



RAHANDUSMINISTEERIUM



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti
tuleviku heaks

Ruumiline planeerimine Eestis ja volikogu roll planeerimisel

Merje Muiso

Planeeringute osakonna nõunik

2018

Ruumiline planeerimine

ruumiline planeerimine loob eeldused
ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava,
demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud
ruumilise arengu,
maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud
keskkonna kujunemiseks,
soodustades keskkonnahoidlikku ning
majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt
jätkusuutlikku arengut

Planeeringu kaks külge

- planeerimine on üks haldusmenetlus, mis lõpeb haldusotsusega
 - planeerimisseaduses kindel menetluskord: algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine
 - menetlusnorme tuleb järgida, s.h kaasamise ja koostöö tegemist
- planeerimine on keskkonna kujundamise vahend, kus tuleb teha kaalutletud ja põhjendatud otsuseid
 - maakasutuse ja ehitamise suunamine põhineb vajadusel
 - ühelt poolt tuleb planeerimisel luua võimalusi, teiselt poolt seada piiranguid

Planeerimisõiguse põhimõtted

Sisulised põhimõtted:

- elukeskkonna parendamise põhimõte
NB! kahanevate piirkondade säästlik ruumiline planeerimine
- otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte

Menetluslikud põhimõtted:

- avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte
- huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte
- teabe piisavuse põhimõte

Koostöö ja kooskõlastus, kaasamine ja arvamus

Koostöö on:

- haldusorganite vaheline suhtlemine parima planeeringulahenduse leidmiseks, mille algatab planeerimisalase tegevuse korraldaja
- koostöö tulemuseks on kooskõlastaja poolne planeeringu kooskõlastus või kooskõlastamata jätmine

Kaasamine on:

- õigusi või huvisid omavate isikute ja organisatsioonide suhtlus planeerimisalase tegevuse korraldajaga
- arvamuse andja rollis esitatakse arvamus, sh ettepanekuid ja vastuväiteid, selle sisu ei ole reguleeritud

Planeering

- konkreetse maa-ala terviklik ruumilahendus
- määrab maakasutus- ja ehitustingimused
- koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku
- sisaldab nii planeeringuala kui ka selle mõjuala analüüsil põhinevaid järeldusi ja ruumilise arengu eesmärke
- sisaldab planeeringulahendust ja valiku põhjendusi

Planeerimise põhiliigid Eestis

RUUMILISE ARENGU STRATEEGILISED SUUNDUMUSED



MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED

Allikas: <https://planeerimine.ee/>

Planeerimisalase tegevuse korraldaja ja ruumilise keskkonna planeerija

- planeerimisalase tegevuse korraldaja on kohalik omavalitsus või ministeerium
- planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanded:
 - planeeringute olemasolu tagamine
 - planeeringu koostamine või tellimine ning korraldamine ja menetlemine
 - elluviimise mõjude analüüsimine ja hindamine
 - planeeringu järgmine ja ülevaatamine
- planeerimisalase tegevuse korraldaja tagab, et planeeringu koostab planeerija ehk asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik, arvestades planeeringu liiki ja eesmärki

Planeeringute liigid

	Valla või linna volikogu
Üleriigiline planeering	Esitab vajadusel planeeringu kohta ettepanekuid ja arvamusi
Riigi eriplaneering	
Maakonnaplaneering	Kooskõlastab planeeringu
Üldplaneering	Algatab, võtab vastu ja kehtestab planeeringu. Jälgib planeeringu elluviimist. Kujundab ja esitab üldplaneeringu alusel vajadusel seisukohad õigusaktidele.
Kohaliku omavalitsuse eriplaneering	
Detailplaneering (üldplaneeringut muutev või KSH-ga)	Algatab, võtab vastu ja kehtestab planeeringu. Jälgib detailplaneeringu põhjal muudetud üldplaneeringu elluviimist. Kujundab ja esitab muudetud üldplaneeringu alusel vajadusel seisukohad õigusaktidele.
Detailplaneering (üldplaneeringu kohane või KSH-ta)	Algatab, võtab vastu ja kehtestab planeeringu juhul kui valla- või linnavalitsust ei ole selleks volikogu poolt volitatud.

