

Vastused Riigikontrolli auditi "Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal" küsimustele ehitusjärelvalve kohta hädameeste vallas.

1. Kui isik pöördub Teie poole ehitusõiguse saamiseks, kas kontrollite tema poolt esitatud dokumentide vastavust detailplaneeringu lahendustele (eeldusel, et soovitakse ehitada detailplaneeringu kohustusega alal)? **Kontrollin alati üle ja vajadusel konsulteerin arendus- ja keskkonnanõunikuga.**
2. Kuidas teostate omavoliliste ehitiste regulaarset kontrolli? **Kui on üles kerkinud kahtlus, et ehitustegevus võib olla omavoliline või ei vasta väljastatud ehitusloale, käin vaatan kohapeal ehitise üle ja vajadusel võtan ühendust omanikuga, et saada selgitusi ja leida lahendus.**
3. Kui tihti olete avastanud olulisi ehitusnormide rikkumisi? Millised need on olnud? **Kuna ma töötan antud ametikohal alles alates 11.09.2006 siis ei ole nn. rikkumisi eriti palju. On juhuseid kus inimesed on ostnud kinnistud olemasolevate ehitistega ja saanud ehitise rekonstrueerimiseks ehitusloa omamata rekonstrueerimise projekti ja ettekujutust, mis nad üldse luba taodeldes tahavad. Konkreetsed näited Orajõe külas Tamme, Kase, Männi kinnistud, mille kohta te küsisite ja mille kohta ma saadan teile ka dokumentatsiooni.**
4. Kas kasutusloa väljastamisel kontrollite olukorda kohapeal?
Üldjuhul jah.
5. Milline on teie koostöö Keskkonnainspeksiooniga? **Ma arvan, et igati normaalne. Senised kontaktid on olnud seotud eelmises punktis nimetatud probleemsete objektidega, kuid ma arvan, et me leiame normaalse lahenduse.**
6. Kas Teie hinnangul oleks teatud juhtudel vajalik ebaseaduslike ehitiste lammutamine (seadustamise asemel)? Mis võiks sellise vajaduse tingida? **Kui on eriti jõhkral rikkunud igasuguseid planeerimis- ja ehitusseaduse põhimõtteid siis olen ma selle poolt, et ebaseaduslik ehitis lammutada. Seni pole ette tulnud, kui tuleb teen seda, olgu see hoituseks teistele.**
7. Mis sunniks Teie hinnangul isikut kõige paremini ebaseaduslikku tegevust seadustama (kas selleks võiks olla nt korduv meeldetuletamine, sunniraha või trahv)? Kas saan küsitluse vastustes õigesti aru, et 2004-2006 ei ole Häädemeeste vald ühelgi korral teinud ehitamiskoostööte rikkumise tõttu ettekirjutusi ega kohaldanud sunniraha? **Esiteks hoiataks ja avalikustaks, kui ei aita trahviks. Te saate õigesti aru, et 2004-2006 ei ole tehtud ühtegi ettekirjutist ega kohaldatud sunniraha.**
8. Kui efektiivseks peate sunnirahade ja trahvide süsteemi? **Puudub kogemus, kuid olen viibinud ühe korteriühistu koosolekul kus ma hoiatasin neid suuliselt, et kui nad oma maja renoveerimisega seotud dokumente korda ei tee, määraran neile trahvi ja see mõjus.**
9. Kui kiiresti pärast dokumentide vormistamist sisestate andmed ehitisregistrisse? **Nädala jooksul.**
10. Kas ehitisregistri kasutamisel esineb Teie jaoks probleeme? Millised need on? **Mul on veel palju õppida ehitisregistri kasutamise peensusi. Küll siis tean ka mis on need probleemid.**

Lugupidamisega

18.12.2006

Olavi Liimal
ehitusnõunik

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie: 14.03.2007
Meie: 29.03.2007

Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht: Katri Ruut planeerimisspetsialist

Planeeringute järelvalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?
 - ✗ Üsna madalaks, kuna omavalitsused ei näe oma elu korraldamiseks väga suurt vajadust veel planeerija või isegi planeerimismeeskonna palkamiseks. Mis võib olla tingitud kohalike omavalitsuste piiratud eelarvelistest vahenditest vastava eriala spetsialistide tööle hõivamiseks.
2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?
 - ✗ Planeerimisseaduses tiheasustusala terminit täna enam ei kasutata aga üldmõistena tiheasustusalaks võime pidada kõiki linnu, asulaid ja muid kompaktse hoonestusega alasid nagu nt külakeskused jt selgelt piiritletava hoonestusega valla piirkonnad.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks?
 - ✗ jah pean, kuna see teemaplaneering kehtestati Lääne-Virumaal 18.juulil 2006.aastal.
4. Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?
 - ✗ Teemaplaneeringu lisa nr 3 Rohelise võrgustiku määramise metoodika Tabel 1 (lk48) andmetel on kasutatud rohelise võrgustiku ja teiste infrastruktuuride vaheliste mõjutsoonide ja konfliktide määramiseks teisi planeeringuid.
5. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?
 - ✗ Maavalitsusel on kõik kehtivad üldplaneeringud ning peame ka andmebaasi detailplaneeringute üle (sh üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud). Kontrollime üle vastavalt vajadusele peatükkide kaupa.

6. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?
- ✗ Tänapäevase seisuga ei ole informatsiooni selle kohta, et ükski roheala oleks kadunud, mis on teemaplaneeringuga kehtestatud.
Lähtuvalt planeeringute tasanditest, on maakonnaplaneeringu tasandil piisavalt määratletud tingimusi, mis säilitavad rohealasid. Üldplaneeringud, mis on kehtestatud enne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuid ja nende alusel koostatavad detailplaneeringud, mis ei jõua ka järelevalvesse, ei sea rohevõrgustiku säilimisele üsna suure tõenäosusega ühtki tingimust.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

7. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?
- ✗ Niivõrd, kuivõrd see on võimalik. Oleme palunud saata ka lähteseisukoht, lisaks teatele.
8. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)
- ✗ Konkreetseid näiteid pole meile teada. Tagatud on see eeldusega, et omavalitsused on seaduskuulekad.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

9. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?
- ✗ Nõuame keskkonnateenistusega kooskõlastamist vastavalt planeerimisseaduse § 17 lõike 2 punkt 3 ja lõike 3 punktis 2 nimetatud juhtudel.
10. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?
- ✗ Jah, sellisel juhul tuleb planeering järelevalvesse ja korraldame vastavalt olukorrale osapoolte kokkusaamise või kuulame nad eraldi, seejärel pakume lahenduse.

Planeeringute järelevalve sisu

11. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)
- ✗ Järelevalve teostamiseks puudub konkreetsete menetletavate kriteeriumide loetelu. Peame silmas kõiki ruumilise, sotsiaalse, kultuurilise ja majandusliku keskkonna aspekte, mis võivad iga juhtumi puhul olla olulise määravusega. Alati jääb risk, et kõiki aspekte pole arvestatud.

12. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?
- ✕ Jah. Vajadusel konsulteerime kinnituse, selguse saamiseks keskkonnateenistusega.
13. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?
- ✕ 1. Lähtuvalt kodaniku avaldusest ja omavalitsuse järelevalve taotlusest oleme käsitlenud teede ja maatükkide piiri asukoha küsimusi Vihula vallas.
2. Oleme soovitanud Vihula üldplaneeringusse viia muudatus Vergi küla elamukruntide suuruse kohta.
3. Oleme palunud Viru-Nigula valla Letipea küla Liiva kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadest lähtuvalt lisada planeeringule parema arusaadavuse tagamiseks tulevase elamu võimalikud eskiislahendused ning lähtuvalt kehtivast maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust täiendada detailplaneeringut arhitektuurinõuete osas.
14. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?
- ✕ Ei ole
15. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?
- ✕ Kahel korral Vihula vallas, peamiselt on tegu läbipääsude tagamise ja omandiküsimustega.
16. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?
- ✕ Palume saata planeeringu planeerimisseaduse §23 lõike 6 alusel heakskiidu saamiseks maavanemale, üle vaadanud, et kõik oleks korrektne, anname heakskiidu ja teeme ettepaneku planeering kehtestada.
17. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?
- ✕ Lähtuvalt ranna ja kaldaalast, ühel korral. Pr Mare Laeksi kaebusest lähtuvalt Võsul Mere tn 83 detailplaneeringu osas soovitasime kodanikul pöörduda halduskohtusse vaidlustamaks kehtivat detailplaneeringut, kuna leidsime, et meil puudub voli kehtivat ehitusluba peatada.

Lugupidamisega

Katri Ruut 325 8016

AUDITI "EHITUSTEgevus RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna-või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Marika Saks, planeeringute peaspetsialist, Põlva maavalitsus,

Deleted: ***

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsele menetlemisele, sh avalike huvide kaitsmisele? Üldiselt suhteliselt heaks, vaid paaril juhul pole kohalik omavalitsus osanud tähtsustada avalikke huve. Lämmi- ja Pihkva järve rannaalasid puudutavad detailplaneeringud menetletakse vastavalt Räpina, Mikitamäe ja Värskas valla kehtestatud üldplaneeringutele. Keerulisem on arendajate survest lähtuv jõgede/järvede kaldaalde planeeringute menetlemine, kuna üldplaneeringud on mitmes vallas alles koostamisel ning puuduvad üldised kokkulepitud põhimõtted kohaliku omavalitsuse tasandil.
2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusalasid? Tiheasustusalasid kasutatakse looduskaitseaduses ja maaga seotud seadustes, kus selle sisuline tähendus on erinev. Looduskaitseaduses on tiheasustusalasid definitsioon samane planeerimisseaduse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel mõistega. Samas on tiheasustusalasid mõiste kohati suhteline. Kas hajakasustuses ühe majapidamisega kinnistu jagamise ehitamise eesmärgil viieks või kümneks on tegemist uue tiheasustusalasid moodustamise kavaga või mitte sõltub suure osas konkreetsest asukohast ja siin on tegemist kohaliku omavalitsuse kaalutlusõigusega. Näiteks Kooraste järve ümbrus on maakonna teemaplaneeringu koostamise käigus ekspertide, kohaliku omavalitsuse ja elanike koostöös määratud väärtuslikuks maastikuks. Muuhulgas arvestati ka piirkonna hästisäilinud traditsioonilist asustusstruktuuri. Teemaplaneeringuga antavad asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused määravad maastike väärtuste hoidmiseks ja nende suurendamiseks vajalikud meetmed ning on aluseks arendustegevuse korraldamisele väärtuslikel maastikel, kus ehitamise peamiseks põhimõtteks peab olema ajaloolise asustusstruktuuri hoidmine, paikkonna maastikulise paigutuse, külade tüüpide ja hoonete omavahelise paigutusmustriga kohalike traditsioonidele vastavuse järgimine. Lähtudes traditsioonilisest asustusmustrist ja väärtuslike maastike määramise

