

# KAS PLANEERIMISPÕHIMÕTETE TÄIELIK ÜMBERSÕNASTAMINE ON OMAVALITSUSTE JA PÄDEVATE PLANEERIJATE HUVIDES?

## KAUR LASS

OÜ Head juhatuse liige ja planeerimiskspert, kaur.lass@headandlead.com

KES OTSIB, võib internetis peale satuda uuele planeerimiseaduse eelnõule [http://www.koda.ee/public/PlanS\\_EN.pdf](http://www.koda.ee/public/PlanS_EN.pdf). Mingil arusaamatul põhjusel käib praegu koos planeerimiseaduse kodifitseerimise töörühm. Mingid ametnikud ja huvilised (kuidas nad valiti ja kelle huve nad esindavad, on teadmata) hakkasid koos käima ja otsustasid taas muuta planeerimiseadust.

Igaüks, kes tunneb kehtivat planeerimiseadust ja sellesse süveneb, leiab jahmatusega, et nii selle seaduse ülesehitus kui ka loogika keeratakse täiesti pea peale. Seda tehakse kõigest 2,5 aastat pärast seaduse viimast radikaalset muutmist! Selles valguses on mul praktikuna mõned olulised küsimused:

- 1) Kas riik viis eelmisel korral planeerimiseadust muutes seadusesse sisse ebapädevaid muutusi ega teadnud, mida ta tahab? Kas ta nüüd teab? Mis annab alust nii oletada?
- 2) Miks on nii ulatuslikku muutust vaja? Kas näiteks mõni riigikohtu lahend viitab planeerimiseaduse vastuolule põhiseadusega? Kui, siis milline ja miks ei saa sellisel juhul piirduda üksiku sätte muutmisega?
- 3) Kas need, kes tõesti on proovinud uue seaduse selgeks õppida ja seda rakendada, on leidnud, et selle põhimõtted ei toimi?
- 4) Kas avalikkus on rahulolematu oma osalusvõimaluste üleküllusega planeerimiseaduses?
- 5) Kelle huvides on kaose tekitamine olukorras, kus seadus on täidetav ja enamik valdu-linnu on hakanud sellest uuel kujul just alles aru saama?
- 6) Kelle huvides on nullida senine kohtupraktika (vana seaduse alusel tehtud järeldused ju ei toimiks uue seaduse alusel, seega kohtulahend, kus selgi-

tatakse, kuidas senist seadust täita, muutub väärtusetuks)?

Kui viidatud seaduse muutmise läbi läheb, on iga uus planeerimist reguleeriv seadus kehtinud vähem kui eelmine. Seaduse esimene „põlvkond“ oli 1995. aastal jõustunud planeerimis- ja ehitusseadus, teine 2003. aasta planeerimiseseadus ja kolmas 2009. aasta suvel kehtima hakanud ja seni kehtiv planeerimiseseaduse märkimisväärselt muudetud versioon. **Seaduse muutmise kiirenemine on ohtlik tendents, kui eesmärk on kodaniku seaduskuulekus ja planeeringute kvaliteet. Planeerimiseseadus peaks kindlasti kehtima kauem, kui kestab ühe keskmiselt keeruka üld- või maakonnaplaneeringu koostamine.**

Probleem seisneb selles, et n-ö planeerimiseseaduse kolmas põlvkond pole veel 100% töölegi hakanud. Praktikast jõutakse seaduse korraldiku rakendumiseni umbes 3 aastaga (praegu on viimasest radikaalsest muutusest möödunud natuke üle 2,5 aasta ja on näha märke, et uue seadusega hakatakse harjuma). Erasektoris tegutsevate praktikute teine suur probleem on see, et turul vohab pakkumiste hindamine vaid hinna järgi, tegutsetakse karistamatult, järelevalve on puudulik. Näiteks esineb juhtumeid, kui kehtiv detailplaneering ei määra hoonestusala või, veelgi markantsem näide, kui detailplaneeringut ei kehtestatud, vaid omavalitsus kiitis selle heaks ja viis ikkagi ellu, kusjuures järelevalve ei sekkunud kogu aja jooksul, mil see planeering „kehtis“!

Planeeringuid koostatakse sageli seadust rikkudes ja alla omahinna. Mitme viimast riigihanke võitjaks osutunud pakkujad ei saa katta ausalt tööd teheseaduse järgsete arutelude jms läbiviimiseks vajalikke sõidukuluseid. Planeerimisturg on kaoses, suuremas ka-

ses kui arhitektuurse projekteerimise turg, sest planeerijaid ei õpetata. Paljud planeerijahariduseta turul olivad teevad planeeringuid nii, kuidas heaks arvavad. Mõnes omavalitsuses siiski kontrollitakse rangelt planeeringute kvaliteeti, nt Viimsis või Tallinnas. Au ja kiitus neile.

Kahjuks tundub, et mõni omavalitsus vist ei ava kaustagi, kui planeeringu kehtestab, sest muidu peaks ametnikud märkama, et enamik seaduse nõudeid on täitmata. Ka on paradoksaalne olukord, kus omavalitsuse planeeringutega igapäevaselt vähe tegelev ametnik on maakonnaplaneeringu tundmises pädevam kui järelevalve teostaja, kes peaks ise planeeringu elluviimise tagama. Võiksin negatiivsetele näidetele nimed lisada, aga praktikast tähendaks selline näpuga osutamine vaid pahameelt osutaja suunal. Iva polegi selles, kes on süüdi, vaid selles, et planeerimine ei hakka iial toimima, kui me pidevalt seadust muudame!

