selgitus. Valdkonna eest vastutaval ministril on võimalik kehtestada nõudeid planeeringu algatamise taotlusele (PlanS § 3 lg 6 p 2 ¹). Lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on võetud tööplaani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringute algatamiseks vastav määrus kehtestada, et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.
		4. ÜPd muutva DP eskiisi tutvustuse läbiviimise üle võiks KOV otsustada. ÜPd muutva DP avalik väljapanek võiks olla 2 nädalat.	Mitte arvestatud. Avalikkuse kaasamise seisukohalt on oluline, et menetlus erineks tavapärasest detailplaneeringu (DP) menetlusest ja tutvumisaeg oleks pikem, sest üldjuhul on tegemist tavapärasest keerukamate lahendustega mis ei põhine varasemalt üldplaneeringus kokkulepitule ja millega tutvumiseks peab olema aega.

		5. Selgemalt tuleks lahti kirjutada, millisel juhul on õigus DP PTga asendada. Selleks, et paremini mõista, milline on olemasoleva hoonestuse vahel olev kinnistu, võiks kirjeldusele lisada ka näitlikud skeemid, mis aitaks paremini olukordi mõista.	Arvestatud Võtame olemasoleva hoonestuse defineerimine eelnõus eesmärgiks, näitlikud skeemid saab vajadusel lisada ka PlanS eelnõu seletuskirja.
		6. PT puhul võiks samuti olla õigus KOVil arendajaga vajadusel haldusleping sõlmida.	Selgitus. Projekteerimistingimuste (PT) andmine toimub ehitusseadustikus (EhS) sätestatud alusel ja korras. PlanS-is ei saa reguleerida õigussuhteid, mis väljuvad seaduse piiridest. Edastame ettepaneku ka Klim-ile, kes tegeleb EhS muudatustega.
		7. DP koostamise ajakava on täiesti kasutu.	Mitte arvestatud. Kui seada realistlikud tähtajad ja arvestada senist praktikat võib ajakava koostamine olla mh abiks menetluse kestusele seatud tähtaegade järgmisel ja seega ei saa nõustuda, et see on kasutu. Praktikas võib erinevate osapoolte tegevusetuse tõttu menetlusaega oluliselt pikendada.
5.	Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium 14.09.2023 e-kiri	Vaikimisi kooskõlastatud.	Teadmiseks võetud.
6.	Saaremaa Vallavalitsus 14.09.2023 nr 5-2/3977-2	1. Ettepanek säilitada teadete avaldamise kohustus vähemalt KOV lehes, kuna valla leht jõuab tasuta igasse valla territooriumil asuvasse postkasti ja on ka veebis tasuta loetav ehk see on kõige optimaalsem viis kohalike inimeste teavitamiseks. Kui KOVil leht puudub, võiks teavitamise kohustus olla maakonnalehes.	Arvestatud. PlanS eelnõu ja seletuskiri koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.
		2. DP vastuvõtmine on praegu just see etapp, kus enne kehtestamist jõuab see kehtestaja nõu lauale ja kehtestajal tuleb veenduda, et sellist planeeringulahendust KOV tõesti soovib. Vastuvõtmisest loobumisel ÜPd muutvate DPde puhul ei jõua planeering volikogu liikmeteni enne kehtestamist, mis võib kaasa tuua olukorra, kus tagasilööke kehtestaja poolt võib tulla alles kehtestamise hetkel, kuigi selles menetlusetapis peaks olema planeeringulahendus paigas. Ühtlasi tekib küsimus, millises etapis detailplaneering avalikustatakse.	Arvestatud. Vastuvõtmisest loobumise käsitlust on PlanS VTK-s muudetud ning see ei käsitle enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist (vt täpsemalt PlanS VTK p 1.4.).
		3. Ehituskeeluvööndi (ekv) vähendamine peaks toimuma eelkõige läbi ÜP ning Keskkonnaamet ei peaks üldplaneeringu tasemel ehituskeeluvööndi vähendamise nõudma sisuliselt ehitusprojekti. Keskkonnaamet peaks ekv vähendamise üle otsustama kooskõlastamise etapis, mitte et DP lahendus kooskõlastatakse ära (ehk kinnitatakse, et lahendus vastab seaduste nõuetele), kuid hiljem ekv vähendamiseks nõusolekut ei anta.	Teadmiseks võetud. Täpne võimalik lahendus selgub PlanS eelnõu koostamise käigus, lähtudes PlanS VTK p 1.6.

		<p>4. Täpsustamist vajab krundi piiride muutmise lubatavus tingimusel, et DPga antud ehitusõigus ei muutu.</p>	<p>Selgitus. Selleks ongi VTK-s probleem 1.13 tõstatatud, et sellele lahendus leida. Täpsemad tingimused selguvad alles eelnõu edasise menetlemise käigus kui vaadatakse üle ja vajadusel muudetakse/täpsustatakse terminite sisu. Kaalume teie ettepanekut selles protsessis.</p>
		<p>5. Üldplaneeringu kohaste ja ÜPd muutmise DPde menetluste eristamine ei teeni oma eesmärki.</p>	<p>Mitte arvestatud. Eristamine on oluline, sest ÜP muutmine peab olema erandlik. DP menetlusele ÜP kohase menetluse kohaldamine ei ole põhjendatud.</p>
		<p>6. PlanS-is sätestatud tähtaeg DP algatamiseks on liiga lühike ja reaalsuses toob see kaasa tähtaja (korduva) pikendamise nii PlanS kui haldusmenetluse seaduse alusel. Eriti üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul, kui tuleb koostada KSH eelhindang ning selle kohta asjaomastelt asutustelt seisukohti küsida, ei ole 30 päeva jooksul otsuse tegemine kuidagi võimalik.</p>	<p>Mitte arvestatud. Käesolevas PlanS muutmise protsessis on võetud fookus leida menetlusele kuluva aja vähendamise võimalusi. Nagu ka ise tähelepanu juhite, on täna võimalik DP algatamise tähtaega pikendada PlanS § 128 lg 4 alusel või menetlustähtajast üleminekut põhjendada HMS § 41 alusel. Ühtlasi juhime tähelepanu, et lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on võetud tööplaani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete määramise kehtestamine (PlanS § 3 lg 6 p 2¹ alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.</p>
		<p>7. Probleeme on tekitanud praegune PlanS § 126 lg 1 p 10 ehk detailplaneeringu üheks ülesandeks on kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine, mis ei ole üks kohustuslikest punktidest. Selgitamist vajab, kas iga kallasrajaga piirneva detailplaneeringu puhul tuleb näidata, kust on pääs kallasrajale. Leiame, et kallasrajale juurdepääsude asukohtade leidmine peaks olema üldplaneeringu ülesanne, kus vaadatakse suuremat pilti ja piirkonda, mitte ei läheneta kallasrajale krundipõhiselt.</p>	<p>Selgitus. Kaalume ettepanekut eelnõu ja seletuskirja koostamisel.</p>
		<p>8. PlanS praegune regulatsioon ei määra üheselt, kuidas suhestub DP ehitusõigusega nõ vaba ehitustegevus ja teatisekohustuslikud hooned ehk kuidas on detailplaneeringus reguleeritud alla 60 m² suuruste hoonete ehitamine. Detailplaneeringu koostamise kohustus on ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. Samas krundi ehitusõigus § 126 lg 4 räägib hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste arvust ja ehitisealusest pinnast täpsustamata, kas mõeldud on ainult ehitusloakohustuslikke või kõiki</p>	<p>Selgitus. Detailplaneeringu ülesanded on toodud PlanS § 126, mille lõike 1 p-s 21 on toodud võimalus põhjendatud juhul seada nendele ehitistele tingimusi, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav. Seega ei saa detailplaneeringus määratava krundi ehitusõiguse (vt PlanS § 126 lg 1 p 3) ja krundi hoonestusala (vt PlanS § 126 lg 1 p 2) sisse</p>

		hooneid/olulise avaliku huviga rajatise. Teeme ettepaneku see PlanS muudatusega läbi mõelda ja täpsustada.	kuuluda detailplaneeringukohustusega hooned ja rajatised. Nendele saab seada eraldi tingimusi ning vaid põhjendatud juhul selle sätte alusel.
		9. Praktikas tekitab palju segadust, kui planeeringute puhul on vaja kaaluda KSH algatamist eelhinnangu koostamisega või algatada KSH, kuna planeeringute keskkonnamõtjude hindamist reguleerib nii PlanS kui KeHJS. Teeme ettepaneku, et kogu planeeringute KSH-d reguleerib PlanS.	Mitte arvestatud. Kuidas konkreetsel juhul toimida tuleneb PlanS § 2 lõikest 3, mille kohaselt planeeringu koostamise käigus läbiviidavale KSH-le kohaldatakse PlanS-ist tulenevaid menetlusnõudeid. Natura 2000 võrgustiku alal ja KSH lähtutakse KeHJS-es ettenähtud menetlusest. Nõuded KSH programmi ja aruande sisule ning muudele tingimustele tulenevad KeHJS-est. Seega on juba täna selgelt eristatav, et KSH menetlusnõuded tulenevad PlanS-ist ning sisunõuded KeHJS-est kui keskkonnamõtjude hindamist reguleerivast valdkondlikust seadusest.
7.	Haridus- ja Teadusministeerium 12.09.2023 nr 8-3/23/3256-2	Kooskõlastatud.	Teadmiseks võetud.
8.	Eesti Erametsaliit 13.09.2023 e-kiri	1. Leiame, et koos kitsenduste seadmise õiguse sätestamisega on ülioluline täiendada planeerimisseadust ka normiga, mis kohustaks planeeringuga seatava kitsenduse korral hüvitama maaomanikule piirangust tulenevad kitsendused. 2. Seoses PlanS muutmise on vajalik muuta maamaksuseadust selliselt, et kui planeeringuga seatud piirangud pärsivad maatulundusmaa sihipärast kasutamist (tulu teenimist), vähendatakse maamaksu uuendusraiate keelamise korral 100% ulatuses ning kui uuendusraiate tegemisele on seotud pindalalised piirangud, mis erinevad metsaseadusega kehtestatud pindalalistest piirangutest, vähendatakse maamaksu 50% võrra. Sellisel moel võrdsustatakse maaomanikud, kelle omandi kasutamist piiratakse planeeringuga nende maaomanikega, kelle omandi kasutamist piiratakse riiklike looduskaitseliste regulatsioonidega.	Teadmiseks võetud. Tegemist on laiema küsimusega, millele lahenduste leidmine eeldab mitmete ministeeriumide koostööd ja võimalike muudatusi ka muudes seadustes kui PlanS. Täpsemalt kaalume ettepanekut eelnõu ja seletuskirja koostamise protsessis. Teadmiseks võetud. Vt eelnev selgitus.
9.	Nõo Vallavalitsus 13.09.2023 nr 7-1.1/1339-1	1. Kooskõlastame PlanS muutmise seaduse VTK ja toetame kõiki probleemipüstitusi. 2. Ajalehest teavitamisest loobumist tuleb täiendavalt kaaluda. Pigem vaadata üle ajalehes ilmuva teate sisu selliselt, et see suunaks huvitatud lugeja täpsema info saamiseks KOVi kodulehele.	Teadmiseks võetud. Arvestatud. PlanS eelnõu ja seletuskirja koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.

			<p>Kaalume konkreetset ettepanekut eelnõu ja seletuskirja koostamise etapis.</p> <p>Selgitus. PlanS § 125 lg 5 eesmärgiks oli lubada erandina detailplaneeringust loobumist üksikute, hoonestuse vahele jäävate tühjade kinnistute puhul. Tegemist on KOV-le antud võimalusega, mis ei kohusta detailplaneeringu koostamisest loobuma. Sellise regulatsiooni kehtestamise põhjuseks oli mh asjaolu, et sellistele kinnistutele ühe hoone rajamisel puudub üldjuhtudel suurem avalik huvi ning see rajatakse eeskätt erahuvides. Halduslepingut saab PlanS kohaselt sõlmida vaid rajatiste osas mille puhul saab eeldada ka suurema avaliku huvi olemasolu. Seega on selliste ehitiste puhul sobivamaks lahenduseks detailplaneeringu koostamine mitte projekteerimistingimuste andmine. DP koostamine annab avalikkusele parema võimaluse protsessis osalemiseks, samuti on detailplaneeringu puhul isikutele tagatud kohtus vaidlustamise õigus ka avalike huvide kaitseks.</p>
10.	Eesti Planeerijate Ühing 15.09.2023 e-kiri	<p>1. Peame vajalikuks ka sotsiaalmeedia sissetoomist olulise suhtluskanalina. Samuti peame vajalikuks sätestada, et kaasamine on asukoha- ja objektipõhine – iga olukorra puhul tuleb kaaluda asjakohaseid kaasamisviise. Kaaluda tuleks vajadust reguleerida elektroonilise teate sisu, näiteks tuues vajaduse anda teates otselink planeeringumaterjalidele, mitte viide ülemlahele.</p> <p>2. Vastuvõtmise ja sellele järgnevast avalikustamise etapist loobumine. Jääb segaseks, kuidas toimub planeeringu avalikustamine – kas planeeringu korraldaja vahetab lihtsalt oma kodulehel planeeringulahenduse versioone ja annab sellest teada? Samuti kaasneb selle ettepanekuga ministriumis toimuva järelevalve ärajäämine, mille mõju ei ole hinnatud. Vajaduse korral kaaluda algatamisest loobumist, kuid sel juhul tuleb läbi mõelda planeeringuala määramise ja teavitamisega seotud teemad.</p>	<p>Selgitus. Digikanalid on avalikustamise puhul eelistatavad. Samas KOVil on võimalik otsustada, milliste suhtluskanalite kaudu teateid täiendavalt avalikustada, et need vajaliku sihtgrupini jõuaksid. Lähtuvalt asjaolust, et PlanS VTK-s (p 1.3.) juba teemat käsitleb, kaalume teie ettepanekuid täpsemalt eelnõu ja seletuskirja koostamise protsessis.</p> <p>Arvestatud. Vastuvõtmisest loobumise käsitlemist on PlanS VTK-s muudetud ning see ei käsitle enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist (vt täpsemalt PlanS VTK p 1.4.). Ühtlasi oleme võtnud tööplaani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete määramise kehtestamine</p>

			(PlanS § 3 lg 6 p 2 ¹ alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.
		3. Kaaluda tuleks, kas mõistete aktuaalsena püsimiseks oleks võimalik planeerimisseaduses sätestada volitusnorm nt ministri määruse vormis, mis võimaldaks paindlikumat terminoloogia ajakohastamist. Õigusi piiravad ja seadust selgitavad mõisted on vajalik defineerida seaduses.	Teadmiseks võetud. Ettepanekust ei ilmne, milliseid termineid on silmas peetud, seega ei ole võimalik hetkel küsimusele konkreetset hinnangut anda.
		4. Läbi tuleks mõelda üleriigilise planeeringu suuniste KOVile kohaldava planeeringute "vaheetapi" olemus. Üleriigilise planeeringu osa- ja teemaplaneeringud (ÜRPTOP) ei pruugi riigi territooriumi täielikult katta, mistõttu vahetasand realiseerub vaid osade teemade ja piirkondade lõikes. S.t et ka üleriigilise planeeringu ülesannete kohandamist, et need oleks piisavad üldplaneeringu koostamiseks aladel, kuhu ÜRPTOP ei ulatu. ÜRPTOPide puhul võib kitsenduste seadmine osutada vajalikuks ja otstarbekaks, kuid eeldab selgemat arusaama, millised on pikaajalist maa "broneerimist" nõudvad ja õigustavad teemad.	Selgitame. PlanS VTK-s on vastava teema käsitlust saadud tagasisidest lähtuvalt muudetud ning loobutud otseselt uue planeeringuliigi loomisest. Selle asemel keskendutakse seniste planeeringuliikide (üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering) võimaluste laiendamisele nii territoriaalselt kui ka erinevate käsitlemist vajavate teemade osas. Seda, kuidas teie ettepanekut uue käsitlusega suhestuvad, kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.
		5. Et siiski säilitada planeerimisele omane avalikkuse teadlikkus ka erinevate asukohtade sobivusest, tuleks ruumianalüüsile lisada avalikul arutelul tutvustamise nõue.	Selgitame. Lähtudes PlanS VTK-le saadud tagasisidest, on kavandatud muudatusest loobutud, Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.
		6. Veekogu ehituskeeluvööndi vähendamise "lahtisidumine" planeerimisest. Teema vajab põhjalikku käsitlust.	Selgitus. Teemat ja selle võimalikke mõjusid käsitletakse põhjalikumalt PlanS muutmise eelnõu koostamise käigus. Oleme kohtunud Keskkonnaametiga, kes hetkel ei toeta kehtiva regulatsiooni muutmist, sh nõusolekute küsimise võimaldamist väljaspool planeerimismenetlust, v.a vaba ehitustegevuse juhud ning LKS § 38 lg 4 loetletud erisused, mis on kavas üle vaadata.
		7. ÜP ülesanded tuleks seaduses ka väljakujunenud praktika põhjal seada prioriteetsuse järjekorda, liikudes nõ üldiselt üksikule. See on osaliselt kohapõhine, aga mingid teemad on kõikides KOVides primaarsemad kui teised ja need võiks olla loetelus eespool: nn klassikalised ÜP teemad, mis üldjuhul prioriteetidid ning seejärel kohapõhiselt varieeruvad teemad.	Teadmiseks võetud. Kuna ettepanek on üldine ega sisalda konkreetset ettepanekut millest saaks lähtuda üldplaneeringu ülesannete prioriteetsuse järjekorda seadmisel, ei ole hetkel võimalik selle kohta hinnangut anda.

		<p>8. KOV õigus avalike veekogude planeerimiseks. Nõustume muudatusega, vastav teema kerkis ka mereala planeeringu koostamise raames. Peame oluliseks rõhutada, et asjakohased muudatused tuleb viia ka teistesse õigusaktidesse, et õigused oleksid ka realiseeritavad.</p>	<p>Selgitus. PlanS eelnõu koostamisel vaadatakse üle asjassepuutuvad seadused jt õigusaktid ning vajadusel esitatakse ettepanekud nende muutmiseks.</p>
		<p>9. Teeme ettepaneku lisada kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (KOV EP) ruumianalüüsile avaliku tutvustuse nõue, et tagada avalikkuse teadlikkus erinevate asukohtade eelistest ja kitsaskohtadest. Alternatiivina tuleks kaaluda võimalust jätta lahtiseks, millisest KOV EP etapist võib loobuda, kas asukoha-valikust või detailsest lahendusest, kuna see on seotud KOV EP iseloomuga.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Oleme muutnud probleemi käsitlust.. Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikkus erinevate asukohtade sobivusest. Esitatud alternatiivset ettepanekut kaalume täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>10. Lisaks peame vajalikuks järgnevate teemade lisamist VTK eelnõusse.</p> <p>10.1. Termin "planeerija" sidumine kutsetunnistusega. Lähtudes teadmisest, et hetkel puudub Eestis terviklik ruumilise planeerimise õppekava, peame vajalikuks eemaldada määratlusest konkreetsed erialad ja piirduda planeerija kutse- tunnistuse nõudega. Kutsetunnistus võimaldab planeerija planeeringute kvaliteeti tõsta ning ühtlustada planeerijate oskusteavet ja kujundada professioni.</p>	<p>Mitte arvestatud. PlanS VTK terminite sisustamisel sellises täpsusastmes muudatusi kavva ei võeta. Puudub alus arvata, et tänases olukorras, kus Eestis puudub terviklik ruumilise planeerimise õppekava ning pealekasv planeerijate osas on kasin, omab kutsetunnistusega planeerija termini sidumine positiivset mõju planeerijate kvaliteedile ja nende oskustele. Kutsetunnistusega sidumine ei kõrvalda probleemi põhjuseid ega lahenda probleemi ennast, vaid võib tuua kaasa tänases olukorras soovimatud kaasmõjud, mis võivad praegust olukorda veelgi halvendada. Seetõttu peame konkreetse probleemi lahendamisel põhjendatuks jätkamaks tööd selle nimel, et Eestis oleks olemas terviklik ruumilise planeerimise õppekava. Sellele järgnevalt on võimalik kaaluda, kas täiendava kutsesüsteemi loomine on vajalik. Lisaks eelnevale juhime tähelepanu siinkohal sellele, et planeeringute sisulise kvaliteedi eest vastutab lõplikult planeeringu koostamise korraldaja, kes mh peab tagama selle, et planeeringulahendus vastab õigusaktidele ja planeeringu eesmärgile. Seetõttu on lisaks haridussüsteemi parendamisele oluline tegeleda läbivalt ka planeeringu koostamist korraldavate ametnike pädevuse tõstmisega valdkonnas.</p>