eesmärkidest on näiteks Kooraste järvistusse kuuluva järve ääres ühe olemasoleva kinnistu jagamine kümneks/kaheteistkümneks (nagu oli konkreetne arendajate taotlus ja vaatamata kavandatavate kruntide suhtelisele suurusele) sisuliselt uue tiheasustusalala moodustamine. Looduskaitseaduse tähenduses loetakse tiheasustusalaks küla selgelt piiritletavat kompaktselt asustusega ala ning koosmõjus planeerimisega võiks sellisteks aladeks lugeda ka detailplaneerimise kohustusega alasid.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealad määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOV-i juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid? Kuna mitmel vallal puuduvad kehtestatud üldplaneeringud on teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" suur abi asustuse suunamisel ja maavanema järelevalve töös. Töö on ajakohane, kuid täpsustused üldplaneeringute tasemel on vajalikud/loomulikud.
4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule? Kontrollimine on järelevalve loomulik osa. Iga üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu järelevalvesse kaasatakse maakonna keskkonnateenistuse spetsialistid ja vajadusel teised ametkonnad.
5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine? Praegusel hetkel on rohealade kui terviku toimimine tagatud ning edaspidiseks annab selleks parema garantii üldplaneeringute kehtestamine kõikides valdades. Koostöös omavalitsustega ja järelevalve käigus on koostatavates üldplaneeringutes täpsustatud/täpsustamisel maakonna teemaplaneeringuga kehtestatud tingimused rohealadele ja rohealade piirid.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatamise otsus on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)? Selles etapis täpsustame kavandatava planeeringuala asukohast tulenevaid võimalikke probleeme kaardimaterjali alusel. Vajadusel tutvume koos keskkonnateenistusega planeeringualaga kohapeal.
7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringud muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?) Lähtuvalt planeerimisest ja maakonnas kujundatud heast planeerimistavast jõuavad nimetatud planeeringud maavanema

Deleted: algatatud
detailplaneering

järelevalvesse. Üks vastupidine näide, kus üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut ei saanud kohalik omavalitsus õigeaegselt maavanemale järelevalvesse, on 2006. aastast.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust? Kõikidel juhtudel, lisaks käib järelevalve teostaja järelevalve käigus reeglina koos keskkonnateenistuse esindajaga ka planeeringu alal või vähemalt konsulteerib keskkonnateenistusega..
9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada? Vajadusel jah.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust? - kindlasti) Üldisematele kehtivatele planeeringutele vastavust.
11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist? Jah.
12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt? Kehtiva üldplaneeringu puudumisel maakonna teemaplaneeringu tingimusi täpsustavad tingimused.
13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist? Juhul kui üldplaneeringu menetlemisel pole keskkonnamõju strateegilist hindamist läbi viidud.
14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks? Peamised põhjused: juurdepääsu tagamine kallasrajale, liiga tiheda olemasolevat asustusstruktuuri rikkuva hoonestuse taotlemine, mittevastavus maakonna teemaplaneeringule, ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine ... Telefonivestluses avaldas küsimustikule vastaja arvamust, et vaidluste vahendamisega seotud kaasusi, mis seonduksid kaldaaladega, on Põlvamaal olnud umbes kolm kuni viis. Selliseid vaidlusi, kus maavalitus on vahendanud planeerija ja KOV ja maavalitsuse enda seisukohti, on olnud umbes 20. Enamasti on vaidlused lahendatud juba enne, kui tekib vajadus nende ametlikuks saatmiseks maavalitsusse.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist? Kui järelevalve käigus tehtud eelnevaid otsuseid/kokkuleppeid pole täidetud, ei anna maavanem planeeringule oma heakskiitu. Järelevalve käigus tehtud parandus- ja muutmissetpanekutega planeeringud jäävad järelevalve teostaja kätte kuni kehtestatud planeeringu saamiseni, mil järelevalve teostaja kontrollib otsuste täitmist.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)? Ei ole teostanud.

Vastused AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL"
MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIKule

30.03.2007

Kellele: Airi Anderson, Riigikontrolli IV osakonna audiitor

Vastaja: Jaan Saulin, Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve osakonna juhataja kt

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Võttes aluseks need planeeringud, mis on maavanema järelevalvest läbi käinud, võib asuda seisukohale, et kohalikud omavalitsused üldiselt jälgivad looduskaitseaduse sätteid. Probleemiks ei ole ranna ja kaldaalade kaitsmisel minu arvates mitte niivõrd kohalike omavalitsuste õigusvastane planeerimistegevus, vaid pigem ebapiisav kohalike omavalitsuste ehitusjärelevalve eraisikute omavolilise ehitustegevuse üle.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?

Tiheasustusala mõiste sisustamisel oleme lähtunud looduskaitseaduse § 38 lg 1 punktis 3 sätestatust, samuti kehtivas Harju maakonnaplaneeringu I etapis ja kehtivates maakonna üldplaneeringutes sätestatud tiheasustusala määramise põhimõtetest. Oma seisukoha looduskaitseaduses sätestatud tiheasustusalade õigusmõiste sisustamise kohta on andnud ka Keskkonnaministeerium oma 25.05.2005 kirjas nr 16-6/3728-2.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 7 lg 3 punkti 7 kohaselt on maakonnaplaneeringu eesmärgiks loodusvarade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimist ning roheline võrgustiku toimimist tagavate meetmete kavandamine. PlanS § 8 lg 3 punktide 6 ja 7 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine, nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine ning roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine.

Senikaua, kuni Harju maakonna omavalitsuste territoorium ei ole kaetud pärast PlanS-i jõustumist kehtestatud üldplaneeringutega (kus on leidnud käsitlemist PlanS-i § 8 lg 3 punktides 6 ja 7 sätestatud teemad), on maakonna teemaplaneering kindlasti asjakohane dokument. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kooskõlastati enne planeeringu kehtestamist kõikide maakonna omavalitsustega. Mitte ükski omavalitsus teemaplaneeringut ei vaidlustanud. Teemaplaneering sai enne kehtestamist ka heakskiidu sellel ajal maakonnaplaneeringu üle järelevalvet teostanud Keskkonnaministeeriumilt.

4. *Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?*

Kontrollime nii materiaalselt kui formaalselt. Siinjuures tuleb aga arvestada, et iga uut detailplaneeringut, mis näeb ette hoonestusala rajamise hoonestamata alale, ei saa käsitleda maakonnaplaneeringut muutvana. Maakonnaplaneeringu ja detailplaneeringu üldistusastmed ja eesmärgid erinevad oluliselt. Seega enamuse üldplaneeringuid muutmata detailplaneeringute puhul saab rääkida ainult maakonnaplaneeringu täpsustamisest ja täiendamisest, mitte muutmisest. Maakonnaplaneeringu muutmisest saab PlanS-i mõttest tulenevalt rääkida ainult siis, kui üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahendus on sedavõrd ulatuslik, et ta muudab maakonnaplaneeringu põhilahendust.

5. *Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?*

Üldiselt on teemaplaneeringus määratletud rohealade säilimine suudetud päris hästi tagada. Kohalikud omavalitsused on teemaplaneeringust teadlikud ja üldiselt sellega arvestatakse. Koostatavates üldplaneeringutes täpsustavad kohalikud omavalitsused teemaplaneeringus märgitud rohealade paigutust ja nende alade maakasutus- ja ehitustingimusi, kohandamaks need kohaliku eluolu eripärade ja iseärasustega. Kuna üldplaneeringute kehtestamise eelduseks on maavanema heakskiit, siis saame me hoolt kanda selle eest, et üldplaneeringu lahendus oleks kooskõlas teemaplaneeringus sätestatud rohealade säilitamise ja kaitmise põhimõtetega.

Mida peab aga antud teema juures arvestama, on see, et mingi ala teemaplaneeringus roheline võrgustiku alaks määramine ei tähenda seal absoluutset ehituskeeldu. Teemaplaneering ei välista rohealadel ehitustegevust, vaid seab ainult piiranguid selle ulatusele. Teemaplaneeringu põhimõtetega kooskõlas oleval moel on roheline võrgustiku aladel ehitustegevus võimalik.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Ol. Rask

Riigikohtu 18.02.2002 otsuse nr 3-3-1-8-02 punktist 8 tulenevalt ei ole niisugune hindamine kohane ega ka vajalik, kuna planeeringulahendus kujuneb alles planeeringumenetluse käigus.

*Siin räägitakse et plaanide ei pea
valdada mis kontrollisid pole neid kuidagi jst*

(7.) Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Maavanema järelevalve alla kuuluvate detailplaneeringute maavanema järelevalvesse jõudmise ammendav tagamine ei ole tõenäoliselt kahjuks võimalik. Probleem on just eelkõige üldplaneeringu muutvate detailplaneeringutega. Jällegi tuleb siin arvestada, nagu käesoleva kirjatüki punktis 4 öeldud, sellega, et üldplaneeringu muutmise saab rääkida siis, kui muudetakse üldplaneeringu põhilahendust. Kuna üldplaneeringu põhilahendus on määratlemata õigusmõiste, siis tõlgendavad erinevad omavalitsused seda mõnikord üpris erinevalt. Samuti on siin üpris sagedaks probleemiks asjaolu, et detailplaneering, mis algatamise ajal oli üldplaneeringuga kooskõlas muutus üldplaneeringut muutvaks planeeringu menetluse käigus planeeringulahenduse koostamisse asjassepuutuvate asutuste ja teiste isikute kaasamise tulemusena.

Detailplaneeringutega, mis koostatakse maa-alale, kus kehtiv üldplaneering puudub - nende järelevalvesse esitamisega erilisi probleeme ei ole, kuna planeerimisseaduse regulatsioon on selles osas väga konkreetne ja üheselt mõistetav.

