

Planeerimisseaduse muutmise ning sellega seonduvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1 Sisukokkuvõte

Eelnõu võimaldab planeerimisalase tegevuse korraldajal (kohaliku omavalitsuse üksus, Rahandusministeerium või muu valitsusasutus) sõlmida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga leping planeeringu koostamise tellimise ja mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise, kulude katmiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja võib eelnõu järgi sõlmida planeeringu koostamise tellimiseks, samuti mõjude hindamise kulude katmiseks huvitatud isikuga lepingu ehitusprojekti koostamise aluseks olevate planeeringute (riigi eriplaneering, kohaliku omavalitsuse eriplaneering, detailplaneering) osas. Planeeringu koostamise korraldaja võib planeeringu koostamisest huvitatud isikuga leppida kokku, et korraldaja viib läbi kõik planeeringu koostamiseks vajalikud toimingud (hangete läbiviimine, planeerimismenetlus, avalikustamine, kooskõlastamine), kuid huvitatud isik tasub planeeringu koostamise ja mõjude hindamisega seotud kulud.

Muudatused võimaldavad viia ellu arendusprojekte olenemata planeerimisalase tegevuse korraldaja rahalistest vahenditest.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja selle juurde esitatud seletuskirja teksti on koostanud Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna nõunik Anni Konsap ja planeeringute osakonna juhataja Tiit Oidjärv ning eelnõu algatab vastavalt kokkuleppele majanduskomisjon.

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud muu menetluses oleva eelnõu, Euroopa Liidu õiguse rakendamise ega Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga. Eelnõuga muudetakse planeerimisseaduse redaktsiooni RT I, 10.11.2016, 1 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse redaktsiooni RT I, 10.11.2016, 5. Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthääle enamus.

2. Eelnõu eesmärk

Eelnõu eesmärk on muuta planeerimisseadust selliselt, et seadusest tuleneks üheselt ehitusprojekti koostamise aluseks olevate planeeringute tellimise rahastamise üleandmise võimalus planeeringu elluviimisest huvitatud isikule. Eelnõuga sätestatakse planeeringu koostamise korraldajale (riik või kohaliku omavalitsuse üksus (edaspidi KOV)) õigus sõlmida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga leping planeeringu koostamise tellimisega ja selle mõjude hindamisega, sh KSHga kaasnevate kulude katmiseks, kui planeeringu koostamise korraldajal puuduvad vahendid vajaliku planeeringu koostamiseks.

Eelnõu koostajad on regulatsiooni väljatöötamisel eelkõige lähtunud planeeringute koostamise senisest tavast. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute kaasamine planeeringute rahastamisse on tavaline ehitamise aluseks olevate planeeringute puhul. Kui ehitist ei kavandata otseselt KOVi huvides, st kohaliku omavalitsuse põhifunktsioonide täitmiseks, antakse reeglina planeeringu koostamiseks tehtavate kulutuste kandmine üle planeeringu koostamisest huvitatud isikule. Kehtiv õigus eriplaneeringute kontekstis huvitatud isikute vahendite kaasamist ei käsitle, mis on praktikas tekitanud küsimusi selle lubatavuses. Sellise võimaluse välistamine tähendaks aga ebavõrdset kohtlemist, kuna nii eriplaneeringute kui ka detailplaneeringute lõpptulemuseks on ehitusprojekti aluseks olev planeering. Ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse (KeHJS) regulatsioon näeb ette, et keskkonnamõju hindamisega seotud kulud kannab arendaja ehk isik, kes kavandab tegevust ja soovib seda ellu viia.

Alates 1. juulist 2015. a. kehtivas planeerimisseaduses on lisaks detailplaneeringutele ehitusprojekti aluseks olevate planeeringutena reguleeritud ka riigi eriplaneering ja kohaliku omavalitsuse eriplaneering.

Riigi eriplaneering kui planeeringuliik loodi 1. juulil 2015. a. jõustunud planeerimisseadusega. Selle koostamise eesmärk on olulise ruumilise mõjuga¹ ehitise asukohavaliku ning detailse lahenduse planeeringu koostamise läbiviimine ühe planeerimismenetlusena. Tulemuseks on planeering, mis on ehitusprojekti koostamise aluseks. Riigi eriplaneeringu algatab ja kehtestab Vabariigi Valitsus ning selle koostamise korraldaja on Rahandusministeerium (menetluse juhtimine, kaalutluste ettevalmistamine, Vabariigi Valitsuse otsuste ettevalmistamine jne).

Riigi eriplaneeringu alusel rajatava ehitise asukoha valiku või toimimise vastu peab olema suur riiklik või rahvusvaheline huvi, ehitise peab olema olulise ruumilise mõjuga ning ehitise peab vastama planeerimisseaduses toodud tehnilistele kriteeriumidele, nt avalik raudtee, kõrgepingeliin alates 110 kilovolti jne. Samas on tegemist lahtise nimekirjaga ehk Vabariigi Valitsus võib igakordselt otsustada, et tehnilistele kriteeriumidele mittevastav ehitise tuleks kavandada riigi eriplaneeringu kaudu, sest selle ehitise püstitamise asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi².

Tänapäevani on Eestis ainus riigi eriplaneering algatatud Kaitseministeeriumi algatusel – keskpõlügeni planeerimiseks³. Riigi eriplaneeringu koostamise vajadust on aga lisaks kaalutud näiteks pumphüdroakumulatsiooni jaama kavandamiseks, mitme kõrgepingeliinide rajamise või renoveerimise korral nende ehitamisest huvitatud isikute taotlusel. Nende objektide asukoha valiku või toimimise osas ei ole aga erinevad ministeeriumid tuvastanud suurt riikliku või rahvusvahelist huvi, mistõttu ei ole riigi eriplaneeringut eraõiguslikest vahenditest kavandatavate ja ellu viidavate ehitiste realiseerimiseks seni veel algatatud.

¹ PlanS § 6 p 13 järgi on oluline ruumiline mõju mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivõod, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

² PlanS § 27 lg 3 järgi koostatakse Vabariigi Valitsuse põhjendatud otsuse korral riigi eriplaneering PlanS § 27 lõikes 2 nimetatava muu ehitise püstitamiseks, mis vastab PlanS § 27 lõikes 1 sätestatud tingimustele.

³ Keskpõlügeni riigi eriplaneeringut puudutava informatsiooniga on võimalik tutvuda Kaitseministeeriumi kodulehel aadressil: <http://www.kaitseministeerium.ee/et/eesmargid-tegevused/planeeringud>

Kohaliku omavalitsuse eriplaneering kui planeeringuliik jõustus 1. juulil 2015. a jõustunud planeerimisseadusega. Sarnaselt riigi eriplaneeringuga on ka kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu eesmärgiks ehitise asukohavaliku ning detailse lahenduse planeeringu koostamise läbiviimine ühe planeerimismenetlusena. Tulemuseks on planeering, mis on ehitusprojekti koostamise aluseks. Erinevalt riigi eriplaneeringust on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu objektide nimekiri suletud – need on kindlaks määratud Vabariigi Valitsuse 1. oktoobri 2015. a määruses nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ (edaspidi *ORME nimekiri*). Seega ei ole kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamisel kohalikul omavalitsusel kaalutlusruumi – kui ehitis on nimekirjas, on tegemist eriplaneeringu objektiga ning sellele kohaldatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu eriregulatsiooni.