Üldplaneering

- eesmärk - kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine
- kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine
- võib seada kinnisomandile kitsendusi
- vaba ehitustegevus
- eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ning detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus

Kohaliku omavalitsuse eriplaneering

- eesmärk - olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud
- nimekirja kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega
- algatab ja kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu
- kahe-etapiline planeerimismenetlus: asukoha eelvaliku tegemine, detailse lahenduse koostamine
- ehitusprojekti koostamise alus

Detailplaneering

- koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse poolt territooriumi osa planeerimiseks
- eelkõige üldplaneeringu elluviimiseks
- lähiaastate ehitustegevuse aluseks
- ruumiline terviklahendus loomiseks
- detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus
- detailplaneeringus määratud krunt on katastriüksuse moodustamise alus

Projekteerimistingimuste andmise alused

- Projekteerimistingimusi on vaja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
 - [ehitusloakohustuslik](#) hoone
 - olulise avaliku huviga rajatis
 - juhtumid on piiratud - püstitamine/laiendamine
- Projekteerimistingimused võib anda detailplaneeringu kohustusega alal olemasoleva detailplaneeringu täiendamiseks
 - [ehitusloakohustuslik](#) hoone
 - olulise avaliku huviga rajatis
 - juhtumid ei ole piiratud

Projekteerimistingimuste andmise alused

Projekteerimistingimuste andmisel lisaks olemasolevale detailplaneeringule täpsustatakse detailplaneeringut piiratud ulatuses

- detailplaneering peab olema vananenud (üle 5 a): kuna detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, siis võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks 5 a möödumisel
- oluliselt peavad olema muutunud asjaolud (muudatused tehnoloogilistes lahendustes, energiatõhususe nõuetes), mitte omaniku tahe
- detailplaneeringut mõjutavad õigusaktid (nt kaitse-hoiuala eeskirja kehtestamine) või planeeringud peavad olema muutunud

Projekteerimistingimuste andmise alused

Kui projekteerimistingimused antakse lisaks olemasolevale detailplaneeringule, tuleb kaaluda:

- olemasoleva detailplaneeringu elluviimise võimalusi ja esmajärjekorras lähtuma seal toodud tingimustest
- kas tegelikkuses ei ole vaja tunnistada (osaliselt) kehtetuks või muuta detailplaneeringut, mida soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada
- tegu on kohaliku omavalitsuse võimalusega, mitte taotleja nõudeõigusega

Ehitusloakohustus

Ehitusseadustik
Lisa 1

Tabel ehitusteatis, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta

Hoone	Tegevus	Püstitamine Rajamine	Ümberehitamine	Laiendamine kuni 33%	Laiendamine üle 33%	Osa asendamine samaväärsega	Lammutamine
Elamu ja selle teenindamiseks vajalik hoone							
Ehitisealuse pinnaga 0–20 m ² ja kuni 5 m kõrge		Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Ehitisealuse pinnaga 20–60 m ² ja kuni 5 m kõrge		Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis	Ehitusteatis	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Ehitisealuse pinnaga 0–60 m ² ja üle 5 m kõrge		Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Ehitisealuse pinnaga üle 60 m ²		Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Mitteelamu							
Ehitisealuse pinnaga 0–20 m ² ja kuni 5 m kõrge		Ehitusteatis	Puudub	Puudub	Ehitusteatis	Puudub	Ehitusteatis
Ehitisealuse pinnaga 20–60 m ² ja kuni 5 m kõrge		Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Puudub	Ehitusteatis ja ehitusprojekt
Ehitisealuse pinnaga 0–60 m ² ja üle 5 m kõrge		Ehitusluba	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusteatis ja ehitusprojekt	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba
Ehitisealuse pinnaga üle 60 m ²		Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Ehitusluba	Puudub	Ehitusluba

Ehitusseadustiku lisade rakendamise üldpõhimõtted

- EhS-i lisade loomise eesmärk on tuua täiendavat õiguslikku selgust teavitamis- ja loakohustuse regulatsiooni
- Teavitus- ja loakohustuse alus – lisa 1 ja lisa 2
- Lisade rakendamise aluspõhimõtted:
 - Teavitus- või loakohustus tuleneb ainult seadustiku lisast
 - Eristatakse – puudub/teatis/teatis ja ehitusprojekt/luba
 - Ehitusprojekti esitamise kohustus ehitus- ja kasutusteatisel puhul

Vaba ehitustegevus

- Ehitusseadustiku eesmärk laieneb kõigile ehitistele, sealhulgas ehitise aluse pinnaga 0-20 m² ehitistele
- Ehitusseadustiku § 4 lõikes 1 toodud ehitamise mõiste laieneb kõigile ehitistele, sealhulgas ehitise aluse pinnaga 0-20 m² ehitistele
- Vaba ehitustegevus ei tähenda reegliteta ehitamist - pole tarvis saada ehitusluba v esitada ehitusteatist, aga kõiki reegleid peab järgima omanik ise
- Omanik ise vastutab ohutuse eest ja selle eest et oleks järgitud ehitisele ja ehitamisele esitatavad nõuded.
- Erinevatel haldusorganitel säilib järelevalve tegemise õigus ka vaba ehitustegevuse puhul



RAHANDUSMINISTEERIUM

Aitäh!

Rahandus-
ministeerium
Planeeringute
osakond
Merje Muiso

merje.muiso@fin.ee

Majandus- ja
kommunikatsiooni-
ministeerium
Ehitus- ja elamuosakond
Ülle Reidi

ylle.reidi@mkm.ee