



Mida peab metsaomanik teadma üldplaneeringutest?

Tuulikki Laesson

- Planeering on konkreetse maa-ala (*planeeringuala*) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.
- Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
- Planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui planeerimismenetluses viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis on keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne planeeringu juurde kuuluv lisa.

- Üleriigiline planeering
 - Maakonnaplaneering
 - Riigi eriplaneering
 - Üldplaneering
 - Kohaliku omavalitsuse eriplaneering
 - Üldplaneering.
-
- Teemaplaneering ja osaplaneering

§ 8. Elukeskkonna parendamise põhimõte

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

§ 12. Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte

- (1) Planeerimisel peab võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist.
- (2) Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- (3) Planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlike ja energiatõhusaid lahendusi.

§ 9. Avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte

- (1) Planeerimismenetlus on avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusele piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid.
- (2) Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.
- (3) Igaühel on õigus tasuta saada asjakohast teavet planeerimismenetluse ja planeeringu kohta.

§ 76. Koostöö ja kaasamine üldplaneeringu koostamisel

- (1) Üldplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb, ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega.
- (2) Üldplaneeringu koostamisse kaasatakse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.
- (3) Üldplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada. Kui üldplaneeringu koostamise korraldaja kaasab nimetatud isiku, kohaldatakse tema suhtes käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud isiku ja asutuse suhtes sätestatut.

§ 11. Teabe piisavuse põhimõte

(1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

(2) Planeerimisalase tegevuse korraldajal on õigus saada planeeringu koostamiseks tasuta teavet. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tagama planeerimismenetluses kogutud teabe säilitamise ja kättesaadavuse.

(3) Kooskõlastamine ja arvamus andmine on tasuta, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

§ 10. Huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte

- (1) Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.
- (2) Riiklikku huvi väljendav planeering peab lähtuma riiklikest huvidest, arvestades võimaluse korral kohalikke huve ja vajadusi.
- (3) Kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega.

- Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.
- Üldplaneering peab tagama valla või linna edasise arengu ja ühiskonnaliikmetele parima võimaliku elukeskkonna.

Riigikohus 3-3-1-37-04

- Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.
- Kui üldplaneering sisaldab ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks ja valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik on tehtud ettepanekuga nõustunud, kantakse muudatus maakonnaplaneeringusse 30 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates.

§ 75. Üldplaneeringu ülesanded

(1) Üldplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

- 1) **transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri**, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 2) kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 3) tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine;
- 5) avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine;
- 6) **asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine;**

- 7) supelranna ala määramine;
- 8) tänava kaitsevööndi laiendamine;
- 9) korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul;
- 10) **rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;**
- 11) kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
- 12) **ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;**
- 13) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 14) **väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;**
- 15) maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine;

16) miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;

17) kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine;

18) planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine;

19) riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;

20) **puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;**

21) **asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;**

- 22) müra normtasemete kategooriate määramine;
- 23) liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 24) krundi minimaalsuuruse määramine;
- 25) alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
- 26) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine;
- 27) maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- 28) **maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;**
- 29) **käesolevas lõikes nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;**
- 30) sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 31) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

- Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.
- Isikute põhiõigusi riivavaid avalik-õiguslikke kitsendusi miljööväertuslike piirkondade kaitseks saab kohalik omavalitsus kehtestada üksnes seaduses ettenähtud juhtudel ja korras, eelkõige planeerimismenetluses.

Riigikohus 03.05.2007, 3-3-1-41-06

- Sundvõõrandamine

- Maakonnaplaneering
- Riiklikud arengukavad (sh metsa arengukava)
- Kitsendused, sh ehituskeeluvöönd, looduskaitsealad, tehnorajatiste kaitsevööndid
- Kohalikud arengukavad (sh omavalitsuse arengukava)

- Üldplaneeringu (ÜP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine
- ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekute küsimine
- ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek
- ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik arutelu
- ÜP ja KSH aruande kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine
- ÜP ja KSH vastuvõtmine
- ÜP avalik väljapanek
- ÜP avalik arutelu
- Rahandusministeeriumi järelevalve, sh ÜP heakskiitmine
- ÜP kehtestamine

- KSH väljatöötamise kavatsus
- Sotsiaal-majanduslik hinnang KSH osana
- KSH aruanne ÜP osana

- *Maakasutuse juhtotstarve* on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad;
- *Roheala* on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala;
- *Roheline võrgustik* on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tuumikaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest.

- Metsa liik, nt kaitsemets, puhkemets jms
- Metsa fikseerimine nn mahemetsamaana jms
- Juurdepääsuteed, sh ehituskeeluvööndid
- Maaparandussüsteemid
- Ehitusõigus, sh ajutine ehitusõigus

- LKS § 38 lg 1 - Ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:
 - 1) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;
 - 2) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
 - 3) linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal (edaspidi *tiheasustusala*) 50 meetrit, välja arvatud käesoleva lõike punktis 5 sätestatud juhul;
 - 4) üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit;
 - 5) allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.
- (2) Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.
- (3) **Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.**

- LKS § 38 lg 4- Ehituskeeld ei laiene:
 - 1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
 - 2) kalda kindlustusrajatisele;
 - 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
 - 6) piirdeaedadele;
- LKS § 38 lg 5- Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:
 - 8) tehnovõrgule ja -rajatisele;
 - 9) sillale;
 - 10) avalikult kasutatavale teele;
 - 11) raudteele.