		<p>10.2. Üleriigilise planeeringu roll vajab tugevdamist, et tagada riigi pikaajalise ruumivaate elluviimine mitte ainult läbi järgnevate planeeringute, vaid ka valitsusasutuste ruumiotsuste. Otstarbekas on meie hinnangul muuta riigieelarve seadust, lisades üleriigilise planeeringu sarnaselt riigi pikaajalise arengu-strateegiaga (või sellega seostatult) strateegiliste arengu- dokumentide nimistusse. Samaaegselt tuleks kaaluda üleriigiliste planeerimissuuniste andmise muutmist vähem aega nõudvaks ja paindlikumaks tuginedes nt Taani kogemusele. Lisaks väärib (juriidilist) analüüsi üleriigilise planeeringu kehtestamine riigikogu, mitte vabariigi valitsuse poolt.</p>	<p>Osaliselt arvestatud. PlanS eelnõu koostamisel hinnatakse üleriigilise planeeringu rolli ja vajadusel tugevdatakse seda. Konkreetseid ettepanekuid kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu ja seletuskirja koostamise käigus, sh analüüsitakse vajadust teiste seaduste ja õigusaktide muutmiseks.</p>
		<p>10.3. PlanS järelhindamise raames välja pakutud planeeringu kooskõlastamise etapis kolmandatelt isikutelt arvamuse küsimisest loobumine. Kooskõlastamise eesmärk on anda valitsusasutustele võimalus kontrollida planeeringu vastavust valdkondlikele õigusaktidele, kolmandate isikute arvamus ei ole samas kaalus.</p>	<p>Mitte arvestatud. Üldjuhul on kolmandad isikud need, kelle õigusi ja huve planeering võib puudutada, mistõttu peavad olema nad igal juhul kaasatud ning peavad olema võrreldes teiste osapooltega n-ö eristaatuses. Rõhutame, et arvamusega arvestamine ei ole kohustuslik, küll aga annab sisendi parima planeeringulahenduse saavutamiseks ning tagab selle, et osapooled oleksid menetlusse kaasatud ja saaksid enda huve ja õiguseid protsessi käigus kaitsta.</p>
		<p>10.4. PlanS järelhindamise raames välja pakutud ministeeriumis planeeringute heakskiitmise etapi ärajätmine. Heakskiitmise rolliks on tänasel päeval kujunenud planeeringu õiguspärasuse kontrollimine, mis ei tohiks olla ministeeriumi, vaid kohaliku omavalitsuse ülesanne. Nii võtab kohalik omavalitsus vastutuse planeerimisprotsessi ja planeeringu lahenduse sisulise kvaliteedi eest, olles ühtlasi juba praegu ka kohtus kohustatud planeeringut kaitsma. Heakskiidu protsess on sageli praktikas oluliselt aeganõudvam kui nt planeeringu vastuvõtmine ja avalikustamine ning selle sisuline vajadus on kaheldav. Heakskiitmise protsessi asemel võiks olla lepitusmenetlus, kus ministeerium erapooletu osapoolena kuulab ära arvestamata jäetud ettepanekute tegijad ning omavalitsuse. Madalama astme planeeringu vastavust kõrgemal asuvate planeeringutega (nt ÜP vastavus MPle ja ÜRPile) võiks ministeerium hinnata kooskõlastamise faasis - st ministeerium võiks lisada kooskõlastajate hulka.</p>	<p>Mitte arvestatud. Heakskiitmise menetlusest senisel kujul, s.o planeeringu õiguspärasuse kontroll ja arvestamata jäetud ettepanekuid esitanud isikute ja KOV (ärakuulamine) ei ole kavas loobuda. Märgime, et ka täna viiakse järelevalve käigus läbi nn lepitusmenetlus, samuti kontrollitakse ka madalama astme planeeringu vastavust kõrgemal asuvate planeeringutega.</p>
		<p>10.5. Rohevõrgustiku ja metsade kaitsetingimuste seadmine. a. Valminud on analüüs https://keskkonnaportaal.ee/et/node/5873 millest järeldub, et õigusnormid ei toeta hetkel rohevõrgustiku käsitlust piisavalt, mistõttu ei peeta seatud kasutustingimustest piisaval määral kinni, ning tehakse ettepanek kogu rohevõrgustiku planeerimise praegune loogika üle vaadata. Eriti murettekitav on metsaseadusest tulenev regulatsioon (§ 23¹), mille kohaselt saab KOV planeeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie</p>	<p>Selgitus. Konkreetsed rohevõrgustike toimivuse tagamisega seonduv on arutlusel olnud KliM ja ReM omavahelistel kohtumisel ja kavandamisel on ka vastavad seadusemuudatused. Oleme seisukohal, et KOV pädevuses on üldplaneeringus (ÜP) reguleerida metsaaladega seonduvat ka muudel alustel, kui</p>

		<p>tegemisel langi suurusele ja raievanusele vaid kokkuleppel maaomanikuga. Planeeringuga kitsenduste seadmise eelduseks ei saa olla maaomaniku nõusolek. Samuti on eelnimetatud säte vastuolus PlanSiga, mis annab võimalused kehtestada omandiõiguse kitsendusi maaomaniku nõusolekuta (küll maaomaniku arvamust ära kuulates).</p> <p>b. Lahendamata on seaduse tasandil, kas ja kui palju saab KOV määrata riigi- ja erametsi KAH aladeks ja seada nendele kaitse- ja kasutustingimusi. Puhkemets on üks osa puhke- ja virgestusaladest, millele saab PlanS kohaselt kitsendusi seada. Puhkemetsa mõiste võiks olla defineeritud seaduse tasandil.</p>	<p>viidatud MS § 23¹. Nõustume, et omanikuga kokkuleppele jõudmise nõue ei ole kooskõlas PlanS - s sätestatuga, mis samas olukorras ehk samadel eesmärkidel piirangute seadmiseks kokkuleppele jõudmist ei nõua. Kaalume muudatuse vajadust ja sisu eelnõu koostamise käigus. KAH aladega seonduv on kavandatud lahendada metsaseaduse muutmise raames.</p>
		<p>10.6. Täpsustada tuleb üldplaneeringu ülevaatamise eesmärki. Hetkel jääb §-st 92 mulje, et tegemist on lihtsalt aruandlusega, kuid sõnastatud peaks olema eesmärk ja tulemus, st kohustus ülevaatamise tulemuste alusel kaaluda, kas üldplaneering on endiselt asjakohane ja vajadusel algatada uus üldplaneering.</p>	<p>Selgitus. PlanS § 92 lg 2 näeb mh ette kohustuse ülevaatamise käigus planeeringu elluviidavust, mis haakub ka selgelt planeeringu asjakohasuse küsimusega. Selgitame, et tegemist on halduse sisese toiminguga hindamaks uue üldplaneeringu algatamise vajadust. Kui planeering pole muutunud olukorra vmt asjaolu tõttu enam elluviidav tuleb algatada uus ÜP.</p>
<p>11.</p>	<p>Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit 15.09.2023 nr 5.1-1/97</p>	<p>1. PlanS-i tuleks sõnaselgelt kirja panna, et sidetaristu on oluline tehnovõrk, mis on iga hoone ja iga transporditaristu planeerimise oluline osa. Planeerimisel on vajalik arvestada ka sidelahendusega, nii nagu on elektri, veevarustuse ja muu tehnovõrgu osad kohe kohustuslikult planeeritud.</p> <p>2. Täiendada PlanS § 75 (Üldplaneeringu ülesanded) sideehitistega ning sõnastada ringi § 75 lg 1 p 3, lisades vähemalt kohustuslikud tehnovõrgud.</p> <p>3. Muuta sarnaselt ka PlanS § 56 (Maakonnaplaneeringu ülesanded) loetelu: /.../ a) Alternatiivse ettepanekuna tehnovõrgud eraldi punktina. Nt: PlanS § 56 lg 1 p 2.1) sideehitiste võimaliku asukoha määramine.</p> <p>4. Täiendada VTK punktis 4.1.5 nimetatud õigusakti ehk PlanS § 4 lõige 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrust nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Teeme ettepaneku kaaluda siia lisada MKM-i sideosakond või Kliimaministeeriumi ehitusosakond, kui planeeritakse riigiteed või planeeringuga kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis või raudteed või muud olulise tähtsusega maanteed.</p>	<p>Selgitus. Kaalume konkreetset ettepanekut eelnõu koostamise käigus terminite sisustamisel, lähtuvalt PlanS VTK p 1.5.</p> <p>Mitte arvestatud. PlanS § 75 lg 1 p 3 kohaselt on tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Seega kehtib see kõigi planeeritava tehnovõrkude, sh sidetaristu puhul. Vt ka eelnev selgitus.</p> <p>Mitte arvestatud. Dubleerimine pole meie hinnangul põhjendatud. Nii Transpordiamet kui Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet on nende taristuobjektide kooskõlastajateks planeerimismenetluses määranud vastavad ministeeriumid ise (määrus valmis koostöös erinevate osapooltega ja vastavad ametid on nimetatud ministeeriumide valitsemisalas), sh KliM on juba kooskõlastaja kui kavandatakse avaliku raudtee rajamist. Eristatud ei ole ka sisuosakondi, seetõttu ei ole ka põhjendatud eraldi välja tuua,</p>

			milliste osakondadega täpselt on kooskõlastamine vajalik. See otsustatakse ministriumisiselt.
		5. Täiendada VTK punktis 4.1.6 nimetatud EhS § 3 lõige 5 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrust nr 57, „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ /.../	Selgitus Kaalume ettepanekut eelnõu koostamise käigus ja edastame ettepaneku KliM-e kui EhS ja selle rakendusaktide muutmise eest vastutavale ministriumile otsustamiseks.
		6. Alternatiivselt palume VTK raames kaaluda võimalust siduda tehnovõrkude valmishitamine hoonetele kasutusloa andmisega ning lisada kasutusloa väljastamiseks nõutavate eeltingimuste juurde tehnovõrkude väljaehitamise osa.	Selgitus See ei ole PlanS raames lahendatav küsimus, vaid EhS alusel lahendatav küsimus. Seega kuulub eelkõige KliM-i pädevusse. Kaalume ettepanekut eelnõu koostamise käigus ja edastame ettepaneku KliM-e kui EhS muutmise eest vastutavale ministriumile otsustamiseks.
12.	Tartu Linnavalitsus 15.09.2023 nr 9-6.2/11308	1. Palume korrigeerida PlanS § 8 lõike 1 põhimõtte sõnastust ja täiendada seda ehituspärandi kaitsega järgmiselt: „Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi ja ehituspärandit.“.	Selgitus Ehituspärand on osaks olemasolevatest väärtustest, mille säilitamine on põhimõttena toodud, kuid kaalume selle lisamist põhimõttesse.
		2. Teeme ettepaneku jätta tiheasustusalade määramine ÜP tasandi ülesandeks või määratleda tiheasustusalade tunnused seaduse tasandil, et ka väljaspool planeeringumenetlust saaks sellele vastavalt tiheasustusega alade piire muuta sõltuvalt sellest, kuidas ÜP-s kavandatud arengusuunad ellu viiakse (sh küla, aleviku, alevi või linna kui asustusüksuse piire muudetakse).	Selgitus Tiheasustusalala LKS § 38 lg 1 p 3 tähenduses on linn ja alev ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktsed asustusega ala. Nende alade määramine ongi PlanS § 75 lg 1 p 27 kohaselt juba täna ÜP ülesanne.
		3. Tartu linn on nõus avalikust väljapanekust ette teatamise aja lühendamiseks 14-lt 5-le päevale. Veebilehel teavitamise puhul on oluline, et materjalid oleks samas teate juures lingina. See võiks lihtsustada materjalide kättesaadavust kui oleks kohustus, et teate juures peavad olema kättesaadavad ka planeeringu materjalid.	Arvestatud.
		4. Algamise ja vastuvõtmise etappidest loobumine ei too kaasa ajalist võitu planeeringumenetluses. Pigem see suurendab halduskoormust, kui ei ole selgeid etappe avalikustamiseks ja vastuväidete esitamiseks. Etappide kaotamine sisuliselt ei anna ajavõitu, kuna sama töö on nagunii vaja ära teha ja pigem võib see muuta ebaselgemaks, kui kaugel asjad nõ on. Samuti on vajalik mingis vormis fikseerida seis, mis ajahetkel saadetakse/esitatakse avalikkusele lahendus arvamuse andmiseks. Selline toiming võiks olla halduse sisene ega pea tingimata olema tehtud haldusakti vormis.	Arvestatud. Vastuvõtmisest loobumise käsitlust on PlanS VTK-s muudetud ning see ei käsitle enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist (vt täpsemalt PlanS VTK p 1.4.). Ühtlasi ei ole PlanS VTK käsitlusele lisatud algatamise etapist loobumist, vaid oleme võtnud tööplani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete

			määruse kehtestamine (PlanS § 3 lg 6 p 21 alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.
		5. Avalikul väljapanekul esitatakse arvamusi ka KSH aruande ja selle läbiviimise puuduste kohta ning see võib tähendada, et aruannet on vaja muuta või täiendada. Seetõttu tuleks selgemalt PlanS § 86 tekstis öelda, et planeering koos aruandega suunatakse väljapanekule.	Selgitame. Vastuvõtmise otsusega kinnitatakse, et planeeringulahendus on KSH aruande tulemusi arvesse võtnud ehk KSH on nõ selleks hetkeks valmis saanud. Juhul kui avalik väljapanek tingib vajaduse KSH-d muuta, siis ei ole see ka kuidagi täna takistatud. Märgime, et KSH on planeeringu lisa (vt PlanS § 3 lg 4), mis tuleb alati koos planeeringuga avalikustada.
		6. Avalikustamine peaks olema fikseeritud ajavahemik, kuna KOVide haldussuutlikkus ja avatus on erineval tasemel. Samuti on nii lihtsam teha riiklikku järelevalvet, kui etapid on fikseeritud. Küll aga võiks mõelda muudatusi punktis 3 viidatud teate sisule ja tähtaja lühendamisele.	Selgitame. Avalikustamine on kehtivas PlanS-is fikseeritud ajavahemik, s.o sõltuvalt planeeringuliigist kas 14 päeva või 30 päeva, millest 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist tuleb korraldada avalik arutelu. Sel ajavahemikul on võimalik kõigil huvilistel planeeringuga tutvuda ja selle kohta arvamusi ja ettepanekuid esitada.
		7. Ka taotlejale peaksid kehtima konkreetsed tähtajad või vastasel juhul lõpetatakse koostamise menetlus.	Mitte arvestatud. HMS näeb ette võimaluse taotluse läbi vaatamata jätmiseks kui isik jätab koos taotlusega esitamata nõutud andmed või dokumendid või kui taotluses on muid puudusi, kuid sellisel juhul tuleb anda võimalus ja määrata tähtaeg puuduste kõrvaldamiseks ning selgitada, et tähtpäevaks puuduste kõrvaldamata jätmisel võib haldusorgan jätta taotluse läbi vaatamata (HMS § 15 lg 2). Kui puudust ei kõrvaldata tähtaegselt, võib haldusorgan jätta taotluse läbi vaatamata (HMS § 15 lg 3).
		8. Menetluseks kuluva aja vähendamiseks võiks kaaluda avalikule arutelule kaasatavate ringi vähendamist.	Mitte arvestatud. Isikutel, kes soovivad olla menetluse kaasatud ning isikud, kelle õigusi ja huve võib planeeritav tegevus puudutada peab olema võimalus menetluses osaleda. See on PlanS-i läbiv põhimõte ja seda muuta ei ole kavas.
		9. Realiseeritud ehk ellu viidud planeeringut peab olema võimalik ka kehtetuks tunnistada.	Mitte arvestatud.

			<p>Märgime, et tulenevalt Riigikohtu seisukohast (lahend 3-20-19) ei ammendu detailplaneering ehitusloa realiseerimisel, vaid planeeringuga hõlmatud alal on võimalik ehitusõigust realiseerida korduvalt (nt lammutades varasema ehitise ja ehitades uue). Seega oleme seisukohal, et DP kehtetuks tunnistamine vaid põhjusel, et planeering on ellu viidud, ei ole piisav. Küll aga kaalume detailplaneeringu kehtetuks muutmise regulatsiooni kehtestamist juhul, kui detailplaneering on nn aegunud ega saa seetõttu olla lähiaastate ehitustegevuse aluseks.</p>
		<p>10. Praktikas on probleeme krundi juhtotstarvete, katastriüksuse sihtotstarvete ja ehitise kasutamise otstarvete sisu mõistmise ja omavahelise kooskõlaga, mistõttu tuleks neid termineid defineerida. Tuleb kaaluda, kas need terminid sisustatakse õigusaktis või mujal juhendmaterjalides.</p>	<p>Arvestatud. Kogu sellekohane regulatsioon on kavas üle vaadata, lähtudes PlanS VTK p 1.4.</p>
		<p>11. Teeme ettepaneku kaaluda selliste terminite nagu "ruumiline terviklahendus" ja "põhilahendus" mõistete selgemat ja täpsemat avamist kas õigusakti tasandil või erialases juhendmaterjalis, kuna planeeringute koostamise protsessis tekitab segadust, millist täpsusastet peetakse silmas terviklahenduse puhul ja mida hõlmab põhilahendus.</p>	<p>Selgitus. Kas neid mõisteid on vajalik avada seaduse tasandil vajab täiendavat analüüsimist seaduseelnõu koostamisel.</p>
		<p>12. Üksikute kruntide detailplaneeringute ja ühe omavalitsuse üldplaneeringu kaudu ei saa lahendada suurema ala transpordivõrgustikku. Samuti ei pruugi naaberomavalitsuste ÜP-d selles osas nõ kokku joosta, kui üksteise arvamustega ei arvestata. Kas on mõistlik kavandada omavalitsusüksuste piirialasid tõhusamal viisil, et kaasnevad mõjud naaberlade elanikele ja taristule oleks hinnatud ja kulud selleks kavandatud selle KOVi poolt, kelle jaoks on taristutes muudatuste tegemine eelkõige vajalik (isegi kui see asub teise KOVi territooriumil). Lisaks on detailplaneeringute puhul probleemiks halduslepingutega tee jms rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmine – KOV, kes planeeringut menetleb, ei saa üle anda tee välja- ehitamise kohustuse finantseerimise kohustust, mis tekib teise omavalitsuse territooriumil.</p>	<p>Selgitus. Sellises olukorras võiks üheks lahenduseks olla tihedama koostöö tegemine naaberomavalitsusega, et vajalikud planeeringud saaksid algatatud võimalikult sarnases ajavahemikus ning halduslepingud taristu välja ehitamiseks sõlmitud. Eraldi õiguslikke muudatusi, mis võimaldaksid nt ühe DP algamist erinevate KOV-ide territooriumil, et selliselt lahendada neid praktikas tõusetunud probleeme, pole kavas teha.</p>
		<p>13. Ehituskeeluvööndi vähendamise/suurendamise menetlus võiks olla võimalik nii planeeringumenetluses kui ka väljaspool seda üksikute nõusolekute alusel sõltuvalt, kas ehitusõiguse andmiseks on planeeringu koostamine vajalik. Juhul, kui see toimub planeeringumenetluses, peab Keskkonnaameti nõusolek olema antud selle alusetapis mitte vahetult enne kehtestamist, kuna nt üldplaneeringu puhul on territoorium suur ja võtab see ajaliselt liiga kaua aega. Siiski märgime, et</p>	<p>Selgitus. Arutame neid teemasid koostöös Keskkonnaametiga täiendavalt PlanS eelnõu koostamise käigus, lähtudes PlanS VTK p 1.9.</p>

	<p>planeeringumenetlusest väljaspool Keskkonnaameti poolse nõusoleku andmine ei tohiks käia KOVist mööda minnes, vaid ikka koos konkreetse ehitussoovi menetlusega (koos projekteerimis- tingimuste või ehitusloa või ehitusteatise menetlusega), kuna tiheasustusalal võib see mõjutada ruumilist keskkonda enam kui hajaasustusega aladel.</p>	
	<p>14. Võiks olla võimalus, et DP-d muutuvad kehtetuks siis, kui hiljem kehtestatud ÜP-s on arengusuunad muutunud mingi aja möödudes (ilma KOVi jaoks kahjunõuet kaasa toomata).</p>	<p>Mitte arvestatud. Sellist võimalust, et ÜP kehtestamisega muutub alal kehtiv DP kehtetuks, ei ole kavas sätestada, sest see läheb vastuollu senise PlanS mõttega, mille kohaselt saab sama liigi planeeringut muuta vaid samaliigilise planeeringuga. Kahjunõude esitamise võimalus jääb, sest sellist välistust ei saa seaduse tasandil sätestada.</p>
	<p>15. Vajalik oleks ka muu taristu maks. Nt on probleemiks, et suurema ala puhul ei ole võimalik teede rajamise kulusid arendajate vahel jagada kui planeeringuid ei koostata üheaegselt.</p>	<p>Selgitus. Maksuküsimusi ei ole võimalik PlanS-iga reguleerida. Samas oleme tellinud analüüsi sotsiaalse taristu ja sellega seotud probleemide lahendamiseks, mille raames analüüsitakse mh uute maksudega seotut. Täpsemalt analüüsitakse teemat eelnõu koostamise raames.</p>
	<p>16. Võiks olla võimalus ÜPsse muudatusi teha ilma kohtuotsuseta haldusorgani enda algatusel põhjendatud juhul, sest HMS seda võimaldab aga PlanS § 93 lg 4 sellest ei räägi. Pole ju mõtet kohtuvaidlust pidada, kui KOV ise oma eksimusest aru saab ja on nõus nt mingi piirangu või kitsenduse tühistama/ära muutma põhjendatud taotlusel, kui see kolmandate isikute õigusi ei riiva.</p>	<p>Selgitus. PlanS mõttega ei ole kooskõlas planeeringu korrigeerimine avalikust kaasamata. See tähendab, et KOV ei saa meelevaldselt asuda planeeringut oma äranägemise järgi muutma. Ka kohtus on võimalik kompromiss leida, misjärel saab ÜP korrigeeritud lahenduse osas uuesti avalikustada. Lisaks võib olla vajalik KSH muutmise või mingis osas ka uue hinnangu tegemine. Samas märgime, et HMS-st tulenev võimalus ilmse ebatäpsuse parandamiseks (vt HMS § 59).</p>
	<p>17. Ebaselge on, kuidas kajastada EKV piiri ÜP-s, kuna need andmed on ajas muutuvad ja nt Keskkonnaamet ei andnud EKV vähendamise taotlustele heakskiitu, aga ÜP-s kajastub taotletud seis mitte heakskiidu saanud seis. Seega on mõistlik, et nn alusandmed (ja nt EKV vähendamised, suurendamised) on interaktiivselt ja pidevalt muutuvana kaardikihil koos ÜP kaartidega. Seni on Keskkonnaamet (ja ka teised riigiasutused) nõudnud mitmete ajas muutuvate alusandmete kajastamist planeeringu joonisel pdf formaadis, mis ei ole ajas muutuvana võimalik ajakohane</p>	<p>Selgitus. Kaalume küsimust PLANK arenduste kavandamisel.</p>

