

Regionaalplaneerimine

Põhjused, miks on vaja planeerida on järgmised:

- vajalikud ressursid on piiratud;
- erinevate inimeste ja huvigruppide huvid on erinevad;
- inimeste soovid on suuremad, kui võimalused neid soove rahuldada;
- inimese tegevus mõjutab teda ümbritsevat keskkonda ja see mõju on sageli negatiivne.

Planeerimist kui tegevust ja protsessi iseloolestavad kokkuvõtlikult järgmised tunnused:

- vastuoluliste huvide ja eesmärkide kooskõlastamise protsessi, mille tulemuseks peaks olema erinevaid pooli rahuldav kompromiss;
- tegevus, mille käigus püütakse leida probleemile sobiv(ad) lahendus(ed);
- planeerimine kui tegevus sisaldab ühelt poolt kunsti elemente ja teiselt poolt on ta optimeerimine teatud kitsenduste tingimustes;
- planeerimine kui tegevus sisaldab formaliseeritavaid ja mitteformaliseeritavaid tegevusi;
- planeerimine on loominguline tegevus, milles on koos teadus ja kunst;
- planeerimine on otsuste ja valikute tegemise protsess.



2000 Trendiplaneerimine, mõjutav planeerimine, kogukonnaplaneerimine

Planeerimine – **kommunikatiivne protsess, läbirääkimine**

1990 Keskkonnaplaneerimine, säästlik planeerimine

1980 Planeerimisteooria killustumine

Regulatsiooniteooria – **planeerimine kui poliitiline protsess**

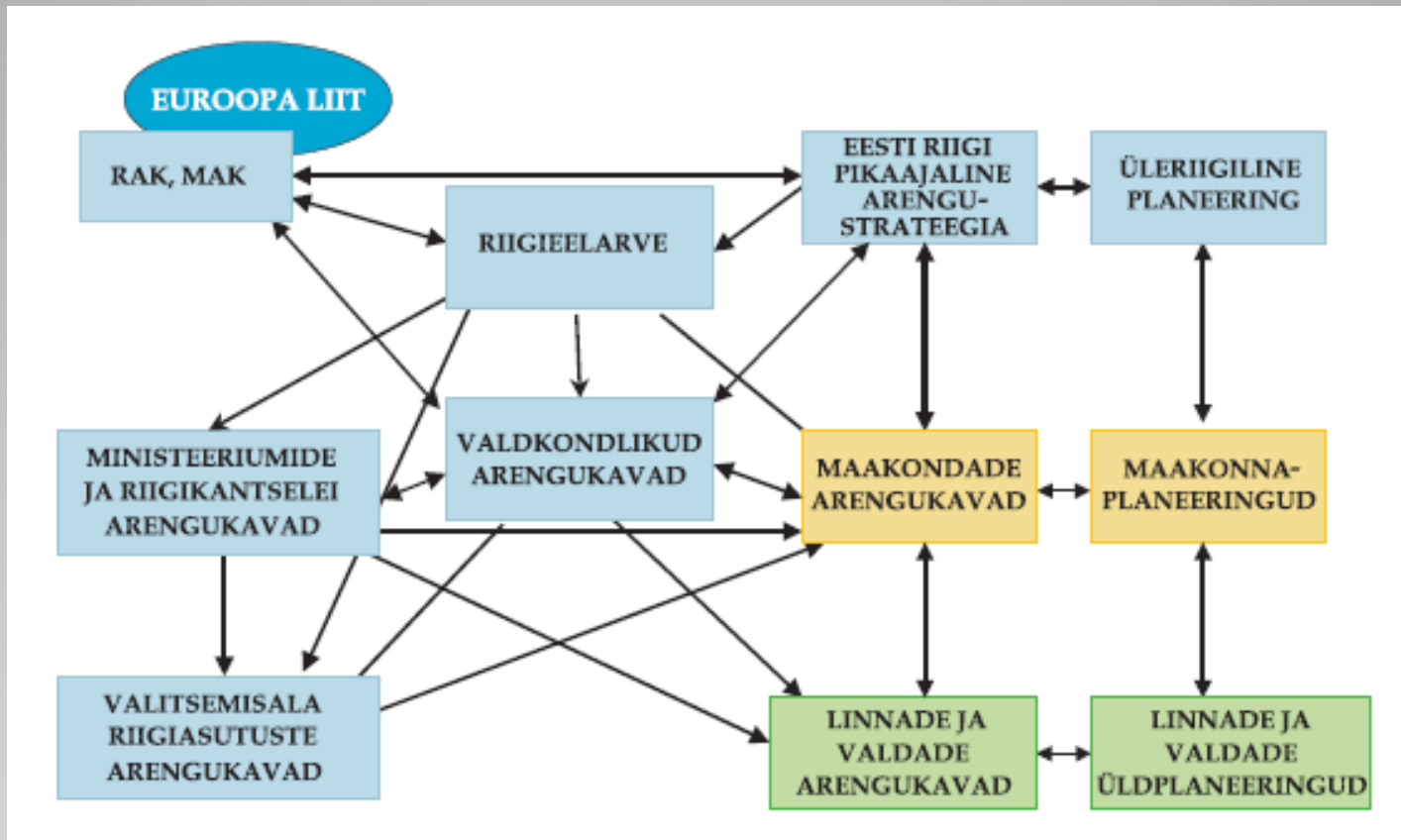
1970 Planeerimise tagajärgede teooria (marksistlik majanduspoliitika)