Kui ehitis on *ORME* nimekirjas, tuleb kohalikul omavalitsusel taotluse saamisel lähtuda järgmistest variantidest:

- Ehitise asukoht on kohaliku omavalitsuse üldplaneeringus valitud.

PlanS § 75 lõike 1 punkti 4 järgi on üldplaneeringu üheks ülesandeks ka olulise ruumilise mõjuga ehitise (edaspidi *ORME*) asukoha valimine. See tähendab, et *ORME* püstitamiseks sobivad alad tuleb üldjuhul ette näha üldplaneeringutes. Objektipõhine planeerimine (s.o üldplaneeringu koostamine, mille ainus eesmärk on ühe olulise ruumilise mõjuga objekti rajamine) peab olema väga erandlik. *ORME* asukohavalik üldplaneeringus hoiab esiteks kokku aega ja raha kulukate planeerimismenetluste läbiviimiseks. Teiseks tagab üldplaneeringuga *ORME* asukohtade valimine läbimõelduma ja ühtsema ruumilise arengu kohalikus omavalitsuses. Kui *ORME* asukoht on üldplaneeringus valitud, on võimalik *ORME* püstitamiseks asuda kohe koostama detailplaneeringut (PlanS § 125 lõige 1 punkt 4).

- Ehitise asukoht on üldplaneeringus valitud kuni 30. juuni 2015. a kehtinud planeerimisseaduse regulatsiooni alusel.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhsRS) § 10 lõige 1 sätestab, et kui üldplaneering on koostatud enne 1. juulit 2015. a kehtinud planeerimisseaduse alusel ja selles on tehtud ehitise asukoha eelvalik või asukohavalik kuni 30. juunit 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 29² alusel, siis võib ehitise asukoha valiku või üldplaneeringu teema- või osaplaneeringu põhjal koostada planeerimisseaduses ettenähtud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu, alustades detailsema lahenduse menetlusest.

See tähendab, et kui enne 1. juulit 2015. a algatatud üldplaneeringus on näiteks valitud sobivad tuuleparkide asukohad kohaliku omavalitsuse territooriumil, ei ole vajalik alustada uut KOV eriplaneeringu menetlust asukohavalikuks, vaid asuda saab otsekohe KOV eriplaneeringu detailse lahenduse koostamise juurde (PlanS § 111 jj).

- Ehitise asukohta ei ole üldplaneeringus valitud.

Kui *ORME* nimekirjas sisalduva ehitise rajamiseks ei ole üldplaneeringus asukohta valitud, tuleb algatada KOV eriplaneering ning läbi viia kaheosaline menetlus – ehitise asukohavalik ja detailne lahendus. Kehtestatud KOV eriplaneering on ehitusprojekti koostamise aluseks.

Nii riigi eriplaneeringu, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kui ka detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on koostada planeeringulahendus ühe kindla ehitise või rajatise ehitamiseks või rajamiseks ning planeeringu lõpptulemuseks on detailplaneeringu täpsusastmes planeering, mis on ehitusprojekti koostamise aluseks. Riigi eriplaneeringu koostamise korraldaja on riik (ennekõike Rahandusministeerium, teatud juhtudel Kaitseministeerium või Siseministeerium). Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ning detailplaneeringu koostamise korraldajaks on kohalik omavalitsus. Kindla ehitise või rajatise kavandamiseks koostatavate planeeringute puhul on alati planeeringu elluviimisest huvitatud isik, kelleks võib olla nii riik, kohalik omavalitsus kui ka avalik-õiguslik või eraõiguslik juriidiline isik. Seega, planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostamisest huvitatud isik ei lange alati kokku ning tegu võib olla eraõiguslikust huvist lähtuva planeeringuga. Sellisel juhul on ebamõistlik eeldada, et planeeringu koostamiseks tehtavad kulud peab kandma planeeringu koostamise korraldaja. Planeeringute koostamise korraldaja piiratud ressursside tõttu jäävad potentsiaalselt ellu viimata mitmed arendused, mis tooksid nende realiseerumisel kasu nii riigile kui ka kohalikele omavalitsustele.

Eelnevast lähtuvalt on eelnõus esitatud lahendusettepanek, mille kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida huvitatud isikuga lepingu ehitusprojekti aluseks olevate planeeringute koostamisega seotud kulude katmiseks.

Eelnõuga ei anta õigust anda huvitatud isikule üle planeeringute koostamise korraldamisega seotud ülesandeid, sh planeeringute koostamist või koostamise tellimist⁴ ning erinevate menetlustoimingute tegemist. Eelnõuga ei reguleerita avaliku halduse teostamist ega muudeta planeeringutega seotud halduslepingute regulatsiooni.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb kahest paragrahvist.

Eelnõu §-ga 1 muudetakse planeerimisseadust.

Punktiga 1 täiendatakse PlanS § 4 lõikega 2¹, mille kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise ja planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise rahastamiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga

Täienduse näol on tegu täna ennekõike kohalikes omavalitsustes levinud praktikaga, millega näiteks kohalik omavalitsus kui planeeringu koostamise korraldaja annab planeeringu koostamisest huvitatud isikule (n-õ arendajale) üle planeeringu koostamisega seotud kulutuste kandmise. Tavapärastelt on see toimunud nn kolmepoolsete lepingute kaudu kohaliku omavalitsuse, planeeringu koostaja ja planeeringu koostamise rahastaja vahel, milles lepitakse kokku, et kõik planeeringu koostamiseks vajalikud menetlustoimingud ja otsused ning planeeringu koostamise tellimise viib läbi kohalik omavalitsus, kuid planeeringu koostamisega seotud kulud kannab huvitatud isik. Vastavat praktikat kasutatakse ka olukorras, kus PlanS-s ei

⁴ PlanS §-ist 130 tulenevalt võib detailplaneeringute puhul teatud juhtudel sõlmida huvitatud isikuga halduslepingu ka planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Riigi eriplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu puhul planeerimisseadus sellist võimalust ei anna ning sellist võimalust ei looda ka käesoleva eelnõuga.

ole antud alust tegevuste halduslepinguga üle andmiseks, kuna rahastamine ei ole seni olnud PlanS-is reguleeritud.