		<p>hoida. Seega on jätkuvalt teemaks, kuidas (digiallkirjastatud) planeeringusse muudatusi sisse viia saab ja kas PLANK annab sellel lahenduse tulevikus.</p>	
		<p>18. Planeerija kutsetunnistusega seoses kavandavad muudatused. Leiame, et see ei taga planeeringu kui haldusakti kvaliteeti, kuna töö on tellija st arendaja nägu ning lõpuks vastutab planeeringu sisu eest omavalitsus, kes selle kehtestab. Põhjendusi, kaalutlusi lahendusele peavad välja mõtlema aga enamasti KOV ametnikud, tihtipeale on sõnastuse osas ka juristi pilku vaja, kuna haldusakt ehk kehtestamise otsus peab olema kooskõlas planeeringu materjalidega. Planeerija kutsetunnistuse saamiseks esitatakse planeeringud, mis võivad olla suuresti KOVi poolt sisustatud. Kindlasti ei pea paika, et üksnes kutsetunnistuse saanud isik oskab planeeringuid koostada. Hariduse alusel planeerija kutse määramisel peame vajalikuks välja tuua, et ka iga arhitekt ei oska ala ja planeeritavat laiemalt hinnata, jäävad liiga ehitise (projekti) keskseks.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-s terminite sisustamisel sellises täpsusastmes muudatusi kavva ei võeta. Nõustume, et KOV kui planeeringu koostamise korraldaja vastutab sisuliselt planeeringu kvaliteedi eest ning planeerija termini sidumine kutsesüsteemiga ei aita kaasa planeeringute kvaliteedi tõstmisele.</p>
		<p>19. Õigusnormid ei toeta hetkel rohevõrgustiku käsitlust piisavalt, mistõttu ei peeta seatud kasutustingimustest piisaval määral kinni, ning tehakse ettepanek kogu rohevõrgustiku planeerimise praegune loogika üle vaadata. Eriti murettekitav on metsaseadusest tulenev regulatsioon (§ 23¹), mille kohaselt saab KOV planeeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele vaid kokkuleppel maaomanikuga. Planeeringuga kitsenduste seadmise eelduseks ei saa olla maaomaniku nõusolek. Samuti on eelnimetatud säte vastuolus PlanSiga, mis annab võimalused kehtestada omandiõiguse kitsendusi maaomaniku nõusolekuta (küll maaomaniku arvamust ära kuulates).</p>	<p>Selgitus. Konkreetselt rohevõrgustike toimivuse tagamise teemat on ReM ja KliM vahel arutatud ja kavandamisel on ka teemat täpsustavad muudatused õigusaktides. Oleme seisukohal, et KOV pädevuses on ÜPs reguleerida metsaaladega seonduvat ka muudel alustel, kui viidatud MS § 23¹. Nõustume, et omanikuga kokkuleppele jõudmise nõue ei ole kooskõlas PlanS -s sätestatuga, mis samas olukorras ehk samadel eesmärkidel piirangute seadmiseks kokkuleppele jõudmist ei nõua.</p>
		<p>20. Seaduse tasandil on lahendamata, kas ja kui palju saab KOV määrata riigi- ja erametsi KAH aladeks ja seada nendele kaitse- ja kasutustingimusi. Puhkemets on üks osa puhke- ja virgestus- aladest, millele saab PlanS kohaselt kitsendusi seada. Puhkemetsa mõiste võiks olla defineeritud seaduse tasandil.</p>	<p>Selgitus. Kohalikele kogukondadele ja elanikele olulised kõrgendatud avaliku huviga metsaalad lepatakse kokku kohaliku omavalitsusega üldplaneeringu koostamise käigus. Tänapäevane kehtiv PlanS võimaldab puhkemetsa puhke- ja virgestusalade alla hõlmata. Kui puhkemets defineeritaks seaduse tasandil oleks selleks sobiv seadus metsaseadus, mille muudatused on meile teadaolevalt ka kavandamisel,</p>
		<p>21. Teeme ettepaneku sätestada PlanSis erisus KAHOSe tavaregulatsioonist, mis võimaldaks proportsionaalsuse põhimõtet arvestades nõuda ka ehitusõiguse määramisel osa maa-alast tasuta avalikes huvides avalikku kasutusse või KOVi omandisse andmist. Lisaks märgime, et kuigi PlanS näeb ette võimaluse eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala</p>	<p>Mitte arvestatud. Ei toeta erisuste tegemist, kuna avalikes huvides omandamist reguleerib KAHOS, mille välja töötamise üks peamisi eesmärke on ühetaoliste menetluste kohaldamine olukordades, kus muud</p>

		<p>avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimist, siis KAHOS § 4 ei anna otsesõnu selget alust sellise maa sundkorras omandamiseks.</p>	<p>võimalikud lahendused ei ole andnud avalike huvide tagamisel vajalikku tulemust. Lisaks ei saa planeeringust tekkida KOVile nõudeõigust maa üleandmiseks, vaid see saab toimuda üksnes poolte kokkuleppel. Märgime, et kuigi KAHOS §-s 4 ei ole sellist alust otsesõnu toodud, ei ole puhkealade kavandamiseks võõrandamine KAHOS alusel ka välistatud – lisaks § 4 lg-s toodud konkreetsetele punktide on võimalik võõrandamine ka muudel seaduses sätestatud juhtudel, seega ka PlanS erinevate normide koosmõjus (nt PlanS § 126 lg 1 p 19 ja p 20).</p>
		<p>22. Võimalusel palume asendada KAHOS § 4 lg 12 sõna "puhkepargi" sõnaga "puhke- ja virgestusala". Avalikud haljasalad ei ole ainult puhkepargid, vaid võib olla ka puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus, sh analüüsitakse vajadust teiste seaduste ja õigusaktide muutmiseks.</p>
13.	Eesti Maastikuarhitektide Liit 15.09.2023 nr 20230915-1	<p>1. Teeme ettepaneku, et lisaks kliimamuutuse leevendamisele viitaks täiendatud põhimõtte ka kliimamuutuse ennetamisele ehk rohepöörde läbiviimise vajadusele.</p> <p>2. Erasikute teavitamise vajaduse korral tuleks seda teha läbi eesti.ee ning juriidiliste isikute puhul läbi nende äriregistri kontaktaadressi – isikul peaks olema endal elementaarne kohustus tagada, et info jõuaks temani.</p> <p>3. Millal ja kuidas planeeringu korraldaja planeeringulahendust avalikkusele esitleb ning kuidas see oleks ajasäästlikum tänasest avalikustamisest. Kuna planeerimine on suures osas poliitiliste valikute tegemine, ei tohiks avalikustamisele suunamise üle otsustada ainult ametnikud. Olulise vaheotsuse ärajätmine vähendab märgatavalt planeeringumenetluse süsteemsust ning muudab menetlusest ülevaate saamise keerulisemaks. Kui jääb ära järelevalve ja planeeringuvaidluste lahendamise menetlus, tuleks hinnata mõju kohtusüsteemile, sest planeeringulahenduse vaidlustamise ainsaks võimaluseks jääks selle kohtusse kaebamine.</p> <p>4. Kas võimalik tasu planeeringu menetlemise eest on pigem sümboolne, nagu on ehitusloa lõiv, või on kavas tasu eest rahastada nii planeeringu koostamist kui ka menetlemist koos kõigi kuludega. Viimasel puhul ulatuks detailplaneeringu tasu vähemalt mitmekümne tuhande euroni, mis ei oleks mõistlik. Ehitusloa lõivu sarnase tasu võtmine ei leevendaks oluliselt ressursipuudust, kuid võiks vähendada nõ igaks juhuks tehtud planeeringu algatamise taotluste hulka.</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Selgitus. See võimalus on KOV-il ka praegu olemas ning selle rakendamist toetab ka HMS.</p> <p>Arvestatud. Vastuvõtmisest loobumise käsitlust on PlanS VTK-s muudetud ning see ei käsitlen enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist. Heakskiitmise menetlusetapist ei ole KOV planeeringute puhul kavas loobuda. Nõustume, et selle menetlusetapi ära jätmisel oleks vaidluste suurenemisel mõju kohtusüsteemile.</p> <p>Mitte arvestatud. PlanS VTK probleemi käsitlust muudetud ja riigilõivu kehtestamise kavast loobutud</p>

	<p>5. Maakonnaplaneeringuga kavandati 2016. a tollase parima teadmise kohaselt elektriühendusi, tänase uue teadmise alusel on tollane lahendus kohatu, kuid ÜP-de tegemisel tuleb nüüd väga tugevalt põhjendada, miks tehakse teistsugune lahendus.</p>	<p>Selgitus. Tagasiulatuvalt ei ole varasemalt kokkulepitut enam võimalik muuta ning uue ÜP koostamisel saab varasemalt koostatud MP lahendust vajadusel kas muuta või täpsustada.</p>
	<p>6. Kuidas peaks üleriigilises ja maakonnaplaneeringus, mida ei koostata kinnisomandi täpsusastmes, eristama kinnistuid, mida kitsendatakse. Kuna kitsenduste seadmisel tuleb tagada kinnistuomanikega koostöö ja hüvitamis-meetmed, võib see olla planeeringu korraldajale väga suur lisakoormus.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Nõustume, et see on oluline küsimus, mida kitsenduste seadmise võimaluse loomisel peab täiendavalt analüüsima. PlanS muutmise vajadus selgub eelnõu koostamise käigus.</p>
	<p>7. Eriplaneeringuga kavandatavate objektide puhul kõige suuremaks vaidlusteemaks asukoha eelvalik ning selle avaliku arutelu ärajätmine ei ole kaasava ega demokraatlik lahendus.</p>	<p>Arvestatud. Oleme loobunud probleemi käsitlusest Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.</p>
	<p>8. Ehituskeeluvööndis lubatud erandid tuleks üle vaadata. Vähendamise lihtsustamisel tuleb jälgida, et otsustamisest ei jääks kohalik omavalitsus täielikult kõrvale – PlanS kohaselt peaks ehituskeeluvööndi vähendamine olema planeerimisinstrument, millega omavalitsus suunab asustust veekogudele lähemale või siis vastupidi, veekogudest kaugemale.</p>	<p>Teadmiseks võetud. LKS-is sätestatud erandid on plaanis koostöös Keskkonnaametiga üle vaadata, lähtudes PlanS VTK p 1.6.</p>
	<p>9. Oluline on ORME määruse korrigeerimine. Praegu on tuuleenergeetika planeerimisel selgunud asjaolu, et võrgueeskirjast tulenev nõue lugeda tuulepargi osaks ka liin põhivõrgu liinini, takistab tuuleenergia planeerimist.</p>	<p>Selgitus. ORME määrus on paralleelselt PlanS VTK koostamisega üle vaatamisel. Täpsed muudatusvajadused selguvad pärast analüüsi valmimist, eelnõu koostamise käigus.</p>
	<p>10. Täpsustamist vajab, mis on DP elluviimise alustamise tingimused, et huvitatud isikud oskaksid soovi korral vältida detailplaneeringu automaatset kehtetuks muutumist. Lisaks peab detailplaneeringu automaatse kehtetuks muutumise korral olema võimalik kehtivusaega pikendada rohkem kui üks kord.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.</p>
	<p>11. Täiendavalt teeme ettepaneku muuta ja täpsustada järgmisi planeerimisseaduse sätteid:</p> <p>a. §-s 6 planeerijale esitatavate nõuete loetelust välja jätta haridusele viitav osa ning lubada planeeringuid koostada vaid vastava kutsetunnistusega ehk ruumilise keskkonna planeerija, maastikuarhitekti ja arhitekti kutsetunnistusega;</p> <p>b. § 140 annab võimaluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks teatud juhtudel, sh juhul kui detailplaneeringut ei ole ellu viidud, kuid riigikohus on andnud praegusele seadusele tõlgenduse, et detailplaneeringut on võimalik</p>	<p>Osalisel arvestatud. a - PlanS VTK terminite sisustamisel sellises täpsusastmes muudatusi kavva ei võeta. Puudub alus arvata, et tänases olukorras, kus Eestis puudub terviklik ruumilise planeerimise õppekava ning pealekasv planeerijate osas on kasin, omab kutsetunnistusega planeerija termini sidumine positiivset mõju planeerijate kvaliteedile ja nende oskustele. Kutsetunnistusega sidumine ei kõrvalda</p>

		<p>korduvalt ellu viia, mistõttu ei saa kunagi öelda, et detailplaneering on ellu viidud – see vajab ülevaatamist;</p> <p>c. maakatastriseaduses puudub planeerimisel vajalik katastriüksuse sihtotstarve eraõiguslik (piiratud juurdepääsuga) haljasala, mis määratakse näiteks aiandusühistu krundile – vastav sihtotstarve tuleks lisada.</p>	<p>probleemi põhjuseid ega lahenda probleemi ennast, vaid võib tuua kaasa tänases olukorras soovimatud kaasmõjud, mis võivad praegust olukorda veelgi halvendada. Seetõttu peame konkreetse probleemi lahendamisel põhjendatuks jätkamaks tööd selle nimel, et Eestis oleks olemas terviklik ruumilise planeerimise õppekava. Sellele järgnevalt on võimalik kaaluda, kas täiendava kutsesüsteemi loomine on vajalik.</p> <p>Lisaks eelnevale juhime tähelepanu siinkohal sellele, et planeeringute sisulise kvaliteedi eest vastutab lõplikult planeeringu koostamise korraldaja, kes mh peab tagama selle, et planeeringulahendus vastab õigusaktidele ja planeeringu eesmärgile. Seetõttu on lisaks haridussüsteemi parendamisele oluline tegeleda läbivalt ka planeeringu koostamist korraldavate ametnike pädevuse tõstmisega valdkonnas.</p> <p>b ja c ettepanekuid kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus, sh analüüsitakse vajadust teiste seaduste ja õigusaktide muutmiseks.</p>
14.	Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing 15.09.2023	<p>1. Kliimamuutustega arvestamise aspekt vajab eraldi planeerimise põhimõtete juures välja toomist. Kui kohane, siis võiks sisalduda lisatavas lõikes ka viited kliimat puudutavate arengudokumentidega arvestamise vajaduse kohta (eeldatavasti 2023. a lõpus/2024. a alguses jõustuv KEVAD hakkab sisaldama suuniseid kliimapoliitika ülestest valdkondade ja meetmete planeerimiseks ning arendamiseks).</p> <p>2. Teavitamise nõuded tuleks siis õigusaktides ühtlustada. Kui Ametlikes Teadaannetes loobutakse planeeringute ja seega ka nende KSH-de menetlemisega seonduva teabe avalikustamisest, siis kaob ülevaade läbi viidud ruumiliste planeeringute KSH-dest. Ametlikud Teadaanded on täitnud siiani KSH-de osas teatud andmebaasi rolli (hetkel on AT ainus koht, kust on võimalik saada infot läbi viidud/viidavate KSHde kohta), mida saab kasutada info kogumiseks ja järelduste tegemiseks KSHde hulga, kestvuse jms kohta. Seega AT teatamise nõude kaotamisel tuleks leida lahendused planeeringute registri ja KOTKAS KSH andmekogu sidumiseks vms tehniliseks lahenduseks, et oleks võimalik teha asjakohaseid infopäringuid ka ruumiliste planeeringute KSHde osas.</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Arvestatud. PlanS VTK probleemi 1.2. käsitlust on muudetud ning dokument ei sisalda enam ettepanekut loobuda Ametlikes Teadaannetes avalikustamise nõudest.</p>

		<p>3. Kui vastuvõtmise etapp kaotatakse (st kaotatakse ka KSH vastuvõtmine), siis tuleb läbi mõelda ka ruumiliste planeeringute KSH terviklik menetlus, sh KSH selgepiiriline lõpetamine. Loogiline on KSH menetlus lõpetada enne kehtestamist (mitte kehtestamisega samaaegselt), olgu selleks siis kasvõi eraldi uus menetlusetapp). KSH lõpetamise kohta tuleb teha eraldi otsus/korraldus sarnaselt strateegiliste arengudokumentide KSH-le. Ühtlasi tuleb selgelt reguleerida, kes ning mis etapis kontrollib ning kinnitab, et KSH tulemusi on planeeringu koostamisel arvestatud. Ei poolda avalikustamise ja seega kaasamise etappide vähendamist/ärakaotamist, mõjude hindamise läbiviimise seisukohast pigem pooldame avalikkuse suuremat kaasamist erinevates etappides.</p>	<p>Arvestatud. Vastuvõtmisest loobumise käsitlust on PlanS VTK-s muudetud ning see ei käsitlen enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist.</p>
		<p>4. Ei ole nõus, et asukoha eelvaliku etapist ja KSH koostamisest loobutakse riikliku tähtsusega olulise ruumilise mõjuga objektide puhul. REP objektidel võib just eeldada asukohavaliku etapi suurt rolli kogu planeerimisprotsessist ja asukohtade võrdlemise ja kaalumise vajadust koos KSH läbiviimise olulisusega. KSH läbiviimisest loobumine asukoha valimise etapis on vastuolus KSH direktiiviga. Arusaamatuks jääb, kuidas saab teha olulise ruumiotsuse (asukohavaliku) ära ilma avalikkust kaasamata. Asukohavalik on enamasti suurima keskkonnamõjuga otsus planeeringu juures, seda ei saa teha ilma avalikkust kaasava protsessita. Väljapakutud muudatus alavääristab tugevalt KSH väärtust ja kaotaks olulise põhimõtte, millest keskkonnamõjude hindamisel tuleb lähtuda - selleks et mõju hindamisest oleks kasu, tuleb tegevuste mõju hinnata võimalikult varases kavandamise etapis.</p>	<p>Arvestatud. Oleme loobunud probleemi käsitlusest Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.</p>
		<p>5. Seadusemuudatuse sisseviimine ei tohiks anda signaali, et ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamise lihtsustatud korras läbiviimine võimaldaks ka EKV-d lihtsasti vähendada või oleks selle võrra lihtsam. EKV vähendamine peab olema erandlik ja vajadus põhjalikult läbi kaalutud. Üldplaneeringute ülesannete hulgas peab säilima võimalus EKV vähendamiseks ja suurendamiseks võrreldes LKS-s sätestatuga. Aga seda vaid üldplaneeringu tasandil – kuna üldplaneeringu koostamisel ja KSH läbiviimisel lahendatakse maakasutus suuremas plaanis ning mõju keskkonna toimivusele hinnatakse laiemas pildis, mis EKV vähendamise üle otsustamisel on kindlasti vajalik.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK punkti käsitlust on muudetud ning LKS-is sätestatud erandid on plaanis koostöös Keskkonnaametiga üle vaadata.</p>
		<p>6. ORME nimekirja vajab üle vaatamist ja ajakohastamist (hetkel on nimekirjas mitmeid objekte, mis vajaksid täpsemat või uut künnist või nimekirja lisamist/sealt eemaldamist. Selleks, et nii REP kui KOV EP protsessid ennast õigustaksid peab olema veendumus, et ORME nimekirjas olevad objektid on tõepoolest olulise ruumilise mõjuga ehitised.</p>	<p>Selgitus. ORME määrus on paralleelselt PlanS VTK koostamisega üle vaatamisel. Täpsed muudatusvajadused selguvad eelnõu koostamise käigus.</p>

		<p>7. KOV eriplaneeringu asukoha eelvalik ja KSH I etapi aruanne. Lisaks eeltoodud punktidele teeme ettepaneku PlanS-is täpsemalt läbi mõelda ja reguleerida KOV eriplaneeringu koostamisel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - asukoha eelvaliku sisunõuded ning asukoha eelvaliku ja KSH I etapi aruande omavahelised seosed. Asukoha eelvalik on kavandatavale ehitisele sobivaima asukoha või maa-ala valimine erinevate võimalike asukohtade kaalumise teel ja on välja toodud, et eesmärgiks on ehitisele sobivaima asukoha leidmine, kuid seejuures võiks olla selgemalt reguleeritud, siis millised on kaalukriteeriumid või mille alusel tuleb kaalumise läbi viia ja seega sobivaim asukoht leida (sisunõuded sätestada). - mis on aluseks/lähtekohaks detailse lahenduse KSH aruande koostamiseks (ilmselt KSH I etapi aruanne), hetkel PlanS seda ei reguleeri. Varasemalt oli see seos PlanS-s kirjas. Kuna detailse lahenduse KSH koostamisel KSH programmi koostamise nõuet ei ole, siis peab olema sätestatud, kust tuleneb KSH ulatuse määramine detailse lahenduse KSH koostamisel. 	<p>Teadmiseks võetud. Ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus, sh analüüsitakse vajadust teiste seaduste ja õigusaktide muutmiseks, lähtudes PlanS VTK p 1.12.</p>
		<p>8. KOV EP kooskõlastamine. KOV eriplaneeringu kooskõlastamisetapp peaks olema sarnaselt detailplaneeringu ja üldplaneeringu koostamise menetlusele pärast avaliku väljapaneku ja arutelu toimumist.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>9. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine üldplaneeringutes. PlanS § 75 lg 1 p 30 kohaselt on ÜP ülesandeks sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Palume täpsustada, millised on seadusandja ootused ja vajadused selle ülesande täitmisel? Olemasolevate veehaarete asukohtade info ei ole kuigi usaldusväärne. Hetkel kehtivas sõnastuses on sanitaarkaitsealaga veehaarete käsitlemise nõue sisutühi. Kõigi veehaarete sanitaarkaitsealade kuvamine ÜPs ei anna mingit olulist infot ning sanitaarkaitsealal tegutsemise nõuded on määratud õigusaktidega.</p>	<p>Selgitus PlanS § 75 lg-s 1 toodud ülesannete puhul on KOVil kaalutusõigus otsustamiseks, milliseid neist lahendada ning lahendamist sisustada. See põhimõte kehtib ka p-s 30 toodud ülesande puhul. Veehaarde asukohtade ja nendest tekkivate kitsenduste määramine võib teatud juhtudel olla vajalik selleks, et tagada joogiveehaarde kaitse, mille nõue tuleneb veeseadusest.</p>
		<p>10. Täpsemini ja arusaadavamalt tuleks sõnastada ja PlanS muutmise seletuskirjas kindlasti kirjeldada praegune PlanS § 4 lg 2 p 5. Selgelt peab välja tulema asjakohaste mõjude ja KSH käigus hinnatavate mõjude omavaheline seos ja erinevus ja kui planeeringule koostatakse KSH, siis kelle ülesandeks on asjakohaste mõjude hindamine. Tasuks selgitada, kus ja kuidas peavad hinnatud asjakohased mõjud olema dokumenteeritud. Kuigi PlanS asjakohaste mõjude hindamise kohustuse planeerimisalase tegevuse korraldajale paneb, jääb see praktikas seni sageli tähelepanuta ja osapooltele ka arusaamatuks, seejuures kõigi asjakohaste (sh majanduslike ja sotsiaalsete) mõjude hindamist oodatakse praktikas vahel hoopis ekslikult KSH-st. Asjakohaste mõjude puudulik aruandlus ja dokumenteerimine toob järjest enam kaasa planeeringute vaidlustamisi.</p>	<p>Selgitus. KeHJS § 2¹ kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Seega ei tule KSH raames hinnata mõju vaid looduskeskkonnale vaid keskkonnale laiemalt, mistõttu on asjakohaste mõjude hindamine võimalik viia läbi ka KSH raames. Samas nõustume, et küsimus võib vajada täpsustamist, mh ka õigusaktides. Ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.</p>