1960 Planeerimine – pigem **teadus** kui kunst; süsteemiteooria, ratsionaalse protsessi vaatenurk, tehniline vaatenurk

1945 Utopistlik terviklikkus, anti-urbanistlik esteetika
normatiivne kontekst, konsensus planeerimise eesmärkide osas,
füüsiline determinism

1900 Planeerimine - **kunst**

Teoreetiline lähtekoht



Arengudokumentide süsteem Eestis

Planeerimissüsteem on hierarhiline ja samal ajal interaktiivne

- Planeerimissüsteem on ühest küljest **hierarhiline**, st liigilt **detailsema planeeringu koostamisel tuleb järgida liigilt üldisemas kehtestatud planeeringus sätestatud, et tagada ruumilise arengu järjepidevus.**
- Teisest küljest on liigilt detailsema planeeringu koostamisel võimalik suhteliselt lihtsalt **muuta liigilt üldisemat kehtestatud planeeringut, et tagada operatiivne reageerimine muutuvatele vajadustele.**
- Siinkohal on oluline märkida, et **detailsema planeeringuga saab teha ainult üldistusastmelt järgmise planeeringu muutmise ettepanekut**, st näiteks detailplaneeringuga saab teha üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuid ei saa teha maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeerimissüsteemis on kaks selgelt eristatavat piiri

Planeerimissüsteemis on **kaks selgelt eristatavat piiri erinevate planeeringuliikide** vahel

- **detailplaneering on ainuke planeering, mis tegeleb krundiga/kinnistuga**
- **maakonnaplaneering on üldistusastmelt viimane planeering, mida võib pidada klassikaliseks maakasutusplaaniks**
- Maakasutusplaani all pean ma silmas sellist planeeringut, mille kaartidel ja tekstiosas seatakse konkreetseid maakasutus- ja ehitustingimusi ning määratakse mingite ehitiste, näiteks maakonnaplaneeringuga tee trassi koridori või muu suurema infrastruktuuri objekti asukoht.
- **Üleriigiline planeering ei ole enam klassikaline maakasutusplaan**

Planeerimise põhiülesanne on planeeritava maa-ala
arengu põhimõtetes ja tingimustes
kokkuleppimine.

Selleks, et tagada võimalikult laiapõhjalise ja tasakaalustatud
ühiskondliku kokkuleppe saavutamine, peab planeerimisseaduse
kohaselt planeeringute koostamine olema avalik.

*Avalikustamine on kohustuslik, et tagada huvitatud isikute
kaasamine, õigeaegne informeerimine ja võimalus kaitsta oma
huvisid planeeringu koostamise käigus (§ 3 lg 1)*

Üleriigiline planeering

- ◆ **...koostatakse kogu riigi territooriumi kohta**
- ◆ säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, riigi regionaalse arengu kujundamise ruumiliste aluste loomine
- ◆ asustuse arengu suunamine
- ◆ üleriigilise transpordivõrgustiku kujundamise ning tehniliste infrastruktuuride arengu suunamine
- ◆ eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagava ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustava looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosneva süsteemi aluste kujundamine

Üleriigiline planeering on Vabariigi Valitsuse (riigi) ruumilise arengu strateegia, millega seatakse riigi ruumilise arengu eesmärgid ning määratletakse viisid nende eesmärkide saavutamiseks.

Seega on üleriigiline planeering üldine strateegia-dokument. Üleriigilise planeeringu ülesanne peab olema sellise ruumilise arengu kavandamine, mis tagaks et iga Eesti koht oleks elatav, st et igas Eesti kohas peaksid olema rahuldatud inimese põhivajadused, mille omakorda tagavad tasakaalustatud asustussüsteem, piirkondade konkurentsivõime, aegruumiliste vahemaade optimeerimine jne. Üleriigiline planeering ei saa ja ei tohi tegeleda mingite objektide asukoha valiku ja täpse määratlemisega

Inimese põhivajaduste rahuldamise ruumiline tagamine

Inimese põhivajaduste – elukoht, töökoht, haridus, teenused, puhkus – parem ruumiline tagamine igas Eesti paigas on võimalik läbi liikumisvõimaluste ja keskkonnakvaliteedi parandamise ning inimese valikuvõimaluste suurendamise.

Eesti asustussüsteemi- ja maastikustruktuuri väärtuste säilitamine ja edasiarendamine

Käesolev töö lähtub arusaamast, et ajalooliselt väljakujunenud asustussüsteem ja maastikustruktuur on Eesti kultuuri ja ajaloolise järjepidevuse üks olulisi väljendusi ning rahvuslikku identiteeti ja keskkonnakvaliteeti kindlustav tegur.

Asustuse ruumiline tasakaalustamine

Eesti eri paikade konkurentsivõime tõstmisel on võrdse tähtsusega tööhõive mitmekesistamine, keskuste ja piirkondade spetsiifiliste eelduste ja võimaluste ärakasutamine ning eri paikade vaheliste aeg-ruumiliste vahemaade vähendamine. Asustuse ruumiline tasakaalustamine ning majanduskasvu ja elatustaseme tõusu kiirendamine ja ühtlustamine kõigis Eesti paikades on koostoimivad, teineteist vastastikku mõjutavad ja võimendavad protsessid.