Siinjuures on oluline rõhutada planeeringu tellimise rahastamise lepingu ja PlanS § 130 sätestatud halduslepingu peamist erisust. Kehtiva planeerimisseaduse § 130 kohaselt võib kohalik omavalitsus teatud juhtudel anda detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üle detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule. Tegemist on halduslepinguga, mis tähendab, et kohalik omavalitsus annab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle enda ülesande – koostada planeering või sõlmida leping planeeringu koostamiseks näiteks mõne konsultatsiooniettevõttega. Eelnõuga ettenähtud rahastamise lepinguga tellib kohalik omavalitsus (või Rahandusministeerium, Kaitseministeerium või Siseministeerium) ise planeeringu sisse – viib läbi hanke ning sõlmib lepingu planeerijaga, nt mõne konsultatsiooniettevõttega – ja sõlmitavat lepingut rahastab planeeringu koostamisest huvitatud isik ehk nõ arendaja. Rahastamise üleandmine ei ole käsitletav haldusülesandena, mistõttu ei ole planeeringu koostamise tellimise rahastamise lepingu näol tegu halduslepinguga.

PlanS § 4 täiendus annab planeeringu koostamise korraldajale võimaluse planeeringu tellimise rahastamise lepingu sõlmimiseks. See tähendab, et planeeringu koostamise korraldajal on valida, kas ta maksab planeeringu koostamisega ja mõjude hindamise, sh KSH läbiviimisega seotud kulud ise või sõlmib planeeringu koostamisest huvitatud lepingu vastavate kulude kandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tegema kõik endast sõltuva, et välja selgitada planeeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulutuste eeldatav suurus ja kulutuste hüvitamise võimalused nii korraldaja eelarvest kui ka huvitatud isiku vahenditest. Lisaks on võimalik kulude jaotamine planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel. Muuhulgas võib ilmned olukord, kus näiteks riigi eriplaneeringu või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamise käigus võib ilmned vajadus ka mõne avaliku funktsiooniga ehitise kavandamiseks ning selle planeerimise ja mõjuhindamisega seotud kulud tuleb katta planeeringu koostajal. Järelikult tuleb kulutuste kandmise üleüldises vajaduses ja ulatuses igakordselt kokku leppida.

Jaauanuaris 2016. a esitati Rahandusministeeriumile taotlus riigi eriplaneeringu algatamiseks puidurafineerimistehase kavandamiseks. PlanS kohaselt on tegu ehitisega, mille asukoha valiku ning toimimise vastu on ilmselt suur riiklik huvi, kuid mille rajamine toimub arendaja initsiatiivil. Vabariigi Valitsus võib asuda kaalutluse tulemusena seisukohale, et põhjendatud on riigi eriplaneeringu koostamine, mille käigus valitaks esmalt tehasele asukoht, kaaludes alternatiivseid asukohti mitme kohaliku omavalitsuse territooriumil ning sobiva asukoha valimise järgselt koostataks antud alale detailne lahendus, mis oleks ehitusprojekti koostamise aluseks. Sellise planeeringu koostamise puhul korraldab planeeringu koostamist, sh korraldab hanked, viib menetluse läbi, langetab otsused Rahandusministeerium, kuid põhjendatud on, et planeeringu koostamise tellimisega seotud kulud, sh mõju hindamisega seotud kulud katab planeeringu koostamisest huvitatud isik. Riigieelarves taolise planeeringu koostamiseks vahendeid kavandatud ei ole.

Ennetamaks potentsiaalseid vaidlusi planeeringu koostamisest huvitatud isiku ja planeeringu koostamise korraldaja vahel rahastamise lubatavuse osas, luuakse planeerimisseaduses vastav alus nii eriplaneeringute kui ka detailplaneeringute koostamise rahastamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on olenevalt planeeringuliigist kas riik (ennekõike Rahandusministeerium, teatud juhtudel ka Kaitseministeerium või Siseministeerium),

maavalitsus⁵ või kohalik omavalitsus ehk üldjuhul haldusorgan. Planeeringu koostamise korraldaja tähendab seega haldusorganit, kes täidab oma territooriumil planeeringu menetlemise ja kehtestamisega seotud ülesandeid⁶.

Kehtiva planeerimisseaduse kohaselt tohib kohalik omavalitsus halduslepinguga planeeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda üksnes planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise ning seda üksnes detailplaneeringute korral (PlanS § 131). See tähendab, et planeeringu koostamisest huvitatud isik koostab ise planeeringu või tellib selle ning tasub planeeringu koostamisega seotud kulud. Sellise õiguse andmisega ei anna kohalik omavalitsus huvitatud isikule üle menetlustoimingute tegemist või planeerimisotsuste langetamist. See, kas ja milline planeeringulahendus kehtestada, on ja jääb kohaliku omavalitsuse ülesandeks.

Eelnõuga ei muudeta kehtivas planeerimisseaduses halduslepingu sõlmimise regulatsiooni ja seda ei laiendata teistele planeeringuliikidele. Riigi eriplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamise korral jääb planeeringu koostamine või selle koostamise tellimine vastavalt kas Rahandusministeeriumi või kohaliku omavalitsuse ülesandeks. Eelnõuga antakse vastavate planeeringute koostamisest huvitatud isikule üksnes üle planeeringu koostamise ja mõjude hindamise, sh KSH läbiviimisega seotud kulutuste katmine, kuivõrd huvitatud isikute ärihuvidest tulenevate planeeringute koostamise kulude katmine riigi poolt ei ole põhjendatud.

Ehitusprojekti koostamise aluseks olev planeering on riigi eriplaneering (vt PlanS § 27 lõige 10), kohaliku omavalitsuse eriplaneering (vt PlanS § 95 lõige 8) ja detailplaneering (vt PlanS § 124 lõige 4). Olenemata sellest, kes on planeeringu koostamise korraldaja (Rahandusministeerium või kohalik omavalitsus) ning kas tegemist on riigi taseme või kohaliku taseme planeeringuga, võib nende planeeringute kehtestamise järgselt asuda koheselt ehitusprojekti koostamisele ehk tegemist on otseselt ehitamise aluseks olevate planeeringutega. See tähendab, et planeeringu eesmärgiks on ühe konkreetse objekti ehitamine, mitte niivõrd mingi territooriumi ruumilise arengu strateegiline kavandamine (mida tehakse nt maakonnaplaneeringu või üldplaneeringuga). Maakonnaplaneeringutele järgneb alati üldplaneeringu menetlus ning detailplaneeringu koostamine või projekteerimistingimuste andmine. Ka üldplaneering ei ole otseselt ehitamise aluseks olev planeering, kuna sellele järgneb detailplaneeringu koostamine või projekteerimistingimuste väljastamine. Lisaks on maakonnaplaneeringud ja üldplaneeringud alati haldusorganite huvides, so vastavalt maavalitsuse või kohalike omavalitsuse huvides koostatud planeeringud ja nende eesmärgiks on kogu maakonna või valla või linna territooriumi ruumilise arengu kavandamine.