15.	OÜ Utilitas Wind 14.09.2023	1. Anda huvitatud isikule (arendajale) tuuleparki kavandava KOV EP ja DP menetluses planeeringu koostamise (ja mõjude hindamise) tellimise võimalus. See on vajalik, et kohalik omavalitsus õiguse sõlmida huvitatud isikuga haldusleping planeeringu koostamise ja mõjude hindamise tellimise üleandmiseks.	Selgitus. DP puhul on planeeringu koostamine võimalik üle anda lähtudes PlanS § 130 lg-s 1 sätestatust. Eeltoodu kehtib ka tuuleparke kavandava DP puhul (ehk olukorras, kus nende põhimõtteline asukoht on ÜP-s määratud). KOV EP koostamise üleandmist me ei toeta. Suure avaliku huvi ja menetluse läbipaistvuse huvides on oluline, et neid toiminguid viiks läbi KOV. Küll oleme esitanud ettepaneku EhS ja teiste seaduste muutmise seaduse (308 SE) eelnõusse PlanS § 4 lg 2 ¹ täpsustamiseks nii, et planeeringu koostamise korraldaja ehk KOV võib KOV EP tellimise ja mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.
		2. Tuuleparki kavandava DP menetlus muuta efektiivsemaks ja eemaldada minimaalselt sinna otseselt sobimatutest menetlustoimingutest (vastuvõtmise eelne dubleeriv avalikustamine ja igal juhtumil heakskiitmine).	Teadmiseks võetud. Avalikustamised on kavas üle vaadata ja vajadusel neid optimeerida. Heakskiitmise menetlusetapist KOV planeeringute puhul loobuda ei kavatseta.
16.	Eesti Arhitektide Liit 15.09.2023 nr A25/119	1. Luua konkreetsete seadusemuudatuste väljatöötamiseks töögrupp ruumiloome pädevusega spetsialistidest ning kaasata töögrupi koosseisu vähemalt kolmeliikmeline EAL-i esindus.	Teadmiseks võetud. EAL kaasatakse ka edaspidi PlanS eelnõu koostamisse. Juhul kui ilmneb vajadus eraldi töögrupi moodustamiseks, siis teavitame sellest.
		2. Sõnastada seaduses planeerimise aluspõhimõtted selgemalt ja sisukamalt ning seada elukeskkonna parendamine kvaliteetse ruumiloome abil juhtpõhimõtteks, millest teiste põhimõtete järgimisel tuleb lähtuda.	Selgitame. PlanS põhimõtted juba toetavad kvaliteetse ruumiloome põhimõtet ning võimaldavad tagada kvaliteetse planeeringulahendus. Selle selgemaks esiletoomiseks on probleemistikku käsitletud PlanS VTK p 1.1. Rakendamist ei saa lahendada seadusandlikul tasandil.
		3. Seaduses selgemalt välja tuua ootused planeeringute koostamise kestusele, menetlusprotsessi läbipaistvusele ning bürokraatia vähendamisele.	Teadmiseks võetud. Kuna puuduvad konkreetsete ettepanekud, ei saa selle kohta hetkel täpsemat hinnangut anda. Küll on võimalik esitada konkreetseid ettepanekuid juba konkreetseid muudatusi käsitleva eelnõu koostamise käigus.
		4. Detailplaneeringutele määrata kehtivusaeg.	Arvestatud.

			Kaalume täpsemat lahendust eelnõu sõnastamise käigus.
		5. Riigi eriplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu asukohavaliku regulatsiooni muutmisel tagada tasakaal riigi, kohaliku omavalitsuse, kogukonna ja erahuvide vahel.	Selgitus. Juhime tähelepanu, et oleme loobunud probleemi käsitlest Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.
		7. Siduda planeerija mõiste PlanS-is kutseseaduse kohase kutsesüsteemiga, et planeeringu koostajal või planeeringu koostamist juhtival spetsialistil (planeerijal) oleks kvalifikatsiooni tõendav vastav kutse.	Mitte arvestatud. PlanS VTK terminite sisustamisel sellises täpsusastmes muudatusi kavva ei võeta. Puudub alus arvata, et tänases olukorras, kus Eestis puudub terviklik ruumilise planeerimise õppekava ning pealekasv planeerijate osas on kasin, omab kutsetunnistusega planeerija termini sidumine positiivset mõju planeerijate kvaliteedile ja nende oskustele. Kutsetunnistusega sidumine ei kõrvalda probleemi põhjuseid ega lahenda probleemi ennast, vaid võib tuua kaasa tänases olukorras soovimatud kaasmõjud, mis võivad praegust olukorda veelgi halvendada. Seetõttu peame konkreetse probleemi lahendamisel põhjendatuks jätkamaks tööd selle nimel, et Eestis oleks olemas terviklik ruumilise planeerimise õppekava. Sellele järgnevalt on võimalik kaaluda, kas täiendava kutsesüsteemi loomine on vajalik. Lisaks eelnevale juhime tähelepanu siinkohal sellele, et planeeringute sisulise kvaliteedi eest vastutab lõplikult planeeringu koostamise korraldaja, kes mh peab tagama selle, et planeeringulahendus vastab õigusaktidele ja planeeringu eesmärgile. Seetõttu on lisaks haridussüsteemi parendamisele oluline tegeleda läbivalt ka planeeringu koostamist korraldavate ametnike pädevuse tõstmisega valdkonnas.

17.	Keskkonnaamet 15.09.2023 nr 1- 5/23/63-2	<p>1. Maakonnaplaneeringute asendamine üleriigilise planeeringu teema või osaplaneeringuga võib küll olla rakendatav lahendus, kuid eelkõige vajab selle muudatuse rakendamine selgitust lähtudes algatatud üleriigilise planeeringu võtmes. Millised oleks need valdkonnad, millele teema või osaüldplaneeringuid koostatakse, kuidas neid teemasid koostatavas üleriigilises planeeringus käsitletakse (või ei käsitletagi) käsitletagi)? Leiame, et üks teemadest, mida riik võiks teema või osaplaneeringuga täpsustada, on rohevõrgustik. Rohevõrgustiku temaatika lahendamine nii üleriigilises planeeringus kui selle täpsustamine teemaplaneeringus võimaldaks eeldatavalt lahendada (või vähemalt ühtlustada) selle valdkonnaga seonduvaid mitmeid meetodilisi probleeme.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-s on vastava teema käsitlust saadud tagasisidest lähtuvalt muudetud ning loobutud otseselt uue planeeringuliigi loomisest. Selle asemel keskendutakse seniste planeeringuliikide (üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering) võimaluste laiendamisele nii territoriaalselt kui ka erinevate käsitlemist vajavate teemade osas. Seda, kuidas teie ettepanekut uue käsitlusega suhestuvad, kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>2. Väljatöötamiskavatsuses on EKV temaatika esitatud liialt lihtsustatult ning osaliselt ka ekslikult. Üldplaneeringute protsessis toimub EKV ulatuse määratlemine (eriti rannikul korduva ülejutusega ala määramine ja selle alusel EKV ulatuse välja selgitamine, vajadusel ka muud EKV ulatust mõjutavate erisuste täpsustamine, nt kaldaastangud, tiheasustusala) ning sellele järgnevalt EKV ulatuse oludele vastav ÜP mastaabis korrigeerimine (suurendamine või vähendamine). Sellele lisanduvad enam kohapõhised EKV vähendamised, millised paljudel juhtudel on küll seotud ehitusloa kohustuslike hoonetega, kuid mitte ainult. Praktikas on esitatud soove rajada rannale või kaldale ka nn vaba ehitustegevuse alla kuuluvaid ehitisi, mille puhul omavalitsusest loa või nõusoleku saamine ei ole EhSist tulenevalt vajalik. Leiame, et ranna ja kalda kaitse eesmärkide tervikliku kaitse eesmärgil ei ole kindlasti põhjendatud EKV vähendamise otsuse viimine üksiktegevuste tasemele, seda eriti kui omavalitsused ei ole üldplaneeringutes seda teemat igakülgselt (sh ranna ja kalda kaitse eesmärkidest lähtudes) strateegilisel tasemel läbi analüüsinud. Antud probleemi lahendamiseks näeme pigem LKS § 38 lg 4 loetletud erisuste ülevaatamist ning sellesse nimekirja veekogude kaldaid minimaalselt mõjutavate teatud ehitiste lisamist (nt purded või maaparandussüsteemi eesvoolude truubid). Juhul kui EKV vähendamine viia ettepaneku kohasesse projekteerimistingimuste faasi (või mujale üksikehitise tasemele), võib prognoosida Keskkonnaameti olulist halduskoormuse suurenemist, kuna EKV vähendamine on põhjalik ja praktikas ka ajamahukas kaalutlu-sotsustus, milles tuleb arvestada mitmeid LKS nimetatud asjaolusid, seetõttu ebamõistlikult koormav üksikehitise ehitamise soovi korral. Muudatuse rakendamisel pikeneb kordades otsuste tegemise aeg. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole kohustus, kuid vähendamist taotletakse</p>	<p>Arvestatud. Ehituskeeluvööndi vähendamise temaatikaga seonduvalt vaadatakse üle LKS § 38 lg 4 loetletud erisused. Millised ehitised lisatakse vajab täiendavaid arutelusid ning selles protsessis teeme teiega koostööd. Ranna ja kalda kaitse eesmärkidest lähtudes peab otsuseid tegema ennekõike Keskkonnaamet. Toetame ettepanekut LKS § 38 lg 4 loetletud erisuste ülevaatamiseks ning sellesse nimekirja veekogude kaldaid minimaalselt mõjutavate teatud ehitiste lisamist (nt purded või maaparandussüsteemi eesvoolude truubid).</p>

	<p>praegu enamasti selge vajaduseta. Seetõttu ei ole põhjendatud ehituskeeluvööndi vähendamise lahti sidumine planeerimisprotsessist.</p>	
	<p>3. Ehituskeeluvööndi vähendamine ilma planeeringuta loob eelduse küsida EKV vähendamist oluliselt kergekäelisemalt. Planeeringu koostamise kohustuse korral jäetakse mõned ehitised ehitamata ja loobutakse esialgsetest plaanidest (tihti on olemas ka alternatiivid ning EKV-sse ehitamine ei ole ainus võimalus). Samas on planeeringu puhul samuti suur halduskoormus, sest EKV vähendamise eesmärgiga planeering saadetakse korduvalt Keskkonnaametile kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks. Teisalt on arusaadav, et planeeringu menetlus ainult üksiku ehitise ehitamiseks EKV-sse on samuti suurt halduskoormust nõudev ega ole riigiressursside kasutamise seisukohalt efektiivne.</p>	<p>Selgitus. Võimalike muudatuste tegemisega ei tohiks kaasneda ehituskeeluvööndi vähendamise taotluste kergekäelisemat küsimist. Alati peaks olema eelistatum alternatiivne ja keskkonda vähem koormav lahendus.</p>
	<p>4. Muudatusettepanek põhineb ekslikul seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine on seotud eelkõige ehitusloa kohustusliku hoone ehitamisega. Tegelikuses toimub ehitamine mitte ainult ehitusloa alusel, vaid ka nõu vaba ehitustegevusena (nt eratee, alla 20 m² abihooned) ning vaba ehitustegevuse jaoks ei ole vajalik saada ehitusluba ega esitada ehitusteatist. Et vaba ehitustegevuse jaoks ehitusluba ei väljastata, siis puudub selliste ehitiste ehitamiseks ehituskeeluvööndis võimalus ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseta. Senine ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on seotud planeerimisprotsessiga ranna/kalda kaitse eesmärgi oluliselt mõjutava ehitustegevuse kavandamisel enamasti enam kui ühe ehitise püstitamiseks ning vähemmõjutavate ehitustegevuse tarbeks annab juba praegu LKS võimaluse ehitada ilma ehituskeeluvööndit vähendamata LKS-is nimetatud erisuste alusel.</p>	<p>Selgitus. Ettepaneku tegemisel lähtuti eeskätt nende olukordade lahendamise vajadusest, mil detailplaneeringu koostamine on olnud nõutav vaid ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Need juhud ongi peamiselt seotud tegevustega, mis ei ole ehitusloakohustusliku hoone ehitamine (nt jõulinnakud, tehnovõrgud jmt).</p>
	<p>5. Ei saa nõustuda, et igal juhul on tegemist loaga, mis antakse konkreetsele ehitisele. Teatavasti on ka planeeringuid, millega on kavandatud ehituskeeluvööndisse rohkem hooned ning rajatise moodustades suurema kompleksi, millel on ranna ja kalda kaitse-eesmärkidele oluliselt suuremad ning summeeruvad mõjud.</p>	<p>Teadmiseks võetud.</p>
	<p>6. Oluline on sõnastada, mida tähendab DP ellu viimine. On selleks piiriks planeeringus ette nähtud kruntide moodustamine, arendust toetavate ehitiste (nt juurdepääsutee või mingi tehnorajatise (nt puurkaev) rajamine) või planeeringu põhiehitiste (nt hooned elurajooni planeeringus) rajamine?</p>	<p>Teadmiseks võetud. DP elluviimise täpne definitsioon töötatakse välja PlanS eelnõu koostamisel.</p>
	<p>7. DP kehtetuks tunnistamise puhul on reguleerimata, millised tingimused siis kehtivad, kui DP ei ole ellu viidud. Kas sihtotstarve kehtib peale DP tühistamist?</p>	<p>Selgitus. Kui DP tunnistatakse kehtetuks, kehtivad ÜPs määratud maakasutus- ja ehitustingimused.</p>
	<p>8. Kõik kehtestatud DP-d peavad olema lihtsalt tuvastatavad avalikus registris (nt maa-ameti rakendus) ja see peab olema kohustuslik.</p>	<p>Selgitus.</p>

			Kehtestatud planeeringud tehakse kättesaadavaks planeeringute andmekogus (PLANK). See on juba täna kohustuslik.
		9. Ettepanekuna on kavas loobuda eriplaneeringu asukoha eelvaliku etapist ning KSH koostamisest kahes osas. See asendatakse ruumianalüüsiga. Probleemi püstitusega oleme nõus, nt juba KSH koostamine kahes osas tekitab segadust (millal, mis küsimusi tuleks täpsemalt analüüsida) ja kogu planeeringu protsess on väga pikk. PlanSis tuleks riigi ja KOVi eriplaneeringu kui planeeringuliik võtta ette tervikuna ehk ka praeguseks detailse lahenduse sätted ei saa enam jääda endisele kujule. Praegu tekitab detailse lahenduse ärajätmise võimalus pigem segadust ehk millal peab midagi olema tehtud ja mis ajaks midagi analüüsitud, selgeks saadud. Kui kavas on teha ruumianalüüs, sh sätestatakse kriteeriumid asukohavaliku ruumikriteeriumidele, siis tuleb ka läbi analüüsida, kas ja kuidas on võimalik avalikkusel asukohavaliku osas kaasa rääkida. Kogu eriplaneeringuid puudutav muudatuste pakett peaks olema suunatud sellele, et eriplaneeringud valmiksid mõistliku ajaga ja vajalikud küsimused saaksid lahendatud.	Teadmiseks võetud. Oleme loobunud probleemi käsitlusest ja asukohavalik ja sellest avalikkuse teavitamine säilib. Konkreetseid ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.
		10. ORME määrus (VV 01.10.2015 määrus nr 102) tuleks kindlasti üle vaadata. PlanSis (ja ka KeHJSis) tuleks samas üle vaadata ka, mis juhul on planeeringu koostamisel vaja anda KSH eelhinnang. Väga koormav on nt üldplaneeringut muutvate DP-de puhul, kõikidel juhtudel pole see vajalik.	Selgitus. ORME määrust on kavas kaasajastada. Hetkel on koostatud ORME määruse ajakohastamise analüüs, mis annab selleks sisendi.
18.	Keila Linnavalitsus 15.09.2023 nr 7-4/651-2	Mitte kooskõlastatud.	
		1. VTK eelnõus tuleb täiendada punkti 9.1 selgitustega, mida on silmas peetud kvaliteetse ruumiloome põhimõtete all.	Selgitame. Võtame arvesse PlanS eelnõu koostamisel.
		2. VTK eelnõus tuleb täiendada punkti 9.4 selgitustega, kuidas on tagatud avalikkuse teavitamine sobivast planeeringulahendusest planeerimismenetluses vastuvõtmise etapist loobumise ja vastuvõetud planeeringu avalikustamisest loobumise järel.	Selgitame. Vastuvõtmisest loobumise käsitlust on PlanS VTK-s muudetud ning see ei käsitlen enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist (vt täpsemalt PlanS VTK p 1.4.).
		3. VTK-s ei ole piisavalt infot muudatusettepanekute 1 ja 4 põhimõtete kohta.	Selgitame. Oleme PlanS VTK koostamisel lähtunud VTKle sobivast vormist, st kirjeldanud praktikas esinenud probleeme ja nende võimalikke regulatiivseid lahendusi. Seoses punktiga 4, vt eelmist selgitust. Muudatusettepanekute sisu selgitame täpsemalt eelnõu ja seletuskirja koostamise protsessis.

19.	Narva Linnavalitsus 13.09.2023 nr 4.2- 17/7893	1. Palume määratleda terminite („mõisted“) osas, mida tähendab „ei ole asunud ellu viima“.	Arvestatud. Võtame arvesse PlanS eelnõu koostamisel, lähtudes PlanS VTK p 1.5.
		2. Teeme ettepaneku kaaluda üleriigilise planeeringu kehtestamiseks riigikogu poolt, arvestades üleriigilise planeeringu ruumiotsuste mõju riigile tervikuna.	Mitte arvestatud. PlanS § 24 lg 1 kohaselt kehtestab üleriigilise planeeringu Vabariigi Valitsus. Üleriigiline planeering mõjutab kogu riiki sõltumata selle kehtestajast ning puuduvad sisulised põhjused kehtestaja muutmiseks.
		3. Lisada planeeringute liikide hulka ka regionaalplaneeringu, mis koostatakse kattes mitme KOV territooriume ühiste ja seotud teemade lahendamiseks. Regionaalplaneeringu koostamise korraldamine võiks olla pädeva riigiasutuse juhtida, selle algatamise ettepaneku võiks teha kas huvitatud KOV'id ühiselt (sarnaselt huvitatud isikutest nt detailplaneeringute algatamisel) või ka ühe või teise valdkonna eest vastutav riigiasutus.	Teadmiseks võetud. PlanS VTK-s on vastava teema käsitlust muudetud ning loobutud otseselt uue planeeringuliigi loomisest. Selle asemel keskendutakse seniste planeeringuliikide (üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering) võimaluste laiendamisele nii territoriaalselt kui ka erinevate käsitlemist vajavate teemade osas.
		4. Teeme ettepaneku muuta Planeerija mõistet ja sisu ning sellega seonduvaid PlanS osasid ja siduda Planeerija olemus kutsesüsteemiga, kuna seaduses praegusel kujul esinev määratlus on väga keeruline omavalitsuse tasandil nii kontrollida kui tagada pädeva planeerija olemasolu planeeringute koostamiseks.	Mitte arvestatud. PlanS VTK terminite sisustamisel sellises täpsusastmes muudatusi kavva ei võeta. Puudub alus arvata, et tänases olukorras, kus Eestis puudub terviklik ruumilise planeerimise õppekava ning pealekasv planeerijate osas on kasin, omab kutsetunnistusega planeerija termini sidumine positiivset mõju planeerijate kvaliteedile ja nende oskustele. Kutsetunnistusega sidumine ei kõrvalda probleemi põhjuseid ega lahenda probleemi ennast, vaid võib tuua kaasa tänases olukorras soovimatud kaasmõjud, mis võivad praegust olukorda veelgi halvendada. Seetõttu peame konkreetse probleemi lahendamisel põhjendatuks jätkamaks tööd selle nimel, et Eestis oleks olemas terviklik ruumilise planeerimise õppekava. Sellele järgnevalt on võimalik kaaluda, kas täiendava kutsesüsteemi loomine on vajalik. Lisaks eelnevale juhime tähelepanu siinkohal sellele, et planeeringute sisulise kvaliteedi eest vastutab