Eesti hea ruumiline sidumine Euroopaga

Eesti tasakaalustatud ja tugev sidumine transpordiühenduste ja energiavõrkude kaudu nii Ida- kui Lääne-Euroopaga parandab Eesti positsiooni rahvusvahelises tööjaotuses ja kiirendab siinset majanduskasvu. Hea füüsiline ühendus toetab ja kiirendab majanduslikku ja sotsiaalset integratsiooni Euroopa Liiduga.

Looduskeskkonna hea seisundi säilitamine ja parandamine

Üle poole Eesti territooriumist hõlmavad metsad ja sood ning rikas ja mitmekesine looduskeskkond on meie üks väärtuslikum kaasavara järgmisse sajandisse. Looduskeskkonna hea seisundi säilitamine ja edasine parandamine on Eesti ruumilise korralduse, asustuse, maakasutuse, transpordi, energeetika ja kogu majanduse arengu üks oluline baastingimus.

Maakonna planeering

Koostamise algatab - Vabariigi Valitsus või Maavanem

Seni koostatud:

- kogu maakonda käsitlev maakonnaplaneering (1998-2001)
- teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”
- mitmed teemaplaneeringud eri maakondades
 - Põlevkivialade planeering (Ida-Viru)
 - Jalgrattateede/kergliiklusteede planeeringud
 - Tee koridori asukohavalik, jms

Lõpetamisel teemaplaneering “Maakonna sotsiaalne infrastruktuur”

Maakonna planeering

- ◆ kogu maakonna territooriumi või selle osa kohta
- ◆ mitme maakonna territooriumi või nende territooriumi osade kohta huvitatud maavalitsuste omavahelisel kokkuleppel

Maakonna planeering

- ♦ detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid, kui need ei ole kehtestatud üldplaneeringuga määratud
- ♦ loodusvarade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskosluste säilimist ning roheline võrgustiku toimimist tagavate meetmete kavandamine
- ♦ maa- ja veealade üldiste kasutamistingimuste määratlemine
- ♦ maardlate ja maavaravaru kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimuste määratlemine
- ♦ teede, raudteede, veeteede ja tehnovõrkude koridoride, lennuväljade, sadamate ja jäätmete ladestamise kohtade ning muude tehnorajatiste paigutuse määramine
- ♦ puhkealade määramine ja nende kasutamistingimuste määratlemine
- ♦ üleriigilise tähtsusega riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Maakonna planeeringu elluviimine

- ◆ Omavalitsuste üldplaneeringud
- ◆ Detailplaneeringud
- ◆ Omavalitsuste arengukavad
- ◆ Valgalade majanduskavad
- ◆ Maastikuhoolduskavad
- ◆ Metsamajanduskavad
- ◆ Maakorralduskavad
- ◆ Kaitsekorralduskavad ja kaitse-eeskirjad

Maakonnaplaneering

Maakonnaplaneeringu kehtestab maavanem pärast keskkonnaministrilt heakskiidu saamist.

Üldplaneering

Planeerimisseaduse kohaselt **peab** iga vallal või linnal olema üldplaneering.

Kohalikul omavalitsusel on peale valimisi üldplaneeringu läbivaatamise kohustus ühe aasta jooksul.

Üldplaneering

- ...koostatakse kogu valla või linna territooriumi kohta või selle osade kohta
- ...peab tagama võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks

Üldplaneering

1. Territoriaal-majandusliku arengu põhisuundade kavandamine;
2. kestva ja säästva arengu tingimuste määratlemine ning nende sidumine territoriaal-majandusliku arenguga;
3. maakonnaplaneeringus antud tiheasustuse ja hajaasustuse piiri täpsustamine või määramine, kui kehtestatud maakonnaplaneering puudub;
4. maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kehtestamine;

Üldplaneering

5. väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimise tagamine ning kasutamistingimuste määratlemine;
6. territooriumi funktsionaalne tsoneerimine, mis määrab territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni;
7. põhiliste teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
8. puhke- ja virgestusalade määramine;

Üldplaneering

9. põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;
10. ranna ja kalda ulatuse täpsustamine;
11. muinsuskaitse-, looduskaitse- ja muude kaitsealuste alade ja objektide ning nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus vastavalt kehtestatud kaitse-eeskirjadele või põhimäärustele ja vajadusel ettepanekute tegemine kaitse-eeskirjade või põhimääruste täpsustamiseks;
12. riigikaitseliste maa-alade määramine;
13. vajadusel ettepanekute tegemine kehtiva maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneering vs maakonnaplaneering

- Ülplaneering peab täpsustama ja konkreetselt piiritlema, mitte otse üle võtma!
 - Detailplaneeringu kohustusega alad
 - Rohevõrgustik
 - Väärtuslikud maastikud
- Maastikuhoolduskavad

Põhimõtted

- Kaalutlemine e diskretsioon
- Põhjendamine e motivatsioon
- Oluliste asjaolude uurimiskohustus
- Avalik teavitamine e informeerimine
- Kaasamine ja koostöö
- Erinevate huvide tasakaalustamine