Ehitusprojekti koostamise aluseks olev planeering on ka üldplaneeringut muutev detailplaneering. Kuigi PlanS § 130 lõike 2 punkti 2 järgi ei ole üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute puhul lubatud halduslepinguga üle anda planeeringu koostamist või planeeringu koostamise tellimist, on siiski põhjendatud eriplaneeringutega samadel alustel üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamise kulude katmise üleandmine planeeringu koostamisest huvitatud isikule, mis on ka tänane tava. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute puhul tuleb järgida üldplaneeringute menetlust (vt PlanS § 142 lg 2 ja 3). Üldplaneering aga ei ole ehitusprojekti koostamise aluseks olev planeering. Kuna vastavate planeeringute rahastamist puudutav säte lisatakse planeerimisseaduse üldnormina § 4, kohaldub

⁵ Maavalitsuste ära kaotamisega alates 01.01.2018, lähevad planeerimisseaduses toodud maavalitsuste funktsioonid üle Rahandusministeeriumile kui ruumilise planeerimise valdkonna eest vastutavalt ministeeriumile.

⁶ Alates 01.07.2015 kehtiva planeerimisseaduse eelnõu seletuskiri.

see säte ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral. Ehk vaatamata sellele, et PlanS § 142 alusel koostatavale detailplaneeringule kohaldatakse üldplaneeringu menetluse sätteid, on siiski sisuliselt tegemist detailplaneeringuga ehk ehitusprojekti aluseks oleva planeeringuga.

Huvitatud isiku mõistet ei ole seaduses otseselt defineeritud. Haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 2 kohaselt on huvitatud isikuna käsitletav ennekõike isik või organ, kelle huve haldusakt, haldusleping või toiming võib puudutada. Planeerimisseaduses on aga huvitatud isiku mõistet kasutatud eesmärgil, et reguleerida planeeringu koostamisest kasu saavat isikut ehk sellist isikut, kes planeeringut hiljem ka ellu hakkab viima. See võib olla riik (nt avaliku raudtee korral), kohalik omavalitsus või ka eraarendaja. Näiteks reguleerib PlanS § 130 halduslepingu sõlmimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga ehk isikuga, kes on soovi avaldanud detailplaneeringu algatamiseks ning kes on vajadusel nõus ka PlanS § 131 kohase lepingu sõlmimiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

Antud paragrahvis on lepingu all silmas peetud võlaõiguslikke lepinguid, ennekõike nn kolmepoolseid lepinguid, millega planeeringu koostamise korraldaja (ministeerium või kohalik omavalitsus) lepib planeeringu koostamisest huvitatud isikuga kokku, et planeeringu koostamise korraldaja viib läbi kõik planeeringu koostamiseks vajalikud haldustoimingud (hangete läbiviimine, planeerimismenetlus, avalikustamine, kooskõlastamine), kuid planeeringu koostamisest huvitatud isik tasub planeeringu koostamise tellimise ja mõjude hindamisega, sh KSHga seotud kulud (kulutused planeerija ja piisava pädevusega asjatundjate kaasamiseks, sh planeeringu seletuskirja ja jooniste koostamisele, KSH läbiviimisele, sh vajalikud alusuuringud). Planeerimismenetluses tehtavad kulutused (nt teavitamine, tööjõukulud, lähetuskulud jms) tuleb tasuda planeeringu koostamise korraldajal.

Huvitatud isikute vahendite kaasamine on kooskõlas keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-s 12 sätestatud „keskkonna kasutaja maksab“ põhimõttega. Olukorras, kus eriplaneeringu kehtestamisest on huvitatud konkreetne isik, kelle huvides on olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine ja seeläbi vastavalt planeeringule keskkonna kasutamine, on mõistlik planeerimisalase tegevuse korraldajale näha ette võimalus jätta muuhulgas keskkonnaseadustiku § 12 lg 1 mõttes keskkonnahäiringu, -ohu, -riski või -kahju hindamisega seotud kulud, mille hulka kuuluvad kindlasti keskkonnamõjude strateegilise hindamise kulud, vastava isiku kanda.

Punktiga 2 muudetakse PlanS § 4 lõike 6 punkti 3 ning sõnastatakse selliselt, et planeerija ja muu planeeringu koostamises osalev eriteadmistega isik peab juhinduma selgituskohustusest, mis hõlmab info andmist oma tegevusega seonduvates küsimustes planeerimisalase tegevuse korraldajale või muule isikule. Järelikult jäetakse punktist välja sõna „huvitatud“, et ühtlustada termini „huvitatud isik“ kasutamist planeerimisseaduses.

Nagu eelnevalt selgitatud, on huvitatud isik planeerimisseaduse mõistes eelkõige isik, kes on näiteks esitanud taotluse planeeringu algatamiseks ning soovib seda pärast planeeringu kehtestamisest ka ellu viia. PlanS § 4 lg 6 punktis 3 on aga huvitatud isiku mõistet kasutatud kui muud isikud, kellel on planeeringu koostamise vastu huvi. Selleks võib olla näiteks naaberkinnisasja omanik, kohaliku kogukonna esindaja vms isik, kes soovib planeerimismenetluses osaleda või on planeerimismenetlusse kaasatud või soovib üleüldiselt planeeringu ja selle menetluse kohta infot.

PlanS § 9 sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtte. PlanS § 9 lõike 2 kohaselt on igaühel õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. PlanS § 9 lõike 3 kohaselt on igaühel õigus saada tasuta asjakohast teavet planeerimismenetluse ja planeeringu kohta. Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttest tulenevalt ei pea isikute näol, kes soovivad planeerijalt infot planeeringu või selle menetlemise kohta, olema tegu isikutega, kelle huve võib planeering puudutada.

Punkti 3 kohaselt asendatakse PlanS § 28 lõike 2 punktis 1 lauselõpp „või“ semikooloniga. Tegemist on normitehnilise muudatusega, kuna PlanS § 28 lõikesse 2 lisatakse punkt 3.

Punkti 4 kohaselt asendatakse PlanS § 28 lõike 2 punktis 2 kirjavahemärk punkt sõnaga „või“, mis on vajalik lõikes 2 sisalduva loetelu jätkamiseks. Eelnõuga lisatakse PlanS § 28 lõikesse 2 punkt 3.

Punkti 5 kohaselt täiendatakse PlanS § 28 lõiget 2 punktiga 3, mille kohaselt ei algatata riigi eriplaneeringut ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ennekoike juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, planeeringu koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude katmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kata.

Planeerimisseaduses on sätestatud kindlad alused, mis juhtudel planeeringute algatamata jätmine on lubatud. Täienduse eesmärk on anda planeeringu koostamise korraldajale võimalus jätta riigi eriplaneering ja selle KSH algatamata, kui planeeringu koostamise korraldajal ei ole võimalik katta planeeringu koostamisega seotud kulusid ning planeeringu koostamisest huvitatud isik ei ole nõus sõlmima PlanS § 4 lõikes 2¹ sätestatud lepingut. Taoline riigi eriplaneeringu algatamata jätmise alus on õigustatud, kui riigi eriplaneeringu koostamine ei ole üksnes riigi eriplaneeringu koostamise korraldaja huvides, vaid näiteks mõne eraõigusliku isiku huvides.

