

Planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja nende rakendamise seaduse tutvustus

Sandra Mikli

12. september 2014

Üldist

Ehitus- ja planeerimisõiguse kodifitseerimine sai alguse 2007. aastal. Selle tulemusena valmis uus planeerimisseadus ja uus ehitusseadustik ning nende rakendamise seadus.

Seaduse tekstide koostamisele eelnes mitmeaastane analüüsi periood, mille käigus koostati rakendus- ja võrdleva õiguse analüüs. Hilisemas etapis on lisaks analüüsitud uute seaduste mõjusid.

Protsess on olnud jälgitav ajaveebis:

<https://ajaveeb.just.ee/planeerimisseadusjaehitusseadus/>

Miks oli ehitus- ja planeerimisõiguse kodifitseerimine vajalik?

- Kinnisasjade kasutust reguleerib suur hulk õigusakte, mis on omavahel nõrgalt seotud, sh planeerimisseadus, ehitusseadus ning hulk eriregulatsioone sätestavad seadused;
- Valdkonnas puuduvad selged põhimõtted ja eesmärgid;
- Planeerimisõigus on kohati ühitamatu haldusmenetlusega, tihtipeale on avalikud huvid kaitseta;
- Vaja on täpsustada üksikisiku menetluslike õigusi ning piiritleda haldusorgani kaalutusõigust.

Üldist

Töö arvudes:

- Töögrupp: töörühma juht Sandra Mikli, Külli Heinla, Ago Pelisaar, ning 17 teist eksperti töö erinevatel etappidel.
- Toimus 39 kohtumist huvigruppidega suures ringis, millele lisandusid lugematud kahe- ja mitmepoolsed kohtumised;
- Kaasatud oli üle 60 erineva huvigrupi esindaja.

Olulisemad muudatused: lihtsustub arusaam valdkonnast

- Liidetakse planeerimismenetlus ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise menetlus (KSH). Inimesele annab see võimaluse saada aru kavandatava lahenduse mõjust, esitada samaaegselt ettepanekuid nii planeeringu kui ka KSH kohta ja osaleda korrigeeriva mõlema dokumendi menetluses.
- Ehitusõiguses liidetakse 7 valdkondlikku seadust ning koondatakse mitmed eriseadustes reguleeritud teemad. Põhjendamatud erisused valdkondade vahel kaotatakse ja mõisteid on ühtlustatud.

Olulisemad muudatused: kiireneb asjaajamine

- Edaspidi tuleb planeering algatada või jätta algatamata 30 päeva jooksul. Erandkorras saab pikendada 90 päeva jooksul. Täna on aeg piiramatu ning võib kesta kuid.
- Maavanema järelevalve tähtaeg on 60 päeva (tähtaja pikendamise korral 90 päeva). See tähendab, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu osas tuleb maavanemal anda oma arvamus 60 päeva jooksul.
- Detailplaneering tuleb kehtestada või jätta kehtestamata 3 aasta jooksul.
- Projekteerimistingimuste, ehitus- ja kasutusloa menetlustähtaeg koos kaasamise ja kooskõlastamisega on 30 päeva.

Olulisemad muudatused: asjaajamine on läbipaistvam

- Eelnõu piiritleb haldusorgani kaalutusõigust. Sätestatud on konkreetsed raamid detailplaneeringu menetlemisele, projekteerimistingimuste ja lubade andmise või andmata jätmise tingimustele.
- Kaalutusõiguse piiride täpsustamine tähendab, et selged on juhud, millal saab nõuda projekteerimistingimuste võtmist või erinevate lubade taotlemist. Isiku seisukohast vähendab konkreetsem lähenemine ebakindlust erinevate nõuete täitmise osas, sest temalt ei saa nõuda täiendavate nõuete täitmist, mis ei ole seaduses kirjas.
- Eelduslikult toimuvad menetlused elektrooniliselt ja vastavaid tingimusi esitatakse näiteks ehitisregistrisse. Load antakse elektrooniliselt ehitisregistrisse.