Põhiseadusega
Kohaliku omavalitsuse seadusega
Planeerimisseadusega
Ehitusseadusega

on kohalikule omavalitsusele antud
täielik ja lõplik otsustusõigus

selle üle

**kus kohas,
mida,
mis tingimustel,
ja kas üldse EHITADA**

üldplaneering on oma sisult ja õiguslikult
täenduselt haldus-/õigusakt, mis kehtestatakse
ja millel on teatud õiguslik mõju kohalikule
omavalitsusele endale ning kõigile teistele
isikutele,

Seetõttu

peaks üldplaneeringu tekstiosa sisaldama ainult
seda,

Üldplaneeringu tekstiosa sisu
 mida saab kehtestada

Üldplaneeringute sisu

Põhitähelepanu

- millise täpsusastmega on antud maakasutus- ja ehitustingimused
- ning kuidas on määratud detailplaneeringu koostamise kohustus
- kas planeeringulahendused on põhjendatud/motiveeritud
- kas planeeringulahenduste põhjendamisel on kasutatud mõjude hindamise tulemusi

Detailplaneering

koostatakse valla või linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneering koostatakse ühe või mõne krundi, kvartali või muu väikesema tervikliku ehitusala projekteerimise ja ehitamise aluseks.

Üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega aladel ja tiheasustatud aladel saab krundile seada ehitusõiguse ainult detailplaneeringuga

Koostamise algatab linna/valla valitsus või volikogu

Detailplaneering

Detailplaneering koostatakse üldjuhul saavutamaks üldplaneeringuga kavandatu elluviimist, kuid sellega võib taotleda ka üldplaneeringu osalist muutmist.

Detailplaneeringuga määratakse:

- ♦ *planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine*
- ♦ *krundi ehitusõigus, st*
 - *Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,*
 - *Hoonete suurim lubatud arv krundil või nende puudumine krundil,*
 - *Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonetee suurim lubatud kõrgus*

Krundi kasutamise sihtotstarve ... on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe

- ♦ *krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine*
- ♦ *ala tehnovarustus, muud arhitektuursed ja keskkonnatingimused.*

Detailplaneering

Planeermisseadus annab võimaluse delegeerida detailplaneeringute koostamise õigus asjast huvitatud isikutele. Kohalike omavalitsuste rahalisi ressursse arvestades ollakse seda liiga sageli ka sunnitud tegema. *Samuti on paljude KOV ametnike seisukoht, et eramaid ei pea omavalitsus eelarverahade eest planeerima.*

Sellest tulenevalt tellivad täna detailplaneeringuid valdavalt erainvestorid, kelle nägemus oma maatüki arengust lähtub isikliku kasu saamise kriteeriumitest ning ei vasta üldjuhul ühiskonna ootustele.

Maakonna-, üld- ja detailplaneeringu vahekord

Kehtestatud **üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel** ning maakorraldusele ja **projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.**

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus ning näidatakse majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks valla ja linna üldplaneeringute koostamisele. **Kui kehtestatud üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta kehtestatud maakonnaplaneeringus sätestatud, on kehtestatud maakonnaplaneering valla ja linna detailplaneeringute koostamise** või **projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks.**

Planeerimine

Planeerimine on eesmärgipärane tegevus, mille abil püütakse leida üldiselt heakskiidetud eesmäärke ja teostada neid võimalikult ratsionaalselt ja tõhusalt.

Planeerimise olulisus kasvab eriti pärast teatud muutusi või kriisisituatsioonis. Harjumuspärane ja seni toiminud süsteem enam ei funktsioneerigi ja selle asemele on vaja luua uus, mis korrastaks tekkinud kaose ja looks selguse eesmärkides. Planeerimine on eriti vajalik segadusest ja eesmärgipäratusest paratamatult tekkida võivate vigade ja lisakulutuste vältimiseks.

Planeerimine

Planeerimisel tuleb endalt küsida:

1. Kus me oleme?
2. Kuhu me tahame minna?
3. Milliseid ressursse võime kasutada?
4. Kuidas me peame neid kasutama?
5. Millal see peab teoks saama?
6. Kes on teostamise eest vastutav?
7. Milline on teostava projekti arvatav mõju keskkonnale ja teistele projektidele?
8. Milline informatsioon ja millised indikaatorid on vajalikud mõõtmiste ja arvutuste juures?

Planeerimine otsustusprotsessis

Planeerimise lähtekohaks on turumajandusliku arengu mõjutamine ja turumehhanismide ohjamine. Ühiskondliku arengu aluseks on teaduslik-tehniline areng ja üha enam rahvusvahelistuv tööjaotus, mille baasil turumehhanismid toimivad. Turul tegutsevad ettevõtted ja üksikisikud kasutavad ressursse vastavalt nende kättesaadavusele ja hinnatasemele.

Ainult turumehhanismide toimimisest võib tulla mitmeid hädasid nagu näiteks keskkonna saastamine, ühtede ressursside alakasutamine ja raiskamine, teiste võimalik ammendamine jmt. Põhjus on siin selles, et turumehhanismid jätavad oma vaateväljast välja pikemaajalisemad huvid: see, mis on täna veel kasulik, ei pruugi seda homme enam olla ja on pikemas perspektiivis hoopis kahjulik.