Punkti 6 kohaselt asendatakse PlanS § 29 lõike 1 punktis 1 lauselõpp „või“ semikooloniga. Tegemist on normitehnilise muudatusega, kuna PlanS § 29 lõikesse 1 lisatakse punkt 3.

Punkti 7 kohaselt asendatakse PlanS § 29 lõike 1 punktis 2 kirjavahemärk punkt lauselõpuga „või“, mis on vajalik lõikes 1 sisalduva loetelu jätkamiseks. Eelnõuga lisatakse PlanS § 29 lõikesse 1 punkt 3.

Punkti 8 kohaselt täiendatakse PlanS § 29 lõiget 1 punktiga 3, mille kohaselt võib riigi eriplaneeringu koostamise algataja riigi eriplaneeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamise lõpetada eelkoige juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude katmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kata.

Sarnaselt planeeringu algatamata jätmiste alustega on planeerimisseaduses sätestatud ka alused, millal planeeringu koostamise korraldaja võib riigi eriplaneeringu koostamise lõpetada. Täienduse eesmärk on sätestada, et riigi eriplaneeringu koostamise võib muuhulgas lõpetada ka juhul, kui planeeringu koostamise ajal tekivad täiendavad kulud või huvitatud isikul ei ole võimalik edasisi kulutusi katma. Planeeringu lõpetamine sellel alusel on põhjendatud, kui riigi eriplaneeringu koostamine ei ole ainuüksi koostamise korraldaja, vaid ka näiteks mõne eraõigusliku isiku huvides.

Täiendavad kulutused, mida ei ole teada planeeringu algatamisel, on näiteks planeeringu põhilahenduse muudatuste tegemise vajadus, kui planeeringu koostamise käigus, näiteks kooskõlastamisel või avaliku väljapaneku tulemustel ilmneb uusi asjaolusid, mis tingivad vajaduse planeeringu muutmiseks. Lisaks võib KSH käigus ilmned, et on vaja teostada täiendavaid uuringuid, mis on vajalikud planeeringulahenduse koostamiseks ning mille vajadus ei olnud teada planeeringu algatamisel. Uute asjaolude ilmumine ning nendega arvestamise vajadus on planeerimismenetluses loomulik, kuna tegemist on riigiasutusi, kohalikke omavalitsusi ning laiemat avalikkust kaasava protsessiga, mille käigus on kõigil võimalik oma arvamust avaldada. Planeeringu koostamise korraldaja peab täiendavate kulutuste tekkimist põhjendama ja selgitama, miks on täiendav teave vajalik kaalutletud otsuse langetamiseks. Esitatud arvamuste arvestamisel tuleb vajadusel vastavad muudatused viia sisse ka planeeringusse ning KSH aruandesse.

Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tegema kõik endast sõltuva, et välja selgitada planeeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulutuste eeldatav suurus ja kulutuste hüvitamise võimalused nii korraldaja eelarvest kui ka huvitatud isiku vahenditest. Samuti võib menetluse käigus selguda, et huvitatud isik ei ole majanduslikel põhjustel võimeline edasisi kulutusi katma. Sellisel juhul ning olukorras, kus ka planeeringu koostamise korraldajal puuduvad vahendid planeerimise planeeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulutuste hüvitamiseks, puudub võimalus menetluse jätkamiseks.

Punkti 9 kohaselt asendatakse PlanS § 96 lõike 2 punktis 2 lauselõpp „või“ semikooloniga. Tegemist on normitehnilise muudatusega, kuna PlanS § 96 lõikesse 2 lisatakse punkt 4.

Punkti 10 kohaselt asendatakse PlanS § 96 lõike 2 punktis 3 kirjavahemärk punkt lauselõpuga „või“, mis on vajalik lõikes 2 sisalduva loetelu jätkamiseks. Eelnõuga lisatakse PlanS § 96 lõikesse 2 punkt 4.

Punkti 11 kohaselt täiendatakse PlanS § 96 lõiget 2 punktiga 4, mille kohaselt ei algatata kohaliku omavalitsuse eriplaneeringut ja keskkonnamõju strateegilist hindamist eelkõige juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude katmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kata. Täiendavalt vt PlanS § 28 lõike 2 punkti 3 juures toodud selgitust.

Punkti 12 kohaselt muudetakse PlanS § 96 lõiget 3 ja sõnastatakse, et kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamise tähtaega võib pikendada 90 päevani muuhulgas planeeringu koostamise rahastamiseks sõlmitava lepingu eelduseks olevate asjaolude selgitamise vajadusest. Samasisuline täiendus viiakse sisse ka detailplaneerinu regulatsiooni.

PlanS § 96 lõike 3 täiendamine on vajalik, et anda kohalikele omavalitsustele piisavalt aega, et rääkida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga läbi eriplaneeringu koostamise tellimise rahastamise võimalused ning vajadusel eriplaneeringu koostamise tellimise rahastamise üleandmiseks vajaliku lepingu tingimused.

Punkti 13 kohaselt asendatakse PlanS § 97 lõike 1 punktis 1 lauselõpp „või“ semikooloniga. Tegemist on normitehnilise muudatusega, kuna PlanS § 97 lõikesse 1 lisatakse punkt 3.

Punkti 14 kohaselt asendatakse PlanS § 97 lõike 1 punktis 2 kirjavahemärk punkt lauselõpuga „või“, mis on vajalik lõikes 1 sisalduva loetelu jätkamiseks. Eelnõuga lisatakse PlanS § 97 lõikesse 1 punkt 3.

Punkti 15 kohaselt täiendatakse PlanS § 97 lõiget 1 punktiga 3, mille kohaselt kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamise korraldaja võib kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise lõpetada eelkõige juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude katmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kata. Täiendavalt vaata PlanS § 29 lg 1 punkti 3 juures toodud selgitust.

Punkti 16 kohaselt asendatakse PlanS § 128 lõike 2 punktis 5 kirjavahemärk punkt lauselõpuga „või“, mis on vajalik lõikes 2 sisalduva loetelu jätkamiseks. Eelnõuga lisatakse PlanS § 128 lõikesse 2 punkt 6.

Punkti 17 kohaselt täiendatakse PlanS § 128 lõiget 2 punktiga 6, mille kohaselt detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude katmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kata. Täiendavalt vaata PlanS § 28 lg 2 punkti 3 juures toodud selgitust.

Punkti 18 kohaselt muudetakse PlanS § 128 lõiget 4 ja lisatakse sättesse, et detailplaneeringu algatamise tähtaega võib pikendada 90 päevani muuhulgas planeeringu koostamise rahastamiseks sõlmitava lepingu eelduseks olevate asjaolude selgitamise vajadusest. Samasisuline täiendus viiakse sisse ka kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu regulatsiooni.

