



# Kuidas tagada edu ehitiste planeerimisel?

Toimiva planeeringu saamiseks peab tundma nii korda, kuidas planeeringuid läbi viiakse, kui ka omama selget arusaama, mida soovitakse kavandada. Planeeringu menetluse korrektsus, planeeringu sisuline motiveeritus (sh arenduse sobivus konkreetsele kohta), hea koostöö ja korrektne avalikkuse kaasamine aitavad viia omavalitsusi ja arendaja selleni, et riskid on maandatud.

### KAUR LASS

*OÜ Head planeerimiskspert ja juhtimiskonsultant  
kaur.lass@headandlead.com*

**S**edamööda, kuidas Eesti omavalitsused on ruumiliste planeeringute korraldamisega harjunud ja buumi tagajärjed üle elanud, on neil tekkinud ka senisest selgem arusaam oma huvidest.

Valla või linna huve väljendab ennekõike üldplaneering. Praegu on Eestis palju omavalitsusi, kes on pärast taasiseseisvumist jõudnud juba teise üldplaneeringuni, nt Tamsalu, Tahkuranna või Audru vald, Sindi linn jne. Palju on ka omavalitsusi, kes on läinud teemaplaneeringutega olemasole-

va üldplaneeringu täpsustamise ja täiendamise teed – nt Viimsi ja Kõrgessaare vald jt.

Seega teavad omavalitsused võrreldes buumieelse ajaga reeglina paremini oma eesmärgi ja oskavad ka riske maandada. Üheks selliseks vahendiks on näiteks arendajaga enne planeeringu algatamist sõlmivad lepingud, millega arendaja peab üle võtma kohustuse nii rahastada detailplaneering kui ka rajada teed ja tehovõrgud. Aina erandlikum on olukord, kus kohalik omavalitsus vastavaid eellepinguid ei sõlmi. Seega olukorras,

kus kohalike omavalitsuste oskused ja teadlikkus oma õigustest on kasvanud, peab tõusma ka arendajate oskus ja teadlikkus.

Erinevalt omavalitsustest on planeeringute koostajate hulgas arengud olnud tagurpidised. Osa pädevaid tegijaid on meeskondi koondanud ja osa turult kadunud. Asemele on tulnud üksjagu kogemusteta odavpakkujaid, kelle taust muudes valdkondades (sh projekteerimises) pole võimaldanud mõista ruumilise planeerimise eripärasid. Seda on soosinud olukord, et planeerijatel puudub täispikk



**Osa arendajaid ikka veel loodab, et kuidagi saab odavast maatükist ebasobivas kohas teha midagi väga kasumlikku. Paraku reeglina enam ei saa, sest nii omavalitsuse kui ka kliendi teadlikkus on kasvanud.**

kõrgharidusprogramm. Seega selleks, et arendaja petta ei saaks, peab ta kas ise tuvastama oskustega planeerija või omama head ülevaadet sellest, kuidas soovitud planeering algatamisest kehtestamiseni edukalt läbi viia.

## Planeeringu edu mõjutavad neli asjaolu

### 1) Lõppsõna jääb kohalikele omavalitsusele.

Esimene oluline fakt on, et üld- ja detailplaneeringute üle otsustamise ainuõigus on kohalikel omavalitsustel. Arendaja ei saa üksi midagi lõplikult otsustada. Samuti ei saa seda teha planeerija. Lõppotsuse langetab ikka ja alati omavalitsus. Seega peab arendaja mõistma omavalitsuse vaatenurka ja suutma panna end omavalitsuse positsiooni ning vastupidi.

Muidu on lihtne tekitada pooliku teabe baasil äraspidiseid arenguid (nt Pärnu kesklinna kaubanduse surmamine, konkureerivad pooltühjad kaubanduskeskused kahel pool Rakveret, laenuga maja ostnud ja samas toimetulekuraskustega pered, olemasoleva taristu mittevastavus vajadustele jne). Kavandades elamuehitust, kaubanduspinda või tööstust ei pruugi arendaja ja omavalitsuse vaade objekti kasulikkusest kattuda. Vastuolusid saab aga vältida vaid siis, kui teineteist mõistetakse. Mõistmine saab alata koostööst üldplaneeringu koostamise ajal.

Arendustega seotud otsused saab omakorda jagada kaheks: üldplaneeringut ellu viivad otsused (omavalitsuse sisestele kokkulepetele vastavad otsused) ja üldplaneeringut muutvad otsused (uusi laiabaasilisi kokkuleppeid vajavad otsused, mis ei pruugi omavalitsuse arenguga haakuda).