			<p>lõplikult planeeringu koostamise korraldaja, kes mh peab tagama selle, et planeeringulahendus vastab õigusaktidele ja planeeringu eesmärgile. Seetõttu on lisaks haridussüsteemi parendamisele oluline tegeleda läbivalt ka planeeringu koostamist korraldavate ametnike pädevuse tõstmisega valdkonnas.</p>
		<p>5. Teeme ettepaneku eemaldada PlanS peatükk 7 Kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja määratleda vajalikud osad planeerimise reguleerimiseks regionaalplaneeringu peatükis. Seaduse rakendamise 8 aastat on näidanud, et antud planeeringuliik ei täida oma eesmärki, ei ole põhjendatud protsessiga ja ei ole ka tihti planeerimise põhimõtete täitmisel eesmärgipärane.</p>	<p>Mitte arvestatud. KOV EP instrumendi tõhustamiseks oleme muutnud probleemi käsitlust, kuid mitte selliselt, et kaalumise all oleks eriplaneeringu protsessist loobumine..</p>
		<p>6. Tuua PlanS sisse uuesti detailplaneeringute lihtsustatud menetlus nii halduskoormuse vähendamiseks kui ka lihtsamate detailplaneeringute (näiteks mõne elamukrundi detailplaneering jms) menetlusaja vähendamiseks.</p>	<p>Mitte arvestatud. Selleks on olemas kehtiv regulatsioon (PlanS § 125 lg 5, EHS § 26), mis võimaldab, kas detailplaneeringu koostamisest üldse loobuda või ka kehtivat detailplaneeringut täpsustada. Ettepanekust ei ilmne, mida on sisuliselt mõeldud lihtsustatud menetluse all. Samas on eelviidatud regulatsioonid kavas PlanS eelnõu koostamisel üle vaadata.</p>
		<p>7. Teeme ettepaneku sisse viia PlanS riigilõivu nõude analoogselt EHS-iga. See on väga põhjendatud mitmest vaatest. Kõigepealt kaalub huvitatud isik detailplaneeringu algatamist põhjalikumalt kui senine praktika seda näitab ning seeläbi ei tule KOV menetleda planeeringuid, mida tõenäoliselt ka ellu ei viida. Paljusi on omavalitsustes planeeringute menetluste aeg suhteliselt pikk, kuna algatatakse hulgaliselt planeeringuid, kus tegelikult huvitatud isikule reaalne kas vajadus või plaan puudub kuid mida esitatakse „igaks juhuks“ krundi väärtuse tõstmiseks ja mis koormab oluliselt omavalitsuse töökoormust ja seda tihti pikaajaliselt. Teiseks annab see võimaluse KOV-idele üle vaadata planeeringute menetlusega tegeleva ametniku palgataseme.</p>	<p>Mitte arvestatud. Riigilõivu kavandamisest on eelnõu koostamisel loobutud.</p>
		<p>8. Määratleda PlanS „tiheasustusaala mõiste“, kuna mõistet kasutatakse eri riiklike ametkondade poolt eri tähenduses ja kohalikul tasandil ruumiotsuseid tehes tekitavad erinevad tõlgendused ja arusaamad palju segadust ja probleeme ning takistavad tihti menetluste protsesse.</p>	<p>Mitte arvestatud. Tiheasustusaala LKS § 38 lg 1 p 3 tähenduses on linn ja alev ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktses asustusega ala. Nende alade määramine ongi PlanS § 75 lg 1 p 27 kohaselt ÜP juba täna ülesanne. Nõustume, et tiheasustusaala mõistet kavandatakse ka muudes seadustes, kuid PlanS</p>

			muutmise raames lähtutakse vaid tiheasustusala ja planeerimismenetluse seostest.
		9. Ehituskeeluvööndi vähendamine tuua KOV pädevuseks planeeringu osana ja võimaldada ehituskeeluvööndit vähendada ka projekteerimistingimuste alusel eeldusel, et Keskkonnaamet või vajadusel Keskkonnaministeerium on ehituskeeluvööndi vähendamise kooskõlastanud.	Selgitus. Ehituskeeluvööndi vähendamise teemaatikaga seonduvalt vaadatakse üle LKS § 38 lg 4 loetletud erisused. Millised ehitised lisatakse vajab täiendavaid arutelusid ning sellesse protsessi kaasatakse ka Keskkonnaamet.
		10. Sotsiaalse taristu kulude õigusliku riikliku regulatsiooni kehtestamisel tuleb silmas pidada, et kõik piirkonnad/ KOV-id Eestis ei soovi reguleerida sotsiaalse taristu rajamist täiendavate tasudega. Kahanevates piirkondades on sotsiaalne taristu nagunii juba liiga suur ja huvitatud isikute soovi piirkonnas arendada ei soovita takistada täiendavate kuludega.	Teadmiseks võetud. Ettepanekut kaalutakse ja analüüsitakse täpsemalt PlanS eelnõu koostamise käigus, sh analüüsitakse vajadust teiste seaduste ja õigusaktide muutmiseks. Selgitus. Hetkel on koostatud sotsiaalse taristu tasu analüüs, mille tulemusel hakatakse võimalikku tasu kehtestamist kaaluma.
		11. Kaaluda üldplaneeringut muutavate detailplaneeringute puhul lähteseisukohtade ettepanekute saamise kohustusest loobumist isikutelt ja asutustelt kuna detailplaneeringutes lähteseisukohtade koostamine ei ole kohustuslik. Sel juhul tekib arusaamatu etapp, millal koostatakse lähteseisukohti, kes neid kinnitab ja milline on neil juriidiline pädevus ning millal neid tuleb esitada seisukohtade saamiseks.	Selgitus. Ettepanekus ei ole toodud sisulist põhjendust ÜP-d muutva DP puhul lähteseisukohtadest loobumiseks. Täna on PlanS § 6 p 12 kohaselt planeeringu lähteseisukohad on planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. Selgusetuks jääb, miks ei ole nende koostamine põhjendatud ÜP-d muutva DP puhul.
20.	Rahandusministeerium 18.09.2023 nr 1.1-11/4944-3	1. Kuivõrd ruumiline planeerimine vallas või linnas on KOKS § 6 lõike 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne, ei saa planeerimiseseadusega kohaliku omavalitsuse üksusele ette kirjutada, milleks ta laekuvaid sissetulekuid kasutada võib. Seega ei pea me võimalikuks tasust laekunud raha sihtotstarbelist kasutamist seaduses sätestada.	Arvestatud.

<p>21.</p>	<p>Justiitsministeerium 21.09.2023 nr 8- 2/4930</p>	<p>1. Planeeringute menetlemist puudutava teabe avaldamisel üksnes elektrooniliste kanalite (VTK-st nähtuvalt on kaalumisel ajalehes avalikustamisest loobumine või selle soovituslikuks muutmine) kaudu ei pruugi teave jõuda kõikide isikuteni, kes võivad olla huvitatud koostatavast planeeringust, kuid kelle õigusi, kohustusi ega huve see otseselt ei puuduta ning keda seetõttu isiklikult ei informeerita. Tänapäevaste infotehnoloogiliste lahenduste valguses võib teabe avaldamine ajalehes tunduda esmapilgul ebamõistlik, kuid tuleb kindlasti arvestada, et maapiirkondades on jätkuvalt probleemiks kiire internetiühenduse vähene kättesaadavus ning osade inimeste vähene arvutikasutamise oskus või vajalike seadmete puudumine. Dokumendi kättetoimetamisel ajalehes avaldamisega tagatakse info jõudmine nende isikuteni, kelle poole ei oska haldusorgan ise pöörduda või kelle asukoha kohta ei ole informatsiooni. Samuti suurendab ajalehes teabe avaldamine võimalust, et teave jõuab võimalikult suure hulga isikuteni.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-d on läbivalt muudetud. PlanS eelnõu ja seletuskiri koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.</p>
		<p>2. VTK punktis 1 probleemi 1.3 juures märgitud nähtub, et soovitakse loobuda planeeringute menetlemisega seonduva teabe avalikustamise nõudest Vabariigi Valitsuse veebilehel. Vastavalt kehtivale PlanS-le on üleriigilise planeeringu, riigi eriplaneeringu ning maakonnaplaneeringu algataja ja kehtestaja Vabariigi Valitsus. Tegemist on avaliku ülesandega, mille täitmise käigus saadud või loodud teabele juurdepääsu reguleerib lisaks PlanS-le ja HMS-le ka avaliku teabe seadus (AvTS). AvTS § 27 lg 1 p 32 kohaselt on teabevaldaja (kelleks on ka Vabariigi Valitsus) kohustatud avalikustama muu hulgas sellise tema ülesannetega seotud olemasoleva teabe ja dokumendid, mille avalikustamise kohustus on sätestatud välislepingus, seaduses või selle alusel vastuvõetud õigusaktis või mida teabevaldaja peab vajalikuks avalikustada. Seejuures tuleneb AvTS § 29 lg-st 1 koosmõjust sama seaduse § 31 lg-ga 1 kohustus avaldada selline teave oma veebilehel, või lisada veebilehele link, mille kaudu on teave kättesaadav. Palume eelnõu koostamisel arvestada, et Vabariigi Valitsuse veebilehele tuleb lisada link sellele veebilehele, mille kaudu on planeerimismenetlust puudutav teave kättesaadav.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-s on käsitlust on muudetud ning vastavast ettepanekust on loobutud.</p>
		<p>3. VTK punkt 1 probleemid 1.6 ja 1.16 käsitlevad planeerimismenetluse läbiviimise tasu ja sotsiaalse taristu tasu kehtestamist ja planeerimismenetluse läbiviimise tasu ja sotsiaalse taristu tasu osas viiakse läbi täiendav analüüs, mistõttu ei ole VTK-s nende küsimuste regulatiivseid lahendusi veel lõplikult avatud. Siiski peame oluliseks rõhutada mõningaid põhimõtteid, mis puudutavad eelkõige planeerimismenetluse läbiviimise eest tasu kehtestamist: Üldine põhiseaduslik nõue avalik-õiguslike toimingute eest tasu kehtestamisel on seadusliku aluse nõue (PS § 113). Samuti tuleb tasu kehtestamisel tagada isikute võrdne kohtlemine ja proportsionaalsus. Planeerimismenetluse läbiviimise tasu kehtestamisel üksnes ehitusõiguse aluseks olevate planeeringute menetlemisele peab</p>	<p>Selgitus. Menetluse eest tasu kehtestamise kavast on loobutud. Sotsiaalse taristu tasu kehtestamise täpsemat vajadust ja võimalusi kaalutakse eelnõu koostamise käigus lähtudes läbiviidud analüüsist.</p>

		olema objektiivne ja mõistlik põhjus. VTK-st ei selgu, mis on need objektiivsed põhjused, mis õigustavad üksnes teatud liiki planeeringute menetlemise eest tasu kehtestamise. Tasu, kas lõivu või maksuna, ja selle suuruse kujundamisel tuleb arvestada, et see põhjendamatult ei takistaks isikul mõne põhiõiguse (eelkõige omandipõhiõiguse) realiseerimist. Seejuures tuleb analüüsida, kas ehitusõiguse aluseks olevate planeeringute planeerimismenetluse läbiviimise eest tasu kehtestamine olukorras, kus ehitusloa taotluse läbivaatamise eest on riigilõiv ette nähtud, on proportsionaalne ega raskenda isikul ülemäära omandipõhiõiguse teostamist. Palume eelpooltooduga eelnõu koostamisel arvestada.	
		4. Palume eelnõu seletuskirjas välja tuua põhilised halduskoormuse vähenemised ja ka suurenemised ning hinnata (ligikaudselt) eelarvelist mõju seaduseelnõu seletuskirja koostamisel.	Arvestatud. Eelnõu seletuskiri koostatakse märkusest lähtuvalt.
		5. 5. VTK punktis 14 on öeldud, et „puudub vajadus põhjaliku mõjuanalüüsi koostamiseks HÕNTE § 46 lõige 3 järgi“, millega viidatakse oluliste mõjude puudumisele. VTK-s tulnuks põhjendada olulise mõju puudumist. Arvestades, et muudatused mõjutavad suurt sihtrühma (kõiki ühiskonnaliikmeid) ning on suunatud kvaliteetse ruumiloome ning planeerimismenetluse efektiivsemaks muutmise eesmärkide täitmisele, tuleks meie hinnangul mõju lugeda oluliseks. Juhime tähelepanu, et ka VTK-s on punkte, millede on tõdetud olulise mõju esinemist (nt punktides 11.15.1.3.; 11.16.1.6.).	Arvestatud. PlanS VTK probleemistike käsitlusi ja ulatust on mitmes punktis muudetud, sh on sellest lähtuvalt muudetud ka VTK-s -s toodud eelanalüüsi ja mõjude olulisust.
22.	Eesti Linnade ja Valdade Liit 22.09.2023 nr 5-1/228-2	1. Planeeringu muutmise ja täpsustamise mõisted tuleb muuta selgemaks. Ehitusliku kompleksi mõiste on vajalik ühtlustada PlanSis ja EhSis. Seaduses tuleks luua selgemad piirid EhS § 27 rakendamisele, millisest hetkest ei ole enam otstarbekas täpsustada detailplaneeringut projekteerimistingimustega, vaid läbi viia uus detailplaneeringu menetlus.	Arvestatud. Seda ongi plaanis PlanS eelnõu koostamisel analüüsida. Kindlasti on oluline, et edaspidi oleks selgem, millistel juhtudel oleks tegemist detailplaneeringu täpsustamisega. Juhul kui neist piiridest väljuda, tuleb läbi viia uue detailplaneeringu menetlus.
		2. Omavalitsused ei toeta planeerimise tasu sätestamist. Sellisel suurendatakse oluliselt KOV töökoormust, mis nõuab lisa spetsialistide palkamist. Samuti tekib planeeringu koostamise taotlejal planeeringu koostamise tasu maksmisel otsene ootus planeeringu koostamisele. Tuleks jääda senise regulatsiooni juurde, kus detailplaneeringust huvitatud isikuga võib sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise ja finantseerimise üleandmiseks, kuid see peaks toimuma üld- mitte erandjuhul.	Arvestatud. Planeerimise tasu kehtestamise kavast on loobutud.
		3. Võtta PlanS § 130 lg-st 2 välja p-i 2 mille kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingut planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut.	Mitte arvestatud. Üldplaneering on KOV peamine dokument, mis suunab omavalitsuse ruumilist arengut tervikuna. Terviku tüki kaupa (ehk DP-ga) muutmisel võib

		Nimetatud sätte välja võtmine võimaldaks eespool nimetatud halduslepingut sõlmida ka juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut.	kaduda terviklikult kujundatud ja avalikkusega kokkulepitud ruumilahendus, mistõttu peaks DP-ga ÜP muutmine olema pigem erand. Avalike huvide kaitse on paremini tagatud kui planeeringu tellija on KOV. Ka Riigikohus on varasemalt asunud seisukohale (vt RKHKO 3-3-1-12-07), et juhul kui KOV korraldab ise planeeringu koostamist, on erinevate huvide tasakaalustatud arvessevõtmine tõhusam kui juhul, kui planeeringu tellijaks on eelduslikult arendustegevuse kasumlikkusest huvitatud eraõiguslik isik.
		4. Ehituskeeluvööndi mahtude suurenemine peaks jääma detailplaneeringu menetlusse ja kaitsevööndi piiride vähendamise lihtsustamist ei toeta. Ettepanek on muuta LKSi selliselt, et supelrandadesse oleks lubatud ehitada ka ranna teenindamiseks vajalikke spetsiifilisi hooned (siseruumiga vetelpäästetorn, rannavalvetorn jms).	Teadmiseks võetud ja osaliselt arvestatud. Ehituskeeluvööndi vähendamise temaatikaga seonduvalt vaadatakse üle LKS § 38 lg 4 loetletud erisused. Millised ehitised lisatakse vajab täiendavaid arutelusid ning sellesse protsessi kaasatakse kindlasti ka Keskkonnaamet. Ranna ja kalda kaitse eesmärkidest lähtudes peab otsuseid tegema ennekõike Keskkonnaamet.
		5. Jätta PlanS § 75 lg 1 p-s 18 reguleeritu (mille kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine) üldplaneeringu kohustuslikuks ülesandeks, kuna PlanS § 125 lg 5 kohaselt võib detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lubada detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised mh kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused.	Selgitus. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine on üks ÜP tuumikülesannetest, mis peab saama kohustuslikuks. Millised ülesanded neile veel võiksid lisanduda selgub eelnõu koostamisel.
		6. Palume PlanSis määratleda, mida mõeldakse olemasoleva hoonestuse all.	Arvestatud. PlanS § 125 lg 5 on kavas tervikuna üle vaadata ja muuta selliselt, et praktikas enim küsimusi tekitanud mõistete tõlgendamisel neid edaspidi vähendada. Kindlasti vaadatakse selle protsessi käigus üle ka mõisted ja nende sisu.
		7. Palume PlanSi muuta selliselt, et lisaks hoonele (nt elamule), oleks võimalik ehitada lisaks seda teenindavatele rajatistele ka seda teenindavad hooned (nt abihoone).	Mitte arvestatud. Abihoonete rajamise võimalikkust saab reguleerida eeskätt üldplaneeringuga seatavate tingimustega. Kuna abihooned osutuvad sageli põhihoonega samade parameetritega ehitisteks, kaotaks senine

			<p>regulatsioon on sisu ja mõtte, milleks on võimaldada ühe ehitusloakohustusliku hoone ehitamist.</p> <p>Arvestama peab, et alla 60 m² ja kuni 5 m kõrguseid hooneid, sh elamu teenindamiseks vajalikke hooneid, saab ehitada vaid ehitisteatise esitamisel ning nende ehitamiseks ei ole PlanS kohaselt DP nõutav. Seetõttu me muudatust ei toeta.</p>
		<p>8. Ebaselge ja mitmeti tõlgendatav on PlanS § 125 lg 5 p 2 rakendamine. Täpsemalt tekitab praktikas probleeme, mis on piisavad üldplaneeringust tulenevad tingimused, et projekteerimistingimuste andmine oleks lubatav.</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>PlanS § 125 lg 5 on kavas tervikuna üle vaadata ja muuta selliselt, et praktikas enim küsimusi tekitanud mõisted selgemini sõnastada. Selle protsessi käigus vaadatakse üle ka PT andmise lubatavuse kriteeriumid.</p>
		<p>9. Palume PlanSi reguleerida, mida tuleb mõista detailplaneeringu elluviimisega alustamise all, st millest alates võib öelda, et detailplaneeringut on asunud ellu viima.</p> <p>10. Otstarbekas ei ole kehtestada detailplaneeringule kehtivuse aega, mis hetkest muutub detailplaneering automaatselt kehtetuks, kuna ka 10 aastat tagasi kehtestatud detailplaneering võib olla konkreetseid asjaolusid arvestades elluviidav. Teeme ettepaneku jääda PlanS § 140 lg 1 senise regulatsiooni juurde, kuid välistada kehtetuks tunnistamise korral kahju hüvitamise.</p>	<p>Osaliselt arvestatud.</p> <p>Kavas on senisest täpsemini välja tuua, mida mõeldakse detailplaneeringu elluviimisena ja mis hetkest see võiks toimuda.</p> <p>PlanS § 140 lg 1 senise regulatsiooni juurde jäämist me ei toeta. Ka Riigikohus on leidnud, et õiguslikke vaidlusi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise ja selle usaldamisega tekitatud kahju hüvitamise üle aitaks vältida see, kui seadusandja sätestaks tähtajad, mille jooksul isik saab planeeringu kehtima jäämist usaldada ja mille möödumisel tekib kohalikul omavalitsusel senisest lihtsam võimalus tunnistada detailplaneering kehtetuks.</p> <p>Kaalume komplekselt läbi selle, kas ja mis tingimustel kehtetuks muutumine seaduse alusel edaspidi rakendub.</p>
		<p>11. Kehtestada üleriigiliselt sotsiaalse taristu tasu arvutamise meetodika, mis kirjeldab sotsiaalse tasu kujunemisel aluseks võetavaid olulisi kriteeriume (tingimusi) ning anda KOVdele meetodika alusel õigus kehtestada sotsiaalse taristu tasu konkreetne suurus (analoogia maamaksuga) ja tasu rakendamise muud tingimused.</p>	<p>Selgitus.</p> <p>Nendele küsimustele annab esmase hinnangu ja esitab peamised koostamisel olev „Sotsiaalse taristu väljaehitamise kokkulepete ja tasu analüüs“. Sellest lähtudes analüüsime täpsemalt, milline lahendusvariant võiks olla sobivaim</p>
		<p>12. Lisaks sotsiaalse taristu tasu kehtestamisele tuleb seadusega sätestada KOVidele õigus laiendada sotsiaalse taristu ehitamise nõue detailplaneeringu või</p>	<p>Vt p-s 11 toodud selgitus.</p> <p>Juhime täiendavalt tähelepanu, et PT-de andmine toimub EhS-is sätestatud alusel ja korras ning PlanS-</p>

	projekteerimistingimustega hõlmatud arendusalale. Seejuures tuleb vahet teha sotsiaalse taristu rajatistel ja sotsiaalse taristu hoonetel.	is ei saa reguleerida õigussuhteid, mis väljuvad seaduse piiridest. Edastame ettepaneku ka KliM-ile, kes tegeleb EhS muudatustega.
	13. Teeme ettepaneku täiendada PlanS §-s 131 sätestatud loetelu sotsiaalse taristu rajatistega.	Vt p-s 11 toodud selgitus.
	14. Sätestada PlanSis võimalus sõlmida arendajaga haldusleping arendusalale sotsiaalse taristu hoone (lasteaia-, kooli- vms hoone) ehitamiseks juhul, kui arenduse maht tingib selle hoone ehitamise vajaduse.	Vt p-s 11 toodud selgitus.
	15. Kehtestada seadusega võimalus kohaldada sotsiaalse taristu tasu, sõlmida avaliku taristu (nii kehtivas PlanS-s 131 sätestatud ehitised kui sotsiaalse taristu) rajamiseks haldusleping ka projekteerimistingimuste andmise menetluses.	Vt p-des 11 ja 12 toodud selgitusi.
	16. Projekteerimismenetluses sõlmitud halduslepingu sõlmimise ja halduslepingu täitmise tagamiseks tuleb seaduses sätestada kohaliku omavalitsüksuse õigus keelduda projekteerimistingimuste andmisest, kui projekteerimistingimuste andmisega kaasneb avalikult kasutatava ehitise (sh sotsiaalse taristu) ehitamise vajadus, kuid projekteerimistingimuste taotleja ei ole nõus sõlmima halduslepingut selle ehitise ehitamiseks või ehitamisega seotud kulude kandmiseks.	Vt p-des 11 ja 12 toodud selgitus.
	17. Sätestada KOVidele õigus nii ehituslubade kui projekteerimistingimuste andmisest keeldumiseks, nende kehtetuks tunnistamiseks kui ka kasutuslubade andmisest keeldumiseks.	Selgitus. Ehituslubade ja PT-de andmise regulatsioon sisaldub EhS-s mille muutmisega tegelemine eelkõige KliMi vastutusvaldkonda. Edastame ettepaneku KliM-ile, kes tegeleb EhS muudatustega.
	18. Planeeringuteadete avaldamine ainult veebilehel ja soovituslikult ajalehes ei toeta avalikkuse kaasamist planeeringuprotsessis, vaid vähendab seda. Sellisel juhul leitakse põhjused, miks ajalehes ei pea teavitama, sest üldjuhul on see tasuline ja rahalisi vahendeid hoitakse kokku.	Arvestatud. Ajaleheteadetest ei ole arutelude tulemusena kavas loobuda. PlanS eelnõu ja seletuskiri koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.
	19. Kui planeeringu vastuvõtmisest loobutakse, kuidas piiritletakse siis planeeringu kooskõlastamise menetluskogu planeerimisprotsessis? Kehtiva seaduse alusel kooskõlastatakse planeering enne vastuvõtmist ja siis see avalikustatakse. Kui planeeringut ei avalikustata, kas siis avalikkuse kaasamisest loobutakse?	Teadmiseks võetud. PlanS VTK-s on muudetud vastuvõtmisest loobumise käsitlust ning see ei käsitle enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist.
	20. Jääb ebaselgeks, mis on tegevuse eesmärk, kas ministril saab olema õigus sisuliselt ÜP ja DP-ga määratud sihtotstarbeid muuta, kelle taotlusel saab minister seda õigust kasutada?	Selgitus. Ministril ei saa edaspidi olema õigust ÜP ja DP-ga määratud sihtotstarbeid muuta. PlanS-is saab sätestada õigusliku aluse määruse andmise kehtestamiseks, millega saab anda raamistiku, milliseid sihtotstarbeid ja juhtotstarbeid on võimalik määrata.