Olulisemad muudatused: planeerimine lihtsustub

- Detailplaneeringu koostamise kohustus väheneb:
 - 1) Vähenevad alad, kus peab detailplaneeringut koostama. Enam ei pea detailplaneeringut koostama külade kompaktselt asustatud aladel.
 - 2) Vähenevad juhud, millal peab detailplaneeringu koostama. Enam ei pea detailplaneeringut koostama maa-ala kruntideks jaotamise (või liitmise) korral. Lisaks ei pea detailplaneeringut koostama ehitiste osas, millele ei ole vaja ehitisluba (suures osas alla 60 m² ehitisaluse pinnaga hooned).

Olulisemad muudatused: planeerimine lihtsustub

- Kohalik omavalitsus võib isiku vabastada detailplaneeringu koostamisest, kui:
 - 1) Ehitatakse (püstitatakse või laiendatakse) olemasoleva hoonestuse vahele, lähtudes üldplaneeringust;
 - 2) Ehitise kasutamise otstarve ei ole oluline, st ei pea olema büroohoone, elamu, suvila vms nagu kehtivas PlanS-s)
 - 3) Ehitada soovitakse detailplaneeringu puudumisel või detailplaneeringus antud ehitusõiguse ammendumisel;
 - 4) Detailplaneeringu menetluse asemel rakendatakse projekteerimistingimuste menetlust, kus määratakse ehituslikult olulised tingimused lisatava või laiendatava ehitise kohta.

Olulisemad muudatused: ehitusprotsess lihtsustub

- Ehitus- ja kasutusloa taotlemise juhud on paindlikumad:
 - 1) Eelnõu eristab loa- ja teavitamiskohustust. Teavitamiskohustus tähendab, et isik esitab ehisregistris teatise sooviga ehitada või ehitist kasutada. Kui 10 päeva jooksul ei esita pädev asutus täiendavaid tingimusi, võib ehitamisega alustada.
 - 2) Seaduse lisas on täpsustatud loetelu erinevatest ehitistest ja nendega seonduvatest tegevustest, mille osas on märgitud, kas vajalik on ehitusluba, teatamiskohustuse täitmine või tegu on loavaba ehitustegevusega. Detailne lähenemine võimaldab paindlikust erinevate tegevuste läbiviimisel.

Olulisemad muudatused: isikute menetluslikud õigused on paremini kaitstud

- Planeerimismenetluses eristatakse selgelt isikuid, kellega tehakse koostööd ja keda kaasatakse. Koostöö lõpeb kooskõlastusega ja on iseloomulik ainult haldusorganitele. Ülejäänud isikuid kaasatakse, sealhulgas keskkonnaorganisatsioone jms. Kaasatavad saavad esitada arvamuse.
- Planeerimismenetluses on igaühel õigus nõuda enda kaasamist menetlusse, teavitades sellest planeeringu koostamise korraldajat, nt kohalikku omavalitsust. Edaspidi peab isik saama planeeringu koostamise kohta infot, näiteks elektrooniliselt.
- Ehitusõiguses on selgelt määratletud, et kaasata tuleb kinnisasja omanik ja piirnevate kinnisasjade omanikud, st naabrite õigused on eelnõus selgemalt määratletud.

Olulisemad muudatused: avalikku võimu puudutavad küsimused

- Planeerimisseadusega luuakse riigi eriplaneeringu institutsioon. Riigi eriplaneeringu menetlus:
 - 1) Võimaldab riikliku või rahvusvahelise huviga seonduvaid ehitisi planeerida maakonnaüleselt, st asukohavalikul arvestatakse kogu Eesti territooriumiga;
 - 2) Menetlus võimaldab esimeses etapis valida välja ühe või mitu sobivat asukohta ning seejärel jätkata valitud asukohas detailsema lahenduse väljatöötamist;
 - 3) Detailsem lahendus peab võimaldama koostada ehitusprojekti ehk see sarnaneb detailplaneeringule.
 - 4) Kogu menetluse viib läbi riigiasutus, kes tegeleb ka kaasamise ja hilisema sundvõõrandamisega, kui see on vajalik.

Näiteks võib vastavat menetlust kasutada: kaitseväe harjutusväljakute planeerimiseks, riiki läbiva raudteeühenduse planeerimiseks

Täna!