



Efektiivsuse ja majanduskasvu nõukoda

Kuupäev digiallkirjas

Ruumiline planeerimine majanduskasvu toetajana

Lugupeetud härra Viljar Arakas

Eesti Planeerijate Ühing (edaspidi EPÜ) on ruumilise keskkonna planeerijaid ühendav erialaorganisatsioon, kus on üle 100 liikme. EPÜsse kuuluvad nii avaliku kui ka erasektori planeerijad, kes igapäevaselt koostavad planeeringuid, korraldavad või juhivad nende koostamist, juhivad nende menetlemist, kooskõlastavad planeeringuid ning õpetavaid ruumilist planeerimist erinevates ülikoolides. EPÜ näol on tegu ruumilise planeerimise kompetentsikeskusega, kuhu on kokku koondunud parim ülevaade planeerimise praktikast Eestis, sh peamistest probleemidest ja kitsaskohtadest valdkonnas. Loodame, et saame olla nõukojale heaks koostööpartneriks, sh regulatsioonide vähendamise väljatöötamisel. Toome alljärgnevalt välja mõned ettepanekud ruumilise planeerimise valdkonna tõhustamiseks. Oleme ettepanekud esitanud ka planeeringute asekanstlerile ja osaliselt menetluses olevale planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) muutmise eelnõule.

1. Detailplaneeringu (edaspidi DP) vajaduse kaalutlemine

On mitmeid näiteid, kui DP koostatakse vaid seetõttu, kuna seaduse kohaselt ei ole muud võimalust ehitusõiguse saamiseks (näiteks ühepereelamu rajamine tiheasustusalal väikeelamu alale kui otse kõrval ei asu hoonestatud krunte, piirdeaia rajamine ei vasta üldplaneeringule, vajalik on ehituskeeluvööndi vähendamine rajatisele vms). Sellised planeeringud on sisutühjad ja kulutavad kõigi planeeringu osapoolte ressursse. Vajalik on:

- Loobuda praktikast, kus detailplaneeringu koostamise kohustus ei täida planeerimise eesmärgi (PlanS §1) ning ruumiotsuse tegemiseks piisab avatud menetluses koostatud projekteerimistingimuste väljastamisest;
- laiendada olukordi, kus DP koostamise kohustuse korral saaks ehitusõigust läbi avatud menetlusega projekteerimistingimuste (PlanS §125 lg 5 erisuste laiendamine);
- vaadata üle detailplaneeringute ülesanded, kas kõik neist on põhjendatud ja vajalikud, või võibki lahendada teatud ülesandeid projekteerimistingimuste alusel projekteerimise käigus.

2. Loobuda olulise ruumilise mõjuga ehitiste (edaspidi ORME) mõistest ja neid puudutavast eriregulatsioonist.

PlanS muutmise eelnõuga on kavandatud ORME asukohavalikuks mõeldud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi KOV EP) regulatsiooni kehtetuks tunnistamine, mida EPÜ toetab. Samas tehakse eelnõuga ettepanek ORME-le teatava eriregulatsiooni seadmiseks - detailplaneeringu koostamise kohustus ning detailplaneeringu taotlusega koos esitatava ruumianalüüsi vajadus. EPÜ hinnangul on otstarbekas eemaldada planeerimisseadusest olulise ruumilise mõjuga ehitiste mõiste ning kaotada

taoliste ehitiste eriregulatsioonid täielikult. ORME eriregulatsiooni olulisem eesmärk oli asukohavaliku teostamine. Kuna seda enam ei rakendata, ei ole eriregulatsiooni osaline säilitamine vajalik. ORME mõiste kaotamine ei vähenda vajadust näiteks detailplaneeringu koostamise käigus analüüsida kavandatava ehitise sobivust antud keskkonda, objektiga kaasnevaid transpordivooge ning nende planeerimist, visuaalset mõju jmt aspekte, mis muuhulgas planeerimisseaduse § 6 punktis 13 on toodud. Seega peaksime pigem tähelepanu suunama planeeringutes nende teemade sisulisele käsitlemisele, nii planeeringute koostajate kui ka kooskõlastajatena ning vähem reguleerima neile eriregulatsiooni kohaldamist juba enne planeerimismenetluse algust.