		<p>21. Nõustume, et planeeringu elluviimine ja planeeringu kehtivus peaks saama ajaliselt mõõdetavaks. Siinjuures on olulised kehtivusaja pikendamise tingimused ja tähenduse peaks saama planeeringu elluviimine, samas on vaja täpsustada kas planeeritud kruntide maakatastrisse kandmise menetlus tähendab juba planeeringu elluviimist?</p>	<p>Selgitus. Ettepanekut kaalutakse eelnõu koostamise käigus, samuti senisest selgemini planeeringu elluviimine, sh millisest hetkest loetakse planeeringu elluviimine alustatuks.</p>
		<p>22. Lisaks teeme ettepaneku täiendada PlanSi järgmiselt.</p>	
		<p>22.1. Seaduses määratud 30 päevane tähtaeg on liiga lühike nii üldplaneeringu ja KSH algatamiseks kui ka algatamata jätmiseks. Teeme ettepaneku kehtiva tähtaja muutmist 60 päevani ja mõjuval põhjusel tähtaja pikendamist 90 päevani ning samuti muuta detailplaneeringu algatamisele või algatamata jätmisele kehtestatud tähtaega 60 päevani ja mõjuval põhjusel tähtaja pikendamist 90 päevani.</p>	<p>Mitte arvestatud. Käesolevas PlanS muutmise protsessis on võetud fookus leida menetlusele kuluva aja vähendamise võimalusi. Menetlustähtajast mitte kinnipidamist reguleerib täna juba haldusmenetluse seadus (HMS) § 41, mille kohaselt kui haldusakti või toimingut ei ole võimalik anda või sooritada ettenähtud tähtaja jooksul, peab haldusorgan viivituseeta tegema teatavaks haldusakti andmise või toimingu sooritamise tõenäolise aja ning näitama ettenähtud tähtajast mittekinnipidamise põhjuse. Vastav nõue kehtib ka planeerimismenetluses (planeerimisseadus (PlanS) § 1 lg 3). Ühtlasi juhime tähelepanu, et lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on võetud tööplaani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete määruuse kehtestamine (PlanS § 3 lg 6 p 21 alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.</p>
		<p>22.2. PlanS § 92 lg 2 sätestab, mida üldplaneeringu ülevaatamisega välja selgitatakse ja üle vaadatakse. Teeme ettepaneku jätta PlanS § 92 lg 2 p-st 5 välja sõnad „muutmise või“, kuna PlanS § 140 lg 8 kohaselt muutub varem kehtestatud detailplaneering uue detailplaneeringu kehtestamisega osaliselt või täielikult kehtetuks. Praktikas ei ole realistlik, et KOV hakkaks kehtiva detailplaneeringu üldplaneeringuga vastuolu selgumisel koostama oma initsiatiivil alale uut detailplaneeringut. Samuti palume eemaldada PlanS § 140 lg-st 7 ebatäpsus nagu saaks olemasolevat detailplaneeringut muuta.</p>	<p>Arvestatud. PlanS § 92 lg 2 p-i 5 esitatud ettepanekut kaalume PlanS koostamise käigus. PlanS § 140 lg-s 7 sätestatu tähendabki seda, et kehtivat detailplaneeringut muuta ei saa. Kui selline soov on, siis tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering.</p>
		<p>22.3. Praegu sätestab PlanS § 125 lg 1 p 2, et detailplaneeringu koostamine on nõutav mh olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Palume täpsustada, mida tuleb mõista olemasoleva hoone mahu all vanemate hoonete puhul.</p>	<p>Selgitus. Esialgse mahu määramisel lähtutakse ehitusregistrisse kantud esialgsetest andmetest. Selgitame, et seaduse mõttega ei ole kooskõlas olukord, kus isik laiendab hoonet mitu korda alla 33% ning lõpptulemusena on esialgne hoone või</p>

			<p>olulise avaliku huviga rajatis suurenenud näiteks 50%. Kui protsentuaalne muudatus võrreldes esialgselt lubatuga suureneb mitmekordse laiendamisega seonduvalt üle 33%, tuleb koostada detailplaneering. See on vajalik, sest ulatusliku laiendamisega võivad saada kahjustada piirnevate kinnisasjade omanike õigused või huvid, samuti võivad suuruse tõttu muutuda nõuded tuleohutusele vms.</p>
		<p>22.4. PlanS § 133 kohaselt peaks arvamust küsima kõigilt, keda teavitatakse detailplaneeringu koostamise algatamisest, k.a piirinaabreid. Nt tuleb piirinaabreid teavitada avalikust väljapanekust ja siis on võimalik neil esitada vastuväiteid. PlanS § 133 ei sätesta arvamustele vastamise kohustust, küll aga tuleb vastata vastuväidetele. Seega on sisuliselt tegemist kaks korda arvamuse küsimisega. Palume kaaluda detailplaneeringu menetluses teavitamise vähendamist, et vältida halduskoormust ning vältida teadete saajate liigset koormamist.</p>	<p>Selgitus. HMS § 11 lg 1 p 3 sätestab kohustuslikuna selliste isikute kaasamise, kelle õigusi või kohustusi võib haldusakt puudutada. Need on isikud, kelle õigused ja kohustused on juba seadusandlikul tasemel kaitstud. Nendeks on PlanS mõistes omanik ja piirneva kinnisasja omanik. Tegu on isikutega (kolmandad isikud), kelle õigusi võib planeering puudutada ning nemad on võrreldes teiste võimalike planeeringust huvitatud isikutega võrreldes n-õ eristaatuses just seetõttu, et planeering võib puudutada nende õigusi, mistõttu on selliste isikute teavitamine põhjendatud ja vajalik.</p>
		<p>22.5. Samuti palume kaaluda, kas valitsusasutusi, kellega tehakse koostööd, tuleb teavitada igast detailplaneeringu etapist. PlanS § 127 on nimetatud, et detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega. PlanS § 128 lg 8 kohaselt tuleb neid planeeringu koostamise algatamisest teavitada ning samuti on järgmistes paragrahvides sätted, et neid tuleb teavitada ka detailplaneeringu vastuvõtmisest ja kehtestamisest. Oleme seisukohal, et nii sagedane teavitamine on ebamõistlik, kuna valitsusasutustelt tuleb igal juhul arvamust või kooskõlastamist küsida.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Vaatame valitsusasutustega koostöö tegemist puudutavad sätted üle PlanS eelnõu koostamise käigus. Võimalik on kaaluda lahendust, mille kohaselt saavad valitsusasutused loobuda teavituste saamisest teatades sellest koostamise korraldajatele, vms.</p>
		<p>22.6. Palume segaduse vältimiseks PlanSis tuua selgelt välja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemise erikord. PlanS viitab praegu üldiselt, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust ning koostööle ja kaasamisele detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid üldplaneeringu menetluse sätetele, mis tekitab detailplaneeringu menetlemisel segadust. Samuti võiks seaduses olla regulatsioon, et üldplaneeringu (ÜP) muudatuse määramine on planeerimisalase tegevuse korraldaja otsustusõigus. See väldiks mitmeid ebaseaduslikke olukordi, kus ÜP kaardile on ekslikult tekkinud trükivead (nt</p>	<p>Mitte arvestatud. Oleme arvamusel, et menetlusnõuded on selged ja üheselt mõistetavad ning puudub alus arvata, et menetlemisel segadusi esineb. Oleme menetlusnõuete abistamiseks koostanud ka planeerimine.ee veebilehele skeemid, mis võimaldavad kehtivat õigust eesmärgipäraselt tõlgendada.</p>

	vale värviga tähistatud alad) ja nende parandamiseks ei peaks algatama ÜP muutmist tervikuna.	Ilmse ebatäpsuse parandamise võimaluse annab juba HMS § 59, mis kohaldub ka planeerimismenetlusele kui haldusmenetluse alaliigile.
	22.7. Palume PlanSis reguleerida, mis juhtub, kui üldplaneeringut muutev detailplaneering tunnistatakse kehtetuks. PlanSis peaks olema sõnaselge lahendus, et varasemad üldplaneeringu muudatused kehtetuks ei muutuks.	Teadmiseks võetud. Kaalume muudatuse tegemise vajadust eelnõu koostamise käigus.
	22.8. Kehtivas regulatsioonis on selgusetu, millises etapis täpselt tuleb esitada detailplaneering valdkonna eest vastutavale ministriile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Tõlgendamisel on võimalik teha järeldus, et seadusandja võib olla mõelnud vastuvõtmise eelset etappi, kuid on see vaja täpsemalt seaduses reguleerida.	Selgitus. Kuivõrd kooskõlastamise etapp eelneb vastuvõtmisele, siis on seadusandja soov olnud ka täiendavate kooskõlastuste määramisega seotud menetlustoimingud viia läbi enne vastuvõtmist.
	22.9. Kehtiva regulatsiooni kohaselt tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlusele kohaldada üldplaneeringule ettenähtud menetlust. See tähendab, et nii detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise kui kehtestamise peab otsustama volikogu. Haldusmenetluse menetlus-ökonoomika põhimõttest lähtudes võiks üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatada ja vastu võtta valla- või linnavalitsus, arvestades seejuures, et kohtupraktika kohaselt ei loeta algatamise ja vastuvõtmise korraldusi haldusaktideks, vaid kehtestamise haldusakti ettevalmistavateks haldustoiminguteks. Kehtestamise otsustamine jääks selliste detailplaneeringute puhul endiselt volikogudele. Sarnaselt peaks otsustamise pädevus olema ka KSH algatamisel ja KSH aruande vastuvõtmisel, st anda need menetlustoimingud valla- või linnavalitsuse pädevusse.	Teadmiseks võetud. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsuste tegemise regulatsioon tuleneb KOKSist, mille § 22 lg 1 nimetab volikogu pädevuse. Selliselt KOKSi muutmist hetkel ei ole kavandatud, saame kaaluda muudatuse tegemise vajalikkust ja võimalikkust eelnõu koostamise etapis.
	22.10. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestvusele kehtiv regulatsioon on haldusmenetluslikult koormav ja ei lähtu HMS § 5 lg-s 2 toodud põhimõttest, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Ettepanek on menetlust lihtsustada ja kohaldada kuni 30. juunini 2015 kehtinud PlanS §-st 19 tulenevat põhimõtet ehk avaliku väljapaneku kestus on neli nädalat. Sama tuleks rakendada KSH puhul.	Selgitus. Avaliku väljapaneku kestus on ka praegu ca 4 nädalat, s.o 30 päeva (PlanS § 87 lg 4).
	22.11. Kehtiva regulatsiooni kohaselt peab volikogu kehtetuks tunnistama ka need detailplaneeringud, mille on kehtestanud valla- või linnavalitsus. Selline regulatsioon ei ole põhjendatud ja on volikogule ning menetlusosalistele ebamõistlikult koormav. Teeme ettepaneku muuta PlanSi ja KOKSi selliselt, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine oleks haldusorgani pädevuses, kes on detailplaneeringu kehtestanud.	Teadmiseks võetud. Ettepanekut kaalume PlanS eelnõu koostamise käigus.
	22.12. Kehtiv regulatsioon sätestab, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele (PlanS § 140	Teadmiseks võetud. Nõustume, et DP kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamine PlanS § 127 lg-s 2 nimetatud

		<p>lg 3). Oleme seisukohal, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamine nimetatud ametiasutustega ei pruugi olla alati vajalik, näiteks juhul, kui detailplaneeringu kohase ehitusõiguse kehtetuks tunnistamisel säilib olemasolev olukord looduses, nii nagu see on. Oluline on kaasata asutused uue ehitusõiguse määramisel – uut ehitusõigust hakatakse taotlema uues menetluses (s.o projekteerimistingimuste või ehitusloa menetluses). Ühtlasi palume analüüsida, kas PlanSi on vajalik muuta ka Riigikohtu halduskolleegiumi 9. juuni 2023 kohtuotsusest nr 3-20-2247 tulenevalt, milles on selgitatud PlanS § 140 lg-s 1 sätestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamisega seonduvat.</p>	<p>ametiasutustega ei pruugi olla alati vajalik, eriti olukordades kui detailplaneeringu kohase ehitusõiguse kehtetuks tunnistamisel säilib olemasolev olukord looduses, nii nagu see on. Samuti leiame, et oluline on kaasata asutused uue ehitusõiguse määramisel – uut ehitusõigust hakatakse taotlema uues menetluses (s.o DP, PT või ehitusloa menetluses). Kaalume esitatud ettepanekut PlanS eelnõu koostamisel.</p>
		<p>22.13. Palume analüüsida, kas PlanSis on vajalik reguleerida puudustega esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemist või piisab HMSi üldisest regulatsioonist. Nt mis saab, kui detailplaneeringu algatamise taotlusel on puudused ja kohalik omavalitsus määrab puuduste kõrvaldamiseks mõistliku tähtaja, mille jooksul puudusi ei kõrvaldata. Kas sellisel juhul detailplaneeringu menetlemise tähtaeg peatub kuni nõuetekohase taotluse esitamiseni või jäetakse taotlus läbi vaatamata ja planeeringumenetlus lõppeb. Oluline on, et aega, mil taotlust on ilmselgelt võimatu menetleda, ei arvestataks menetlustähtaja sisse. Mis puudutab haldusmenetluse lõpetamist, siis võimaldab kehtiv õigus jätta puudustega taotluse läbi vaatamata (sh sellise algatamise taotluse, mis ei sisalda planeerimisotsuse tegemiseks vajalikku olulist infot). Kui ministeerium tõlgendab seadust sarnaselt, siis ilmselt ei ole seaduse täiendamine vajalik. Kui aga õigusnormi tuleks rakendada teisiti ja seda on võimalik teha sätte õiguspärase tõlgendamise, siis palume võimalusel seadusandja tahet kirjeldada. Sama probleem on ka planeerimise teistes etappides. Kui detailplaneeringus on puudusi või detailplaneeringu lahendust on vaja muuta näiteks avaliku väljapaneku tulemusena, kuid tähtaegselt parandusi või muudatusi detailplaneeringus ei tehta, ei ole KOVil võimalik detailplaneeringut edasi menetleda.</p>	<p>Selgitus. Puudustega DP algatamise taotluse menetlemisele kohaldub mh üldine HMS § 15 regulatsioon, s.t et kui mõistliku aja jooksul puudusi ei kõrvaldata, on võimalik jätta DP algatamata. PlanS § 128 lg-s 2 on toodud näitlik loetelu algatamise jätmise alustest. See ei tähenda aga, et HMS üldist regulatsiooni kohaldada ei saaks. Ühtlasi juhime tähelepanu, et lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on võetud tööplaani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete määramise kehtestamine (PlanS § 3 lg 6 p 21 alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada.</p>
		<p>22.14. PlanSis on toodud detailplaneeringu koostamise lõpetamise juhtude loetelu kinnisena (PlanS § 129 lg 1). Samas peab PlanSi põhimõtetest tulenevalt planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, mistõttu peaks olema KOVidel õigus detailplaneeringu koostamine lõpetada ka muudel juhtudel (nt juhul, kui ei ole võimalik leida kompromissi kinnistu omanike ja vastuväidete esitajate vahel või esitatakse detailplaneeringu lahendus, mis ei vasta avalikele huvidele ja väärtustele vms). Seaduse seletuskirja kohaselt ei ole seadusandja mõte olnud piirata detailplaneeringu koostamise lõpetamist üksnes seaduses väljatoodud alustega. Kuna eelnimetatu osas on juba tekkinud vaidlusi, siis palume seaduse sõnastuses selgelt välja tuua, et detailplaneeringu koostamise lõpetamise juhtude loetelu on lahtine.</p>	<p>Selgitus. Nõustume, et seadusandja soov ei ole olnud piirata DP koostamise lõpetamist üksnes § 129 lg-s 1 väljatoodud alustega. Kuna eelnimetatu osas on juba tekkinud vaidlusi, kaalume kuidas sätet muuta, et selgelt välja tuua, et detailplaneeringu koostamise lõpetamise juhtude loetelu on lahtine.</p>

		<p>22.15. Palume luua täiendav detailplaneeringu koostamise lõpetamise alus juhuks, kui detailplaneeringu koostaja ei ole näiteks kahe aasta jooksul selle algatamisest arvates detailplaneeringut koostanud, kuna sellisel juhul ei saa alata detailplaneeringu vastuvõtmise menetlus ega detailplaneeringut mõistliku aja jooksul kehtestada.</p>	<p>Selgitus. Märkuses toodu puhul on tegemist halduslepingu ja seal toodud tingimustega seonduva küsimusega, kuid nõustume, et detailplaneeringu lõpetamise aluseid ja nende laiendamise küsimust analüüsitakse eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>22.16. Palume PlanSist võtta välja detailplaneeringu ala suurendamisel kohaldatav proportsionaalne kulude kandmise põhimõte, kuna see ei ole enam juhtudel põhjendatud (PlanS § 130 lg 3). Kinnistu omanik taotleb üldjuhul detailplaneeringu algatamist üksnes oma kinnistu raames, st täpselt oma kinnistu piires, samas on oluline võtta detailplaneeringu alasse ka näiteks juurdepääsuteed avalikult kasutatavale teele. Seetõttu laiendab KOV tihti planeeringuala, kuid seejuures ei ole põhjendatud kulude kandmise proportsionaalne jagamine KOViga.</p>	<p>Selgitus. Sätte praktikas rakendamist ja selle muutmise põhjendatust analüüsime eelnõu koostamise käigus. Sätte eesmärgiks on tagada lepingu sõlmimine vaid nendel juhtudel, kui detailplaneering koostatakse eraõigusliku isiku ja KOV kokkuleppel ning välistaks olukorra, kus detailplaneeringut soovival isikul tuleb täita täiendavaid nõudeid, mis ei ole seotud detailplaneeringu eesmärgiga.</p>
23.	Eesti Ehitusettevõtjate Liit 29.09.2023	<p>1. Planeerimise põhimõtteid ei tohiks kergekäeliselt muutma hakata, sest need võimaldavad isikel oma õigusi kaitsta ning kohtudel kontrollida, kas neid põhimõtteid on planeerimisel järgitud. Praktikas puuduvad kaalutusotsuste tegemiseks kohalike omavalitsuste ametnikel teadmised ja kogemused, siin on lahenduseks kaalutusõiguse vähendamine selgemate reeglite kehtestamisega. Samuti on riigil võimalik kohalikke omavalitsusi jõulisemalt suunata planeerimise põhimõtetega arvestama läbi planeeringute heakskiitmise. Planeeringud, mille kohta esitatud arvamustega ei ole planeeringu koostamisel arvestatud, esitatakse heakskiitmiseks ministrile või tema volitatud ametnikule, kes mh peab kontrollima detailplaneeringu vastavust õigusaktidele.</p> <p>2. Leiame, et ilmastikuga arvestamine on eelkõige ehitiste projekteerimisega, mitte ruumilise planeerimisega seotud küsimus. Kuid juba täna on ruumilise planeerimise suunamiseks piisavalt võimalusi. Riik saab suunata ruumilist planeerimist laiemalt läbi üleriigilise planeeringu ja maakonnaplaneeringu antavate suunistega. Ruumi planeerimine ei saa tugineda oletustele, vaid väga selgetele ja kindlatele asjaoludele, millega tuleb planeeringute koostamisel arvestada. Igasugune ebamäärasus toob endaga kaasa erimeelsusi ja lõppkokkuvõttes planeerimismenetluse venimise.</p> <p>3. Teise probleemina tuuakse PlanS VTK-s (p 1.2) välja, et erinevate planeeringuliikide ülesanded, sh nende lahendamise täpsusaste, on osaliselt ebaselge</p>	<p>Selgitus. Planeerimise põhimõtted jäävad suuresti samaks ja mingeid olulisi muudatusi neid kavas teha ei ole. Neid on kavas vaid täpsustada ja täiendada. Lisanduvad kvaliteetse ruumiloome ja kliimamuutustega arvestamise põhimõtted, mis olemuslikult sobituvad juba olemasolevate põhimõtete alla ehk tegemist ei ole seniste põhimõtete muutmise vaid täpsustamisega.</p> <p>Selgitus. Kliimamuutustega arvestamine ei hõlma vaid ilmastikuoludega arvestamist vaid toimuvaid protsesse laiemalt. Nõustume, et ruumilise planeerimise suunamiseks on võimalused ka praegu, kuid planeerimise põhimõtete rakendamine ei ole praktikas hästi juurdunud. Planeerimise põhimõtted peavad olema piisavalt selged, et neid rakendada. Seetõttu on oluline, et PlanS sätestaks põhimõtte, kuid täpsema raamistiku annab sellele eriseadus (kliimaseadus) ja selle rakendusaktid.</p> <p>Selgitus.</p>

