

DETAILPLANEERINGUTE MAKSUMUSEST

Kaur Lass

Pöyry Entec AS konsultant ja Head OÜ juhatuse liige

Detailplaneeringu puhul ei ole planeeringu maksumus üldjuhul maa-ala suurusega seotud. Need, kes räägivad hektari hinnast, ei mõista tavaliselt planeeringu tegelikkust. Seaduse järgi on erinevalt projektist detailplaneeringu puhul menetlejaks alati kohalik omavalitsus. Tema teeb kõik otsused või peab põhjendama motiveeritult nende tegemata jätmist.

Planeerija kui konsultant ei saa seetõttu ühegi detailplaneeringu kehtestamisotsust tagada, see läheks vastuollu talle antud õiguste ja volituste piiridega.

Detailplaneeringu maksumust mõjutavad järgmised asjaolud:

- Maa-ala suurus. Maa-ala mõõdistamise hind ja pindala on otseselt seotud.
- Objekti asukoha omavalitsuse ehitusmääruse eripära ja omavalitsuses kujunenud asjaajamistavad.
- Üldplaneeringu (ja selle teemaplaneeringute) olemasolu ning kavandatava detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule. Üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamine on planeerimiseseaduse järgi tunduvalt odavam, kiirem ning vähem bürookraatlik kui detailplaneeringust tulenev üldplaneeringu muutmine või detailplaneeringu koostamine üldplaneeringuta omavalitsuses.
- Objekti asukoht. Ranna- või kaldakaitsevööndis, kaitsealal, Natura alal asuva või muinsuskaitse all oleva objekti planeerimine on enamasti tunduvalt kallim. Seaduse järgi on sel juhul konsultandi töökoormus asjaajamisel oluliselt suurem. Planeeringu eesmärgi vastuolu korral looduskaitseala kaitse-eeskirjaga võib olla targem üldse planeeringu kavatsusest loobuda. Natura ala puhul tuleb enamasti läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.
- Tellija soovid. Üldjuhul on tööstusalade ning infrastruktuuriobjektide jt keskkonda ohustada võivate objektide detailplaneerimine kallim. Elamuala puhul kehtib

reegel: mida rohkem krunte planeeringu alale jääb, seda odavam on hind ühe krundi kohta.

- Keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkuse nõude olemasolu vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seadusele (vt seaduse § 6). Sellisel juhul peab peale rahalise lisakulu arvestama ka planeerimisprotsessi olulise pikenemisega.
- Tehnilised tingimused ja võrguhaldaja koostöövõime. Võrguhaldaja väljastab tehnilised tingimused, millega kehtestab nõuded planeeritavate võrkude kohta ja määrab ühenduspunktide asukohad. Sellest lähtuvalt kujuneb planeeringu koostamise töömahukus (näiteks alajaamakruntide asukohad; osapoolte arv, kellega tuleb teha koostööd, jms).
- Nõuded koostamise ajale. Töö tegemine miinimumajaga suurendab oluliselt maksumust. Kui tahetakse odavamalt läbi saada, tuleks detailplaneering tellida Tallinnas, Rae vallas ja Pärnus vähemalt kolm aastat ja väljaspool neid omavalitsusi aasta enne projekteerimise alustamist. Projekteerimiseks peab üldjuhul aega arvestama paar kuud kuni pool aastat. Mida suurem on objekt, seda rohkem aega projekteerimine võtab. Projekti alusel saab ehitusloa, mis annab õiguse ehitamist alustada. Väga lihtsate ja väikeste detailplaneeringute koostamise miinimumhind saab pädevate firmade puhul alata Tallinnas täismahus detailplaneeringutel u 90 000 kroonist, Harjumaal u 45 000 kroonist ja mujal Eestis u 30 000 kroonist. Alla selle kõiki makse tasudes ja legaalselt tarkvara kasutades tööd teha võimalik ei ole. Lihtsustatud korras detailplaneering ehk planeering, kus avalikustamist asendab naabritega kooskõlastamine, võib eeltoodust olla vahel ka odavam. Tuleb arvestada, et keskkonnamõju strateegiline hindamine on samuti kallis tegevus ja selle hinnad algavad u 120 000 kroonist ja ulatuvad koos lisauringutega isegi mitme miljoni kroonini.



**EESTI
PROJEKTBÜROODE
LIIT
EPBL**

**ESTONIAN ASSOCIATION
OF ARCHITECTURAL AND CONSULTING
ENGINEERING COMPANIES**
EAACEC

2010