Eeltoodud valdkonnas esinevate kohalike omavalitsuste eksimuste vastu aitab pidev selgitustöö ja tihe kontakt kohalike omavalitsuse esindajatega (eelkõige planeerimisametnikega). Kokkuvõttes võib siiski asuda seisukohale, et kohalikud omavalitsused täidavad reeglina heauskselt seaduse nõudeid ja esitavad need detailplaneeringud, mis kuuluvad maavanema järelevalve alla, maavanemale ka järelevalve teostamiseks. Probleemid, nagu eelpool öeldud, tulenevad peaaesjalikult üldplaneeringu põhilahenduse muutmise õigusmõiste erinevast sisustamisest, kuid neid juhuseid on planeeringute koguarvu arvestades siiski väga vähe.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuata ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Praktiliselt kõikide ranna- ja kaldaalasid puudutavatele detailplaneeringute puhul. Harjumaa Keskkonnateenistusega määratud kooskõlastust oleme me alati ka faktiliselt

motiveerinud. Harjumaa Keskkonnateenistusega kooskõlastamist ei ole me nõudnud selliste detailplaneeringu puhul, mille planeeringuala hõlmab küll ranna- või kaldaalasid, kuid planeeringulahendusest tulenevad mõjud neile aladele on olematud või siis väga väikese ulatusega. Siinjuures juhin tähelepanu ka asjaolule, et Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni (mis vaatab maavanema järelevalvesse esitatud koostamisel olevad planeeringud läbi ja valmistab ette maavanema planeeringu-järelevalve alaste seisukohtade eelnõud) liikmeks on ka Harjumaa Keskkonnateenistuse planeeringute peaspetsialist Ilmar Kaljurand. Nii, et kui ranna- või kaldaalasid puudutavatele detailplaneeringutele kooskõlastus jääb määramata, siis on see tingitud ikkagi objektiivse vajaduse puudumisest.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Absoluutselt. Riigiasustuste ja kohaliku omavalitsuse vaheliste eriarvamuste vahendamine ja nende vahelise koostöö kordineerimise õigus ja kohustus tuleneb maavanemale Vabariigi Valitsuse seaduse § 84 punktidest 1, 4 ja 6. Samuti oleme aidanud alati vahendada ja lepitada kohalike omavalitsuste ja eraisikute vahelisi planeeringualaseid eriarvamusi.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Tulenevalt PlanS § 23 lg 3 punktist 1 kontrollime me maavanema järelevalve alla kuuluvate planeeringute vastavust kõikidele õigusaktidele. Loomulikult on eriline tähelepanu ranna- ja kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute puhul looduskaitse-seaduse sätetel. Sealhulgas looduskaitse-seaduse § 36 lõikel 2, mille kohaselt on kohalikud omavalitsused kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Alati väga põhjalikult hindame. Nagu punktis 8 mainitud, on Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmeks ka Harjumaa Keskkonnateenistuse planeeringute peaspetsialist Ilmar Kaljurand.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Maavanem saab järelevalve teostamisel lähtuda ainult kehtivatest õigusaktidest. Ranna- ja kaldaala detailplaneeringute kohta tingimuste esitamisel oleme lähtunud ainult kehtivatest seadustest (eeskätt looduskaitseadusest), selle ala kohta kehtivatest planeeringutest ja muudest õigusaktidest.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

Ranna- ja kaldaalade üldised ehitus- ja maakasutustingimused määratakse PlanS § 8 lg 3 punktist 3 tulenevalt kindlaks üldplaneeringuga. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KMHKJS) § 33 lg 1 punkti 2 kohaselt tuleb teha kõikidele üldplaneeringutele kohustuslikus korras keskkonnamõju strateegiline keskkonnamõju hindamine.

Detailplaneeringutele keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik ainult siis, kui planeeringulahendusega kaasneb oluline keskkonnamõju, mille objektiviseeritud tunnused on loetletud KMHKJS § 6 lõigetes 1 ja 2.

Detailplaneeringute keskkonnamõju strateegilise hindamise seaduslikkuse üle teostab järelevalvet sõltuvalt mõju iseloomust kas Keskkonnaministeerium või Harjumaa Keskkonnateenistus. Maavanem on selliste detailplaneeringute korral, milles planeeritud tegevust võib pidada olulist keskkonnamõju kaasatoovaks tegevuseks, määranud nendele detailplaneeringutele kooskõlastuse keskkonnamõju strateegilise hindamise seaduslikkuse üle järelevalvet teostava asutusega, et välja selgitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust ning teisi keskkonnamõjusid leevendavaid abinõusid.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Minu andmetel on selle aja jooksul ranna- või kaldaalasse jäävate planeeringutega seotud vastuväiteid lahendatud 19 planeeringu puhul. Siin tuleb arvestada sellega, et enamus vastuväiteid ei ole puudutanud mitte ranna- ja kalda kaitset reguleerivate seaduste sätete rikkumist, vaid muid valdkondi. Näiteks omavalitsuste üldplaneeringud, mis selle aja jooksul on maavanema järelevalves käinud, on planeerinud kogu valla territooriumi, seega paratamatult ka sisemere rannaalasad ning järvede, jõgede ja teiste veekogude kaldaalasad. Peamiseks vastuväiteks nende planeeringute puhul, mille vaidluse esemeks on olnud ranna ja kaldaalade seadusevastane planeerimine, on ranna ja kalda piiranguvööndisse lubatud ehitusõiguse iseloom ja ulatus. Naaberkinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud ei ole olnud rahul ranna ja kalda piiranguvööndisse hoonestamise kavaga ning selle vaidlustanud väga erinevatel argumentidel (nt üldplaneeringu muutmine, keskkonnamõju hindamise puudumine, looduskaitseaduse erinevate sätete rikkumine, naabrusõiguste riivamine).

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Kuna vastavalt PlanS § 25 lõikele 5 peab kohalik omavalitsus esitama kehtestatud planeeringud maavanemale, siis on võimalik tuvastada kehtestatud planeeringulahendusest, kuivõrd on maavanema poolt järelevalve käigus esitatud märkustega arvestatud. Kui planeeringu kehtestamisel maavanema märkustega mitteametlikult arvestamine saab tuvastatud varem (nt kodanike kaebuste alusel), siis algatame järelevalvemenetluse planeeringu kehtestamise otsuse seaduslikkuse üle Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 lõike 1 alusel.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Maavanema poole on väga vähe pöördutud ranna või kaldaalale jäävate projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse kontrollimiseks. Selles asemel on minule teadaolevalt eelistatud pigem vaide esitamist kohalikule omavalitusele, kui ehitusseaduse tähenduses ehitusjärelevalve teostajale või siis halduskohtusse pöördumist. Samuti on pöördutud Keskkonnainspektsiooni poole, kuna viimane teostab ranna- ja kaldaaladel toimuva ehitustegevuse seaduslikkuse üle kontrolli tulenevalt keskkonnajärelevalve seadusest.

Seetõttu oleme alates 2004 aastast järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle teostanud ranna ja kaldaaladel ainult ühel korral.

H11U

AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" **MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK**

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimiseseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseeseaduse kohast ranna-või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht: Avo Kütt; Hiiu maavalitsuse majandus- ja planeeringuosakonna peaspetsialist

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalaid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Arvan, et Hiiu maakonnas on KOV poolt menetletud ranna- ja kaldaalaid puudutavaid detailplaneeringuid korrektselt, kaitses ka avalikkuse huve.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusalade mõistet?

Aleviku või küla selgelt piiritletud kompaktse hoonestusega olemasolev või planeeritav territooriumi osa.

Tiheasustusega alad on määratletud valdade üldplaneeringutega.

Maareformi seaduses §7 lg4 antud samuti "tiheasustusalade" definitsioon.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealad määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

KOV poolt kehtestatud detailplaneeringutes on olemas viiteid teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ning maastike edaspidisel hooldamisel tuleb lähtuda nimetatud teemaplaneeringu sätestatust

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule? Kaardimaterjalide põhjal

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Arvan, et maakonnas ei ole veel väga massilist ehitussurvet, mis seaks ohtu rohealade säilimisele. Samuti märgiks ära Hiiu Keskonnateenistuse tõhusa töö.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)? Võrdlen valla üldplaneeringuga
7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Maavalitsusel puudub selline kontrollistüsteem. Kuid samas ei ole ka näiteid, et järelevalvesse oleks midagi jõudmata.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust? Järelevalvesse tulevatel detailplaneeringutel, mis ranna- ja kaldapiiranguvööndites, on keskkonnateenistuse kooskõlastus juba eelnevalt olemas.
9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Minul puudub selline praktika.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutmise ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)
Ehituskeeluvööndist ja muudest piirangutest kinnipidamine, kallasrajale pääsude olemasolu
11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist? Jah
12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt? Ei
13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist? Ei
14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks? Siiani ei ole

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Kontrollin, kui kinnitatud planeering jõuab maavalitsusse.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)? Siiani ei ole kaebusi olnud

AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Tiit Toos, Ida-Viru Maavalitsus, Arengu- ja planeeringu osakonna peaspetsialist

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel? *Tagasihoidlik.*
2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet? *Looduskaitse seadus sätestab (§38 lõigel p3), et tiheasustusala on selgelt piiritletav kompaktse hoonestusega ala; Planeerimisseadus §31 lõige 2 nimetab, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletataval kompaktse asustusega territooriumi osadel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud väljaspool linnu ja aleveid määratakse üldplaneeringuga (§8 lõige 3 p4); Maareformiseadus §7 lõige 4 sätestab, et tiheasustusega aladeks käesoleva seaduse tähenduses on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Nendest näidetest selgub, et tiheasustusala (kompaktse hoonestusega ala) mõiste on erinevates seadustes jäetud meelevahtselt tõlgendatavateks mõisteteks, mis tekitab pidevalt eriarvamusi ja tõlgendusi. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala on oluliselt konkreetsem mõiste, kui seda ei hõlguks §9 lõikes 10 toodud tõlgendamise võimalused.*

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid? *Jah, planeering käsitles kehtestamise ajal aktuaalseid teemasid ning koondas endas metoodikas märgitud teemade loendi üksikobjektide kaupa. Kahjuks valmis planeeringumetoodika ning planeering ise pea samal ajal,*

mis ei mõjunud hästi planeeringu kvaliteedile. Tänapäevaks oleme jõudnud arusaamale, et palju rohkem oleks pidanud töötama miljööväärtuslike alade selekteerimise ja nende kaitsevajaduse väljatöötamisele. Tänapäevaks on mitmed omavalitsused algatanud täiendavalt teemaplaneeringu miljööväärtuslike alade määratlemiseks, et neid alasid kaitsta kinnisvaraarendajate eest. Asjaolu, et planeeringus vaid soovitati omavalitsustel välja töötada kaitsemeetmed rohevõrgustiku ja tuumalade alade haldamiseks – ei teinud seda praktiliselt keegi, seda praegu kahetsedes. Kehtib reegel- kui ei kästa, siis ei tee, kui vallavanem just ei ütle, siis ei pea tegema. Siit ka vastus teisele küsimusele- keegi ei vaevunud seda eriti tegema ja meil puudus võimalus seda eraldi kontrollida.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule? *Reeglina ei vii ükski omavalitsus detailplaneeringuga kehtestatud muudatusettepanekuid üldplaneeringusse, kuigi seadus seda kohustab (Pls §24 lg 5) ja sama muidugi ka maakonnaplaneeringu puhul, olgugi et nad kooskõlastasid selle. Mina lähtun järelevalve teostamisel omavalitsuse poolt mulle saadetud kehtestatud planeeringust ja maakonnaplaneeringust.*
5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine? *Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kehtestamise ajast tänaseni koostatud üldplaneeringud sisaldavad määratletud rohealasi*