PlanS § 128 lõike 4 täiendamine on vajalik, et anda kohalikule omavalitsusele piisavalt aega, et rääkida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga läbi detailplaneeringu koostamise tellimise rahastamise võimalused ning vajadusel detailplaneeringu koostamise tellimise rahastamise üleandmiseks vajaliku lepingu tingimused.

Punkti 19 kohaselt asendatakse PlanS § 129 lõike 1 punktis 3 kirjavahemärk punkt lauselõpuga „või“, mis on vajalik lõikes 1 sisalduva loetelu jätkamiseks. Eelnõuga lisatakse PlanS § 129 lõikesse 1 punkt 4.

Punkti 20 kohaselt täiendatakse PlanS § 129 lõiget 1 punktiga 4, mille kohaselt detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude katmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kata. Täiendavalt vt PlanS § 29 lg 1 punkti 3 juures toodud selgitust.

Punkti 21 kohaselt muudetakse PlanS § 130 pealkirja ning täpsustatakse, et see reguleerib halduslepingu sõlmimist huvitatud isikuga. Pealkirja täpsustamise eesmärgiks on planeerimisseaduses selgelt eristada, et PlanS § 130 reguleerib halduslepingu sõlmimist huvitatud isikuga ning käesoleva eelnõuga planeerimisseadusesse lisatav PlanS § 4 lõige 2¹ reguleerib võlaõigusliku lepingu sõlmimist planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringu koostamisest huvitatud isiku vahel. Esimesel juhul antakse planeeringu koostamisest huvitatud isikule üle ka planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine. PlanS § 4 lõige 2¹ sätestatud lepingu puhul jääb planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine

planeeringu koostamise korraldaja ülesandeks ning planeeringu koostamisest huvitatud isikule antakse lepinguga üle üksnes planeeringu tellimise rahastamine.

Eriplaneeringute esemeks on olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine, mis võib eelduslikult mõjutada rohkemaid isikuid ja tavapärasest suuremal määral. Seetõttu ei ole eelnõu koostajate hinnangul mõistlik sarnaselt detailplaneeringu regulatsioonile võimaldada eriplaneeringu koostamist või eriplaneeringu koostamise tellimist huvitatud isikule üle anda. Huvitatud isiku roll peab piirduma rahastamises osalemisega. See aitab paremini tagada, et planeeringu menetlus on tervikuna objektiivne ja arvestab kohaselt kõiki asjakohaseid huve ning kaalutlusi ORME püstitamisel.

Punkti 22 kohaselt muudetakse PlanS § 130 lõiget 4 ja täiendatakse, et antud paragrahvis ja lõikes käsitletakse üksnes halduslepingutega seonduvat.

Täpsustus on vajalik, et eristada selgelt PlanS §-i 4 lisatavat rahastamise lepingut ja PlanS §-is 130 reguleeritavat halduslepingut. Esimesel juhul antakse planeeringu koostamisest huvitatud isikule üle üksnes planeeringu koostamise tellimise rahastamine. Planeeringu koostamise tellimist huvitatud isikule üle ei anta. Kõik vajalikud tegevused planeerija hankimiseks tuleb planeeringu koostamise korraldajal ise läbi viia. PlanS § 130 reguleerib halduslepingute sõlmimist, millega antakse planeeringu koostamisest huvitatud isikule üle ka planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine.

Eelnõu §-ga 2 muudetakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadust (KeHJS).

Punktiga 1 muudetakse KeHJS § 34 lõiget 1 ning sätestatakse, et KSH eest vastutab ja sellega seotud kulud üldjuhul strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja, kuid ehitusprojekti koostamise aluseks olevate planeeringute puhul võib lisaks planeeringu koostamise seotud kulutustele anda planeeringu koostamisest huvitatud isikule üle ka KSH läbiviimisega seotud kulutuste kandmise.

Alates 1. juulist 2015. a kehtiva planeerimisseaduse kohaselt on juhul kui planeeringule koostatakse KSH nende kahe dokumendi koostamine ja menetlemine ühildatud. See tähendab, et planeering ja selle KSH algatatakse koos, need koostatakse koos ning kehtestatakse ühiselt⁷. Seega on mõistlik, et kui planeeringu koostamisega seotud kulud katab planeeringu koostamisest huvitatud isik, katab ka KSHga seotud kulud sama isik, sest KSH läbiviimine on vajalik eeldus planeeringu koostamiseks ja kehtestamiseks. KSHga seotud kulutuste katmise üleandmine ei tähenda KSH koostaja tellimise, KSH menetluse ja selle koostamise käigus tehtavate otsuste tegemise üleandmist. Nimetatud tegevused jäävad endiselt planeeringu koostamise korraldaja kui KSH läbiviimise eest vastutaja ülesandeks.

Muudatus KSH rahastamise lubamise osas huvitatud isiku poolt tõstatab küsimuse hindamise objektiivsuse kohta. KSH objektiivsuse tagamiseks on mehhanismid nii KeHJS-is kui PlanS-is:

⁷ Planeerimisseaduse kohaselt viiakse KSH tulemused (mitte täismahus aruanne) planeeringusse sisse enne planeeringu vastuvõtmist ning pärast planeeringu vastuvõtmist (vt nt PlanS § 49, § 117), so näiteks avaliku väljapaneku käigus, käsitletakse neid ühe dokumendina. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 on täispikkuses KSH aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa.

4. KSH eksperdi pädevusnõuded on reguleeritud KeHJS § 34 lg 4, sh KSH eksperdi erapooletuse ja objektiivsuse nõue (p 6);
5. KSH aruande kvaliteedi eest vastutab planeeringu koostamise korraldaja (PlanS § 41 lg 2, samasisulised sätted muude planeeringuliikide puhul), mille osas muudatust käesoleva eelnõuga ei kavandata;
6. Planeeringu kooskõlastamise etapis hindavad kooskõlastajad KSH aruande õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust (PlanS § 48 lg 3, samasisulised sätted muude planeeringuliikide puhul), mille osas muudatust käesoleva eelnõuga ei kavandata.

Võrdlusena võib tuua, et keskkonnamõju hindamise (KMH) rahastamine on juba kehtivas KeHJS-es arendaja ülesanne (KeHJS § 8 lg 2).

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõus ei esine õigusaktides varem kasutamata termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei seonu Euroopa Liidu õigusega.

6. Seaduse mõjud

Eelnõuga antakse planeeringu koostamise korraldajast erineva arendaja puhul riigi eriplaneeringu, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise rahastamise võimalus üle planeeringu koostamisest huvitatud isikule. See vähendab seni valitsenud ebaselgust nende planeeringute rahastamise küsimuses.

Planeerimisalase tegevuse korraldajate jaoks omavad eelnõuga lisanduvad sätted positiivset mõju, kuivõrd annavad ühest küljest selge aluse vastavate rahastamises osalemise kokkulepete sõlmimiseks ning sätestavad teisest küljest selged koostöö piirid.