3. Lühendada ametiasutuste reageerimisega koostöö tegemisel

Kõikide planeeringuliikide puhul kulub märkimisväärne aeg planeeringuprotsessist koostööle ametiasutustega. Näiteks kohalikud omavalitsused (edaspidi KOV) nõuavad detailplaneeringule erinevate ametitega kooskõlastamist, kuid paljudel juhtudel saadakse vastuseks, et puudub alus ja puutumus kooskõlastamiseks ning vastust on oodatud mitu kuud. Tavapärane on, et vastamise tähtaega lükatakse korduvalt edasi, valdavalt põhjuseks kooskõlastaja või järelevalve teostajate suur töökoormus. Samuti on keeruline teha koostööd, kui see piirdub kirjade vahetamisega ning välditakse sisulisi arutelusid ning otsuste ja kokkulepete tegemist. Vajalik on:

- lühendada tagasisidele antavaid tähtaegu, nt detailplaneeringute puhul 14 päeva sarnaselt projekteerimistingimustega ja seada ka vastuste pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks.
- koolitada omavalitsusi - suurendamaks arusaama ja pädevust, milliseid ametkondi on vajalik kooskõlastamise protsessi kaasata;
- koolitada kooskõlastajaid - millises osas on vaja sisendit anda (lähtuvalt kooskõlastaja peamisest rollist - planeeringu vastuvuse kontrollimine kehtivate õigusaktidega) ja kuidas tõhusalt koostööd teha.

4. Loobuda planeerimisseaduses sätestatud heakskiitmise regulatsioonist

Planeerimisseadus sätestab täna kohaliku omavalitsuse planeeringutele (üldplaneering, süldplaneeringut muutvad detailplaneeringud) heakskiitmise kohustuse. 2025. aasta algusest alates on heakskiitmise regulatsiooni muudetud - see ei ole vajalik üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul, Maa- ja Ruumiamet ei vii läbi arvestamata ettepanekute ärakuulamist (muudatus jõustus 01.01.2025). Seega on heakskiitmise regulatsioon täna üksnes kohaliku omavalitsuse planeeringute õigusaktidele vastavuse kontroll. EPÜ hinnangul tuleb heakskiitmise regulatsioon planeerimisseaduses kehtetuks tunnistada. Seda ennekõike järgmistel põhjustel:

- Planeeringute menetlus peaks lähiaastatel muutuma elektroonseks - selleks on väljatöötamisel vastav menetluskeskkond. Seda enam ei ole otstarbekas reguleerida seaduses eraldi inimressurssi nõudvat menetlusetappi, kui selle töö saab ära teha menetluskeskkonnas.
- Planeeringute õiguspärasuse eest vastutab lõpuks siiski planeeringu kehtestaja ehk heakskiidetavate planeeringute puhul omavalitsus. Seega ei oma heakskiitmise menetlus sisulist väärtust, sest isegi kui see on heaks kiidetud ning kohtumenetluses tuvastatakse planeeringu õiguspärasust, jääb vastutavaks planeeringu kehtestaja – omavalitsus. Seega on heakskiitmine

selle tänases formaadis pigem formaalsus ja ajakulu ning ei anna sisulist väärtust planeeringulahenduse kujunemisele ega lisa menetluse ja planeeringu õiguskindlust.

