**Mõtted ruumilise planeerimise menetluste teemadel**

Olen arhitekt-planeerija aastast 1988. Valdavalt töötanud planeeringute koostajana ning ca 5 aastat kohaliku omavalitsuse ametnikuna. Kirjutan ametnikuna, lihtsate sõnadega, teemadele liigselt aega kulutamata.

Tunnen, et veel kiirema menetluse nõue viib olukorrani, kus ei teki tasakaalustatud lahendust vaid otsused lähevad kaldu arendaja kasuks. Sest peab kiiresti vastama. Planeeringute puhul ei saa alati lähtuda ainult konkreetsest seadusest, määrusest, normist. Planeerimisseadus (PlanS) ütleb, et planeerimistegevuse korraldaja peab kaaluma. Arendajad üldjuhul tuginevad üldplaneeringus maksimaalselt lubatud parameetritele.

Iga päev tuleb tegeleda olukordadega, kus inimeste ehitussoovid ei ole lihtsas kooskõlas üldplaneeringuga, vaid enamasti on tegemist piiripealsete olukordadega, kus peab vastamisel asjaolusid uurima, mõtlema ja kaaluma. Pidevalt tehakse päringuid stiilis, kas ma saan oma kinnistut hoonestada, kuidas ma saan oma kinnistut hoonestada. Neile küsimustele vastamine võtab enamasti suhteliselt palju aega.

Kui oled kiirustades ja kogemata öelnud, et soovitud ehitist saab ehitada küll ja pärast selgub mingi asjaolu, millepärast peab seisukohta muutma ja võib-olla ei saa üldse ehitada, siis on stress väga suur, ja võib-olla on küsija juba kulutanud raha maa ostmiseks. Ametnikul peab olema õigus teemasse süvenedes oma seisukohti muuta. Arendajad haaravad enamasti neile sobivalt öeldust kinni.

Üldjuhul arvavad inimesed, et neil on õigus nõuda detailplaneeringu asendamist projekteerimistingimustega. Peab palju vaidlema ja põhjendama, kui ei anna projekteerimistingimusi.

Projekteerimistingimused, mis asendavad detailplaneeringut (miinused):

1. Ametnik peab tegema ära planeerija töö. Kui seda peab kaitsma hakkama (mingite vastuväidete pärast) on töö kordades suurem. Keerulise olukorra puhul peab planeerimise töö jätma planeerija teha (ehk valima planeeringu menetluse). Kutsega arhitektid, kes ei ole planeeringuid koostanud, on üldjuhul väga viletsad planeerijad ja neid peab välja õpetama (st töö tagastama parandamiseks mitmeid kordi).
2. Maaomanikule ei saa panna kohustust tee ja taristu ehitamiseks.
3. Üks asi on inimeste ehitussoovid ja teine valla arendamine ning mingite piirkondlike probleemide lahendamine. Piirkonnas võib olla lahendamisel probleeme, mille pärast on vaja projekteerimistingimuste andmisega viivitada. Inimesed nõuavad, et projekteerimistingimused peab andma 2 kuu jooksul, mõni pöördub õiguse saamiseks õiguskantsleri poole (õiguskantsler ei kaalutle, vaid tugineb olemasolevatele õigusaktidele ja üldplaneeringule). Detailplaneeringuga saab anda menetlusele pikema käigu ja panna probleemi osaline lahendamine planeeringust huvitatud isiku õlgadele. Variant on projekteerimistingimusi mitte anda, kuid seda peab põhjendama (võtab palju aega), pärast peab eeldatavasti veel vaideotsusega tegelema (võtab veel aega).

Eelneva punktiga 3 seoses olen kaalunud PlanS võimalusi ajutise ehituskeelu rakendamiseks. Näiteks on vaja kavandada suurele alale ÜVK trasse.

