



RAHANDUSMINISTEERIUM

Peipsiääre Vallavalitsus
vald@peipsivald.ee

Teie 09.09.2021
Meie 16.11.2021 nr 14-11/6338-2

Peipsiääre valla üldplaneering

Austatud vallavanem

Esitasite 09.09.2021 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks Peipsiääre valla üldplaneeringu. Planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimisel ilmnas, et üldplaneeringu menetlusdokumentides puudub Maaeluministeeriumi kooskõlastus.

Maaeluministeerium on 20.05.2019 saatnud valla- ja linnavalitsustele kirja nr 4.1-3/628, milles soovitakse olla üldplaneeringute koostamisse aktiivselt kaasatud ja ollakse valmis tegema igakülgset koostööd, saavutamaks parimad lahendused nii väärtusliku põllumajandusmaa kaitseks kui maal hea elu- ja ettevõtluskeskkonna, sealhulgas jätkusuutliku põllumajanduse tagamiseks.

Peipsiääre Vallavalitsusele saadetud Rahandusministeerium 16.04.2019 kirjas nr 14-11/1981-2 on toodud „Vastavalt PlanS § 81 lõikele 3 palume esitada Peipsiääre valla üldplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) Rahandusministeeriumile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutuste määramiseks“. Planeeringu edasisel menetlemisel on vallavalitsus aga jätnud küsimata Rahandusministeeriumilt PlanS § 81 lõike 3 alusel täiendavaid isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata.

Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 2 lõige 3 sätestab, et põhjendatud juhul teeb planeerimisalase tegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu ka määruse §-s 3 nimetatata juhtudel ja asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub.

Rahandusministeerium peab oluliseks rõhutada üldplaneeringu riigiasutustega kooskõlastamist kui instrumenti planeeringute õiguspärasuse tagamisel. Kooskõlastamine aitab tagada ka laiemat avaliku huvi.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks PlanS § 81 lõike 3, Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, **määratakse täiendavaks asutuseks Maaeluministeeriumi, kellega**

Peipsiääre valla üldplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada.

Täiendavalt juhime tähelepanu järgnevale:

Üldplaneeringu seletuskirja lk 45 on: *hajaasustuses on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha*. Tuginedes PlanS § 6 punktile 8, palun korrigeerida, et ehitusõigust ei anta 2 hektarist väiksemale krundile. Katastriüksuste suurust ei saa määrata üldplaneeringuga, küll saab määrata krundi minimaalsuuruse (PlanS § 75 lg 1 p 24).

Seletuskirja lk 15 punktis 5 on sõnastatud, et *väärtuslike põllumajandusmaade säilimiseks vajalikud kitsendused elamute ehitamise kohta sätestatakse maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse uues redaktsioonis*. Samale seaduse eelnõule viidatakse ka ptk 4.5. Üldplaneeringu ülesande *väärtuslike põllumajandusmaade (...) määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine* lahendust ei saa delegeerida võimalikule tulevasele seadusele.

Seletuskirja ptk-st 2.4.4 „Haljasala ja parkmetsa maa-ala üldised arendamise põhimõtted“ ei selgu, millised tingimused käivad haljasalade, millised parkmetsa ja millised mõlema kohta.

Selguse huvides vajavad mõisted *kasutusotstarve, juhtotstarve, kasutuse juhtotstarve, sihtotstarve* asjakohastamist, mõisteid on kasutatud läbiseigi, sealhulgas samas peatükis. Kasutusotstarve määratakse ehitusseadustiku alusel ehitistele. Juhtotstarbe asemel on üldplaneeringus kohane maakasutuse juhtotstarve ja seda saab määrata vaid üldplaneeringus. Sihtotstarve on katastriüksuse parameeter, krundi kasutamise sihtotstarve(-tarbed) määratakse detailplaneeringus, katastriüksuse sihtotstarve määratakse maakatastriseaduse alusel. Palun eelmainitu valguses korrigeerida seletuskirja peatükke.

Maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkti 1 kohaselt ehitisteta katastriüksusele määratakse sihtotstarve maa **tegeliku kasutuse** alusel **või** detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel **üldplaneeringu** alusel, sama lõike punkti 3 kohaselt ehitist teenindavale katastriüksusele määratakse kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Palun eeltoodu valguses korrigeerida seletuskirja lk 19 olevat punkti 7.