		<p>ja ei moodusta täielikult ühtset tervikut. Leiame, et pigem on küsimus selles, kui detailsed peavad planeeringud olema ja kui palju ülesandeid tuleb konkreetsetes planeeringus lahendada. Praktikas on näiteks detailplaneeringute koostamise menetlus ebamõistlikult pikk just seetõttu, et soovitakse detailplaneering koostada sisuliselt ehitusprojekti arhitektuurse staadiumis. Planeerimisseadus ei nõua kõikide detailplaneeringu ülesannete lahendamist. Vaatamata sellele vaieldakse detailplaneeringu koostamise menetluses planeeritavate hoonete arhitektuurse välimuse ja sobivuse üle, määratakse juba detailplaneeringutes haljastuse üksikasjad (taimede kirjeldusega), markeeritakse parkimiskohad, prügikonteinerite asukohad jms. Selline planeeringulahendus ei võimalda paindlikkust, mis tihti muutub keskkonnas on hädavajalik.</p>	<p>Ülesannete üldisest täpsustamise kavast on loobutud, kuid võimalik, et eelnõu koostamise käigus vajadus mõne üksiku ülesande täpsustamiseks või täiendamiseks siiski ilmneb.</p>
		<p>4. Leiame, et peab jääma võimalus avalikust väljapanekust eelnevalt teada saada ja piisav aeg planeeringu dokumentidega tutvumiseks. Kuna planeeringuid saab avalikes huvides vaidlustada igauks, siis tuleb arvestada ka laiemate teavitusega. Isikuid, keda planeering otseselt puudutab, tuleb isiklikult teavitada, sh üldplaneeringute puhul, kuna nendega kehtestatakse isikutele konkreetseid piiranguid. Näiteks võidakse määrata elamuallasid rohealadeks või muu avaliku kasutusega aladeks, kuid praktikas see info maaomanikeni ei jõua.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-st on eemaldatud ettepanek täielikult loobuda avalikust väljapanekust ette teavitamise nõudest. Isiklikust teavitamise nõudest pole olnud käesolevas protsessis plaanis loobuda.</p>
		<p>5. Ei pea võimalikuks loobuda võimalusest paberkanjal detailplaneeringutega tutvuda, sest planeeringu jooniseid on tihti keeruline nende erinevate kihtide ja suure info tõttu arvutis avada ja nendega tutvuda. Seega peab jääma võimalus tutvuda planeeringu dokumentidega paberkujul kohaliku omavalitsuse asukohas.</p>	<p>Arvestatud. Kuivõrd digipädevus ei ole kõigis ühiskonna gruppides ühetaoline, jääb arutelude tulemusena ka edaspidi võimalus tutvuda planeeringu dokumentidega paberkujul kohaliku omavalitsuse asukohas (PlanS § 135 lg 9). Seda regulatsiooni ei ole ka kavandatud muuta.</p>
		<p>6. Avalikust väljapanekust vähemalt 14-päevaline ette teavitamine ei tohiks planeeringu koostamise korraldajale olla ülemääraselt koormav. Kuna PlanS VTK järgi soovitakse suurendada nende planeeringute, millega on võimalik seada kinnisasjale kitsendusi, mahtu, siis tuleb arvestada ka suurema teavitamise koormusega. Eraomand on Eesti Vabariigis põhiseadusega kaitstud ja omandi kaitse peab olema reaalne, mitte näiline.</p>	<p>Selgitus. PlanS VTK-st on eemaldatud ettepanek täielikult loobuda avalikust väljapanekust ette teavitamise nõudest. Isiklikust teavitamise nõudest pole olnud käesolevas protsessis plaanis loobuda.</p>
		<p>7. Kui planeeringu vastuvõtmise etapp kaotatakse, siis ei teki enam sellist vaheetappi, mille puhul tekib õigustatud ootus lähiajal planeeringu kehtestamiseks. Samuti peab olema selge, millal sõlmitakse huvitatud isikuga haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks. See on tavaliselt toimunud detailplaneeringu vastuvõtmise järel, sest selleks ajaks on selgunud, kas ja millised avaliku kasutusega teed ja tehnoarajatised on vaja valmis ehitada. On oluline tagada, et kogu planeeringu koostamise aja jooksul esitatud arvamuste mitteametlikel</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-s on muudetud vastuvõtmisest loobumise käsitlust ning see ei käsitle enam kohaliku omavalitsuse üksuse tasandi planeeringuliikide juures vastuvõtmise menetlusetapist loobumist.</p>

		jõuavad sellised planeeringud ministeeriumisse heakskiitmiseks, et oleks tagatud kohtueelne planeeringu õiguspärasuse, sh planeerimise põhimõtetele vastavuse, kontroll.	
		8. Kui planeeringu elluviimise mõiste on liiga üldine, siis võiks see analoogselt EhS § 45 lõikega 2 olla seotud esimese võimaliku tegevusega, mida planeeringu elluviimiseks tehakse. Üheks esimeseks tegevuseks detailplaneeringu elluviimisel on tavaliselt kinnistu jagamine vastavalt detailplaneeringus määratud krundijaotusele.	Selgitus. Ettepanekut analüüsitakse sisulisemalt PlanS eelnõu koostamise käigus.
		9. Maakasutuse juhtotstarvet on üldplaneeringutes tavapäraselt täpsustatud ja selgitatud, milliseid ehitisi vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-alal võib ehitada. Kuna maakasutuse juhtotstarve on PlanS § 75 lõike 4 järgi maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad, tekib praktikas küsimus, kas sellel maa-alal olevale kinnistule võib detailplaneeringuga ilma üldplaneeringuga vastuollu minemata määrata mõne muu krundi kasutamise otstarbe. Näiteks, kui soovitakse üldplaneeringus sotsiaalmaa juhtotstarbega maa-alale detailplaneeringus määrata 45% ulatuses elamumaa otstarve.	Selgitus. PlanS § 75 lg 4 kohane maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala asutamise valdav (s.o reeglina üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Toodud näite puhul jääks valdavaks ÜPs määratud sotsiaalmaa juhtotstarve.
		10. PlanS VTK järgi soovib riik kehtestada õigusliku regulatsiooni planeerimismenetluse läbiviimise tasu kehtestamiseks. Leiame, et kuna ruumiline planeerimine on olemuslikult kohaliku omavalitsuse ülesanne nii KOKS § 6 lõike 1 kui ka PlanS § 4 lõike 1 järgi, siis tasu küsimine planeeringu koostamise korraldamise eest ei ole põhjendatud. Kinnistule ehitamise õiguse saamine on üks omandipõhiõiguse teostamise viise ja kohalik omavalitsus ja riik kohustuvad tagama isikute põhiõigused ja vabadused (PS § 14, KOKS § 3 lg 1 p 2). Praktikas ei tegele kohalikud omavalitsused ise planeeringute koostamisega, vaid need tellitakse pädevalt isikult. Planeeringu koostamise kulud kannab kinnisasja omanik ka siis, kui planeeringu koostamise tellimist ei tohi huvitatud isikule üle anda. Seega juba täna on planeeringute koostamine tasuline tegevus ja mingite lisarahastuste ettenägemine seadusega on vastuolus õiguse põhimõtetega ja piirab kinnisasja omaniku võimalust oma vara kasutada.	Selgitus. Planeerimismenetluse eest tasu küsimise kavast on VTK-s loobutud.
		11. Detailplaneeringute koostamine ei veni mitte seetõttu, et puuduvad pädevad inimesed, vaid et detailplaneeringute koostamise käigus määratakse lisaks üldplaneeringus toodud tingimustele uusi tingimusi, millega ei ole detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud arvestanud. Seega tuleks esmalt leida võimalus, kuidas detailplaneeringu koostamise juhte vähendada ja sätestada planeerimisseaduses ammendav detailplaneeringu koostamisel lahendatavate ülesannete loetelu.	Selgitus. Detailplaneeringud on oma olemuselt erinevad, mistõttu on kõigile täpselt ühtede kohustuslike ülesannete lahendamise määramine kaheldav. Pigem on probleem selles, et praktikas nõutakse ülesannete lahendamist täpsemalt, kui on olnud seaduse mõtteks. Samas märgime, et ka juba täna on PlanS-s sätestatud ülesanded, mida DP koostamisel tuleb alati lahendada (PlanS § 126 lg 1 p-d1-5).

		<p>12. Kui leitakse, et tasu kehtestamine on põhjendatud, siis peab nõ menetlustasu maksmine sõltuma sellest, kas detailplaneering kehtestatakse 3 aasta jooksul või mitte. Ehk juhtudel, mil detailplaneering jääb õigeaegselt kehtestamata kohaliku omavalitsuse viivituse ja põhjendamatute nõudmiste tõttu, puudub kohalikul omavalitsusel ka õigus tasu saada.</p>	<p>Selgitus. Tasud kehtestamise kavast on VTKS loobunud.</p>
		<p>13. Riigi planeeringutega on võimalik kinnisasjale kitsendusi seada vaid juhul, kui need on konkreetse kinnistu osas piisavalt selged ja täpsed (võimaldavad kinnistu täpsusega piiranguid tuvastada) ja isikutele on tagatud individuaalne kaasamine ja ärakuulamine ning isiku põhjendatud huvidega arvestamine. (Vt ka Riigikohtu otsus kohtuasjas nr 3-18-913, milles Riigikohus seob maakonnaplaneeringu vaidlustamise võimaluse planeeringu täpsusastmega).</p>	<p>Arvestatud. Arvestame eelnõu koostamisel ka senise kohtupraktikaga ning planeeringuliigi täpsusastmest tulenevate piirangute seadmise kitsaskohtadega (nt liiga suur üldistusaste, mis ei võimalda kitsenduste ulatust katastriüksuse piiride täpsusega kindlaks määrata).</p>
		<p>14. PlanS § 125 lõike 5 rakendamisel tuleb lähtuda punktis 2 märgitust, st üldplaneeringutes määratud vastava ala üldistest kasutus- ja ehitustingimustest. Lisaks tuleb vaadata, millised tingimused tuleb hoone või olulise rajatise kohta projekteerimistingimustes määrata (EhS § 26 lg 4). Uutes üldplaneeringutes nähakse juba ette vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, millest projekteerimistingimuste andmisel tuleb lähtuda. Kuna kohalikel omavalitsustel peaksid olema tänaseks ajakohased üldplaneeringud, siis me ei näe, et § 125 lõike 5 rakendamisel esineks ületamatuid probleeme. Selle sätte kohta on ka piisavalt kohtupraktikat. Pigem kasutatakse võimalust projekteerimistingimuste andmiseks PlanS § 125 lõike 5 alusel liiga vähe, kuigi see hoiaks kokku nii aega kui raha. ei halvenda detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste andmine kaebajate võimalusi oma õigusi ja huve kaitsta. Kohtupraktikast saab järeldada, et detailplaneeringu koostamise asemel ei halvenda projekteerimistingimuste andmine kaebajate võimalusi oma õigusi ja huve kaitsta. Arvestades eeltoodut ei nõustu EEEL PlanS VTK koostajatega, et olemasoleva olukorra säilimine ega rahastuse suurendamine olukorda ei lahendaks. Planeerimisseaduse muutmisel algab jälle kõik otsast peale – tekivad uued mitmeti mõistetavused ning tuleb hakata uut kohtupraktikat ootama.</p>	<p>Selgitus. PlanS § 125 lg 5 rakendamise võimalikkus sõltub suuresti üldplaneeringu täpsusastmest. Arvestades asjaolu, et paljudes KOV-s on valmimisel uued üldplaneeringud, kaalume sätte senist rakendamist ja muutmise vajadust ning täpsemaid sõnastusettepanekuid eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>15. EEEL ei nõustu detailplaneeringute tähtaja seaduses sätestamisega, kuna see riivab ülemääraselt kinnisasja omaniku omandiõigust. Detailplaneeringule tähtaja kehtestamisel peab olema mingi legitiimne eesmärk. Lihtsalt mingi suvalise tähtpäeva sätestamine detailplaneeringu kehtivusena on vastuolus isikute õiguste ja vabaduste tagamise põhimõttega. Detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine peab jääma kohaliku omavalitsuse võimaluseks ja see peab olema kaalutusotsus, mille käigus hinnatakse mh otsuse mõju kinnisasja omaniku õigustele ja vabadustele ning põhjendatud huvidele. Enamasti jäävad detailplaneeringud seisma aga põhjusel, et KOV esitab ebamõistlikke ja kinnisasja omanikku ülemääraselt koormavaid</p>	<p>Selgitus. PlanS § 124 lg-st 2 tulenevalt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ning see on lähiaastate ehitustegevuse alus. Nendest põhimõtetest lähtuvalt peaks DP saama realiseeritud lähiaastatel. Kohtupraktikas on „lähiaastaid“ sisustatud erinevalt, kuid enamasti on silmas peetud 5 aastat kehtestamisest arvates. Ka on välja toodud, et</p>

		<p>tingimusi, mille tõttu muutub ehitamine liiga kulukaks. Seega tuleb analüüsida, mis on tegelikult detailplaneeringute n-ö seismajäämise põhjuseks.</p> <p>Kinnisasja omanik ei loobu ehitamise õiguse saamisest ilma põhjuseta. Detailplaneeringutele kehtivuse aja sätestamine olukorras, kus vaatamata asjaolule, et PlanS kohustab detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tegemise kolme aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest, on paljud enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu siiani kehtestamata, ebamõistlik. Kehtetuks tunnistamise alused peavad olema selged ja üheselt mõistetavad, kuna planeeringu kehtetuks tunnistamise otsus seondub otseselt kinnistu omaniku omandiõiguse ja ettevõtlusvabadusega. Erinevalt huvide tasakaalustamisest tuleb isiku õigused ja vabadused tagada.</p>	<p>mida kauem on möödas detailplaneeringu kehtestamisest, seda väiksem on isiku kaitstav usaldus detailplaneeringu kehtima jäämise või muutmata kujul kehtima jäämise osas. Lisaks võivad vahepeal muutuda ka KOV üldised arengusuunad. Küsimust analüüsitakse täpsemalt eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>16. Detailplaneeringu elluviimine ei ole ega saa muutuda kohustuslikuks. Elluviimine sõltub üldisest majanduskeskkonnast ning kinnisasja omaniku rahalistest võimalustest. Samuti tuleb arvestada asjaoluga, et kinnisasja omanik võtab endale taristu väljaehitamiseiga seotud kohustused. See, kas detailplaneeringut on võimalik ellu viia või mitte, on tihti väga subjektiivne. Praktikas on siiski olemas ka selliseid planeeringuid, mida on võimalik realiseerida veel 10 aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamist. Ainuüksi see, et planeerimisseadus määratleb detailplaneeringu lähiaastate ehitustegevuse kavana, ei õigusta detailplaneeringule kehtivusaja määramist. Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringut, mis tavaliselt kehtib vähemalt 10 aastat.</p> <p>Kuna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab kinnisasja omaniku õigusi, siis ei ole võimalik seda teha tema arvamust ära kuulamata. Kui kinnisasja omanik esitab põhjendatud vastuväited, siis tuleb nendega arvestada.</p>	<p>Selgitus. Juhul kui ettepanek leiab toetust, kohalduksid muudatused edasiulatuvalt, samuti sätestataks võimalus kehtivusaja pikendamiseks. Sellisel juhul võib elluviimiseks ette nähtud aeg pikeneda ka eelduslikult kuni 10 aastani.</p>
		<p>17. Kohalik omavalitsus ei tohiks tasu küsida suvaliste ehitiste eest, vaid selliste ehitiste ehitamiseks, mille puhul on otsene seos avaliku teenuse osutamisega. peab arendajal olema võimalik piisava selgusega ette näha, millise õigusliku tagajärje, sh kohustused, kinnistule ehitamise soov talle kaasa toob. Teistsugune lähenemine on vastuolus õiguskindluse põhimõttega. Veel ühe tasu (maksu) kehtestamine võib paljudel juhtudel oma kinnistule ehitamise võimaluse üldse välistada. Peab olema selge, milliste rajatiste osas on võimalik tasu määrata. Need juhtumid peavad olema sätestatud planeerimisseaduses. Samuti peab olema rajatiste ehitamine ette nähtud kohaliku omavalitsuse arengukavas, st olema ettenähtav, mitte selguma detailplaneeringu algatamise või koostamise käigus.</p>	<p>Selgitus. Ettepanekutele 17-19 annab esmase hinnangu ja esitab peamised järeldused „Sotsiaalse taristu väljaehitamise kokkulepete ja tasu analüüs“. Seejärel saab asuda hindama, milline lahendusvariant võiks olla sobivaim.</p>
		<p>18. Tasu arvestamise alused, mis võimaldavad tasu suurus kindlaks määrata, peavad olema sätestatud planeerimisseaduses. Leiame, et tasu kehtestamisel peab kohalikul omavalitsusel tekkima kohustus vajalik taristu detailplaneeringu elluviimise ajaks või muuks konkreetseks tähtajaks välja ehitada. Kui arendaja osaleb sotsiaalse</p>	<p>Vt eelnev selgitus</p>

		<p>taristu rahastamises, siis tekib temal ja tema klientidel ootus, et lubatud ehitised ehitatakse valmis. Seega peab kohaliku omavalitsuse ehitamiskohustus olema määratletud kohustusena, millest ei saa ilma teise poole nõusolekuta taganeda. Kui kohalik omavalitsus tunnistab detailplaneeringu kehtetuks või ei suuda taristut kindlaksmääratud tähtaja jooksul valmis ehitada, peab kohalik omavalitsus tagastama arendajale arendaja makstud tasu koos intressidega, kuna arendaja ei saa vahepealsel ajal oma rahalisi vahendeid kasutada.</p>	
		<p>19. Tuleb ette näha erisused ühe kinnistu enda tarbeks hoonestamisel, kuna kõigi plaanitavate uute tasude maksmine käib eraisikul ilmselgelt üle jõu.</p>	<p>Märgime, et kavandatava ehitise ja selle väljaehitamise/rahastamise kohustuse proportsionaalsuse tagamiseks on alates 2022 aastast KOV-l nõue kehtestada määrus ja näha ette selged alused, millest väljaehitamise /rahastamise lepingute sõlmimisel tuleb lähtuda. Lisaks vt eelnev selgitus.</p>
		<p>20. Praktikaks on osutunud ebamõistlikuks katastriüksuse sihtotstarbe muutmine. Olukorras, kus ruumilises mõttes muudatusi ei toimu, võiks olla lihtsustatud ka katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.</p>	<p>Selgitus. Kirjeldatud n-ö lihtsustatud korras katastriüksuse sihtotstarbe muutmise menetlust saaks läbi viia maakatastriseaduse ja selle alusel antud õigusaktides sätestatud korras. Samas nõustume, et vaid kinnistu jagamiseks detailplaneeringu koostamine ei pruugi olla proportsionaalne. Analüüsimine lahendusvõimalusi eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>21. Planeerimisseadust tuleb muuta planeeringu algatamise osas. Oleme seisukohal, et planeeringu algatamise otsuse tegemine ei ole vajalik, kuna sellel puudub sisuline väärtus. Praktikaks toimub juba enne detailplaneeringu algatamist sisuline detailplaneeringu koostamise menetlus ja algatamisi seni jõutakse teinekord alles aastate pärast. Enne detailplaneeringu koostamise algatamist nõutakse hoonestuskava ning hoonete eskiisi ehitusprojekti arhitektuurse projekti täpsusastmes, kuigi planeerimisseadus seda ei nõua. Mõned kohalikud omavalitsused nõuavad enne detailplaneeringu algatamist ka detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise lepingu sõlmimist. Üldplaneeringu järgse detailplaneeringu koostamisel ei tohiks olla menetlust takistavaid asjaolusid. Planeeringu koostamise lõpetamise alused on planeerimisseaduses välja toodud. Oleme sellele probleemile tähelepanu juhtinud ka planeerimisseaduse rakendamise analüüsi käigus toimunud intervjuude käigus ja leiame, et riik peab planeerimisseaduse normidega tagama kinnisvara omanike kaitse ebaproportsionaalse ja kuluka menetluse vastu.</p>	<p>Selgitus. Lähtuvalt PlanS VTK-le saadud tagasisidest on võetud tööplaani kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele algatamise taotluse nõuete määrase kehtestamine (PlanS § 3 lg 6 p 21 alusel), et planeeringute algatamise menetlust lihtsustada, sh lühendada sellele kuluvat aega.</p>