Planeerimine otsustusprotsessis

Planeerimisprotsess koosneb kolmest etapist: uuringutest, poliitikast ja detailplaneeringust (poliitike rakendamisest).

Uuringute peamiseks eesmärgiks on planeerimiseks vajaliku usaldusväärse informatsiooni hankimine.

Poliitika põhirõhk on otsustamisel.

Strateegia ...

- on jätkuv ja alati muutustes;
- kujutab endast nägemust sellest, mida peab tegema ja miks peab tegema;
- vaatab kogumit, mitte osi;
- vaatab tulevikku;
- loob üldise suuna, mille raames toimub areng;
- baasilt käivitatakse strateegilised projektid;
- on tarbetu, kui traditsioonilised meetodid võimaldavad eesmärgi saavutada;
- põhineb üldisel, ebatäielikul ja ebakindlal informatsioonil.

Planeerimisseadus

Alates 1.01.2003 reguleerib Eesti Vabariigis planeerimisalast tegevust **Planeerimisseadus**. 1995 kuni 2002. aasta lõpuni reguleeris planeerimistegevust Planeerimis-ja ehitusseadus

PLS-i eesmärk on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. PLS reguleerib riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste isikute vahelisi suhteid planeeringute koostamisel

Planeerimisseadus

§ 2. Planeering

- (1) Planeering on planeerimise käigus valmiv dokument. **Planeering koosneb tekstist ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.**
- (2) Planeeringu tekstis esitatakse planeeritava maa-ala ruumilise arengu analüüsile tuginevad ruumilise arengu eesmärgid ning planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused.
- (3) Planeeringu vormistamise nõuded kehtestab regionaalminister.
- (4) Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis võivad sisaldada:
 - 1) teavet planeeringu koostamise käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta;
 - 2) planeeringu lähteandmeid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente;
 - 3) planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikke kokkuleppeid;

Seaduse eesmärk

- tagada inimeste senisest parem kaasamine planeerimisprotsessi;
- kehtestada detailplaneeringu rangemad menetlusreeglid juhtudel, kui planeeritaval alal on tegemist oluliste avalike huvide ja väärtustega ning juhtudel kui linna või valla ruumilise arengu põhimõtted ja üldised huvid ei ole üldplaneeringuga määratletud;
- tagada puudutatud isiku kaasamine detailplaneeringu koostamisse ja parem võimalus oma õiguste kaitsmiseks;
- laiendada elektroonilisel teel suhtlemist ja informeerimist planeeringute koostamise käigus;
- tagada toimiv olulise ruumilise mõjuga objekti asukohavaliku mehhanism ka sellisel juhul, kui objekt jääb mitme kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumile.

Planeerimisprotsess

Üleriigilist planeeringut, maakonnaplaneeringut või üldplaneeringut võivad koostada või nende koostamist juhtida vastavate erialade kõrgharidusega spetsialistid, kellele planeeringu koostamist korraldab ministeerium, maavanem või kohalik omavalitsus on planeeringu koostamise ülesandeks teinud

Ajutine ehituskeeld planeeringu koostamise ajal

- ◆ Ajutine ehituskeeld tehakse kinnisasja omanikule teatavaks tähtsaadetisena edastatud kirjaga ühe nädala jooksul ehituskeelu kehtestamise päevast arvates
- ◆ Kohalik omavalitsus teatab kinnisasja omanikule, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtsaadetisena edastatud kirjaga hiljemalt kaks nädalat enne ajutise ehituskeelu kehtestamist
- ◆ Ajutine ehituskeeld ei laiene ehitisele, millele on antud ehitusluba enne ehituskeelu kehtestamist
- ◆ Ajutise ehituskeelu võib kehtestada kuni kaheks aastaks

Detailplaneeringu koostamise ajaline aspekt

Detailplaneeringu algatab KOV. Detailplaneeringu algatamisele kuluv aeg peaks üldjuhul jääma ühe kuu piiridesse, *kuna vastavalt Haldusmenetluse seadusele peab kohalik omavalitsus vastama mistahes pöördumisele vähemalt kolmekümne päeva jooksul alates pöördumise kättesaamisele järgnevast päevast.*

Algatatud planeeringust teatab KOV kuu aja jooksul peale selle algatamist vastava ajalehe kaudu, tuues teadaandes ära maa-ala suuruse, asukoha ja algatatud planeeringu eesmärgid. Planeeringualal elava inimese jaoks on oluline teada, et juhul kui algatatav detailplaneering võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa võõrandamise vajaduse, peab kohalik omavalitsus teatama planeeringu alustamisest tähtitud kirjaga vastava kinnisasja omanikule kahe nädala jooksul arvates planeeringu algatamise otsuse tegemise päevast.

Detailplaneeringu koostamise ajaline aspekt

Kohalik omavalitsus on kohustatud planeeringuprotsessi käigus korraldama avalikkusega suhtlemist. Kohalik omavalitsus määrab avalike arutelude vajaduse, avaldab nende kohta kuulutused ja jagab infot.