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)? *Üldiselt mitte kuigi seda oleks vaja teha. Kuna tegelen lisaks planeeringute koostamisele ja järelevalvele ka paljude teiste maavanema poolt määratud kohustuste täitmisega, siis lihtsalt ei jõua.*
7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?) *Ega ei olegi tagatud. Väga halvad näited Narva-Jõesuu linnast ja Jõhvi linnast. Narva-Jõesuuga on planeeringuvaidlus siiani üleval 6. detailplaneeringu osas. Omavalitsused ei täida krooniliselt seadusest tulenevaid kohustusi (Pls §25 lg 5). Kahtluse korral olen saatnud omavalitsusse vastava päringu.*

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust? *Kui planeeringulahendus ei vasta*

looduskaitse seadusele (Lks §37; §38 juhtudel), kui ehitustegevus toimub rohevõrgustiku või tuumalal ja kui toimub planeeringu alal ulatuslikum puudelangenemine.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu koostajast ei suuda omavahel koostajast tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada? *Seaduse järgi (Pls §4 lg 2) on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Mina loen korraldamise mõiste alla ka koostajastamise läbiviimist pädeval tasemel. Vajadusel annan selgitusi.*

Planeeringute järelvalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute koostajastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsu võimaluste olemasolu ja piisavust?) *Täiendavate koostajastamiste määramisel olen juhendunud seadusest (Pls §17 lg 3 p2). Siiani ei ole sellele piisavat tähelepanu pööranud, kuigi üldplaneeringu koostamisel olen selle vajadusele viidanud.*
11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelvalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega koostajastatud – kas hindate keskkonnateenistuse koostajastuses määratud tingimustest kinnipidamist? *Jah, olen saatnud planeeringud ka Keskkonnateenistusse tagasi täienduste tegemiseks. Eriti juhtudel, kui uue kompaktse hoonestusega aladel lubab keskkonnateenistuse ametnik arendajal varustada hooned tsentraalse veevarustusega kuid jättes heitvee puhastuse teema omavalitsuse ja hilisema omaniku probleemiks. Leian, et see on vastutustundetu nii omavalitsusjuhi kui ka keskkonnateenistuse puhul.*
12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt? *Jah, eriti kui see puudutab eelmist teemat, seda ka üksiklamu puhul. Olen seisukohal, et kui elumaja on varustatud vesikäimla ja kraanivee kommunikatsioonidega (kasvõi oma kaevu baasil), peaks olema lahendatud ka heitvee puhastuse probleem. Lampkastisüsteemi kasutamise lubamine viib paratamatult ümbritseva keskkonna reostamiseni, sest teenuse ostmise heitvee puhastamiseks puhastusseadmetesse on kallis ja kallimaks läheb.*
13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist? *Olen omavalitsustele teinud ettepanekid strateegilise keskkonnamõju programmi väljatöötamiseks mõningatele detailplaneeringutele.*
14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks? *Ranna- või kaldaalaga seoses vaidlusteni seni asi läinud ei ole.*

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?
Maavanem ei anna planeeringule heakskiitu enne kui ettepanekud on detailplaneeringus realiseeritud. Planeeringuvaidluse puhul ei ole tagantjärgi järelevalvet teinud.
16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)? *Kui ei eksi, siis kolmel korral.*

Tiit Toos
21.03.2007.a.

**AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE
KÜSIMUSTIK**

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimiseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Paremas olukorras on omavalitsused, kus on kehtivad üldplaneeringud. Kinnisvara arendajate surve on suurem piirkondades, kus üldplaneeringuid kehtestatud ei ole. Maakonnas tervikuna toetavad DP menetlemist maakonna planeering ja teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused".

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusalala mõistet?

Alus Maareformiseadus.

Tiheasustusega on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalplaani skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Nimetatud planeeringute puudumise korral määrab tiheasustusega alad kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanem.

Sellisel viisil käsitleb tiheasustusalala mõistet nii maakonnaplaneering kui ka KOV-ide üldplaneeringud.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Vajadus on, et planeering annaks täpsemaid arenguvõimalusi – vajadus kaob kui kõik KOV-id on saanud ÜP

Ei ole pädev vastama küsimuse teisele poolele.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Sellist kogemust maakonnas ei ole.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratletud rohealade säilimine?

Jõgevamaal ei ole kinnisvara arendus veel sellisel tasemel, et ohustaks olemasolevaid rohealasid. Kõik koostatavad planeeringud arvestavad teemaplaneeringust tulenevate nõuetega.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Kontrollime lisaks eelpool nimetatule ka vastavust seadusandlusega.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Meie kogemuse järgi jõuavad kõik planeeringud järelevalvesse.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Iga selline DP, kui ei asu üldplaneeritud piirkonnas vajab KKT kooskõlastust. KKT kooskõlastus laieneb ka kaitsealadel olevatele DP-le.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Ei ole sellist kogemust

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Üldisematest planeeringutest tulenevalt – looduslähedane maakasutus, ajalooline asustusstruktuur, DP vastavus kõrgemate planeeringutega ja seadusandlusest tulenevate piirangutega ning välistustega.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Kindlasti – KSH, seadustest tulenevad piirangud ning looduskaitse taustaga soovitusel.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

DP laienevad üldisematest planeeringutest ja seadusandlusest tulenevad nõuded, ülejäänud ettepanekud on soovituslikud.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

KSH – üldplaneeringud (Palamuse, Kasepää vald), reeglina nõuab KSH algatamist Keskkonnateenistus.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Hetkel on käsil Vooremaa maastikukaitsealal asuva detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamine. Vastuolu on kinnisvaraarendajate ja looduskaitse vaheline. Kuna vallal puudub ÜP toetub KSH valla ehitusmäärusele, maakonnaplaneeringule ning planeeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ja kaitseala kaitse-eeskirjale. Probleemsed valdkonnad on maakasutus ning ehitustingimused.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Järelevalvet teostatakse erinevates planeerimise etappides. Enne planeeringu kinnitamist peavad olema kõik järelevalvest tulenevad muudatused-täiendused planeeringutesse sisse

viidud. Maavalitsuse spetsialist osaleb planeeringute avalikel aruteludel ja ÜP töörühma(de) töös.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

**AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE
KÜSIMUSTIK**

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Toomas Zvorovski

Järva Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakonna nõunik

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsele menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Järvamaal puudub kogemus ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostamisel, seega on võimatu anda hinnangut kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkusele ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsele menetlemisel. Üldiselt võib hinnata Järvamaa kohalike omavalitsuste suutlikkust detailplaneeringute korrektsele menetlemisel rahuldavaks.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on kehtestatud maavanema korraldusega 31.01.2003 nr 115 ja on seega ajakohane. Loomulikult arvestati teemaplaneeringu koostamisel kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid. Teemaplaneering käsitleb järvamaa väärtuslikke maastikke ja rohelist võrgustikku. Valdav osa kohalike omavalitsuste üldplaneeringutest Järvamaal on koostatud enne teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" koostamist aastatel 1995-1996. Praegu

koostamisel olevate kohalike omavalitsuste üldplaneeringute puhul jälgime väärtuslike maastike ja rohelise võrgustiku käsitlemist planeeringutes.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud esitatakse maavanemale järelevalvesse ja järelevalve teostamise käigus kontrollitakse planeeringu vastavust maakonnaplaneeringule.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Koostamisel olevate omavalitsuste üldplaneeringute puhul jälgime väärtuslike maastike ja rohelise võrgustiku käsitlemist üldplaneeringutes. Planeerimine on pikaajaline protsess. Maakonna- ja omavalitsuste üldplaneeringud koostatakse pikaajalise perspektiiviga - 15-20 aastat ja neis määratakse üldised arengusuunad ja piirangud. Kehtiva seadusandluse järgimisel peaks olema maakonnaplaneeringutega kehtestatud arengusuunad tagatud.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Detailplaneeringu algatamise teated Järva maavalitsuses registreeritakse, vaadatakse üle ja vajadusel juhitakse omavalitsuste tähelepanu esinevatele puudustele. Detailplaneeringu sisulist hinnangut on võimalik anda planeeringuprotsessi edasistes etappides, kooskõlastuste määramisel, järelevalve käigus ja ka ühe kuu jooksul pärast planeeringu kehtestamist.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Sellist mehhanismi pole. Maavanem saab reageerida kellegi kaebuse peale. Liiasi puudub ressurss kohalike omavalitsuste töö igakülgselt kontrollimiseks.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Tuleb määrata alati, selleks annab põhjuse lokaalne vee- ja kanalisatsioonivarustus ning kalda piiranguvööndi nõuete täitmise kontroll.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu koostajastaja ei suuda omavahel koostajastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Oleme lähtunud planeerimisseaduse sättest, et koostajastuse mitteandmise aluseks saab olla vaid õigusaktile või kehtivale üldisemale planeeringule mittevastavus. Viimasele vastavuse tõlgendamise osas küll ja informaalne suhtluse abil.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute koostajastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Kõigi ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute puhul tuleb jälgida kalda piiranguvööndi nõuete täitmist, sealjuures ka kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega koostajastatud – kas hindate keskkonnateenistuse koostajastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Sisuliste puuduste korral vaatab Keskkonnateenistus tavaliselt korrigeeritud planeeringu uuesti üle ning annab koostajastuse pärast töö korrigeerimist. Reeglina kontrollime.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Järvemaal puudub kogemus ranna- või kaldaalaid puudutavate detailplaneeringute koostamisel.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

Maavanemal puudub selleks õigus ja pädevus.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Ei ole esinenud.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Maavanemale saadetud kehtestatud planeeringu ülevaatamisega. Reeglina kohalikud omavalitsused arvestavad järelevalve käigus esitatud märkustega ning kehtestatud planeeringu järelkontrolli vajadust ei ole tekkinud. Järelevalve teostaja kas annab heakskiidu või keeldub sellest vastuolu tõttu õigusakti või

kehtiva üldisema planeeringuga. Planeeringulahenduse sisulise kvaliteedi osas saab anda soovitusi ja nende järgimist nõuda ei saa.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Järvamaal ei ole esitatud maavanemale kaebusi ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa vallas.

AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil ari.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Helen Koppa – Lääne Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakonna juhataja asetäitja.

Deleted: ¶

¶
...

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

4-

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?

Ei ole väga konkreetset mõistet ja sellest palju segadust. Segadust põhjustavad mõisted on **kompaktse hoonetusega ala** ja **tiheasustusega ala**, mida erinevates seadustes (näit planeerimisseadus, looduskaitseadus, maareformiseadus) käsitletakse erinevalt.

Mõisted vajaksid täpsustamist ja lahti seletamist õigusaktides

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Lääne maakonna teemaplaneering kehtestati 2005 lõpul, seega on veel ajakohane (kasutustingimuste osas kindlasti). Rohevõrgustiku alad selle koosseisus määrati 2002 aastal. Kuna planeerimisbuum rannaaladel ei olnud siis veel alanud, võib oletada, et menetlemisel olnud planeeringutega väga ei arvestatud. Samas peab täheldama, et rohevõrgustiku ala määramine iseenesest ehitustegevusele hajaasustuse tingimuste järgi erilisi piiranguid ei sea.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Lääne Maavalitsuses tegutseb maavanemale nõuandva õigusega planeeringute järelevalve komisjon, mis käib koos kord kuus ja tegeleb muuhulgas ka nende küsimustega.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Hetkel veel on.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Hindame – Planeeringute järelevalve komisjon vaatab läbi kõik algatatud planeeringud, ja annab omavalitsustele tagasisidet tingimuste ja soovitusena. Oleme nõudnud, et koos detailplaneeringu algatamise otsusega esitataks maavanemale ka otsuse lisad (detailplaneeringuala asendiplaan ja lähteseisukohad).