Riigi ja kohalike omavalitsuste kanda jääb planeerimismenetlusega seotud kulutuste katmine, s.o nt isikute teavitamine, tööjõukulud, lähetuskulud jms. Siiski on tegemist kordades väiksema kuluga, kui kogu planeeringu koostamise, mõjude hindamise, sh KSH aruande koostamise ning vajalike alusuuringute läbiviimiseks vajalikud kulutused. Nt on riigi eriplaneeringu ja selle mõjude hindamise, sh KSH läbiviimise hinnanguline maksumus 500 000 eurot ning planeeringu menetluskulud, so kulud, mis jäävad planeeringu koostamise korraldaja kanda, ligikaudu 50 000 eurot kogu planeeringu koostamise aja peale.

Vastava koostöövõimaluse sätestamine omab positiivset mõju huvitatud isiku jaoks, kuivõrd lubab selgesõnaliselt huvitatud isikul osaleda rahastamises, mistõttu planeeringu menetlust mõjutavad vähem riigi või kohaliku omavalitsusüksuse eelarvest tulenevad piirangud.

Muudatused omavad eeldavalt positiivset mõju ka Eesti elanikkonnale laiemalt, kuivõrd võimaldavad planeerimisalase tegevuse korraldajal jätta kulutused planeeringu koostamisest huvitatud isiku katta osas, milles planeeringu koostamine on sellise isiku huvides. Planeeringu

koostamist, koostamise korraldamist ega tellimist üle ei anta⁸. Senise praktika reguleerimine võimaldab edaspidi täpsemalt suunata planeeringu koostamise korraldajate tegevust.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Eelnõu rakendamisega eeldatavasti olulisi mõjusid ei kaasne. Konkreetsete planeeringutega kaasnevaid mõjusid hinnatakse igakordselt planeeringu koostamise käigus.

Eelnõu rakendamine ei eelda otseselt kulutuste tegemist, küll aga muudab vastava õigusliku regulatsiooni selgemaks.

8. Rakendusaktid

Eelnõu ei eelda rakendusaktide vastuvõtmist.

9. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub üldises korras.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon


Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi EIS⁹ kaudu kooskõlastamiseks kõikidele ministriumidele ning arvamuse avaldamiseks maavalitsustele, Eesti Maaomavalitsuste Liidule, Eesti Linnade Liidule, Eesti Planeerijate Ühingule ja Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingule.

Märkusteta kooskõlastasid eelnõu Põlva Maavalitsus, Lääne Maavalitsus, Ida-Viru Maavalitsus, Siseministerium ja Keskkonnaministerium. Ülevaade kooskõlastamisel esitatud märkustest ja info nendega arvestamise kohta on esitatud käesoleva seletuskirja lisan.

Eiki Nestor
Riigikogu esimees

Tallinn, 2017

Algatab majanduskomisjon 23.03.2017



Aivar Kokk
Majanduskomisjoni esimees

⁸ Eelnõuga ei muudeta õigust anda detailplaneeringute koostamine või detailplaneeringute koostamise tellimine teatud juhul üle planeeringu koostamisest huvitatud isikule nagu see on reguleeritud PlanS §-is 130.

⁹ Eelnõu senise menetlusega on võimalik tutvuda eelnõude infosüsteemis:

<https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/ebfcb95e-94d0-4277-a0d4-a819c8a3f46b>

Planeerimisseaduse muutmise ning sellega seonduvalt
keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse
muutmise seaduse eelnõu seletuskirja juurde

Lisa

KOOSKÕLASTUSTABEL

Jõelähtme Vallavalitsus	
Nr	Ettepanek/märkus
1.	<p>Selleks, et lahendada planeeringute vastavuse nõue, on vajalik sisustada ja vajadusel ka muuta planeerimisseaduses juba olemasolevat regulatsiooni selliselt, et planeeringu kehtestajal on võimalik ka pärast planeeringu kehtestamist ajakohastada planeeringus fikseeritud lahendusi, viies läbi avatud menetluse, kuid tehes seda toiminguna. Arvestades asjaolu, et planeerimisseaduses on sätestatud planeeringu ülevaatamise regulatsioon, millel kehtiva seaduse kohaselt on ainult justkui planeeringumenetluse algatamise funktsioon, siis teeme ettepaneku muuta planeeringu ülevaatamine sisuliseks toiminguks koos planeeringulahenduse muutmise võimalusega.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt teeme ettepaneku täiendada planeerimisseadust järgmises sõnastuses kõikide planeeringuliikide osas:</p> <p>„(1) Planeeringu vaatab planeeringu kehtestaja üle vajadusel, kuid vähemalt kord viie aasta jooksul. Planeeringu ülevaatamine toimub avatud menetlusena.</p> <p>(2) Planeeringu ülevaatamise käigus on planeeringu kehtestajal õigus muuta planeeringulahendust, kui muudatuse eesmärk on:</p> <p>1) planeeringu kooskõlla viimine kehtivate õigusaktidega ja sellest tulenevalt on vajalik muuta planeeringulahendust või</p> <p>2) planeeringulahenduse muutmine tulenevalt uutest asjaoludest, mida ei olnud teada planeeringu kehtestamise ajal või</p> <p>3) planeeringulahenduse muutmine tulenevalt olulistest ühiskonnamuutustest, mis on ilmnunud pärast planeeringulahenduse kehtestamist või</p> <p>4) planeeringulahenduse muutmine tulenevalt planeeringuala mõjutavatest naaberlade ehitusõigusest või</p>