Detailplaneeringu tellija peab arvestama, et planeeringu koostamist reguleerib seadus, mis kaudselt määrab ära detailplaneeringu koostamise miinimumaja. On avaldatud arvamust, et täismahus ja üldplaneeringu kohastel detailplaneeringutel võiks see kehtiva seaduseredaktsiooni järgi olla prognoositavalt alates neljast-viiest kuust, üldplaneeringut muutvatel detailplaneeringutel enam kui poolest aastast ja lihtsustatud korras detailplaneeringutel orienteeruvalt kaks

Detailplaneeringu koostamise ajaline aspekt

Kuna seadus sätestab vaid avaliku väljapaneku kestvuse aja (detailplaneeringul 2 nädalat ja üldplaneeringul 4 nädalat) ning KOV ja ametkondade vastamise maksimaalne tähtaeg on vastavalt Haldusmenetluse seadusele 30 kalendripäeva, siis siinkohal on võimalik vaid kokku arvata seadusejärgsed tähtajad algatamisotsusele, erinevate avalikustamiste, avalike aruteludele, jne.

Miinimumaeg kehtib muidugi eeldusel, et kõik asjaajamised laabuvad ideaalselt ja ei teki probleeme planeeringu rahastamisega. Et planeeringu koostamisse kaasatakse erinevaid pooli, siis ideaalselt laabub see menetlus harva.

Detailplaneeringu etapid

Igaüks võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku.

Kuivõrd planeeringute olemasolu tagamine on kohaliku omavalitsuse kohustus, siis detailplaneeringu koostamise finantseerimine on samuti kohaliku omavalitsuse kohustus, mida kohalik omavalitsus võib lepingutega üle anda huvitatud isikule. Praktikas antaksegi detailplaneeringu algatamisega samal ajal planeeringu koostamise finantseerimise kohustus üle huvitatud isikule vastavasisulise lepingu sõlmimisega.

Kuigi detailplaneeringu algatamist saab taotleda suvaline isik, teeb seda reeglina siiski nn huvitatud isik ehk kinnistu omanik, kuid olgu siinkohal öeldud, et soovituslik on juba ettevalmistavasse faasi kaasata võimalik detailplaneeringu koostaja koos tema kogemuste ja know-how -ga, sellega hoitakse kokku oluliselt aega ja saavutatakse oluliselt kvaliteetsem tulemus.

Detailplaneeringu etapid

Ettevalmistav faas: selles faasis uuritakse võimaliku ehitusõiguse saamise võimalusi:

- tehakse kindlaks, kas maaala asub mingis piiranguvööndis (miljööväärtuslik ala, muinsuskaitse tsoon, looduskaitseala, kaitsevää polügoon, tee kaitsevöönd jms);
- tehakse kindlaks üldplaneeringuga määratud sihtotstarve;
- tehakse kindlaks (olemasolu korral) üldplaneeringuga lubatud ehitusmahud;
- uuritakse võimalikke vastasseise kavandatavale tegevusele;
- uuritakse kohaliku omavalitsuse meelestatust soovitud tegevuse ja ehitiste suhtes;
- kogutakse piirnevate kehtestatud ja menetletavate detailplaneeringute andmed.

Detailplaneeringu etapid (1)

Detailplaneeringu protsess:

- koostatakse detailplaneeringu algatamise taotlus ja esitatakse see kohalikule omavalitsusele;
- kohalik omavalitsus algatab detailplaneeringu, koostades sellele lähteülesande ;
- huvitatud isik või planeeringu koostaja tellib maaala geodeetilise mõõdistamise koos trassiuuringutega. Detailplaneeringu koostaja tellib võrguvaldajatelt tehnilised tingimused (elekter, side, vesi ja kanalisatsioon jms.);
- detailplaneeringu koostaja koostab lähtudes üldplaneeringust, ehitusmäärusest, läheteleseandest, tellija soovidest ja võrguvaldajate tehnilistest tingimustest detailplaneeringu eskiisi.

Detailplaneeringu etapid (2)

Detailplaneeringu protsess:

- eskiisi alusel annavad osapooled hinnangu ideelahenduse sobivusele ja vajadusel esitavad omapoolsed ettepanekud muudatusteks;
- eskiisi ja ettepanekute alusel koostab detailplaneeringu koostaja detailplaneeringu joonised ja lahendused ehitiste tehnovõrkudega sidumiseks;
- detailplaneeringu koostaja kooskõlastab lahenduse võrguvaldajatega, võimalike piiranguid esitavate ametkondadega (nt Maanteeamet, Muinsuskaitseameti kohalik osakond jt, sõltuvalt kus planeeritav maa asub, kooskõlastuste vajadus määratakse detailplaneeringu lähteülesandega) *Kuna planeerimisprotsess on oma iseloomult avalik, siis reeglina ei ole kooskõlastused planeeringuga piirnevatelt naabritelt nõutud.*

Detailplaneeringu etapid (3)

Detailplaneeringu protsess:

- planeeringu koostamisele järgneb selle vastuvõtmine linna või vallavalitsuse poolt. Vastuvõtmine on planeeringu avalikule väljapanekule suunamiseks sobivaks tunnistamine. See saab toimuda vaid pärast planeeringu kooskõlastamist;
- planeeringu avaliku väljapaneku käigus on kõigil planeeringuala elanikel ja teistel piirkonnas kinnisvara omaval isikutel õigus planeerimisettepanekuga tutvuda ning esitada ettepanekuid või vastuväiteid planeeringu kohta. Kui avaliku väljapaneku käigus on planeeringu kohta laekunud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid, peab kohalik omavalitsus korraldama planeeringu avaliku arutelu ühe kuu jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Kui märkusi ei laeku, pole seaduse järgi vajalik enam ka avalikku arutelu korraldada;

Detailplaneeringu etapid (4)

Detailplaneeringu protsess:

- peale avalikku arutelu või arutelusid, kui on saavutatud kõiki osapooli rahuldav tulemus, või kui KOV on otsustanud, et mõnda ettepanekut ei rahuldata, detailplaneering kinnitatakse KOV volikogu poolt.