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Pärast Planeeringute järelevalve komisjoni moodustamist 2005. a lõpul, on korraldatud omavalitsuste ametnikele mitmeid teabepäevi, kus on vastavat vajadust selgitatud. Tänapäevaks käivad kõik algatatud detailplaneeringud järelevalve komisjonist läbi ja iga planeeringu kohta antakse omavalitsusele tagasiside. Enamasti otsustatakse algatamisdokumentide põhjal, kas maavanema järelevalve enne planeeringu kehtestamist on vajalik või mitte.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Tuleneb Planeerimisseaduse §-st 17. Seaduses nimetamata juhtudel otsustatakse vajadus planeeringute järelevalve komisjonis, kus on esindatud ka Läänemaa Keskkonnateenistus. Tagasiside omavalitsustele saadetakse jällegi pärast detailplaneeringu algatamist.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Arutleme probleemi planeeringute järelevalve komisjonis. Juhul kui on tegemist maavanema heakskiitu nõudva planeeringuga, teeb lõpliku otsuse maavanem. Kui tegemist planeeringuga, mis maavanema heakskiitu ei nõua, annab maavanem arvamuse

või soovitusel. Enamasti on planeeringute koostajad komisjonis esindatud (Läänemaa Keskkonnateenistus/keskkonnaministeerium, Muinsuskaitseamet, Pärnu Teedevalitsus/ maanteeamet, Lääne-Eesti Päästkeskus, Lääne Maavalitsus).

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute koostajate puhul? (Kas kontrollite nt kallastajale juurdepääsu võimaluste olemasolu ja piisavust?)

Põhiliselt kontrollime, et ei ehitataks ehituskeeluvööndisse ja ülimadalatele rannaladele. Kallastajale pääs on tavaliselt tagatud mööda avalikult kasutatavat teed, mis enamasti jääb eramaast välja. Vastasel korral kontrollime, kas planeeringuga on kavandatud eratee avalik kasutamine.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega koostatud – kas hindate keskkonnateenistuse koostajate määratud tingimustest kinnipidamist?

Planeeringute järelevalve komisjonis on keskkonnateenistuse spetsialist, kes vaatab enne planeeringu kehtestamist veelkord üle, et keskkonnateenistuse tingimused oleksid täidetud. Sama käib ka teiste valdkondade kohta (muinsuskaitse, teed, päästeteenistus).

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Oleme – enamasti toetume maakonna teemaplaneeringule “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ja planeerimisalastele soovituslikele juhendmaterjalidele (keskkonnaministeeriumi trükised). Tihti tuleb viidata kehtivatele seadustele või muudele normatiividele tulenevatele tingimustele, millega pole planeerimisprotsessis arvestatud. Tingimuste seadmisel lähtume komisjoni liikmete ettepanekutest.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 10 lõikele 2 vastavalt on keskkonnamõju hindamise järelevalve asutuseks Keskkonnaministeeriumi maakondlik keskkonnateenistus. Mõnikord kodanikud kaebavad ja nõuavad teatud detailplaneeringute puhul keskkonnamõjude hindamist. Maavanem suunab need ettepanekud Läänemaa Keskkonnateenistusele lahendamiseks.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Ametlikke vastuväiteid detailplaneeringutele on esitatud kolmel korral. Enamasti on niisugused vaided seotud rannaladele kompaktse hoonestusega alade kavandamisega.

mida omavalitsus on käsitlenud kui ehitamist hajaasustuses. Kuna seadustes on kompaktse hoonestuse mõiste üheselt lahti seletamata, siis selles küsimuses kõiki osapooli rahuldavat seisukohta on pea võimatu anda. Paralleelselt nõutakse samas asjas tavaliselt ka keskkonnamõjude hindamise läbiviimist, väitega, et tiheasustusega ala või kompaktse hoonestusega ala kavandamisel peaks mõjusid keskkonnale hindama.

Omavalitsustega on maavanem vaielnud nendes küsimustes kordi rohkem. Põhjus enamasti see, et omavalitsused lubavad liiga kergekäeliselt ehitada ülimaldlatele ja ehituseks sobimatutele rannaaladele. Tihti peale ka ehituskeeluvööndisse. Pärast katastrikaardil oleva rannajoone muutumist ja Looduskaitseseaduse kehtima hakkamist on muutunud oluliselt reeglid, kuidas arvestada keeluvööndeid rannaaladel. Varem kehtestatud üldplaneeringud selles osas enam Looduskaitseseadusega kooskõlas ei ole, ja sellest vastuolust tulenevad ka probleemid.....

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 lõike 1 alusel on maavanemal õigus teostada järelevalvet antud maakonna kohalike omavalitsusüksuste volikogude ja valitsuste üksikaktide seaduslikkuse üle. Kõik kehtestatud planeeringud esitatakse maavanemale arhiveerimiseks. Jälgime rangelt, et omavalitsused seda õigeaegselt teeks, ja vaatame planeeringuid kehtestavad otsused veelkord üle planeeringute järelevalve komisjonis. Vastuolude ilmnmisel juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu puudustele ja proovime leida kohtuväliseid lahendeid, või algamme maavanema järelevalve kohaliku omavalitsuse üksikakti seaduslikkuse üle Vabariigi Valitsuse seaduse alusel.

Detailplaneeringuinfo osas omame head ülevaadet, kuna maavalitsusses säilitatakse ka detailplaneeringute algatamise dokumente. Detailplaneeringute algatamiste ja kehtestamiste osas peame enda tarbeks valveplaani MapInfos. Samas on kogu Läänemaa maakonnaplaneeringu, maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu ja detailplaneeringute info avalikustatud Maa-ameti kodulehel planeeringute kaardirakenduses.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Vastavalt Ehitusseaduse § 59 lg-le 2 on ehitusjärelevalve teostamine omavalitsuse territooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Vabariigi Valitsuse seaduse alusel on algatatud kodaniku kaebuse alusel järelevalve kohaliku omavalitsuse otsuse üle (kahtluse all oli, et ehitusluba väljastati vastavalt planeeringule) ühel korral.

Kahel korral on maavalitsuse spetsialistid ise järelevalve käigus teostatud väljasõitude käigus avastanud rikkumisi (ehitamine rannaaladel ilma kehtiva planeeringuta nii ehitusloaga kui ilma jms), ja teavitanud rikkumisest keskkonnainspeksiooni.

**AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE
KÜSIMUSTIK**

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna-või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Enn Bernard - Pärnu Maavalitsuse planeeringutalituse juhataja

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektset menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Omavalitsuste lõikes on pilt väga ebaühtlane. Detailplaneeringute seadusjärgse menetlusprotsessi läbiviimisega võib üldiselt, mõningad erandid välja arvatud, rahule jääda. Sama kehtib ka avalike huvide kaitsmise osas. Teistest omavalitsustest problemaatilisemad on Pärnu linn ning linnalähedased mereäärsed vallad, kus omavalitsused kipuvad aeg-ajalt arendaja survele järele andma.

Teistest parem on olukord omavalitsustes, kus valitsuse koosseisu kuulub planeeringu ja/või keskkonnanõunik. Kahjuks on selliseid omavalitsusi vähe.

Üldiselt tunnevad ning jälgivad omavalitsused veekogude ehituskeelu vööndi piiranguid, kahjuks ei saa igakord sama öelda ranna või kalda piiranguvööndi kohta.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?

Tiheasustuse mõiste sisaldub erinevates õigusaktides sh planeerimisseaduses ning maareformiseaduses. Käesoleva küsimustiku seisukohalt lähtume me aga eelkõige looduskaitseadusest. Looduskaitseaduse §38 lg 1 p. 3 defineerib (küll ehituskeeluvööndi kontekstis) tiheasustusala kui „selgelt piiritletavat kompaktse hoonestusega ala.

Siinjuures põhjustab vahetevahel vaidlusi konkreetsete kriteeriumide puudumine kompaktse hoonestusega ala määramiseks, kuid ilmselt polegi võimalik neid kriteeriume üheselt paika panna ning hinnangul tuleb kasutada kaalutlusotsust.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Peame teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kindlasti ajakohaseks.

Teisele küsimusele vastates juhime tähelepanu sellele, et nimetatud teemaplaneering pole koostatud mitte eraldi maavalitsuse spetsialistide või konsultatsioonifirma poolt, see koostati tihedas koostöös kohalike omavalitsustega ning kooskõlastati enne kehtestamist kõikide omavalitsuste poolt.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Jah kontrollime. Kontroll toimub reeglina detailplaneeringute järelevalveprotsessi käigus, järgmistel etappidel:

- täiendavate kooskõlastuste määramisel;
- planeeringuvaidluste ärakuulamise, juhul kui ilmnevad vastavat kontrolli vajavad faktid
- heakskiidu andmisel detailplaneeringu projektile;
- kehtestatud planeeringu materjalide esitamisel järelevalvele.

Muidugi toimub kontroll ka planeeringuprotsessi teistel etappidel juhul kui selleks ilmneb vajadus.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Üldhinnang on, et maakonnas on suudetud tagada teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine.

Kuna maakonnaplaneeringu kaartide mastaap (1:100 000) lubab kavandada rohealasid suhteliselt üldistatud kujul, siis esineb küll juhuseid kus rohekoridoride asukohti on detailsemate planeeringutasanditega täpsustatud, kuid neid ei ole põhimõtteliselt muudetud või ära jäetud. Leiame, et vaadeldav teemaplaneering on hetkel üks parimaid instrumente rohealade planeeringukohaseks säilitamiseks.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Järelevalvele saadetavad detailplaneeringute algatamise teated on reeglina liig üldist laadi, et anda Teie poolt viidatud hinnangut.

Samuti võimaldab ju planeerimisseadus teha detailplaneeringuga ettepanekuid üldplaneeringu, vajadusel omakorda üldplaneeringu kaudu ka maakonnaplaneeringu, muutmiseks.

Kui aga ilmneb selgelt täheldatav vastuolu kõrgema taseme planeeringuga, siis juhime sellele kohaliku omavalitsuse tähelepanu.

Praktika näitab, et antud kooskõla hindamiseks, planeeringu menetlemise protsessis, on algatamise teate saamise etapist hoopis olulisem etapp mil omavalitsus taotleb (mis on seaduse järgselt kohustuslik) täiendavate kooskõlastuste määramist. Sel etapil on piisavalt formeerunud planeeringu põhimõtted, taotlused ning põhilahendus.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Kontrollime seda küsimust kõigi teavitamiste puhul, mis vastavalt seadusele järelevalvele edastatakse.