NB! Eratee ehitamiseks ehituskeeluvööndisse on vajalik taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.

- **MS § 23¹. Keskkonnaseisundi kaitseks määratud metsa majandamine**
- Planeeringuga asula või elamu kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud metsa majandamisel võib kohaliku omavalitsuse üksus kokkuleppel maaomanikuga planeeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele.

- Servituudid, sh isiklik kasutusõigus
- Reaalkoormatised
- Sundvaldused

§ 90. Üldplaneeringu heakskiitmine

(1) Üldplaneering esitatakse heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Koos üldplaneeringuga esitatakse avalikul väljapanekul kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja üldplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukoht arvamuste arvestamata jätmise kohta.

(2) Valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik kiidab üldplaneeringu heaks või keeldub üldplaneeringu heakskiitmisest 60 päeva jooksul selle esitamisest arvates. Põhjendatud juhul võib tähtaega pikendada 90 päevani.

(3) Üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik:

1) kontrollib keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele ning maakonnaplaneeringule ja riigi eriplaneeringule;

2) kuulab ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja üldplaneeringu koostamise korraldaja;

3) maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava üldplaneeringu puhul annab nõusoleku maakonnaplaneeringu muutmiseks või keeldub nõusoleku andmisest.

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 2 nimetatud isikud kokkulepet ei saavuta, esitab valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik nendele oma kirjaliku arvamuse arvestamata jäänud arvamuste kohta 30 päeva jooksul pärast osapoolte ärakuulamist.

(5) Kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik jätab üldplaneeringu heaks kiitmata, esitab ta üldplaneeringu koostamise korraldajale oma põhjendatud seisukoha heaks kiitmata jätmise põhjuste kohta, tuues välja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud nõuded või asjaolud, mis on üldplaneeringu heaks kiitmata jätmise aluseks. Valdonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik võib põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku kehtestada üldplaneering osaliselt.

- Kohalik omavalitsus, teostades planeerimisdiskretsiooni, peab kaitsma avalikke huve mõistlikul viisil, samas tuleb piisavalt põhjendada, miks menetlusosalise poolt esitatud argumente või tõendeid pole aktsepteeritud või piisavaks peetud. Haldusakti põhjendus peab ka kohut veenma, et haldusorgan on diskretsiooni teostades arvestanud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning et kaalumine on toimunud ratsionaalselt.

Riigikohus 10.oktoober 2002, 3-3-1-42-02

- Planeeringu seletuskiri on planeeringu koosseisu kuuluv tekstiline osa, mis moodustab koos jooniste ja planeeringu kehtestamise otsusega ühtse terviku. Planeeringu elluviimisel tuleb võimalike küsitavuste või vastuolude lahendamisel lähtuda konkreetse planeeringu tervikliku planeeringulahenduse mõttest ja sõnastusest (vrd PlanS § 3 lg 2). Kui tarvis, tuleb lünga täitmisel arvestada planeeringulahenduse vaheversioone ja kooskõlastamise dokumente.
- Põhjakeskuse detailplaneeringu seletuskirja p-s 2.14 sätestati muu hulgas, et „planeeringulahenduse elluviimiseks tuleb ühes etapis välja ehitada kõik kavandatud juurdepääsuteed“. Kolleegium leiab, et see põhimõte oli planeeringu elluviimisel siduv, kuna tegemist oli lahendusega, mis sätestati seletuskirjas läbirääkimiste tulemusena ja oli ühtlasi kohaliku omavalitsuse, arendaja ja naaberkinnisasja omaniku vaheline kompromiss. Põhjakeskuse detailplaneeringu menetluse käigus esitas kaebaja vastuväited juurdepääsulahenduse muutmise kohta. Vastustaja 2. augusti 2011. a kirjas märgiti, et kaebaja eelnimetatud ettepanekuga arvestatakse.
- Kuna planeeringulahenduse kooskõlastamise tulemusena oli kaebaja ettepanekuid sõnaselgelt arvestatud, saab detailplaneeringu seletuskirja p 2.14 viidatud sätet lugeda kaebajale subjektiivseid õigusi andvaks.

- Üldplaneeringu kehtestamise otsuse teeb volikogu.
- Üldplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks.
- Planeeringu koostamise korraldaja teatab üldplaneeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul üldplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates:
 - 1) isikule, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud;
 - 2) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi või selle osa on vaja planeeringu elluviimiseks avalikes huvides omandada, sealhulgas sundvõõrandada, või selle suhtes sundvaldus seada;
 - 3) kinnisasja omanikule, kelle kinnisasjale kehtestati planeeringu koostamise käigus ajutine planeerimis- ja ehituskeeld;
 - 4) käesoleva seaduse § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

§ 94. Üldplaneeringu vaidlustamine

Igal isikul on õigus üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus **avaliku huviga** või kui otsusega on **rikutud tema õigusi** või **piiratud tema vabadusi**.

Tänaan kuulamast!

Tuulikki Laesson

Tuulikki.laesson@punanepuu.ee

5014340