Planeerimisseadus sätestab, et kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga, loetakse planeering kooskõlastatuks, vaatamata planeeringu kohta esitatud teistele ettepanekutele ja vastuväidetele.

Kui avaliku väljapaneku käigus on laekunud planeeringu kohta ettepanekuid ja märkuseid, peab kohalik omavalitsus korraldama planeeringu avaliku arutelu ühe kuu jooksul peale avaliku väljapaneku lõppemist.

Detailplaneeringu vaidlused

Kui avalikule väljapanekule laekusid vastuväited ja kohalik omavalitus nendega ei arvesta, tekib planeeringuvaidlus, mille suhtes annab enne planeeringu edasi menetlemist seisukoha maavanem, kes on vaidluse korral planeeringu järelevalve läbiviijaks. Seisukoha kujundamiseks kutsub maavanem kokku planeeringu avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikud ning vaidluse teise poolena kohaliku omavalitsuse. Kui poolte arvamused on ära kuulatud, esitab maavanem oma seisukoha vastuväidete kohta.

Juhul kui ettepaneku esitajat ei rahulda kohaliku omavalitsuse ja maavanema otsus võib ta abi saamiseks pöörduda kohtusse. Detailplaneeringu, mille koostamise üle järelevalvet ei toimu, samuti maavanema heakskiidu saanud üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus.

Detailplaneeringu vaidlused

Kui seadust ei järgita, tekib oht, et protsessist eemale jäetud või õigeaegselt informeerimata isikud võivad oma õiguste taastamiseks kohtusse pöörduda. Vaidlustamine langeb tavaliselt aega, kui juba detailplaneeringu tellija on märkimisväärselt raha kulutanud. Planeeringuprotsessi rikkumise tõttu takerdutakse vaidlustesse ja kohtuskäimistesse ning ajakaotuse tõttu võib kaduda investeeringu mõttekus.

Omavalitsuse vea tõttu planeeringu vaidlustanuil ei pruugi olla huvi ega vahendeid rajada valla- või linnavalituse kavadega ühtivat ettevõtet või ehitist. Juhul, kui omavalitsus on seoses planeeringuga teinud olulisi vigu, peab ta hiljem ka vigade eest vastutama, mis tähendab

Informatsiooni avaldamine

Planeeringute algatamise otsusest teatab kohalik omavalitsus üleriigiise levikuga päevalehes ning vähemalt kord kuus ilmuvas valla või linnalehes.

Planeeringute avalike väljapanekute teated ja avalikkude arutelude ajad teatab samuti kohalik omavalitsus ülalkirjeldatud kriteeriumitele vastavates lehtedes.

Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise teate avaldab kohalik omavalitsus vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates. Üldplaneeringu ja detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakirja ja kehtestatud planeeringu saadab kohalik omavalitsus maavanemale.

Informatsioon üldplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ja kehtestatud detailplaneering saadetakse riigi maakatastri pidajale.

Detailplaneeringu elluviimine

Planeeringu tellimise ja/või rahastamise õigust andvas lepingus on kirjas tingimus selle kohta, kui suure osa peavad planeeritavast alast moodustama haljasalad, mänguväljakud jms, samuti lepitakse kokku selles, et enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse initsiaatori ja KOV vahel leping, millega määratakse initsiaatori ja KOV kohustused detailplaneeringu elluviimisel.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse notariaalne leping, mille kohaselt:

- tagab initsiaator detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude ning haljasalade jms väljaehitamise oma vahenditega,
- KOV ei väljasta detailplaneeringu kohaste hoonete väljaehitamiseks ehituslube enne, kui teed (kuni viimase kattekihini) ja tehnovõrgud ning muud avalikku kasutusse kavandatud alad on välja ehitatud,

Detailplaneeringu elluviimine

- initsiaator annab teed ja tehnovõrgud koos nende aluse maaga tasuta üle kohalikule omavalitsusele,
- initsiaator annab haljasalade jm ühiskasutusse jääva maa üle KOV-ile või elamupiirkonna kinnistuomanike ühisomandisse. Viimasel juhul peavad kinnistuomanikud ühistegevuse kaudu tagama haljasala vms hooldamise,
- võetud kohustuste tagamiseks seatakse reaalkoormatis, mille tagatiseks on kogu detailplaneeringu alusel arendatav maa-ala ning tingimusega, et maa müümisel läheb koormatis üle järgmisele omanikule. See tagab, et maa on kohustuste täitmise tagatiseks ka siis, kui krundid on erinevatele omanikele või kogu ala teisele arendajale müüdnud.

