

"PLANEERIMINE EELDAB AVALIKKUSE OSAVÖTTU ", Kaur Lass, "Keskkonnatehnika" 1/1997

"Planeerimis- ja ehitusseaduse" eesmärk (§1 lg1) on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete huvisid arvestavad tingimused keskkonna kujundamiseks, selle kestvaks ja säästvaks arenguks, maakasutuseks ning sotsiaal-majandusliku ja territoriaalse planeerimise sidumiseks.

Üldplaneering võimaldab vallal või linnal paika panna oma arenguprioriteedid ja reserveerida maad. Detailplaneering koostatakse üldplaneeringus kavandatu elluviimiseks ning see on projekteerimise ja ehitamise aluseks mingil konkreetsel territooriumil.

Elanike ja maaomanike tahte kajastumine tagab planeeringu toimivuse ning väärtustab selle. Võib öelda, et ühiskondlik aktsepteeritavus on hea planeeringu tunnus. Võimaluse piires enamust rahuldav lahendus lihtsustab omavalitsustel edasiste otsuste tegemist, tagab planeeringust tulenevate otsuste asjatundlikkuse ning üldsusele mõistetavuse.

Ehitussoovi korral võimaldab üldplaneering viidata sobivatele kohtadele omavalitsuse territooriumil, sest on teada, millist tegevust, millises valla osas ja kui suures ulatuses ühiskondlikult aktsepteeritakse. Projekti elluviija tulekul jääb ära omavalitsusesisene vaidlus ning investeerijale saab kiirelt talle sobivaid asukohti pakkuda. Keskkonna säästliku kasutamise kaalutlusel võib ka pakutavast investeeringust loobuda. Suuremate ja keskkonda oluliselt mõjutada võivate ettevõtmiste puhul saab abi keskkonnamõjutuste analüüsist. Keskkonnamõjutuste analüüs on otsus(t)e põhjaliku läbikaalumise protsess, prognoosimaks objekti või planeeritava maa-ala kasutuselevõttust tuleneda võivaid keskkonnamuutusi. Enne ehitamise algust on muudatusi projektis odavam ja lihtsam teha, kui ehitamise ajal või järel.

Üldplaneeringu koostamine annab vallale võimaluse läbi mõelda, mida ja miks soovitakse (seada pingeritta valla arengusuunad jms). Tänu üldplaneeringule saab omavalitsus oma raha ja inimressursse otstarbekamalt kasutada.

Keskkonnamõjutuste analüüsi rahastab Lääne tava kohaselt projekti teostumisest huvitatu (võib rahastada ka detailplaneeringu koostamist), üldplaneeringu koostamist aga rahastab vald. *Planeeringu avaliku väljapaneku ja planeeringureeglitest kinnipidamise eest jääb vastutus alati omavalitsusele.* Juhul kui planeeringu koostamine on omavalitsuse jaoks uudne, võib kasutada konsultandi või konsultantfirma abi.

Detailplaneering koostatakse omavalitsuse territooriumi väiksema osa kohta ja on ühtlasi lähiaastateks kavandatava ehitustegevuse aluseks. Enamasti koostatakse detailplaneering lähtudes üldplaneeringust (projekteerimistingimused väljastab omavalitsus). Detailplaneeringuga määratletakse planeeritava ala jaotus kruntideks, krundi ehitusõigus (näiteks maja viilu suund ja korruste arv), tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted jms. *Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimiseks* (detailplaneeringut koostamata ei saa seada krundile ehitusõigust detailplaneerimiskohustusega aladel) ja ka üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks või muutmiseks. Kehtestatud detailplaneering on seega aluseks ehitise projekteerimisele, uute kinnistute moodustamisele ja olemasolevate kinnistute piiride muutmisele tiheasustuses ning detailplaneerimise kohustusega aladele hajaasustuses.

"Planeerimis- ja ehitusseadus" sätestab korra, kuidas, keda ja millal planeerimisse kaasata. Tagamaks ühiskonna enamuse heakskiitu, on seaduses sätestatud protsess avalik. Seaduse eiramise korral on suur oht, et protsessist eemale jäetud ja selle toimumisest õigeaegselt mitte teada saanud isik võib oma õiguste taastamiseks kohtu poole pöörduda. Loomulikult tehakse seda hetkel, mil vaidlus mingi ala või territooriumi (millega planeerimisest eemalejäetud isik on seotud) kasutuselevõtu üle on esile tõusnud, näiteks siis, kui ehitada soovija on jõudmas projekteerimise või ehitamiseni ja on juba märkimisväärselt raha kulutanud. Kui projekti teostumisest huvitatu takerdub planeeringu protsessi rikkumise tõttu vaidlustesse ja kohtuskäimistesse, siis võib aru saada, miks ta investeerimissõbralikumat omavalitsust või -riiki otsima suundub. Samal ajal võib neil, kes omavalitsuse vea tõttu planeeringu vaidlustasid, puududa nii tegelik huvi kui vahendid rajada valla kavadega samavõrd ühtiv ettevõtte või ehitise. Juhul kui omavalitsus on seoses planeeringuga teinud olulisi vigu (näiteks unustanud maaomanikule, kelle maakasutuse sihtotstarvet on muudetud, lähetada tähitud kirjaga teated enne avaliku väljapaneku toimumist ja planeeringu kehtestamise järel), peab ta hiljem ka nende eest vastutama, mis tähendab tekitatud kahjude hüvitamist. Lisaks võib omavalitsus kaotada investeerija ja minetada usaldatavuse.

Demokraatlikule riigikorrale ongi omane see, et inimestel on õigus oma arvamus välja öelda, ent samas ka kohustus kuulata kaaskodanike arvamust.