- Heakskiitmise menetluse käigus tehtavad toimingud ehk planeeringu õiguspärasuse kontroll on Maa- ja Ruumiametil võimalik teha ka planeeringu kooskõlastamise käigus. Nii nagu teevad seda teised koostöötegitjad - Transpordiamet, Keskkonnaamet või mõni muu amet või ministeerium, kellega vastav planeering kooskõlastada tuleb. Maa- ja Ruumiamet on võimalik lisada koostöö tegijate nimekirja. Selleks ei ole vaja eraldi menetlusetappi planeeringu koostamise lõpus, pärast seda kui planeeringulahendus on juba avalikustatud. Kõik asjassepuutuvad seisukohad tuleb välja selgitada enne lõpplahenduse tutvustust avalikkusele.
- Heakskiitmise menetlus võtab täna riigi tasandil oluliselt rohkem aega kui seaduses ette nähtud. Näiteks üldplaneeringute puhul on planeerimisseaduses heakskiitmiseks ette nähtud tähtaeg 60 päeva. Praktikast toimub heakskiitmine pigem 9 või enam kuud (so 270 või rohkem päeva). Kuna alates 1. jaanuarist läks heakskiitmise menetlus üle Maa- ja Ruumiametisse, on käesoleval ajal praktikaks ka heakskiitmise läbiviimise pikendamine suure töökoormuse tõttu. Heakskiitmisele kuuluva aja jooksul läheb elu omavalitsuses valdavalt edasi - kehtestatakse uusi detailplaneeringuid, avastatakse uusi lindude püsielupaiku, valda või linna kolivad elama uued inimesed. See tähendab, et planeeringulahendused hakkavad juba enne kehtestamist, enne nende elluviimisele asumist vananema, sest omavalitsus ei saa nõuda nendest lähtumist enne kui need kehtestatud on. Lisaks kaasneb ajakuluga vajadus näiteks täiendavate avalikustamiste korraldamiseks. Mõnes omavalitsuses seisavad heakskiitmise taga ka taastuvenergia arendused (nt Viru-Nigula vald) ja töökohtade loomiseks ning ettevõtluse arendamiseks vajalike planeeringute kehtestamine.
- Maakonnaplaneeringute heakskiitmine PlanS §70 tunnistati kehtetuks juba 04.07.2017, valdav osa maakonnaplaneeringuid on juba koostatud ilma heakskiitmise etapita ning otsus ei ole avaldanud maakonnaplaneeringute sisule ja menetlusele negatiivset mõju.

5. Maa-ja Ruumiameti roll planeeringuprotsessis

1. jaanuarist 2025 alustas tööd Maa- ja Ruumiamet, mille koosseisus on loomisel strateegilise ruumiplaneerimise teenistus. Selle ülesanneteks on suunata ruumilise arenguga seotud otsuseid, sh riikliku ruumiloome ja riigimaade strateegia kujundamine, erinevate osapoolte töö koordineerimine ja kvaliteetse ning kestliku ruumilise arengu visiooni ellu viimine. Teenistusele on ühiskonnas ootus, et luuakse ruumilise planeerimise kompetentsikeskus.

EPÜ ootus ametile on, et asutus ei muutuks järjekordseks kirjaliku menetluse läbiviijaks suurendades halduskoormust vaid riigi tasandi ruumilise planeerimise esindjaks, kohalike omavalitsuste nõustajaks ja osapooltele partneriks. Ootame, et amet osaleks riigi ruumipoliitika väljatöötamises, saaks riigi tasandi planeeringute koostamise juhtijaks ja erinevates planeeringuliikides riigi huvide tasakaalustajaks.



EPÜ on valmis nõukojale ülaltoodud ettepanekuid ja ruumilise planeerimise üldist olemust põhjalikumalt selgitama. Oleme seisukohal, et Eestis on vaja tagada funtsioneeriv planeerimissüsteem ja -menetlus, mis toetab hea elu- ja majanduskeskkonna kujundamist ning ei põhjusta osapooltele täiendavat koormust.

Lugupidamisega,
Kaie Enno
/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Planeerijate Ühingu
Juhatuse esimees

Teadmiseks: majandusminister Erkki Keldo
planeeringute asekanstler Ivan Sergejev