Peamiseks mooduseks antud probleemi tekkimise vältimiseks on teavitada, nõustada ja konsulteerida kohalikke omavalitsusi. Järelevalveprotsessis korraldusliku poole pealt püüame suhelda ühe konkreetse kontaktisikuga omavalitsuses, kelle ülesandeks tehtud on planeeringute koordineerimine. Praktika on näidanud, et see annab prima tulemuse.

Olla absoluutselt kindel, et kõik üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse, ei ole praktiliselt võimalik. Hetkel pole me probleemseid juhtumeid täheldanud.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamist Keskkonnateenistusega nõuame juhtudel kui koostatav detailplaneering ei ole kooskõlas üldplaneeringuga või kui üldplaneering puudub üldse.

Siinjuures lisaksime täpsustuseks, et sellisel juhul ei nõua me vastava kooskõlastuse hankimist mitte planeeringu koostajatelt, vaid kohalikult omavalitsuselt kui detailplaneeringu koostamise korraldajalt (alus: planeerimisseadus § 10 lg 5).

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Senises praktikas pole sellist vajadust tekkinud, kuid kui peaks tekkima, siis teeme seda kindlasti.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutmise ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Kõigepealt teeksin väikese täpsustuse küsimusele: planeeringute kooskõlastamiseks pole õigusaktidega planeeringujärelevalvele antud ei ülesannet ega pädevust.

Järelevalve menetlemise protsessis kontrollime ranna või kalda piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi, veekaitsevööndi, kallasraja fikseerimist planeeringukaartidel ning nende vööndite vastavust õigusnormidele. Ehituskeeluvööndi vähendamise puhul kontrollime keskkonnaministri nõusoleku olemasolu. Kontrollime planeeritava tegevuse lubatavust vastavalt looduskaitseadusele (sh tiheasustusalade kavandamine), vastavust metsaseaduse (eelkõige raadamisküsimused) nõuetele, jne.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Eeldades, et keskkonnateenistus omab vastava ala spetsialiste ning maakonnas parimat võimalikku kompetentsi keskkonnaküsimustes, ei anna me hinnanguid keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimuste osas, vaid kontrollime nende tingimuste täitmist. Põhimõtteliselt on võimalik, et (eriti vaidluste puhul) tekib vajadus järelevalve hinnangulise seisukoha järele, sel juhul loomulikult anname selle.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Omapoolseid täiendavaid tingimusi, õigem oleks öelda ettepanekuid, oleme esitanud harva. Näiteks, täiendavate kooskõlastuste määramise staadiumis, oleme lähtuvalt maakonna teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” teinud ettepanekuid väärtuslike maastike, ilusate vaadete, neile juurdepääsude teema käsitlemiseks.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

Selle nõude täitmist jälgib keskkonnamõju hindamise järelevalvaja ehk siis maakonna keskkonnateenistus (alus : keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus). Juhul kui tekib olukord kus kohalik omavalitsus on kaalutledes otsustanud mitte koostada keskkonnamõjude hindamist, kuid meie hinnangul on see vajalik, nõuame keskkonnateenistuse kooskõlastust, tehes ettepaneku keskkonnamõjude hindamiseks.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Ligikaudu 30 korral. Peamised vaidlusküsimused on olnud: suur ehitustihedus, ehitamine ehituskeeluvööndisse, avalike läbipääsude tagamine kallasrajal (piirded veepiirini), avalikud juurdepääsud kallasrajale, metsaraadamine piiranguvööndis, liiga väikesed kinnistud jms.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Planeeringujärelevalve otsuste täitmise tagamiseks teostame kontrolli põhiliselt kahel etapil:

- 1) enne heakskiidu andmist detailplaneeringu kehtestamiseks (see on esimene etapp mil saame kontrollida nii kooskõlastustes nõutud tingimuste, avalikustamise tulemusel tehtud paranduste kui järelevalve ettekirjutuste täitmist)
- 2) pärast planeeringu kehtestamist omavalitsuse poolt, järelevalvele esitatud planeeringumaterjalide põhjal

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Ühel korral, ehitusloa andmise otsuse seaduspärasuse üle.

Täienduseks antud juhtumi puhul peame oluliseks lisada, et nimetatud ehitusluba oli väljastatud mitte omavalitsuse kui kollegiaalse organi, vaid vastava delegatsiooni saanud allüksuse poolt. Seetõttu ilmnes kahese tõlgendamise võimalus vaadeldes koostoimes järgmisi õigusakte: Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 (maavanema järelevalve pädevus kohalike omavalitsuste tegevuse üle), KOKS § 22 lg 2 (selgitab mõiste „valitsus“ sisu) ning HMS § 8 lg 2 (võimaldab õigusaktide andmist ametnike poolt). Üaltoodust lähtuvalt vaidlustas kohalik omavalitsus maavanema järelevalvepädevuse omavalitsuse allüksuse poolt väljastatud üksikakti (ehitusloa) üle.

Lugupidamisega

Enn Bernard

4479762

enn.bernard@mv.parnu.ee

AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimiseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht

Tavo Kikas – Arengu- ja planeeringuosakonna juhataja
Kristjan Roosild – Planeeringutalituse juhataja

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsele menetlemisele, sh avalike huvide kaitsmisele?

Omavalitsuste suutlikkus on väga erinev. Üldreeglina on suutlikkus kõrgem valdades, kus planeerimistegevus on aktiivne, aga siingi on erandeid. Arendajate surve omavalitsustele on tugev ja mitte alati ei suuda / soovi omavalitsus seda tõrjuda. Omavalitsustele annavad abi nii maakonna keskkonnateenistus (kooskõlastusetapil) kui maavalitsus (kooskõlastus- ja järelevalveetappides). Üldiselt on suutlikkus Raplamaa valdades keskpärane, sest vaid paaris-kolmes on täheldatav aktiivne planeerimistegevus.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusalala mõistet?

Planeeringute puhul ei ole täpselt defineeritud tiheasustusalala mõistet. Detailplaneeringu kohustusega alad on määratud algselt maakonnaplaneeringus – linnalised asulad ja alevikud nende piirides ning suured suvilapiirkonnad. Alade piire on vallad täpsustanud ja uusi alasid lisanud üldplaneeringute kaudu. Eelnevale lisaks määrati detailplaneeringu kohustusega alasid maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", väärtuslike maastike piiride sees.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Teemaplaneering on ajakohane. Omavalitsuste ülesanne on üldplaneeringute kaudu rohealade ja väärtuslike maastike piire täpsustada, sest teemaplaneeringus on piirid antud küllaltki üldiselt. Teemaplaneeringu koostamisel tehti koostööd erinevate huvirühmadega, lisaks läbis planeering ka omavalitsuste kooskõlastusringi. Kõigi detailplaneeringuid ei peagi maakonnaplaneeringu tasandil arvestama, kuna rohevõrgu puhul ei ole tegemist alati lausalise metsaalaga. Maakonnaplaneeringus esitatud tingimused on soovituslikud ega laiene otseselt detailplaneeringutele. Tingimused täpsustatakse üldplaneeringus.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Vastavust maakonnaplaneeringule ja teemaplaneeringule kontrollitakse. Vastuolu puhul juhitakse sellele omavalitsuse tähelepanu – peamiselt juhtudel, kui on tegemist ulatusliku elamualaga või keskkonda koormava tööstuspiirkonnaga.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratletud rohealade säilimine?

Rohealade säilimine sõltub rohkem üldplaneeringutes kehtestatud tingimustest, kuna need on detailplaneeringutele siduvad, nagu detailplaneeringutes kehtestatud tingimused on ehitustegevuse aluseks. Maavalitsus kontrollib, et vallad oma üldplaneeringute koostamisel ei läheks vastuollu rohevõrgu ja väärtuslike maastike säilitamise tingimustega.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Vaatame üle algatamisotsused, aga kavandatava sisulist kooskõla olevate planeeringutega on raske tuvastada, kuna algatamisotsused ei ole selleks piisavalt detailsed. See, kas algatatud detailplaneering muudab üldplaneeringut, on fikseeritud algatamisotsuses. Detailplaneeringu lähteseisukohad väljastab omavalitsus, arvestades üldplaneeringut (või otsustades seda muuta). Maakonnaplaneering ei ole vahetult siduv detailplaneeringutele.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Seda näeb ette Planeerimisseadus. Omavalitsused on kohustatud täitma Eesti Vabariigi seadusi. Vastupidiseid näiteid ei ole. Pigem on mõnel korral esitatud järelevalvesse detailplaneering, mis sisuliselt üldplaneeringut ei muuda.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Keskkonnateenistuse kooskõlastus on olemas kõigil detailplaneeringutel, mitte ainult ranna- ja kaldaaladel. Selle puudumisel oleme teinud vallale vastava märkuse.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Jah. Tavaliselt on tingimustes kokkuleppele jõutud. Oleme vaadanud ka seda, kas esitatud tingimused on põhjendatud. Ka omavalitsus peab omapoolset keeldumist piisavalt põhjendama. Kui kokkuleppele ei jõuta, siis peab maavanem lahendamata planeeringuvaidluse kohta esitama oma seisukoha.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Planeeringute kooskõlastamine ja lisakooskõlastusvajaduse määramine maavanema poolt ning planeeringujärelevalve on erinevad menetlusetapid. Lisakooskõlastusvajaduse määramisel vaatame, kas kõik vajalikud kooskõlastused on olemas, kas on tehtud huvitatud osapooltega piisavat koostööd (ja kas see on kuidagi fikseeritud), kas planeeringulahenduses ei ole sisulisi puudusi, mis takistaksid selle realiseerimist. Sealhulgas jälgime ka kallasraja olemasolu ja sellele juurdepääsu ning seda, kas on kinni peetud ranna- ja kaldaalade piiranguvõõnditest. Järelevalveetapis jälgime, kas planeeringuprotsessis on kinni peetud seaduses ettenähtud protseduuridest, kas kooskõlastustes esitatud tingimused on täidetud või täitmisest keeldumine on piisavalt põhjendatud, kas kõik tekkinud planeeringuvaidlused on lahendatud.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Jah.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Üldiselt ei ole, sest keskkonnateenistuse poolt esitatud tingimused on olnud piisavad. On juhus, kus oleme soovitanud omavalitsusel kaaluda detailplaneeringule keskkonnamõtjude strateegilise hindamise läbiviimist või keskkonnamõtjude hindamise läbiviimist enne ehitusloa väljastamist, kuna meie hinnangul ei olnud planeeringus piisaval määral arvestatud keskkonnatingimustega.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõtju hindamise läbiviimist?

