

Detailplaneeringu menetlus, kui detailplaneering on üldplaneeringut muudev ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei korraldata

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut (PlanS § 142 lg 1). Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse, sh ehitusprojekti koostamise alus.

Tähelepanu

- KSH-ga seotud toimingutele kohaldatakse PlanS-i menetlusnõudeid ja KeHJS-i sisunõudeid (PlanS § 4)
- Juhul kui DP on ÜP-d muudev ja KSH-d ei tehta, viiakse menetlus läbi ÜP menetlusena, kuid koostöö ja kaasamine toimub DP koostamisele ettenähtud nõuete alusel. Seetõttu tuleb iga kord PlanS-is teavitamisele seatud nõuete rakendamisel §-i 76 asemel vaadata §-i 127.
- KOV planeeringu koostamise korraldajana on kohustatud tagama, et DP-d koostab vajaliku pädevusega planeerija (PlanS § 4 lg 5-6, § 6 p 11). Kui KOV-i töötaja omab piisavat pädevust, võib ta seda rolli ise täita.
- Kogu planeeringu koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 127 lg 5).
- Põhjendatud vajadusel on võimalik menetlustähtaegade pikendamine (HMS § 41).
- Kui DP koostamisel tehakse muudatusi, tuleb hinnata, kas tegemist võib olla põhilahenduse muudatusega. Kui on, tuleb otsustada, kui kaugele on vaja menetluses tagasi minna (nt kas on vajalik küsida uus kooskõlastus või arvamus muudatusest puudutatud isikult või asutuselt, kas on vajalik korraldada uus avalik väljapanek ja avalik arutelu).
- DP koostamisel tuleb hinnata asjakohaseid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ka siis, kui KSH-d pole vaja läbi viia (täpsem info Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks ptk 6).

Lühendid

DP – detailplaneering; ÜP – üldplaneering; KSH - keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus, KOKS – kohaliku omavalitsuse korralduse seadus; KOV – kohalik omavalitsus.

Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust

Skeemi aluseks on PlanS ja KeHJS seisuga 01.05.2019.

Skeemi on koostanud Rahandusministeeriumi planeeringute osakond seisuga 01.12.2020.

DP ja KSH koostamise vajadus

KOV-ile esitatakse DP algamise taotlus või KOV otsustab ise DP-d koostama asuda

Enne DP algatamist selgitatakse välja DP koostamise vajadus, finantseerimise ja elluviimise võimalikkus ning KSH vajadus ja finantseerimise võimalikkus

DP algatamiseks esitatav taotlus peab sisaldama ammendavat informatsiooni, eelkõige: planeeringuala, eesmärk, taotleja andmed (HMS § 14, PlanS § 128 lg 5)

Juhul kui KOV otsustab ise DP koostamisele asuda, taotlust ei esitata. Menetlus algatatakse KOV-i poolt (HMS § 35 lg 1 p 2)

DP algatamine, KSH algatamata jätmine

DP algatatakse ja KSH jäetakse algatamata KOV-i volikogu otsusega 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates
PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1
Otsuse sisu: PlanS § 77 lg 4

Enne DP algatamist peab KOV veenduma, et on võimaline tagama endapoolsete kohustuste täitmise DP välja arendamisel (PlanS § 128 lg 2 p 2; § 131) Planeeringu tellimise ja asjakohaste mõjude hindamise kulude kandmiseks võib sõlmida lepingu huvitatud isikuga (PlanS § 4 lg 2¹) DP võib jätta põhjendatud juhul algatamata (PlanS § 128 lg 2, 3)
Tuleb koostada KSH eelhindang (PlanS § 124 lg 6, KeHJS § 6 lg 2)

DP algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitatakse:
- ajalehtedes 30 päeva jooksul
- ametlikes Teadaannetes ja KOV-i veebilehel 14 päeva jooksul
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele 30 päeva jooksul
- vajadusel eeldatavasti sundvõõrandatava või sundvalduse seadmise objektiks oleva kinnisasja omanikule 7 päeva jooksul
PlanS § 77 lg-d 5-8
Teate sisu: sama, mis algatamise otsuse sisu
PlanS § 77 lg 6, KeHJS § 35 lg 7

KSH algatamata jätmise põhjendused tuuakse otsuse motivatsioonis või selle lisas. Tähtis on, et kõik info ja põhjendused on olemas ning vastavad KeHJS § 33 lg 4-6 nõuetele

DP lähteseisukohad

DP lähteseisukohtade kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijalt ja kaasatavalt
PlanS § 81 lg 2
Minister võib määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb kaasata
PlanS § 81 lg 3
Ettepanekute esitamiseks määratakse mitte lühem tähtaeg kui 30 päeva
PlanS § 81 lg 1

Ettepanekute alusel täiendatud lähteseisukohad avalikustatakse KOV-i veebilehel koos nende kohta esitatud ettepanekutega
PlanS § 81 lg 6

Antud etapiks peavad olema läbi mõeldud planeeringu koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 127). Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu koostamise osapooled. Algamisest teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

Isikuid ja asutusi ettepanekute küsimusel tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2 alusel

Algamise ja lähteseisukohtade etapi võib teha samaaegselt (nt DP algatada koos lähteseisukohtadega). Jälgima peab mõlema etapi menetlus- ja sisunõudeid