1. Seda võiks teha projekteerimistingimustega, kuid siis pole alust keelata elanikel rajada lokaalseid kaeve ja reovee kohtkäitluslahendusi.
2. Võiks teha detailplaneeringu, kuid siis peaks haarama planeeringualasse kõik katastriüksused, kus tahaks keelata lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist. Kuid PlanS § 126 lg 2 ütleb, et siis tuleb lahendada ka kõigi planeeringuala kruntide ehitusõigused, mis teeb detailplaneeringu koostamise oluliselt kallimaks ja aeganõudvamaks. Kui tahaks keelata lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist (seoses elamu kavandamisega ja mitte anda projekteerimistingimusi veel), siis tuleb see ÜVK planeering teha igal juhul hästi kiiresti ära.
3. Võiks teha teemaplaneeringu, kuid siis peab vastavalt PlanS § 74 lõikele 4 andma eelhinnangu ja kaaluma keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KSH eelhinnangu nõue tundub ÜVK kavandamise puhul ebaproportsionaalselt suur kohustus.
4. Veel võib muuta ÜVK arengukava, kuid see ei võimalda kehtestada ajutist ehituskeeldu.

Detailplaneeringu algatamise menetluse teeb pikaks, kui peab andma eelhinnangu ja kaaluma KSH-d. See on vajalik, kui planeeringualal on mõni looduskaitseobjekt või on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga (need on tavapärased juhud). KSH eelhinnangu peab seaduse järgi koostama kohalik omavalitsus ja see on suur uurimis- ja mõtlemistöö. Lisaks peab eelnõu esitama seisukoha saamiseks asjaomastele asutustele vastamisajaga 30 päeva.

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste vahel kaalumisel on tekkinud küsimus, kuidas mõtestada PlanS § 4 lõike 2 punkti 1: planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Siit järeldub, et pigem tuleks projekteerimistingimuste koostamisele eelistada detailplaneeringu koostamist. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat, detailplaneering kehtib praeguse PlanS järgi igavesti (kui ei tunnistata kehtetuks) ...

Kui tekib detailplaneeringu muutmise detailplaneeringu koostamise võimalus, siis kas jääb alles ka ehitusseadustiku § 27 kohane detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmise võimalus?

Detailplaneeringu muutmise detailplaneering on hea võrreldes detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste andmise menetlusega, mida kodanikud näevad ainsa neile sobiva variandina, kui on vaja seadustada detailplaneeringust mööda ehitamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on ka menetlus, mis hõlmab üleriigilises või maakonna lehes teavitamist, kuid antud menetluses ei saa lehekulude tasumist panna huvitatud isiku kohustuseks, st tugineda ei saa PlanS § 130-le ja haldusmenetluse seadusele § 47 lõikele 5. Teiseks ei õnnestunud mul PLANK-i sisestada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega muutunud planeeringuala piiri. See probleem jäi ametniku õlgadele, kuid ka siin peaks maaomanik leidma planeerija, kes valmistab ette PLANK-faili arvestades PlanS § 130 põhimõtteid.

Hea, et PlanS muutmisega jääb ära üleriigilises või maakonna lehes teavitamise kohustus, mis on suur kulu vallale või planeeringust huvitatud isikule.

PlanS muutmise eelnõus on selgitus: *Muudatuse tulemusena saab PT-sid väljastada selliselt, et ehituslikud tingimused selguvad PT-de menetluse käigus (ja neid võidakse veel omakorda täpsustada või muuta ehitusloa andmise menetluses).* Tahaks selgust, mis tingimusi võib ehitusloa menetluse käigus muuta ja kas ka kehtiva detailplaneeringu puhul võiks mingeid planeeringu tingimusi muuta ehitusloa menetluses. On tohutult koormav anda iga huvitatud isiku taotletava muudatuse puhul projekteerimistingimusi avatud menetlusega detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku §-ile 27 ja 31. Kui inimene oma tahtmist ei saa, jääme pikalt vaidlema, mõnikord isegi advokaatide vahendusel. Näiteks on detailplaneeringus katusetüüp viil- või kelpkatus, kuid isik soovib lamekatust või pultkatust. Piirkonda analüüsides võiks arvestada maaomaniku sooviga. Kas mõnel juhul võiks piisata planeerija nõusolekust, sest tema määratud lahendus võis mitte olla taotluslik (võrreldes mõne arhitekti kindla kontseptsiooniga) ja ei peaks andma projekteerimistingimusi avatud menetlusega? Või kui näiteks on vaja teha teistsugune piirdeaed võrreldes planeeringuga, siis millisele ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alapunktile tugineda, et anda projekteerimistingimused? Või võiks planeeringust erineva piirdeaia lubamise otsustada ehitusteatise menetluses? Või kui planeeringus on tuletõrje veemahuti, kuid seaduse muutumise tõttu pole see enam kohustuslik, kas siis peaks tuletõrje veemahutist loobumiseks (mis on maaomanikule suur kokkuhoid) muutmiseks andma projekteerimistingimused või piisaks päästeametniku nõusolekust ehitusloa menetluses? Ja muidugi käib sellise küsimuse juurde ametniku poolt suur kaalumine ja põhjendamine.

