

# Üldplaneeringu menetlus

Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Üldplaneeringut viib ellu maakonnaplaneeringu põhimõteteid ja on aluseks detailplaneeringute koostamisele. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel on üldplaneering projekteerimistingimuste andmise alus.

## Tähelepanu

Üldplaneeringu võib koostada teemaplaneeringuna või planeeringuala osa hõlmava planeeringuna, mis muudab või täiendab kehtivat üldplaneeringut ning mille lahendus viiakse sisse kehtivasse üldplaneeringusse. Menetlusnõuded on põhisamas samad. Vaata täpsemalt nt PlanS § 93 lg 2. Kohaliku omavalitsuse üksuse kui planeeringu koostamise korraldaja kohustus on tagada, et planeeringut koostab vajaliku pädevusega isik ning KSH koostamist juhib nõuetele vastav juhteksper (PlanS § 4 lg 5; KeHJS § 34). Kui kohaliku omavalitsuse töötaja omab piisavat pädevust, võib ta üht või mõlemat rolli täita ise. Vajadusel kaasatakse planeeringu või KSH koostamiseks konsultant, kes toetab kohaliku omavalitsuse üksust planeeringulahenduse välja töötamisel. Kogu planeeringu koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 76 lg 5). Juhul kui kohustuslik on teate avaldamine ajalehes, peab see toimuma valla- või linnalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilises ajalehes (PlanS § 77 lg 5; § 82 lg 5; § 87 lg 6). Menetlustähtaegade pikendamine on põhjendatud vajaduse korral võimalik (HMS § 41). PlanS § 86 lg 1 sätestab, et enne planeeringu vastuvõtmist lisatakse KSH tulemused planeeringusse. Lisaks antud nõudele tuleb tagada, et KSH sisendiga arvestatakse jooksvalt planeeringu koostamise käigus. Üldplaneeringu koostamisel tuleb määratleda koostöö tegijad ja kaasatavad tulenevalt planeeringu ja planeeringuala iseloomust ning tagada piisav ja nõutav suhtlus kogu protsessi vältel.

## Lühendid

ÜP – üldplaneering; KSH – keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus.

## Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust.

Planeeringu menetlustoimingute läbiviimisel tuleb lähtuda kehtiva planeerimisseaduse nõuetest. Käesoleva skeemi aluseks on planeerimisseadus seisuga 01.07.2015 (RT I, 26.02.2015, 3). Skeemi on koostanud Rahandusministeeriumi planeeringute osakond (07.10.2015).

## ÜP koostamise vajadus

Kohaliku omavalitsusele esitatakse ÜP algatamise taotlus või kohaliku omavalitsus otsustab ise ÜP-d koostama asuda

ÜP algatamiseks esitatakse taotlus peab sisaldama ammendavat informatsiooni, eelkõige: planeeringuala, eesmärk, taotleja andmed (HMS § 14, PlanS § 77 lg 4)

Juhul kui kohaliku omavalitsus otsustab ise ÜP koostamisele asuda, taotlust ei esitata. Menetlus algatatakse kohaliku omavalitsuse üksuse poolt (HMS § 35 lg 1 p 2)

ÜP koostamisel on KSH koostamine kohustuslik (PlanS § 74 lg 4)

Teemaplaneeringu koostamisel tuleb anda KSH eelhindang (KeHJS § 33 lg 2 p 2, lg-d 3-5; PlanS § 74 lg 4), sh läbi viia Natura 2000 eelhindamine. KSH eelhindangu andmisel tuleb konsulteerida asjaomaste asutustega (KeHJS § 33 lg 6)

Juhul kui algatatakse teemaplaneering, kuid jäetakse eelhindangu alusel algatamata KSH, tuleb teavitamisel tagada, et nõutud osapoolteni jõuaks nõutav teave KSH algatamata jätmisest (KeHJS § 35 lg-d 5-6)

Antud etapis peab olema läbi mõeldud planeeringu koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 76). Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu koostamise osapooled.

Maavanem võib juba algatamisest teavitamisel paluda määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb teha koostööd või neid kaasata. Piisava info olemasolul on võimalik isikud ja asutused määrata

Maavanem võib määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb teha koostööd või neid kaasata. (PlanS § 81 lg 3). Sellisel juhul tuleb ka ÜP lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus esitada vastavatele asutustele või isikutele. Vastavalt pikeneb ka aeg, mis kulub planeeringu antud etapi läbiviimisele

## ÜP ja KSH algatamine

Algatamisest teatatakse: - ajalehes 30 päeva jooksul 14 päeva jooksul kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel - ametlikes Teadaannetes ja kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel - kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele 30 päeva jooksul - vajadusel eeldatavasti sundvõõrandatava või sundvalduse seadmise objektiks oleva kinnisasja omanikule PlanS § 77 lg-d 5-8 Teate sisu: sama, mis algatamise otsuse sisu PlanS § 77 lg 6

## ÜP lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus

ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijatel ja kaasatavatel. Ettepanekute esitamiseks määratakse tähtaeg (mitte lühem kui 30 päeva) PlanS § 81 lg 1

Ettepanekute alusel täiendatud lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus avalikustatakse kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel koos nende kohta esitatud ettepanekutega PlanS § 81 lg 6

## ÜP vastuvõtmine

Kohaliku omavalitsuse volikogu teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse PlanS § 86 lg 1