Jah, oleme ühel juhul soovitanud kaaluda selle läbiviimist. Teistel juhtudel ei ole me seda vajalikuks pidanud.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Kahel korral. Ühel juhul oli küsimus tiigi kaldale ehitatavas saunahoones ja tiigi süvendamises. Teisel juhul soovitasime planeeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise läbiviimist või keskkonnamõtjude hindamise läbiviimist enne ehitusloa väljastamist, kuna keskkonna tingimusi ei olnud piisavalt arvestatud. Siin olid küsimused jõeäärse maa-ala veerežiimis, kalda kindlustamises, kallasraja läbipääsetavuses ja muutunud veetasemega (peale tammi parandamist) arvestamises.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Oluliste puuduste olemasolul ei saa planeering maavanema heakskiitu. Planeering saab heakskiidu vaid siis, kui puudused on kõrvaldatud. Ilma maavanema heakskiiduta ei saa üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut kehtestada. Kui omavalitsus edastab maavanemale planeeringu kehtestamise otsuse, siis kontrollime, kas otsus on õiguspärane.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Maavalitsus ei ole teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus- või kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle. Ehitusseaduse järgi teostab ehitusjärelevalvet kohalik omavalitsus. Riikliku järelevalve teostajaks on Tehnilise Järelevalve Inspeksioon. Kaebuste laekumisel menetletakse omavalitsuse otsuste seaduspärasuse küsimusi üldistel alustel.

AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE**KÜSIMUSTIK***Tartu maavalitsus*

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Peep Männiksaar – planeeringute peaspetsialist
 Margus Hendrikson - planeeringute peaspetsialist
 Taivo Tali – arengu- ja planeeringuosakonna juhataja

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsele menetlemisele, sh avalike huvide kaitsmisele?

Rahuldavalt. Seadust täidetakse, aga aktiivne planeeringusurve on kasvamas (eriti Tartust kaugemal asuvad Emajõeäärsetel aladel), mistõttu võib eeldada problemaatiliste kaasuste esilekerkimist tulevikus. Kohalikul omavalitsusel pole kriteeriume, mille alusel määratleda avalikke huve. Kohalik avalik huvi on pigem omanike (omakandi inimeste) huve väärtustav ja umbmäärast avalikku huvi ("mis nad tulevad meie kaldale") võõristav. Kohalikud omavalitsused püüavad siiski säilitada teatud alasid avalikuks otstarbeks (avalikult kasutatavad rannad, matkaarajad, paadisadamad jne.)

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusalade mõistete?

See on suur probleem - õiguslikku alust ja mõõdetavaid kriteeriume pole. Planeerimisseaduses on tiheasustusalade mõiste seostatud vaid maareformiseadusega. Konkreetse legaalseaduse puudumine on paljudel aruteludel küsimuseks olnud. Pole võimalik vett pidavalt väita, kus on tegemist olemasoleva või kavandatava tiheasustusalaga ehk selgelt piiritletava kompaktselt asustusega territooriumi osaga. Tiheasustust ei saa seostada katastriüksuse sihtotstarbega. Mitmehektariste kruntidega elamumaad ilmselt pole tiheasustus.

Praktikas on otstarbekas tunnetuslik lähenemine arvestades laiemat naabruskonda ajalooliselt väljakujunenud asustumustrit. Selgelt piiritletav kompaktselt asustusega ala on uusarenduste puhul traditsioonilises hajaasustuses siiski nii tunnetatav kui ka piiritletav.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Kahtlemata on vähem kui aasta tagasi kehtestatud planeering asjakohane, mille täpsustamise ja konkretiseerimise ülesanne on valla üldplaneeringul, mitte enne üldplaneeringu valmimist algatatud detailplaneeringutel. Detailplaneeringuid võeti arvesse, kui kooskõlastav kohalik omavalitsus sellise ettepaneku tegi ja samas maakonnaplaneeringu põhimõtetega. Teemaplaneeringu koostamise alusmaterjaliks olevate kaartide täpsusaste välistas adekvaatse arvestamise.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Jah. Planeeringute puhul kontrollime visuaalselt kaardimaterjali põhjal vastavust liigilt üldisemale planeeringule. Probleemne on võrrelda 1:100 000 ja 1:500 mõõtkavas kajastatud.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Üldiselt on. Valdade üldplaneeringutes järgitakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus antud rohealasid ja ribastruktuure. Kuid kokkuvõttes see selgub pärast üldplaneeringute kehtestamist. Üldistatult lähenedes on Tartumaa siiski üpris roheline ja tänasel ajal "roheline" pigem suureneb. Maakonnaplaneeringu ülesanne on roheline võrgustiku toimimist tagavate meetmete kavandamine. St. roheline võrgustik kui süsteem peab säiluma, pole tähtis et täpselt maakonnaplaneeringus määratud aladel.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Jah, kindlasti. Sisuline hindamine on võimalik kui lisaks planeeringu algatamise teatele edastatakse ka taustdokumentatsioon - lähteülesanne, eskiislahendus vms. Tavaliselt (kui taustinfo puudub), toimub esmane sisuline hindamine kooskõlastuste vajaduse määramise faasis.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Küsimus on aktuaalne ja õige, kuid sellist head mehhanismi maavalitsusel ei ole. Maavanem ei saa teostada jälitustoiminguid. Maavanem saab reageerida kellegi kaebuse peale. Meil puudub ka ressurss kõigi kohalike omavalitsuste töö kontrollimiseks. On omavalitsusi millede töös on esinenud möödalaskmisi planeerimisseadusega pandud ülesannete korrektsele täitmisel, kuid viimastel aastatel mitte.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasiid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Reeglina alati – tavaliselt annab selleks põhjuse lokaalne vee- ja kanalisatsioonivarustus ja paiknemine kalda piiranguvööndis.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Tavaliselt jõutakse lahenduseni planeeringuprotsessis, esialgset planeeringulahendust vastavalt kooskõlasta märkustele ja tingimustele korrigeerides mis viib kooskõlastuse andmiseni.

Oleme lähtunud planeerimisseaduse sättest, et kooskõlastuse mitteandmise aluseks saab olla vaid õigusaktile või kehtivale üldisemale planeeringule mittevastavus. Viimasele vastavuse tõlgendamise osas küll ja informaalse suhtluse abil.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallastrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Tavaliselt asub selline planeeringuala mingil maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga ("Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused") määratletud, planeeringust tulenevate piirangutega alal (rohevõrgustiku tugiala või ribastruktuur, väärtuslik maastik), mistõttu küsimust tavaliselt vaadeldakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu seletuskirjast tulenevate tingimuste taustal.

Üldplaneeringuid on vähestel valdadel. Detailplaneeringuid koostatakse valdavalt üksikinnistute kaupa ja seetõttu piisavust raske hinnata. Küll oleme kahtluse korral alati soovitanud omavalitsusel kaalutleda, kas kaldale juurdepääsuvõimalus on piisavalt tagatud.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Tõsisemate sisuliste puudujääkide korral vaatab Keskkonnateenistus tavaliselt parandatud töö uuesti üle ning annab kooskõlastuse pärast töö korrigeerimist. Reeglina kontrollime.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Seadus ei näe ette maavanema poolt õigusaktidest mittetulenevate täiendavate tingimuste esitamise võimalust. Meil puudub võimalus seada mingeid täiendavaid tingimusi kui need ei tulene seadusest või liigilt üldisemast planeeringust. Tingimusena ei ole ehk õige käsitleda planeeringuvaidluse käigus kohaliku omavalitsuse ja vastuväiteid esitanud isiku ärakuulamise avaldatud seisukohta kui osapooled kokkulepet ei saavuta.

Oleme mitmel juhul planeerimisalase koostöö korras viidanud vajadusele tagada kallasrajale juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning kallasraja vaba läbitavus.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

Ei. Vastav praktiline vajadus on siiani puudunud. KeHJS ei sätesta sellist maavanema õigust ja pädevust.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Mitmel korral. Küsimuseks on olnud juurdepääsutee võimaldamine teise kinnistu kaudu ja madal- ning kõrgkalda tõlgendamine ja sellest tulenevalt kalda ulatuse ja kallasraja ulatuse käsitlemine, samuti kallasrada lõikavate sildumiskanalite planeerimine.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

Maavanemale saadetud kehtestatud planeeringu ülevaatamisega. Reeglina kohalikud omavalitsused arvestavad järelevalve käigus esitatud märkustega ning kehtestatud planeeringu järelkontrolli vajadust ei ole tõusetanud. Järelevalve teostaja kas annab heakskiidu või keeldub sellest vastuolu tõttu õigusakti või kehtiva üldisema planeeringuga. Planeeringulahenduse sisulise kvaliteedi osas oleme andnud soovitusi ja nende järgimist nõuda ei saa.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Mõned üksikud ehitamisega seotud küsimused on olnud (omavolilised ümberehitustööd korterelamus, kergliiklustee rajamine ilma detailplaneeringute) kuid need ei ole puudutanud ranna- ja kaldaalasid.

AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna- või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Triinu Vaab peaspetsialist planeeringu alal

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasad puudutavate detailplaneeringute korrektset menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Keskmisest madalamaks, kuna enamikes kohalikes omavalitsustes puuduvad vastava ettevalmistusega spetsialistid. Mõningatel juhtudel on ilmselt tegemist ka nn õpitud abitusega, kuna see on majanduslikult kasulik.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusalade mõistet?

Tiheasustusega alad on määratud Valga maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Tihe- ja hajaasustusega alad” (Valga Maavalitsus 2001). Kehtestatud üldplaneeringutega on piiritletud kompaktsed hoonestusega alad. Kui käsitletav ala ei ole nimetatud planeeringutes kajastatud lähtub vastaja looduskaitseaduse §38 lg 1 p 3.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ajakohaseks? Kas rohealasad määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Teemaplaneering on ajakohane. Kas rohealasad määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVides juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid ei oska öelda, kuna teemaplaneeringu koostamise materjalidest seda ei selgu ja planeeringu koostaja enam Valga maavalitsuses ei tööta.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Ranna- kaldaala käsitlevaid üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid pole vastaja ametisoleku ajal (alates 01.08.2005) maavalitsusele järelevalvesse esitatud.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute üle järelevalvet teostades kontrollitakse millised tingimused (piirangud) on üldplaneeringus, maakonnaplaneeringus ja teemaplaneeringutes detailplaneeringuga käsitletavale alale kehtestatud.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Jah, suuremas osas.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Senini pole seda tehtud.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

KOVidele on korduvalt edastatud meeldetuletused, et nad seda teeksid. Maavalitsusel on teada (tagasiulatuvalt) üks näide, kus KOVi poolt menetletud detailplaneering pole maavalitsusse menetlemisele jõudnud, kuna vallavalitsuse spetsialist oli planeerimisseadust valesti tõlgendanud.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasiid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Kui detailplaneeringu ala jääb kalda piirangu- või veekaitsevööndisse, roheline võrgustiku alale; selle läheduses asub mõni looduskaitseala või kaitsealune üksikobjekt. Lisaks on oluline mis laadi tegevust planeeritakse.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Pole sellist olukorda ette tulnud.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Ranna- kaldaala käsitlevaid üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid pole vastaja ametisoleku ajal (alates 01.08.2005) maavalitsusele järelevalvesse esitatud.