Seletuskirja ptk-s 4.8 oleks asjakohane täiendada, kuidas ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Torukülasse ja Lahepera külasse jääv Kasu mets rakendub. Milline on kaitse eesmärk (praegu on kasutuse kirjeldus) ja kuidas seatakse kaitsekord (kas rakendatakse looduskaitseaduse § 31 toodut või leevendatakse seda üldplaneeringu sätetega või luuakse üldplaneeringu lisana kaitse-eeskiri)?

Joonisel „Taristu ja tehnovõrgud“ leppemärkides kujutatud sümbolid on heaks arusaamiseks liiga väikesed. Joonisel on tähis „Avalikku kasutusse määratud tee“. Üldplaneeringuga ei saa määrata teed avalikuks kasutuseks, saab määrata avalikuks kasutuseks määramise vajaduse. Joonis näitab avalikuks kasutuseks juba määratud teid, eristamata planeeringuga avalikuks kasutamiseks määramise vajadusega ning avalikes huvides omandamise vajadusena märgitud teelõike. Seletuskirjas lk 57 lause, et *rohkem kui kahte katastriüksust teenindava eratee omanikuga tuleb sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada*, sõnastus pole PlanS § 75 lõike 1 punkti 29 ülesande

„käesolevas lõikes nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine“ kohane, st märkida saab vajaduse, mitte kohustuse. PlanS § 74 lõike 3 kohaselt võib üldplaneeringu **alusel** kinnisomandile seada kitsendusi, st kitsendusi ei seata planeeringu endaga. Palun kontrollida, kas avalikes huvides omandamise vajaduse märkimisel on täidetud PlanS § 77 lõike 8 nõuded (kinnisasja omanike teavitamine üldplaneeringu algatamisest).

Täpsustada, mida tähendab elamu maa-ala katastriüksus (lk 57)? Kas elamumaa sihtotstarbega katastriüksust või midagi muud?

Palun asendada sisukorras ja ptk 10 pealkirjas sõna „maakonnaplaneeringu“ sõnaga „maakonnaplaneeringute“, sest Peipsiääre vallas kehtib kaks maakonnaplaneeringut.

Üldplaneeringust ei selgu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eri jaotistes toodud mõnede üldplaneeringu täiendamise ettepanekute arvesse võtmine või nende mitteamvestamise põhjendus (KSH ptk 5.1.1, 5.5.1.4, 5.7).

Palun kaaluda kehtestatava planeeringu kasutusmugavamaks vormistamist. Üldplaneeringu peamine kasutusotstarve on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste väljastamisele, mistõttu konkreetsele maatükile kehtestatu peab olema hõlpsalt leitav. Üldplaneeringus kehtestatud tuleb otsida 14 jooniselt ja 72 leheküljelise seletuskirja eri peatükkidest. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestab jooniste vormistamise esitluskujudena ja digitaalsete kihtidena. Andmekogust kättesaadav kehtestatud ruumiregulatsioon ei või olla erinev muul viisil (nt prindituna või failide komplektina) kättesaadava planeeringu kehtestatud ruumiregulatsioonist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Peep Männiksaar 715 5881

Peep.Manniksaar@fin.ee

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI

FAILI SUURUS

Peipsiääre valla üldplaneering heakskiitmisest.pdf

432 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.

NIMI

ISIKUKOOD

AEG

1 KAIASARNET

46308130222

16.11.2021 09:37:23 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

4b:47:ff:e2:2b:0e:12:bc:5b:96:f9:6d:ba:e0:ca:71

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI

VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 DE B9 B7 36 4AD3 84 6E BD 1D D7 30 E4 F4 54 6D 71 3
2 9E DE D5 52 13 47 B0 B2 67 4B C6 9AD2 84