Veenduda tuleb, et planeering arvestab KSH tulemusi. (PlanS § 86 lg 2)

## ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

ÜP ja KSH aruande eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks kaasatavatele isikutele PlanS § 85 lg 1; võttes vajadusel arvesse § 81 lg 3

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

ÜP ja KSH aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks nõutud asutustele ja isikutele PlanS § 85 lg 1; võttes vajadusel arvesse § 81 lg 3

Kui 30 päeva jooksul ei ole kooskõlastust või arvamust antud ega esitatud taotlust tähtsajaks pikendamiseks, loetakse ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamust ei soovita anda (PlanS § 85 lg 2)

Juhul kui planeeringule koostatakse elluviimise kava, tuleb sellele tähelepanu pöörata ka kooskõlastamisel

Avalikust arutelu teatatakse kirjaga asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu PlanS § 83 lg 2 Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

Teade tuleb avaldada ka kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 76 lg 5)

Avalik arutelu vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 83 lg 1

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalist arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes PlanS § 84 lg 1

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades kohaliku omavalitsuse üksuse põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha PlanS § 82 lg 8

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

Avalikust väljapanekust teatatakse: - ajalehes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust - kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust - kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel PlanS § 82 lg-d 4, 5 Teate sisu: PlanS § 82 lg 6, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

Avalik väljapanek vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses vähemalt 30 päeva PlanS § 82 lg-d 1, 3

Meeldetuletus: planeeringu materjalid tuleb avalikustada ka kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel (PlanS § 76 lg 5)

## ÜP avalikustamine

Avalik väljapanek vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses vähemalt 30 päeva PlanS § 87 lg-d 1, 4

Koos ÜP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused ja arvamused (PlanS § 87 lg 3)

Avalikust väljapanekust teatatakse: - ajalehes hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust - kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust - kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel PlanS § 87 lg-d 5, 6 Teate sisu: PlanS § 87 lg 7, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades kohaliku omavalitsuse üksuse põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha PlanS § 87 lg 9

Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui ÜP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalist arvamusi või kui kõik kirjalist esitatud arvamused on arvesse võetud (PlanS § 88 lg 2)

Avalik arutelu vähemalt kohaliku omavalitsuse üksuse keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 88 lg 1

Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused muudavad planeeringu põhilahendust või toovad kaasa vajaduse KSH aruande olulisiks muutmiseks, tuleb osaliselt korrata planeeringu kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine (PlanS § 89 lg 3)

Avalikust arutelu teatatakse kirjaga asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avalikku arutelu PlanS § 88 lg 3 Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

Maavanem kiidab ÜP heaks või jätab heaks kiitmata 60 päeva jooksul, pikendades vajadusel tähtaega kuni 90 päevani (PlanS § 90)

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalist arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu toimumist avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes PlanS § 89 lg 1

## ÜP heakskiitmine

ÜP esitatakse heakskiitmiseks maavanemale PlanS § 90 lg 1

Maavanem kuulab vajadusel ära isikud, kelle arvamusi ÜP koostamisel ei arvestatud (PlanS § 90 lg 3 p 2). Juhul kui kokkulepet ei saavutata, esitab maavanem oma kirjalist arvamuse 30 päeva jooksul peale osapoolte ärakuulamist

Maavanema poolt heakskiidetud ÜP kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega PlanS § 91 lg 1

Kehtestamisel tuleb tähelepanu pöörata ka seire vajadusele. Vaja on läbi mõelda, millise teabe kogumine on vajalik, et teha sisulist planeeringu ülevaatast ning kuidas toimub teabe kogumine (vt ka KeHJS § 42 lg 11)

ÜP kehtestamisest teavitatakse: - teatega ajalehes hiljemalt 30 päeva jooksul kehtestamisest - kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul kehtestamisest - puudutatud isikuid, koostöö tegijaid ja kaasatavaid 14 päeva jooksul kehtestamisest PlanS § 91 lg-d 2, 5 Teate sisu: PlanS § 91 lg 4

Kehtestamisel tuleb tähelepanu pöörata ÜP elluviimisele. Juhul kui koostatud on ÜP elluviimise kava, on see planeeringu lisa (PlanS § 3 lg 4)

## ÜP kehtestamine

Kehtestatud ÜP saadab kohaliku omavalitsus maavanemale ja Maa-ametile (sh maakasutus- ja ehitustingimused ning kitsendused) PlanS § 91 lg 3

KSH aruanne on kehtestatava planeeringu lisa (PlanS § 3 lg 4)

Puudutatud isikud – vt PlanS § 91 lg 5 p-d 1-3

ÜP teemaplaneeringu kehtestamisel kantakse tehtud muudatused üldplaneeringusse 30 päeva jooksul kehtestamisest PlanS § 93 lg 3

Sissekandmisel tuleb viidata, millises osas on üldplaneeringut muudetud (PlanS § 93 lg 3)

## ÜP ülevaatamine

Kohaliku omavalitsuse volikogu vaatab ÜP üle iga viie aasta tagant ning esitab kuue kuu jooksul ülevaatamisest maavanemale kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemustest PlanS § 92

Kohaliku omavalitsuse veebilehel peab olema leitav kehtiv ÜP, millesse on kantud teemaplaneeringute alusel tehtud muudatused