DP vastuvõtmine

KOV-i volikogu teeb DP vastuvõtmise otsuse
PlanS § 86

Kontrollitakse DP vastavust õigusaktidele ja KOV-i ruumilise arengu eesmärkidele
PlanS § 86 lg 2

Kui DP-le koostatakse elluviimise kava, tuleb see lisada vastuvõtmise otsusele
(PlanS § 3 lg 5)

DP eelnõu (eskiisi) kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

Kooskõlastuste ja arvamuste alusel korrigeeritakse vajadusel DP-d

DP aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele ning arvamuse avaldamiseks kaasatavatele isikutele
PlanS § 85 lg 1

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

Isikuid ja asutusi kooskõlastuste ja arvamuste küsimisel tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2

Kui 30 päeva jooksul ei ole kooskõlastust või arvamust antud ega esitatud taotlust tähtaja pikendamiseks, loetakse DP eelnõu kooskõlastatavaks või eeldatakse, et arvamust ei soovitata anda
(PlanS § 85 lg 2)

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP-s vajalikud muudatused
PlanS § 84 lg 2

Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse DP kooskõlastatavaks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust
(PlanS § 85 lg 3)

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalist arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu lõppu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta info ajalehtedes
PlanS § 84 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse:
- asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu
PlanS § 83 lg 2
Teate sisu: avaliku arutelu toimimise aeg ja koht

Avalikust arutelust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2

DP eelnõu (eskiisi) avalikustamine

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt KOV-i keskus ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskus 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu
PlanS § 83 lg 1

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades KOV-i põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning teavitades avaliku arutelu toimimise aja ja koha
PlanS § 82 lg 8

DP avalikust väljapanekust teavitatakse:
- ajalehtedes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust
- KOV-i veebilehel
PlanS § 82 lg-d 4, 5
Teate sisu: PlanS § 82 lg 6, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

Avalikust väljapanekust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt KOV-i keskus ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskus vähemalt 30 päeva
PlanS § 82 lg 1, 3

Juhul, kui DP-le koostatakse elluviimiskava, tuleb sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

DP ruumilisele illustatsioonile on soovitatav tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

DP avalikustamine

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt KOV-i keskus ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskus vähemalt 30 päeva
PlanS § 87 lg-d 1, 4

Avalikust väljapanekust teavitatakse:
- ajalehtedes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust
- KOV-i veebilehel
PlanS § 87 lg-d 5, 6
Teate sisu: PlanS § 87 lg 7, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades KOV-i põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimimise aja ja koha
PlanS § 87 lg 9

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt KOV-i keskus ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskus 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu
PlanS § 88 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse:
- ajalehtedes 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust
- asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu
- KOV-i veebilehel
PlanS § 87 lg 6, § 88 lg 3
Teate sisu: avaliku arutelu toimimise aeg ja koht

Kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalist arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu toimimise avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehtedes
PlanS § 89 lg 1

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP-s vajalikud muudatused
PlanS § 89 lg 2

Minister kiidab DP heaks või jätab selle heaks kiitmata 60 päeva jooksul
PlanS § 90 lg 2
Minister võib teha ettepaneku kehtestada DP osaliselt
PlanS § 90 lg 5

Ministri poolt heakskiidetud DP kehtestab KOV-i volikogu otsusega
PlanS § 91; KOKS § 22 lg 1 p 31

DP kehtestamisest teavitatakse:
- ajalehtedes hiljemalt 30 päeva jooksul kehtestamisest
- KOV-i veebilehel ja ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul kehtestamisest
- kirjaga puudutatud isikutele, koostöö tegijatele ja kaasatutele 14 päeva jooksul kehtestamisest
PlanS § 91 lg-d 2, 5
Teate sisu: PlanS § 91 lg 4

Teade DP kehtestamisest saadetakse ministrile ja Maa-ametile. Kehtestatud DP Maa-ametile (sh maakasutus- ja ehitustingimused ning kitsendused)
PlanS § 91 lg 3

DP lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustatsioon
(Plans § 135 lg 4)

Koos DP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused ja arvamused
(Plans § 87 lg 3)

DP-st peavad selguma kavandatud muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, DP elluviimise tingimused ja muud DP-d selgitavad asjaolud
(PlanS § 87 lg 3)

Avalikust väljapanekust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2

Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui DP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalist arvamusi või kui kõik kirjalist esitatud arvamused on arvesse võetud
(PlanS § 88 lg 2)

Avalikust arutelust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2

Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused muudavad planeeringu põhilahendust, tuleb osaliselt korrata planeeringu kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine
(PlanS § 89 lg 3)

Minister kuulab ära KOV-i ja isikud, kelle arvamusi DP koostamisel ei arvestatud. Juhul kui kokkulepet ei saavutata, esitab minister oma kirjalist arvamuse 30 päeva jooksul peale osapoolte ärakuulamist
(PlanS § 90 lg 3 p 2, 4)

Kui DP-sse tehakse muudatusi, mis muudavad planeeringu põhilahendust, korraldatakse osaliselt DP menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka DP osalisel kehtestamisel

Kehtestamisest teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud
PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata
PlanS § 127 lg 1, 2