Planeerimisprotsessi ülesehitamisel kaks võimalust

1. Aktiivne

Lahendused sünnivad kohaliku kogukonna koosmõtlamise tulemusena, kohalik omavalitsus juhib (koos planeerijaga) seda koosmõtlamist (planeerija aitab vajadusel koosmõtlamise protsessi ülesehitamisel ja tulemuse professionaalsel fikseerimisel)

**Tulemus – meie planeering
loob usaldust ja edendab
osalusdemokraatiat/kodanikuühiskonda**

Planeerimisprotsessi ülesehitamisel kaks võimalust

2. Passiivne

Avalikustamistel esitletakse planeerija poolt ettevalmistatud lahendusi.

See võib kergesti tekitada konflikti

Tulemus – nende planeering

Planeerimine

Planeerimine on eesmärgipärane tegevus, mille abil püütakse leida üldiselt heakskiidetud eesmäärke ja teostada neid võima

Planeerimise olulisus kasvab eriti pärast teatud muutusi või kriisisituatsioonis. Harjumuspärane ja seni toiminud süsteem enam ei funktsioneerigi ja selle asemele on vaja luua uus, mis korrastaks tekkinud kaose ja looks selguse eesmärkides. Planeerimine on eriti vajalik segadusest ja eesmärgipäratusest paratamatult tekkida võivate vigade ja lisakulutuste vältimiseks.*likult ratsionaalselt ja tõhusalt.*

Planeerimisprotsess

Kaasaegne hästi ülesehitatud interdistsiplinaarne ja interaktiivne avalik planeeringuprotsess:

- loob interaktiivsed suhted eri alade ja huvide esindajate vahel, tagades planeeringu edukaks koostamiseks vajaliku infovahetuse ning elluviimiseks vajaliku kontaktide võrgustiku,
- loob uusi oskusi ja teadmisi ning sünteesib neid, st toimib koolitusprotsessina kõigi osalejate jaoks,
- edendab kohaliku kogukonna vaimsust ning loovust,
- annab impulsse teistele planeeringu- ja valitsemistasanditele,

Planeerimisprotsess

Kaasaegne hästi ülesehitatud interdistsiplinaarne ja interaktiivne avalik planeeringuprotsess:

- loob valmisoleku investeeringuteks,
- tagab arenguprotsesside järjepideva jätkumise ja suurema korrastatuse,
- tagab avalikkuse kontrolli planeeringu elluviimise üle,
- edendab osalusdemokraatiat,
- seob planeeringus osalejad palju tugevamini kohustusega planeeritu ka ellu viia,
- tõstab kohaliku omavalitsuse või maavalitsuse haldussuutlikkust.

Arengukavad ning nende seos planeeringutega

Arengukavad kajastavad tuleviku visioone ning on ka otsese ruumilise mõjuga.

Arenguteemaplaneeringute koostamisel on ajahorisont pikem kui tavapärasel planeeringul.

Arengukava õiguslik tähendus on ka ebaselge. *Mida arengukavas üldse vaidlustada?* Arengukaval ja planeeringul on erinevad eesmärgid. Seaduse kohaselt on arengukava eesmäärke ja visioone sisaldav dokument.

Miks maakonnaplaneering/ arengukava on vajalik

- ◆ annab vastuse küsimusele: kus, mida, millal ja missugustel tingimustel saab ellu viia
- ◆ annab põhjendatud nägemuse maakonna arengusuundadest
- ◆ kohalike omavalitsuste planeeringute/arengukavade aluseks
- ◆ regionaalprogrammide elluviimise aluseks
- ◆ põhjendab ühiseid taotlusi omavalitsuste- ja riigieelarvest
- ◆ investeeringute suunamise otsustuse aluseks
- ◆ aluseks otsuste tegemisel maakonna ja valla tasandi juhtimistegevuses

Planeeringu/arengukava ellu viimine

- arengudokument ei tohi olla fiktiivne, ühe projekti või programmi jaoks koostatud
- planeeringut/arengukava ei tohi riigilisse panna, koostatud arengudokument ei ole lõplik
- koostada tegevuskava ning jälgida selle rakendumist
- maakonnaplaneeringus kokkulepitut viiakse ellu läbi maakonna juhtimise, läbi kohalike omavalitsuste, ettevõtete ja asutuste tegevuse

KUIDAS ARENDADA KAGU-EESTIT?

REGIONAALPOLIITIKA PEAB TÄHENDAMA TARKA RAHA

Piltlikult öeldes võime parandada ära kõikide koolide katused, maksta kinni ettevõtjate-talunike kahjumid ja tehnoloogilis-organisatoorse mahajäämuse ning korvata takkapihta kõikide tootjate suuremad transpordikulud. Sellise tagajärgedega võitlemise tulemuseks on ebaefektiivsete struktuuride säilumine, suurenevad eelarvekulutused ja väga vähe abi peamise regionaalprobleemi – töökohtade kadumise ja elanike lahkumise vastu.

KUIDAS ARENDADA KAGU-EESTIT?

Kagu-Eesti arendamisel võib keskenduda kolmele vaalale, milleks on

- majandusstruktuuri muutumine ja (uus)ettevõtluse elavdamine,
- elukeskkonna, ja eriti sotsiaalse keskkonna parendamine
- efektiivse avaliku sektori kujundamine kompenseerimaks erasektori madalamat aktiivsust. Need põhimõtted kehtivad pea kõikjal maapiirkondades.