24.	Kaitseministeerium (edastatud e-kirjaga)	<p>1. VTK punktis 3.4. on märgitud, et eesmärk on täidetud, kui kõigi planeeringuliikide juures on loobutud vastuvõtmise etapist. Juhime tähelepanu, et see läheb vastuollu punktiga 9.4, mille kohaselt ei loobuta vastuvõtmise etapist REPi ja KOV EP puhul. Ühtlasi leiame, et sarnaselt REP-iga tuleks vaadata ka teisi planeeritavaid regionaalse tasandi planeeringuid, arvestades, et vastuvõtmise etapiga on VTK kohaselt seotud ka sellele järgnev avalikustamine.</p>	<p>Arvestatud. VTK-s on käsitlust muudetud ning KOV planeeringute puhul vastuvõtmise kaotamisest loobutud. Küll vaadatakse regulatsioon üle, sh arvestades, et vastuvõtmise etapiga on seotud ka sellele järgnev avalikustamine.</p>
		<p>2. Riigi tasandi planeeringu koostamisel ei pruugi olla võimalik määrata täpselt ehitise jaoks vajalikke maa-alasid, mis võib tähendada seda, et eraomandi kasutamist kitsendatakse aastateks ja menetluse lõpus ei pruugi kõik maaüksused tegevuse elluviimiseks olla vajalikud või vastupidi tekib vajadus teiste maaüksuste järele. Teiseks, kinnisasja omanik võib KAHOSE kohaselt taotleda temale kuuluva maa kohest omandamist õiglase tasu eest, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutada vastavalt senisele sihtotstarbele, selleks aga ei pruugi regionaalse tasandi planeeringu koostamise etapil olla võimalusi.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Kaalume neid ettepanekuid PlanS eelnõu koostamisel.</p>
		<p>3. Planeeringu vastuvõtmine ja avalikustamine on kaks eraldi etappi ja ei pea olema kokku seotud. Praegu on vastuvõtmisele järgnev avalikustamine just see etapp, kus saab jälgida, kas ja kuidas arvestati esitatud ettepanekutega ja kuidas on kogu planeeringulahendust mõjutanud (muutnud) kõigi osapoolte esitatud ettepanekud kokku, võrreldes eelnõu esmase avalikustamisega või kooskõlastamiseks esitamisega. Kui senisest vastuvõtmisest ja sellele järgnevast avalikustamisest loobutakse, siis jääb ebaselgeks, kuidas ja millal saab menetlusosaline tutvuda kõigi ettepanekute alusel kujunenud tervikliku planeeringulahendusega enne kehtestamist?</p>	<p>Selgitus. VTK-s on käsitlust muudetud ning märkusega arvestatakse PlanS eelnõu koostamisel.</p>
		<p>4. Peaks olema menetlusetapp, kus avalikkus ja kõik menetlusosalised saaksid enne planeeringu kehtestamist kooskõlastamisel esitatud vastuväidete või ettepanekute alusel kujunenud lõpliku planeeringulahendusega tutvuda ja vajadusel selle kohta ettepanekuid esitada. Vastasel juhul jääb üle vaid planeeringu kehtestamise järgne vaidlustamine, mis tooks kaasa olulise halduskoormuse kasvu.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Kaalume ettepanekut PlanS eelnõu koostamisel.</p>
		<p>5. Kavandatakse muuta DP automaatselt kehtetuks teatud aja (5-7 a) saabumisel, kui planeeringut ei ole asutat ellu viima. Ühtlasi sätestatakse võimalus põhjendatud juhul kehtivuse aja pikendamise taotlemiseks. Võimalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks 5-7 a möödumisel, kui seda ei ole ellu viima asutatud, on arusaadav vajadus, kuid mõjusid silmas pidades muutub oluliseks, millisel juhul ja kuidas täpselt seda tehakse.</p>	<p>Selgitus. Kaalume ettepanekut eelnõu koostamise käigus.</p>
		<p>6. Planeeringus võiks olla toodud tingimused, mida loetakse planeeringu elluviimise alustamiseks, kuna tingimuste sätestamine seaduse tasandil võib olla liigselt piirav. VTK-st jääb arusaam, et pikendamise taotluse peab esitama planeeringu koostanud isik (arendaja) enne tühistamise tähtaja saabumist. Leiame, et arendajale jälgimise</p>	<p>Teadmiseks võetud. Elluviimise täpsemat määratlemist kaalutakse eelnõu koostamise käigus. Pikendamise taotluse esitamisega seonduvat analüüsitakse eelnõu koostamise käigus.</p>

		<p>kohustuse panemine ei ole põhjendatud ja planeeringu tühistamise vajaduse korral võiks planeeringu koostamise korraldaja esitada planeeringu koostajale planeeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu, misjärel planeeringu koostajal on võimalus esitada omapoolsed argumendid ja seejärel saab korraldaja otsustada DP tühistamise või kehtima jätmise.</p> <p>7. Riigi eriplaneeringu detailselt lahendusest olulisem on inimeste jaoks asukoha eelvalik. Just selles etapis otsustatust lähtub suures plaanis, kas ja millised mõjud hakkavad eeldatavalt avalduma kohalikele kogukondadele – ettevõtjatele ja elanikele. Seda arvestades on mõjude hindamiseks oluline aru saada ja läbi mõelda, kas ja milline on kogukondade võimalus rääkida kaasa asukoha eelvaliku tegemisel, kas ja kuidas saab seda otsust vaidlustada ning millises põhjalikkuse astmes tehakse mõju hindamised, kui eelnevalt ei ole asukohta otsustatud.</p>	
			<p>Arvestatud. Oleme loobunud PlanS VTK probleemi 1.9 käsitlusest (muutes vastavalt dokumendis numeratsiooni) ehk riigi eriplaneeringu instrumendile kavandatud muudatustest. Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.</p>
25.	Kultuuriministeerium 21.09.2023 nr 1-12/1067-2	<p>1. VTK-s on kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid dokumendi lõikes erinevalt nimetatud. Juhime tähelepanu, et „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“ on riigihalduse ministri 2. aprilli 2019 käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ministeeriumide vahelise ruumiloome tööühma lõpparuande osana sõnastatud konkreetne dokument. (https://www.kul.ee/media/60/download). Nii kliimamuutus kui ka kvaliteetne ruumiplaneerimine seonduvad ka väärtusliku ehituspärandi ja kompaktsete ajalooliste linnasüdametega. Põhimõtete kaasajastamisel tuleks lähtuda inimkesksusest ja kasutaja vaatest.</p> <p>2. PlanS-ist võiks selgemalt ja läbivamalt välja tulla, et planeeringud peavad esimesena lähtuma avalikust huvist. PS § 32 kohustab arvestama omaniku erahuviga, kuid lubab seda kitsendada mõistlikul õigustusel ja proportsionaalses ulatuses. Kitsendusi õigustab ka avalik huvi. Planeeringus peab olema avalik ja erahuvi tasakaalus. MuKS § 3 lõikes 8 on kirjas, et riiklikes tegevustes lähtutakse avalike huvide ning igapäevaste ja vabaduste tasakaalustatuse ning proportsionaalsuse põhimõttest.</p> <p>3. Palume kaaluda PlanS § 10 lg 3 muutmist viisil, et sellest tuleks välja, et kohalikku huvi väljendav planeering peab küll lähtuma kohalikest huvidest, kuid olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ja teiste ruumilist aspekti väljendavate riiklike dokumentidega.</p>	<p>Teadmiseks võetud.</p> <p>Selgitus. Huvide tasakaalustamist, sh avalike huvidega arvestamist tagab PlanS § 10 toodud huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte, milles on avalikke huve ka eraldi rõhutatud. Kinnisomandile kitsenduste seadmine saabki toimuda vaid avalikes huvides.</p> <p>Arvestatud. Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Sättega on silmas peetud, et arvestama peab kõigi asjasse puutuvate riiklike dokumentidega, sh riiklike huve väljendavate</p>

			planeeringutega, kuid kaalume sõnastuse muutmise vajadust eelnõu koostamise käigus.
		4. Probleemi 1.3 lahenduseettepaneku 9.3 sisu on soov vähendada planeerimismenetluses oluliste dokumentide avaldamist ajalehtede paberväljaannetes. Idee on muuta kõige peamiseks avalikustamise kanaliks veebilehe. Mõistame kulukaalutlust ja asjaolu, et ühiskonna loomuliku arenguna ongi teabe veebist teada saamine muutunud väga paljude inimeste jaoks tavapäraseks ja kasutajamugavaks. Palume siiski silmas pidada, et kavandatud muudatus kätkeb vanuse alusel tekkida võivat digilõhe ohtu. Eelistame planeerimisega seonduva teabe avaldamist paberväljaannetes võimalikult mitmekesisel moel ning ei toeta ideed, et see muutuks vaid soovituslikuks.	Arvestatud. PlanS eelnõu ja seletuskirja koostamise koostatakse lähtuvalt eeldusest, et ajalehes teavitamine on vajalik.
		5. Tuleb hoolikalt kaaluda, kas tasu küsimise või maksuideo loomine on lubatav. Ressursi- ja personalipuudus on küll probleemina mõistetav, kuid ei pruugi olla piisav õigustus menetluskulu ettenägemiseks haldusvälisele isikule.	Selgitus. Planeerimismenetluse eest tasu küsimise regulatsioonist on VTK-s loobutud.
		6. VTK punktide 1.10 ja 1.17 puhul palume kaaluda, kas tuua eraldi välja, et muutmine oleks kooskõlas avaliku huviga.	Arvestatud. Kaalume ettepanekut PlanS eelnõu koostamisel.
		7. VTK punktide 1.9 ja 1.13 puhul võib meie hinnangul tekkida on oht, et ressursitõhususe, kiiruse ja efektiivsuse tähe all jääb asukohtade kaalumise ja sisuline arutelu tagaplaanile. Palume seda ohtu edasises analüüsis kaaluda.	Arvestatud. Oleme loobunud probleemi käsitlusest. Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.
		8. VTK punktis 1.14 toodud detailplaneeringust loobumine saab meie hinnangul olla kaalutusotsus, mis sõltub omavalitsuse tahtest ja planeeringu sisust.	Arvestatud. Seda põhimõtet muuta plaanis ei ole.
		9. Toetame eesmärki ja ettepanekuid vähendada halduskoormust ja lihtsustada menetlusprotsesse. Samuti ideed kehtestada detailplaneeringutele kehtivusaeg (koos võimalusega seda pikendada). Viimase puhul punktis 1.15 tuleks aga säilitada võimalus planeeringuid ka enne kehtivusaja lõppu kehtetuks tunnistada.	Arvestatud. Nõustume, et peab jääma võimalus detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks ka enne kehtivusaja lõppu.
		10. Palume kaaluda, kas ja kuidas parendada või edasi arendada ruumilise keskkonna planeerija kutset, ning arvestada, et planeeringute välja töötamise ja juhtimise pädevus on ka kutsekvalifikatsiooniga arhitektidel ja maastikuarhitektidel.	Selgitus. PlanS VTK terminite sisustamisel sellises täpsusastmes muudatusi kavva ei võeta. Puudub alus arvata, et tänases olukorras, kus Eestis puudub terviklik ruumilise planeerimise õppekava ning pealekasv planeerijate osas on kasin, omab kutsetunnistusega planeerija termini sidumine positiivset mõju planeerijate kvaliteedile ja nende oskustele. Kutsetunnistusega sidumine ei kõrvalda probleemi põhjuseid ega lahenda probleemi ennast, vaid võib tuua kaasa tänases olukorras soovimatud

			<p>kaasmõjud, mis võivad praegust olukorda veelgi halvendada. Seetõttu peame konkreetse probleemi lahendamisel põhjendatuks jätkamaks tööd selle nimel, et Eestis oleks olemas terviklik ruumilise planeerimise õppekava. Sellele järgnevalt on võimalik kaaluda, kas täiendava kutsesüsteemi loomine on vajalik.</p> <p>Lisaks eelnevale juhime tähelepanu siinkohal sellele, et planeeringute sisulise kvaliteedi eest vastutab lõplikult planeeringu koostamise korraldaja, kes mh peab tagama selle, et planeeringulahendus vastab õigusaktidele ja planeeringu eesmärgile. Seetõttu on lisaks haridussüsteemi parendamisele oluline tegeleda läbivalt ka planeeringu koostamist korraldavate ametnike pädevuse tõstmisega valdkonnas.</p>
26.	Siseministeerium 18.10.2023 nr 1-7/171-3	<p>1. Palume tuua julgeolekuohtude hindamise probleemkäsitlus ka planeerimisseaduse VTK-sse, eesmärgiga luua selgus, millises etapis on julgeolekuohtusid kõige otstarbekam hinnata ja luua õiguselgus ka määruse tasandil.</p> <p>2. Selleks, et saaks vajaliku info selle kohta, kas kavandatav planeering või ehitis suurendab suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust (kemikaaliseadus § 32 lg 5 p 1) ning millised on õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed (kemikaaliseadus § 32 lg 5 p 2) on vajalik teostada planeerimis- ja ehitusloa menetluse raames ka riskide hindamine. Teeme ettepaneku eelnevalt kirjeldatud asjaolud ära reguleerida ka seaduste ja määruste tasandil.</p> <p>3. Juhul kui seadusega antakse võimalus detailplaneeringu kehtivusaja pikendamiseks, siis tuleks KOVil pikendamise menetluse käigus üle vaadata konkreetse detailplaneeringu tingimused ja vastavus kehtivatele õigusaktidele, kuivõrd ajas muutuvad eelnimetatud nõuded.</p>	<p>Selgitus. PlanS § 28 lg 1¹ kohaselt ei algatata riigi eriplaneeringut ja keskkonnamõju strateegilist hindamist mh juhul, kui sellega võib kaasneda oht riigi julgeolekule. Seega tuleb mõjusid hinnata juba planeeringu algatamisele eelnevalt. Täpsemad nõuded annab PlanS §3 lg 6 p 2¹ alusel kehtestatud määrus, sh on kavas sarnaselt riigi eriplaneeringule kehtestada nõuded ka kohaliku omavalitsuse üksuse planeeringutele.</p> <p>Selgitus Analüüsime ettepanekut ja selle eesmärki eelnõu koostamise käigus.</p> <p>Selgitus. Nõustume, et neid asjaolusid tuleb igal üksikjuhul KOVil endal hinnata, et langetada kaalutletud otsus.</p>

		<p>4. Palume kaaluda VTK-s planeerimisseaduse § 8 muutmist või selle täiendamist selliselt, et avaliku ruumi planeerimises tuleb arvestada turvalise ruumiloome põhimõtetest.</p>	<p>Selgitus. PlanS § 8 toob ühe elukeskkonna parendamise põhimõttena välja ka turvalise elukeskkonna loomise. Selle põhimõttega arvestab seega juba ka kehtiv seadus. Seda ei ole muuta kavas. PlanS eelnõu koostamise käigus põhimõtete sisu vajadusel täpsustatakse, et need selgemini esile tuleksid.</p>
		<p>5. Tulenevalt elanikkonnakaitse vajadusest teeme ettepaneku kaaluda võimalust rajada olemasolevate hoonete vahele põhjendatud juhtudel varjumiskohti lihtsustatud menetlusega, kaldudes vajadusel kõrvale üld- või detailplaneeringust ettenähtud tingimustest.</p>	<p>Teadmiseks võetud. Kaalume seda ettepanekut PlanS eelnõu koostamisel.</p>
27.	Kliimaministerium 29.11.2023 nr 1-5/23/3141-2	<p>1. Kliimaministeriumi sisese tagasiside põhjal võib öelda, et kliimaseaduse koostamise käigus võib tekkida vajadus ka planeerimisseaduse täiendamiseks, nt planeerimise põhimõtete all kliimaalaste nõuetega arvestamine (kliimanetraalsus, kliimakindlus, „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte rakendamine jne). Lisaks leiame, et planeeringutes võiks eelistada looduspõhiste lahenduste kasutamist. Seega nõustume VTK-s välja toodud probleemi sõnastusega selles osas, et tänases sõnastuses kehtivad planeerimise põhimõtted ei taga, et planeeringute sisu kujundamisel lähtutakse ja arvestatakse piisavalt kliimamuutusega ja kvaliteetse ruumiloome põhimõtetele. Toetame eesmärki 3.1., mille kohaselt kaasajastatakse planeerimise põhimõtteid selliselt, et planeeringute sisu kujundamisel arvestataks kliimamuutustega nii leevendamise kui ka kohanemise mõttes.</p>	<p>Teadmiseks võetud. PlanS eelnõu koostamisel võetakse arvesse ka kliimaseaduse eelnõus tehtavaid ettepanekuid ning aruteludesse kaasatakse ka Kliimaministerium.</p>
		<p>2. Oleme nõus alustama arutelusid ehituskeeluvööndi laiuse muutmise menetlusprotsessi kohta, kuid antud VTK-s esitatud probleemipüstitus, põhjendused ja väljapakutud lahendus jäävad meile arusaamatuks. Tekstist ei selgu, kuidas on seotud projekteerimistingimuste andmine üldplaneeringus sätestatud ehituskeeluvööndi ulatusega. Antud punktis pole hinnatud mõju projekteerimistingimuste andmise etapis ehituskeeluvööndi vähendamise protsessile, arvestades, et projekteerimistingimused ei saa minna vastuollu üldplaneeringuga. Ranna ja kalda kaitse eesmärkide kaitseks ning vastavuseks Eesti Vabariigi põhiseadusega, vajalik ehituskeeluvööndisse ehitamise planeerimisel ka avalikkuse kaasamine, mis täna projekteerimistingimuste andmise etapiga täidetud ei ole.</p>	<p>Selgitus. Oleme PlanS VTK-s käsitlust Keskkonnaametiga toimunud koostöö tulemusel muutnud. Ehituskeeluvööndi vähendamise temaatikaga seonduvalt vaadatakse üle LKS § 38 lg 4 loetletud erisused. Millised ehitised lisatakse vajab täiendavaid arutelusid ning sellesse protsessi kaasatakse kindlasti ka lisaks Keskkonnaametile Kliimaministerium.</p>
		<p>3. Enne maakonnaplaneeringute taseme üle otsustamist tuleb põhjalikumalt analüüsida, kuidas maakonnaplaneeringu praegune eesmärk ja ülesanne saab edaspidi täidetud. Seejuures tuleb silmas pidada, et maakonna- planeeringu ülesanne on täpsustada ja täiendada üleriigilist planeeringut, anda suundumused kohaliku taseme planeeringutele ja tasakaalustada kohaliku ja riigi taseme huvisid.</p>	<p>Arvestatud. PlanS VTK-s on loobutud otseselt uue planeeringuliigi loomisest. Selle asemel keskendutakse seniste planeeringuliikide (üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering) võimaluste</p>

			laiendamisele nii territoriaalselt kui ka erinevate käsitlemist vajavate teemade osas.
28.	Fermi Energia AS 02.11.2023 e-kiri	IA Ruumianalüüs jääb osaks planeerimissüsteemist.	
		1.1 Täiendada PlanS, sätestades ruumianalüüsile kehtestavad nõuded, sh luua volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministri/le/Vabariigi Valitsusele nõuete täpsustamiseks.	Selgitus. Lähtuvalt PlanS VTK-le esitatud tagasisidest, oleme loobunud probleemi käsitlest ehk riigi eriplaneeringu instrumendile kavandatud muudatustest. Asukoha eelvalik jääb jätkuvalt osaks planeerimismenetlusest, sh jääb tagatud ka avalikkuse teadlikus erinevate asukohtade sobivusest.
		1.2 Otsustada, kas vajalik on sätestada eraldiseisvad nõuded tuumarajatise ruumianalüüsi koostamiseks.	
		1.3 Täiendada PlanS REP (detailse lahenduse) algatamise või algatamata jätmise aluseid ruumianalüüsi kriteeriumitele vastavuse kontrollimise osas.	
		IB Ruumianalüüs või asukohavaliku menetlus jäetakse PlanS-st välja.	Vt eelnev selgitus.
		1.1 Ruumianalüüsi viib läbi huvitatud isik omal kulul.	Vt eelnev selgitus.
		1.2 Riik kontrollib ruumianalüüsi sisu ja piisavust detailse lahenduse algatamise taotluse saamisel.	
		1.3 Vajadusel annab riik määruse ruumianalüüsile esitatavate nõuete osas, st sätestab nõuded detailse lahenduse algatamise taotluse esitamiseks.	
		II Kui riik otsustab REP menetlust muuta ning kehtestada nõuded ruumianalüüsile ning eraldiseisvalt detailse lahenduse menetluse, on vajalik reguleerida, kuidas viia läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus.	Vt eelnev selgitus.
		2.1 KSH koostamine eraldiseisva menetlusena.	Vt eelnev selgitus.
2.2 KSH koostamine koos ja samaaegselt ruumianalüüsiga.			
3. PlanS muudatusettepanekud	Vt eelnev selgitus.		
3.1 Laiendada PlanS § 28 ¹ kohaldamisala, mis reguleerib konkursi korraldamist konkureerivate huvide väljaselgitamiseks riigi eriplaneeringu menetluses.	Huvide välja selgitamise ehk konkursi korraldamisega seonduvat kaalutakse eelnõu koostamise käigus.		
3.2 Sätestada alused, kas ja kuidas kaaluda esitatud konkureerivaid taotlusi.			
3.3 Sätestada alused konkureeriva taotluse esitamise kohta, sh avalikustamise ja tähtaegade kohta või rakendada meretuuleparkidele sätestatud aluseid.			
3.4 Kaaluda, kas PlanS § 28 ¹ enampakkumise alghind 7500 eurot/m ² kohta on maismaa projektide puhul proportsionaalne arvestades REP alade võimalikku suurust.			
3.5 Sätestada seosed erinevate §-de vahel, et oleks arusaadav, millal kaalutakse taotluse vastavust nõuetele. St seostada normid, et konkursile ei lubata taotlusi, mille osas esinevad algatamata jätmise alused.			
4. Lahendada ruumianalüüsi ja detailse lahenduse koostamise kulude kandmisega seonduvad küsimused:	Vt selgitus esimese ettepaneku juures.		

		<p>4.1 kuidas toimub ruumianalüüsi rahastamine, sh luua asjakohased sätted kulude hüvitamiseks ruumianalüüsist või planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt;</p> <p>4.2 kuidas toimub detailse lahenduse koostamise rahastamine, kas selles osas lähtutakse olemasolevast PlanS regulatsioonist.</p>	<p>Vt selgitus esimese ettepaneku juures.</p>
		<p>5. Täiendada PlanS § 42 ajutise võõrandamiskeelu seadmise alusega, millega tagatakse hilisem maa võõrandamise või kasutusse andmise võimalus näiteks eelmärgetega kinnistusraamatus.</p>	<p>Selgitame. Võõrandamise keelu puhul on tegemist äärmiselt suure kinnisomandi kasutamise kitsendusega, mida ei saa pidada proportsionaalseks viisiks, kuidas eesmärki saavutada. Kehtiv seadusandlus näeb juba ette mitmeid võimalusi, kuidas soovitud saavutada on võimalik. Nt on ühe võimalusena võimalik valikpakkumise võitnud vm riigivaraseaduse kohasel viisil arendajaga hoonestusõiguse lepingu sõlmimine. Seega juhul kui riik otsustab konkreetse planeerimisprotsessi algatada, on tuginedes kehtivale seadusandlusele võimalik täpne sobiv viis soovitava eesmärgi saavutamiseks välja selgitada.</p>