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Rahandusministeeriumi tähelepanekud	Kommentaar
<p>Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks PlanS § 81 lõike 3, Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, määrán täiendavaks asutuseks Maaeluministeeriumi, kellega Peipsiääre valla üldplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada.</p>	<p>Maaeluministeeriumi kooskõlastas üldplaneeringu 17.12.2021 kirjaga nr 4.1-5/2205-1</p>
<p>Üldplaneeringu seletuskirja lk 45 on: <i>hajaasustuses on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha</i>. Tuginedes PlanS § 6 punktile 8, palun korrigeerida, et ehitusõigust ei anta 2 hektarist väiksemale krundile. Katastriüksuste suurust ei saa määrata üldplaneeringuga, küll saab määrata krundi minimaalsuuruse (PlanS § 75 lg 1 p 24).</p>	<p>Krunt on planeerimisseadusest lähtuvalt seotud detailplaneeringuga. Hajaasustuses aga antakse ehitusõigus tihti just projekteerimistingimustega, millega ei ole võimalik krundi moodustada.</p> <p>Lk 45 sõnastust on korrigeeritud järgmiselt „<i>hajaasustuses detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal ei anta ehitusõigust 1 ha väiksemale katastriüksusele</i>“</p>
<p>Seletuskirja lk 15 punktis 5 on sõnastatud, et <i>väärtuslike põllumajandusmaade säilimiseks vajalikud kitsendused elamute ehitamise kohta sätestatakse maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse uues redaktsioonis</i>. Samale seaduse eelnõule viidatakse ka ptk 4.5. Üldplaneeringu ülesande <i>väärtuslike põllumajandusmaade (...) määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine</i> lahendust ei saa delegeerida võimalikule tulevasele seadusele.</p>	<p>Seletuskirja lk 15 punkt 5 eemaldatakse segaduse vältimiseks. Väärtuslike põllumajandusmaad teemat ja seaduse rakendumist on täpsemalt käsitletud peatükis 4.5.</p>
<p>Seletuskirja ptk-st 2.4.4 „Haljasala ja parkmetsa maa-ala üldised arendamise põhimõtted“ ei selgu, millised tingimused käivad haljasalade, millised parkmetsa ja millised mõlema kohta.</p>	<p>Haljasala ja parkmetsa maa-ala on üks juhtotstarve ning need ei ole eristatud. Seega kõik antud peatükis toodud tingimused kehtivad antud juhtotstarbe puhul.</p> <p>Peatüki tingimuste sõnastust on korrigeeritud.</p>

<p>Selguse huvides vajavad mõisted <i>kasutusotstarve, juhtotstarve, kasutuse juhtotstarve, sihtotstarve</i> asjakohastamist, mõisteid on kasutatud läbisegi, sealhulgas samas peatükis. Kasutusotstarve määratakse ehitusseadustiku alusel ehitistele. Juhtotstarbe asemel on üldplaneeringus kohane maakasutuse juhtotstarve ja seda saab määrata vaid üldplaneeringus. Sihtotstarve on katastriüksuse parameeter, krundi kasutamise sihtotstarve(-tarbed) määratakse detailplaneeringus, katastriüksuse sihtotstarve määratakse maakatastriseaduse alusel. Palun eelmainitu valguses korrigeerida seletuskirja peatükke.</p>	<p>Mõistete kasutus on ühtlustatud.</p>
<p>Maakastriseaduse § 18 lõike 1 punkti 1 kohaselt ehitisteta katastriüksusele määratakse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse alusel või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üldplaneeringu alusel, sama lõike punkti 3 kohaselt ehitist teenindavale katastriüksusele määratakse kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Palun eeltoodu valguses korrigeerida seletuskirja lk 19 olevat punkti 7.</p>	<p>Punkti 7 on korrigeeritud järgmiselt: <i>„valla üldise arengu huvides ja põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib vähemalt 5 aastat kasutusest väljas olevale tootmise maa-alale määrata muu katastriüksuse sihtotstarve (üldplaneeringu muutmiseks seda ei loeta)“</i></p>
<p>Seletuskirja ptk-s 4.8 oleks asjakohane täiendada, kuidas ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Torukülasse ja Lahepera külasse jääv Kasu mets rakendub. Milline on kaitse eesmärk (praegu on kasutuse kirjeldus) ja kuidas seatakse kaitsekord (kas rakendatakse looduskaitseaduse § 31 toodut või leevendatakse seda üldplaneeringu sätetega või luuakse üldplaneeringu lisana kaitse-eeskiri)?</p>	<p>Üldplaneeringu seletuskirja on lisatud selgitus <i>„Kasu metsa ei võeta kaitse alla üldplaneeringuga, vaid tehakse selleks ettepanek. Kaitse alla võtmise protsess viiakse läbi peale üldplaneeringu kehtestamist ning siis määratakse kaitse eesmärk ja seatakse kaitsekord.“</i></p>