**Seaduse muutmise asemel aitaks probleemi lahendada planeerimise õpetamine ja järelevalve tugevdamine ning kõigilt võrdsest seaduse täitmise nõudmine.** Miks aga seda ei tehta? Kui kõik see tegemata jätta, jõutakse selleni, et korraldiku seadust täitvad isikud lõpetavad planeerimistegevuse, sest tulud ei kata kulusid. Need, kes odavalt hanked võidavad, lähevad pankrotti, sest pakutud summa ei kata kulusid, kui keegi siiski suu lahti teeb ja seaduse täitmist nõuab. Sellises olukorras on kaotajateks kõik. Fakt on, et igast seadusemuutusest kaotavad alati kõige enam korraldiku senist seadust täitnud isikud ja võidavad sahkerdajad ning seaduserikkujad. Need, kes praegu seadust ei täida, saavad segasel perioodil (kui uus seadus ei ole rakendunud) alati selge konkurentsieelise. Nad ei loe seadust nüüd ega viitsi seda

ka edaspidi lugeda, sest seaduse täitmata jätmine jääb karistamata. Seda, et kvaliteet ja seaduskuulekus pole olulised, kinnitab tõsiasi, et väga paljud kehtivad planeeringud ei täida koostamise hetkel kehtinud seaduse nõudeid (järelalus on tehtud artikli autori poolt enam kui 700 kehtiva detailplaneeringu läbivaatamise baasil erinevates omavalitsustes erinevatel põhjustel viimase viie aasta jooksul).

**Kui seadust muuta, peavad seaduse muutjad välja tooma senise praktika alusel konkreetseid faktid, mis nõuavad, et seadust tuleb just nii radikaalselt muuta. Aluseks tuleb võtta faktid, mille on esitanud seaduskuulekad planeerijad ja omavalitsused, või riigikohutu lahendid, millest selgub otsene seaduse nii ulatusliku muutmise vajadus.**

Praktikuna saan küll osutada üksikutele veidrusele (nt sadama planeerimise tohutu ajamahukus), aga ei saa öelda, et ükskõik milline kehtiva seaduse punkt oleks täiesti täidetamatu, vastuolus põhiseadusega või täielikult mittetoimiv. Ka pole ma avastanud, et kohtud oleksid planeerimisseaduse arusaamatuks tõlgendanud. Minu arvates on seadust alati mõistlik muuta nii vähe kui võimalik ja nii palju kui otseselt vältimatu. Kui seadused on meil siiski nii kergekäeliselt muudetavad, ei jää üle muud, kui mõista

ühte Eesti edukamat suurärimeest, kes ütles: „Enne ehitamist, siis teen projekti ja planeeringu – küll saab seadustatud!” Seda enam, et ta saabki! Selles kontekstis ei soovi ma olla enam planeerija. Tehtud tööde dokumenteerimine ei ole olemuselt planeerimine. Ka pidev seadusemuudatuste õppimise kohustus ei saa olla omavalitsuse või planeerija tähtsaim tööülesanne. Seda enam, et riik planeerimist ei õpeta!

Kui üldse midagi muuta, siis võiks seaduses olevat üld- ja detailplaneeringu menetluskorda natuke mõnes kohas tagasi lihtsustada. Omavalitsustel on väga keerukas täita pärast 2009. aasta suve seadusesse lisandunud ulatuslikke avalikustamisnõudeid. Isiklikule kogemusele tuginedes võin väita, et juhendamise korral suudavad praktiliselt kõik omavalitsused (isegi väikevallad!) siiski seadust ette nähtud mahus täita. Korrigeerida võiks seadust pigem olemasoleva planeerimisseaduse raames ja põhimõttel, et dubleerivat teavitamist vähendada (seda saab teha kodaniku õigusi ära võtmata).

Ka vääriks mõnevõrra lihtsustamist juba mainitud sadamate jt kaldaga või rannaga ühendatud ehitiste planeerimise erikord. Näiteks on keerukas aru saada nõudest kooskõlastada Lennuametiga kõigi sadamate vms kaldakin-

niasjaga seotud ehitist sisaldada võivad planeeringud. Ning ka sellest, miks tuleb kooskõlastada muinsuskaitse all mitte oleva sadama planeering Muinsuskaitseametiga. Ent nende muutuste tegemiseks piisab vaid paari paragrahvi pisikorrektuurist!

Senine planeerimisseadus on vähemalt minu igapäevases praktikas olnud rakendatav. Seda kinnitab ka kohtuotsuste lugemine ja üksikute eetiliste konkurentide tegemiste järgimine. Tunnen heameelt selle üle, et toimiva süsteemi järgi olen saanud koostada kõiki planeeringu liike ja tüüpe. Samuti teeb heameelt see, et vaatamata mu osalusel koostatud planeeringute enam kui kümnel korral kohtus vaidlustamisele, on kõik need planeeringud endiselt kehtivad, sest kohus on seaduse täitmist pidanud korrektseks ja sisuliseks. **Sellega olen saanud tõestada, et senised seadused on täidetavad, ja näidata klientidele, et seaduse täitmine tasub keerukas olukorras end ära.** Täna käesolevaga kõiki neid omavalitsusi, maavalitsusi ja ka Siseministeriumi töötajaid, kellega koos on õnnestunud seaduskuulekas olla! Loodan ka, et ratsionaalsus võidab ja artikli alguses viidatud seaduse eelnõu leiab tee ajaloo prügikasti ning ulatuslikust planeerimisseaduse muutmisest loobutakse.