PlanS muutmise eelnõus on selgitus: *Sätte eesmärk on tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui menetluslikult.* Küsin, kas MaRu õigus suunata planeerimismenetlust sisuliselt on kooskõlas kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega (KOKS)? Siiamaani ükski planeerimismenetlusele järelevalve tegija ei ole tahtnud sisuliselt planeeringulahendust suunata. Ka kohus ei ole vist samuti soovinud seda teha. Kohaliku elu küsimusi peab kaaluma ja otsustama ikka kohalik omavalitsus. Detailplaneeringule järelevalve tegijad on vaadanud, kas on õigesti menetletud, kas detailplaneering on kooskõlas seaduste ja üldplaneeringuga, ja jätnud sisulise otsustamise alati kohalikule omavalitsusele. Kohus vaatab muuhulgas, kas huvisid on õigesti kaalutud. Seega ei saa aru, kuidas MaRu hakkab planeerimismenetlust sisuliselt suunama. Praeguseks on PlanS-is võetud MaRu kohustusi vähemaks, et mitte tegeleda planeeringuvaidlustega. Kui MaRu hakkab suunama planeerimismenetlust, siis võib kodanike ja arendajate poolt MaRu-le tekkida surve kaebamisel ja õiguste tagaajamisel. Veel, kui MaRu hakkab planeerimismenetlust sisuliselt suunama, siis tekib planeeringu menetlejal kohustus ka MaRu ettepanekuid läbi töötada ja otsustada, kas need on kohaliku elu tervikpilti silmas pidades ikka õiged.

PlanS muutmise eelnõus on selgitus: *Lisaks sellele sätestatakse lõikes 2 alused, mille esinemisel peab DP muutmise menetluse lõpetama ehk juhul, kui esinevad PlanS § 128 lõikes 2 toodud alused ja eelnõukohase § 1391 lõikes 2 toodud alused. Menetluse lõpetamise alustena käsitatakse neid aluseid siis, kui algatamine on toiminud, kuid need alused selguvad menetluse kestel.* PlanS § 128 lõikes 2 toodud alused peaksid kehtima ka PlanS § 129 kohta.

Kokkuvõtteks. Kui kodanikele vastamisel saab tugineda konkreetsele õigusaktile, normile ja üldplaneeringule, siis on vastamine kiire. Kui päringuid on palju ja peab asjaolusid uurima ning kaaluma, siis võtab vastamine palju aega. Väga palju aega võtab detailplaneeringu või projekteerimistingimuste vaidlusküsimuste lahendamine, tasakaalustatud lahenduse otsimine. Kui üks vaidlus tuleb lauale, siis hakkavad kannatama teised menetlused. Lisaks tuleb planeeringute menetluses teha teavitamistoiminguid – planeerimise menetlus ongi üks suur kalendrisse vaatamine ja aja peale töötamine. PlanS-is ei peaks ükski planeeringu läbivaatamise või ettepanekute läbitöötamise tähtaeg KOV-ile olema lühem kui 30 päeva.

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Hunt

Kose valla arhitekt-planeerija