<p>Joonisel „Taristu ja tehnovõrgud“ leppemärkides kujutatud sümbolid on heaks arusaamiseks liiga väikesed.</p> <p>Joonisel on tähis „Avalikku kasutusse määratud tee“. Üldplaneeringuga ei saa määrata teed avalikuks kasutuseks, saab määrata avalikuks kasutuseks määramise vajaduse.</p> <p>Joonis näitab avalikuks kasutuseks juba määratud teid, eristamata planeeringuga avalikuks kasutamiseks määramise vajadusega ning avalikes huvides omandamise vajadusena märgitud teelõike.</p> <p>Seletuskirjas lk 57 lause, et <i>rohkem kui kahte katastriüksust teenindava eratee omanikuga tuleb sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada</i>, sõnastus pole PlanS § 75 lõike 1 punkti 29 ülesande „käesolevas lõikes nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine“ kohane, st märkida saab vajaduse, mitte kohustuse. PlanS § 74 lõike 3 kohaselt võib üldplaneeringu alusel kinnisomandile seada kitsendusi, st kitsendusi ei seata planeeringu endaga. Palun kontrollida, kas avalikes huvides omandamise vajaduse märkimisel on täidetud PlanS § 77 lõike 8 nõuded (kinnisasja omanike teavitamine üldplaneeringu algatamisest).</p>	<p>Joonise leppemärke on muudetud.</p> <p>Joonise leppemärk on muudetud.</p> <p>Omandi küsimus ei ole üldplaneeringu küsimus. Üldplaneeringus on oluline tee avaliku kasutamise vajaduse määramine, mis on üldplaneeringus kajastatud.</p> <p>Seletuskirja antud osa on täpsemalt sõnastatud.</p>
<p>Täpsustada, mida tähendab elamu maa-ala katastriüksus (lk 57)? Kas elamumaa sihtotstarbega katastriüksust või midagi muud?</p>	<p>Täpsustatud, mõeldud on elamumaa sihtotstarbega katastriüksusi.</p>

<p>Palun asendada sisukorras ja ptk 10 pealkirjas sõna „maakonnaplaneeringu“ sõnaga „maakonnaplaneeringute“, sest Peipsiääre vallas kehtib kaks maakonnaplaneeringut.</p>	<p>Täpsustatud.</p>
<p>Üldplaneeringust ei selgu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eri jaotistes toodud mõnede üldplaneeringu täiendamise ettepanekute arvesse võtmine või nende mitteamestamise põhjendus (KSH ptk 5.1.1, 5.5.1.4, 5.7).</p>	<p>Seletuskiri on täpsustatud.</p>
<p>Palun kaaluda kehtestatava planeeringu kasutusmugavamaks vormistamist. Üldplaneeringu peamine kasutusotstarve on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste väljastamisele, mistõttu konkreetsele maatükile kehtestatu peab olema hõlpsalt leitav. Üldplaneeringus kehtestatut tuleb otsida 14 jooniselt ja 72 leheküljelise seletuskirja eri peatükkidest.</p> <p>Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestab jooniste vormistamise esitluskujudena ja digitaalsete kihtidena. Andmekogust kättesaadav kehtestatud ruumiregulatsioon ei või olla erinev muul viisil (nt prindituna või failide komplektina) kättesaadava planeeringu kehtestatud ruumiregulatsioonist.</p>	<p>Kokku on 3 põhijoonist ning teiste puhul on tegemist täpsustatavate väljavõtetega. Kui elanikule on üldplaneeringu seletuskirjast arusaamine keeruline on alati võimalik pöörduda kohaliku omavalitsuse vastava spetsialisti poole.</p> <p>Digitaalsete kihtide ja esitluskujude info on alati sama, kuid digitaalsetel kihtidel puudub juures vormingufail ehk tulevikus hakkavad esitatud digitaalsed kihid ja esitlusvormid erinema vormistuse osas. Antud juhul ei ole võimalik kohalikul omavalitsusel seda muuta.</p>