- 11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?**

Jah. Kindlasti kontrollitakse, kas keskkonnateenistuse poolt esitatud tingimustest on kinni peetud.

- 12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?**

Ei ole.

- 13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?**

Valga maavalitsus on nõudnud, et kohalik omavalitsus küsiks keskkonnateenistuselt seisukohta keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta.

- 14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?**

Nimetatud vaidlusi pole esinenud.

- 15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?**

Planeering saab heakskiidu siis, kui kõik puudused on kõrvaldatud. Ettepanekut planeeringu osaliseks kehtestamiseks pole senini Valgamaal tehtud. Kohapeal vaatlusi pole samuti teostatud.

- 16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?**

Ühel korral

**AUDITI "EHITUSTEGEVUS RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE
KÜSIMUSTIK**

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimisseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna-või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht:

Tiia Kallas; Viljandi Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond, planeeringutalituse juhataja

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Kuni käesoleva ajani on Viljandi maakonnas algatatud ja kehtestatud suhteliselt vähe planeeringuid, mis puudutavad ranna- või kaldaalasid. Nende planeeringutega, mis on menetluses olnud, probleeme ei ole esinenud, KOVde suutlikkus hea.

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?

Nimetatud mõistet seostan Maareformiseaduses käsitletud tiheasustusala mõistega. Planeerimisseaduse kontekstis kasutame mõistet "detailplaneeringu kohustusega ala". Mõnedes planeeringutes on kokkuleppeliselt kasutusel ka mõiste "kompaktse hoonestusega ala".

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Pean nimetatud teemaplaneeringut ajakohaseks, seda näitab ka asjaolu, et pärast planeeringu kehtestamist leiavad vastavad küsimused KOVde üldplaneeringutes hästi kajastamist.

Viljandi maakonnas ei olnud rohevõrgu teemaplaneeringu koostamisel algatatud ega kehtestatud niisuguses mahus detailplaneeringuid, mis oleksid mõjutanud rohealade määratlemist.

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Kontrollin planeeringu seletuskirja ja kaardimaterjali alusel. Vajadusel suhtlen KOV vastava planeeringuala spetsialistiga.

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Käesolevaks hetkeks võib öelda, et teemaplaneeringus seatud kasutustingimustega on rohealade säilimine tagatud. Ehitussurve suurenedes võib olukord ka muutuda.

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Tavaliselt vaatan algatamise teated selle pilguga, et ei oleks vastuolu kehtivate üldplaneeringute või maakonnaplaneeringuga. Olen ka KOV spetsialistide tähelepanu vajadusel vastavatele asjaoludele juhtinud.

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Teemat on puudutatud igal maavalitsuse korraldatud planeeringuala spetsialistide koolituspäeval, info on edastatud ka vallasekretäridele, et nad jälgiksid vajalike dokumentide jõudmist maavalitsusse.

Vastupidiseid juhtmeid on olnud, kuid info planeeringu algatamise kohta on jõudnud maavalitsusse sellises etapis, kus on olnud võimalik küsimused lahendada suuremate probleemideta.

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasiid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Seni kõikidel juhtudel, vastuolusid ei ole olnud.

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Käesoleva ajani ei ole sellist juhust esinenud.

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust?)

Kontrollin, et planeering kuidas planeering seostub maakonnaplaneeringus seatud vastavate üldisemate maa-alade kasutustingimustega ja et oleks tagatud maa-alade keskkonnasäästlik kasutus ning planeering arvestaks avalikkuse huve.

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist?

Jah, hindan.

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt?

Ei.

13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist?

Ei.

14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks?

Nimeteud vaidlust oleme lahendanud ühel korral, kus üks naabritest ei olnud nõus teise naabri poolt kavandatava puhkeala ja kämpingute rajamisega.

15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?

KOV annab informatsiooni planeeringu edasisest käigust oma seisukohtadest.

16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)?

Käesoleva ajani ei ole sellist juhust esinenud.

Üldist: Viljandi maakonnas on seni planeerimise- ja ehitustegevuse surve ranna- ja kaldaaladele olnud tagasihoidlik. Põhiline ehitustegevus käib Viljandi linna lähiümbruses. Koostöö maavalitsuse ja KOVde planeeringuala spetsialistide vahel on hea, seetõttu ei ole järelevalves ka suuri probleeme ette tulnud.

AUDITI "EHITUSTEgevus RANNA- JA KALDAALAL" MAAVALITSUSTE KÜSIMUSTIK

Küsimustiku eesmärk on selgitada planeerimiseaduse kohase maavalitsuste planeeringute järelevalve ulatust ja täpsemat sisu. Küsimused on seotud eelkõige ranna- või kaldaala puudutavate planeeringutega. Ranna – või kaldaala all on küsitluses mõeldud looduskaitseaduse kohast ranna-või kalda piiranguvööndit.

Vastustega küsimustikud palume saata aadressil airi.andresson@riigikontroll.ee 30. märtsiks.

Küsimustikule vastaja nimi ja ametikoht: Tiiu Kutti arengu-planeeringuosakonna planeeringutalituse juhataja kt

Planeeringute järelevalve üldine raamistik

1. Kuidas hindate Teie maakonna kohalike omavalitsuste (KOV) suutlikkust ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute korrektsel menetlemisel, sh avalike huvide kaitsmisel?

Kuna paljudes omavalitsustes on veel üldplaneeringud kehtestamata ja puuduvad kompetentsed spetsialistid, siis on omavalitsusel tihti raske kaitsta oma huve.

Formatted

Formatted

Formatted

2. Kuidas ja millest lähtuvalt sisustate tiheasustusala mõistet?

Tiheasustusala käsitletakse maareformiseaduse mõistes, planeerimiseaduses on mõiste detailplaneeringu kohustusega ala.

Formatted

Formatted

Formatted

**Hoonestusala, kus on arvestatud hoonestusmahtude vahelisi mõjusid ja kuhu on planeeritud teedevõrgustik ja tehnovõrgud.*

**Alates neljast majapidamisest, kus hoonekomplekside vahekaugus on vähem kui 50 m.*

Mõned planeerijad kasutavad ka mõistet kompaktse hoonestusega ala.

Formatted

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu osatähtsus

3. Kas peate olemasolevat teemaplaneeringut "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" ajakohaseks? Kas rohealasid määratleva teemaplaneeringu koostamisel võeti arvesse KOVs juba kehtestatud või menetlemisel olevaid detailplaneeringuid?

Ei arvestatud, sest "lennukõrgused" on nende planeeringute puhul erinevad. Praegu üldplaneeringute koostamise käigus tehakse rohealade piiride täpsustused.

Formatted

4. Kas ja kuidas kontrollite ranna- või kaldaalade puhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastavust maakonnaplaneeringule?

Kaartide digitaalvõrdlusega ja kui vaja, siis ka teksti kontrollimisega.

Formatted

5. Kas Teie hinnangul on maakonnas suudetud tagada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohealade säilimine?

Enam-vähem on kuna roheala piiride täpsustamine toimub koostöös maavalitsuse spetsialistidega. Probleem on Nursipalu harjutusvälja aladega.

Formatted

Detailplaneeringute järelevalvemenetlusse jõudmine

6. Kas hindate maavalitsusele saadetavaid detailplaneeringute algatamise teateid ka sisulisest küljest (nt kas algatatud detailplaneering on kooskõlas KOV-i üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu lahendustega)?

Maavalitsusse saadetatavate algatusdokumentidelisaks on asukoha skeem, mille alusel saame digitaalselt kohta kontrollida. Algamise juures muud ei kontrolli edasine toimub koostöö käigus.

Formatted

7. Kuidas on Teie maakonnas tagatud, et kõik üldplaneeringuid muutvad detailplaneeringud ning üldplaneeringu puudumisel kõik KOV poolt menetletavad detailplaneeringud jõuaksid maavalitsusse järelevalvemenetlusse? (Kas on olnud vastupidiseid näiteid?)

Üldjuhul ei ole. Kuna enamustel omavalitsustel siiani üldplaneering pole kehtestatud, siis saadetakse kõik detailplaneeringud maavalitsusse järelevalvesse. Pärast algatamise teate saamist on meil võimalik liituda koostamisprotsessi.

Formatted

Planeeringutele kooskõlastuste määramine

8. Millistel juhtudel nõuate ranna- või kaldaalasid puudutavate detailplaneeringute koostajatelt keskkonnateenistuse kooskõlastust?

Seadustest tulenevatel juhtudel ja juhtudel kui dp koostöö käigus keskkonnateenistuse seisukohad seda tingivad.

Formatted

9. Juhul kui detailplaneeringut menetlev KOV ja detailplaneeringu kooskõlastaja ei suuda omavahel kooskõlastuse tingimustes kokkuleppele jõuda, kas olete aidanud erinevaid seisukohti vahendada?

Paaril korral.

Formatted

Planeeringute järelevalve sisu

10. Milliste nõuete täitmist kontrollite üldplaneeringuid muutvate ning ranna- või kaldaala puudutavate detailplaneeringute kooskõlastamisel? (Kas kontrollite nt kallasrajale juurdepääsuvõimaluste olemasolu ja piisavust? Jah, seda kontrollime)

Maavanem ei kooskõlasta vaid määrab täiendavate kooskõlastuste vajaduse ja lõpuks annab heakskiidu planeeringu kehtestamiseks.

Formatted

11. Kui enne detailplaneeringu maavalitsusse järelevalvesse saatmist on planeering keskkonnateenistusega kooskõlastatud – kas hindate keskkonnateenistuse kooskõlastuses määratud tingimustest kinnipidamist? Jah, loomulikult

12. Kas olete seadnud ranna- või kaldaala detailplaneeringutele omapoolseid täiendavaid tingimusi? Kui jah, siis millest lähtuvalt? Ei ole
13. Kas ranna- või kaldaalade ehitamise planeerimisel olete nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist? Seadusest tulenevalt teeb kaalutlusotsuse hindamise või hindamata jätmise kohta KOV.
14. Kui mitmel korral olete lahendanud ranna- või kaldaalaga seotud detailplaneeringu vaidlusi (alates aastast 2004)? Mis on olnud peamiseks vaidlusküsimuseks? 5-l korral. Põhiprobleemiks oli uute elamualade moodustamine üp-d omamata.
15. Kuidas kontrollite ja kuidas tagate planeeringujärelevalve otsuste täitmist?
16. Kui mitmel korral olete isiku kaebusest tulenevalt teostanud järelevalvet ehitamise projekteerimistingimuste või ehitus/kasutusloa andmise otsuste seaduspärasuse üle (alates aastast 2004)? Ühel korral.