	<p>maakasutusest, sh asjakohastest ennetus- ja leevendusmeetmetest.</p> <p>(3) Planeeringusse tehtud täiendused kannab planeeringu koostamise korraldaja planeeringusse toiminguna. Muudatuste sisseviimisest teavitatakse, lähtuvalt planeeringu kehtestamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.“</p>	
	<p>Palume käesoleva eelnõu raames fikseerida PlanS § 131 selliselt, et loetelu väljaehitamisele kuuluvast ja ka omavalitsuse poolt tagatavast taristust on üheselt arusaadav. Samuti palume täpsustada huvitatud isiku taotluse alusel koostatava riigi eriplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu puhul huvitatud isikuga taristu väljaehitamise halduslepingu sõlmimise võimalus.</p>	<p>Mittearvestatud. Eelnõuga „Planeerimisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seadus“ kavandatakse ainult muudatused, mis on seotud riigi eriplaneeringute, kohalike omavalitsuste eriplaneeringute ja detailplaneeringute koostamise kulude kandmise lepingu sõlmimisega. Eelnõuga ei tehta muudatusi, mis ei tulene otseselt planeeringu koostamise kulude kandmise lepingu sõlmimise regulatsioonist.</p>
	Kultuuriministeerium	
Nr	Ettepanek/märkus	Selgitus
1.	<p>Ettepanek täiendada eelnõu arhitektuurivõistlusi käsitleva regulatsiooniga.</p> <p>Planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 25 ja § 126 lg 1 p 18 annavad aluse arhitektuurivõistluste kohustuse määramiseks planeeringutes, kuid ei selgita arhitektuurivõistluse täpsemat sisu. Arhitektuurikonkursi nõude sätestamine loob selgemad alused ruumiliste lahenduste läbikaalumiseks enne oluliste objektide ja kohtade planeerimist, projekteerimist ja ehitamist. Kuid kui ei ole sätestatud, millele arhitektuurivõistlus peab vastama, on tulemuseks sageli võistluste läbiviimine üksnes formaalselt, mis ei ole arhitektuurivõistluste mõte. Selleks et arhitektuurivõistluse sätestamine täidaks oma eesmärgi, tuleb seaduses sõnastada põhitingimused, mida arhitektuurivõistluse läbiviimisel tuleb järgida.</p> <p>Eesti Arhitektide Liit on koostanud Eesti arhitektuurivõistluste juhendi, mis aitab sisustada arhitektuurivõistluste korraldamise head tava. Ehitusseadustik sätestab põhimõttena projekteerimise ja ehitamise juures hea tava järgimise. Leiame, et ka arhitektuurivõistluse läbiviimisel on asjakohane seaduses sätestada, et selle korraldamisel tuleb järgida head tava. Eeltoodust tulevalt palume kaaluda selle</p>	<p>Mittearvestatud. Eelnõuga „Planeerimisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seadus“ kavandatakse ainult muudatused, mis on seotud riigi eriplaneeringute, kohalike omavalitsuste eriplaneeringute ja detailplaneeringute koostamise kulude kandmise lepingu sõlmimisega. Eelnõuga ei tehta muudatusi, mis ei tulene otseselt planeeringu koostamise kulude kandmise lepingu sõlmimise regulatsioonist.</p>

	küsimuse lahendamist kooskõlastamisel olevas eelnõus ning seda vastavalt meie ettepanekule täiendada.	
	Justiitsministeerium	
Nr	Ettepanek/märkus	Selgitus
1.	Eelnõust ei selgu, mis liiki lepinguga on eelnõu § 1 punktis 1 ja §-s 2 tegemist.	Seletuskirja on täiendatud selgitusega halduslepingu ja eelnõuga lisatava planeeringu koostamise tellimise rahastamise lepingu erinevuste kohta. Kuna rahastamise lepinguga ühtki haldusülesannet üle ei anta, ei ole tegu halduslepinguga. Kõik vajalikud toimingud ja otsused, sh hankemenetlus planeerija leidmiseks, teeb planeerimismenetluses planeeringu koostamise korraldaja.
2.	Mis liiki tasuga on planeeringute rahastamise puhul tegemist? Eelnõust ei selgu diskretsiooni ulatust, mistõttu jääb ebaselgeks, mille alusel isikute poolne rahastamise suurus arvutatakse, milline on selle alam- ja ülempiir, kuidas tagatakse isikute võrdne kohtlemine jne.	
3.	Palume seoses eelnõu § 1 punktidega 3, 5 ja 7 eelnõu seletuskirjas selgitada, millised on planeeringu algatamisest keeldumise õiguslikud tagajärjed isikule, kelle omandipõhiõigust see puudutab. Palume eelnõu seletuskirjas selgitada, millistest kriteeriumidest lähtuvalt peaks haldusorgan otsustama, kas planeeringu koostamine lõpetada.	
4.	Kehtiv planeerimisseadus reguleerib küsimust, millistel puhkudel ja mis ulatuses saab haldusorgan sõlmida huvitatud isikuga halduslepingu (PlanS § 130). Tekib küsimus, kuidas suhestub vastava regulatsiooniga eelnõuga kavandatu.	
5.	Soovitame seletuskirja täiendada infoga, kui palju ehitusprojekti koostamise aluseks olevaid planeeringuid (riigi ja kohaliku omavalitsuse eriplaneering, detailplaneering), mille rahastamisel võidakse edaspidi rakendada kavandatavat PlanS § 4 lõiget 2 ¹ , on viimastel aastatel Eestis koostatud.	
6.	Kuna eelnõu koosneb kahest paragrahvist teeme ettepaneku jätta paragrahvid pealkirjastamata (HÖNTE § 23 lg 4).	Mittearvestatud. Kuna eelnõu mõlemad paragrahvid puudutavad erinevate seaduste (PlanS ja KeHJS) muutmist, on eelnõu kergemini hoomatav ja arusaadavam, kui paragrahvid on pealkirjastatud.
7.	Eelnõu § 1 punkt 1 (PlanS § 4 lg 2 ¹) sõnastada: <i>Planeeringu koostamise korraldaja võib ehitusprojekti aluseks oleva</i>	Osaliselt arvestatud. Ettepaneku kohaselt on eelnõu § 1 punkt 1 sõnastatud: Planeeringu koostamise korraldaja

	<i>planeeringu tellimise ja käesoleva seaduse § 4 lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise rahastamiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.</i>	võib ehitusprojekti <u>koostamise</u> aluseks oleva planeeringu tellimise ja käesoleva seaduse § 4 lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise rahastamiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga. Oluline on sätestada, et planeering on justnimelt ehitusprojekti <u>koostamise</u> aluseks. Selliselt on sõnastatud planeerimisseaduses näiteks detailplaneeringute regulatsioonis, et detailplaneering on ehitusprojekti koostamise aluseks (PlanS § 124 lg 4). Lisaks viitab sõna „koostamise“ sellele, et planeering seab tingimused ehitusprojekti koostamiseks.
8.	Eelnõu § 1 punktides 7 ja 7 (PlanS § 96 lõike 2 punkt 4 ja § 128 lõike 2 punkt 6) on puudu sõna „isik“.	Arvestatud. Punktidesse lisatud „ja planeeringu koostamisest huvitatud <u>isik</u> selliseid kulusid ei kata.
9.	Eelnõu § 2 (KeHJS § 34 lõige 1) – kuna lõike esimeses lauses muudatust ei esine, teeme ettepaneku näha ette lõike täiendamine teise lausega. Lisaks on parem vähendada <i>mine</i> -tuletiste hulka.	Arvestatud. Eelnõu § 2 sõnastatakse: Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses: „Planeeringu koostamise korraldaja võib ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise kulude kandmiseks sõlmida planeerimisseaduse § 4 lõikes 2 ¹ sätestatud lepingu.“.
10.	Eelnõu seletuskirja pealkirjast on ekslikult välja jäänud sõna „seletuskiri“.	Arvestatud. Pealkirja on täiendatud sõnaga „seletuskiri“.
11.	Eelnõu seletuskirja osas 1.2. on planeerimisseaduse redaktsiooni kõrval jäänud märkimata, millist KeHJS redaktsiooni muudetakse.	Arvestatud. Seletuskirja on lisatud, et eelnõuga muudetakse KeHJS redaktsiooni RT I, 10.11.2016, 5.