Buumieelsed üldplaneeringute läbimõtlematu muutmise kogemused on olnud omavalitsusele sageli kulukad. Enamasti on vigu kinni makstud põliste elanike arvel. Kui- gi esmapilgul tundub elanikkonna kasv ehk sellest saadav lisatulumaks kasulik, on see tegelikkuses omavalitsusele kasulik vaid seni, kuni omavalitsuse sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri taluvuspiiri ei ületata. Vastasel korral nõuab uus elanik omavalitsuselt enda peale

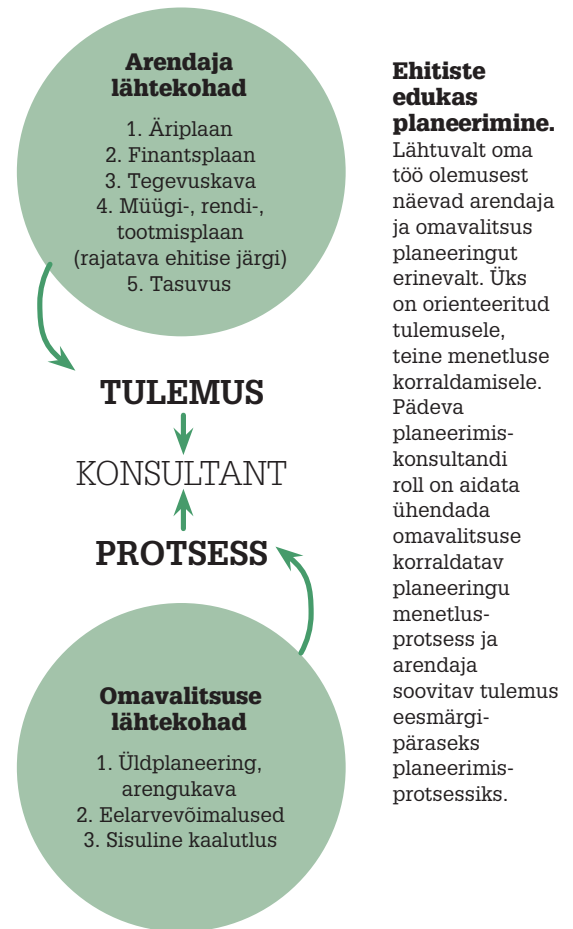
suurema rahasumma kulutamist, kui ta maksutuluna kaasa toob. Karmistunud riigipoolne kohalike omavalitsuste laenupoliitika on kasvava rahvaarvuga vallad pannud seda mõistma.

Mitme meie linna probleem on olnud aeglane või süsteemitu planeerimine (ennekõike Tallinnas ja Pärnus, kus kehtivad kogu linna üldplaneeringud on vanad ja areng kiire), mis on soosinud nii linnakeskuste hajumist kui ka valglinnastumist. Olukorras, kus vahetult väljaspool linna piiri on planeeringu koostamine 2-10 korda kiirem ja odavam, on ahvatlus arendada tiheasustust linna piiri taga olnud ilmne, st surve üldplaneeringu muutmiseks linna piiri taga on olnud suur.

Siiski on mitmed omavalitsused hakanud aru saama, et nad ei konkureeri ainult elukohtade, vaid ka ettevõtjate pärast. Töökohad loovad ju väljaspool riigisektorit just ettevõtjad ja maksutulu üksikisiku tulumaksust on omavalitsuse tulu allikas. Samas on praegu probleem see, et vaid töökohti omavalitsus ei saa sellest kasu, kui töötajad ei ela samas omavalitsuses. Kuni riik kohalike omavalitsuste tuluallikaid ei muuda, aitaks piiri ülene koostöö. Küsimus on selles, kas omavalitsustes ja ettevõtjate seas on piisavalt tugev koostöötahe, et selleni realselt jõuda? Kas omavalitsus suudab elanikkonna püsimise, töökohtade ja ettevõtluse vahel näha sellist sidet, et soosib oma üldplaneeringus ka äri- ja tööstusalade arendamist? Ettevõtluse kasu nägemise oskust tuleks meie omavalitsustele veel palju selgitada. Ja seda selgitustööd peavad enne planeeringu algatamist tege- ma arendajad ise.

### 2) Avalikkust tuleb kaasata.

Teine oluline fakt, mida planeeringute koostamisel teadma peab, on see, et neid koostatakse alati avalikkust kaasates. Avalikkuse kaasamine on vajalik, et igaüks saaks õigel ajal oma huve kaitsta. Kaasamine ei pruugi olla arendaja meelest hea mõte ja võib aega kulutada, aga kui panna end arendatava ala naaberomaniku olukorda, on selge, et sellest saab ka arendaja ise kasu (haakuvad taristud, koos-



### Ehitiste edukas planeerimine.

Lähtuvalt oma töö olemusest näevad arendaja ja omavalitsus planeeringut erinevalt. Üks on orienteeritud tulemusele, teine menetluse korraldamisele. Pädeva planeerimis-konsultandi roll on aidata ühendada omavalitsuse korraldatav planeeringu menetlusprotsess ja arendaja soovitatav tulemus eesmärgipäraseks planeerimisprotsessiks.

töös arenduskulude alandamine, oma huvide kaitse). See tähendab, et ka siin peab kasu nägemiseks vaatenurka muutma. Avalikkuse kaasamine saab olla edukas, kui arendaja, planeeringu koostaja ja kohalik omavalitsus teevad planeeringu läbiviimisel koostööd

**Praktikas on dokumenteerimise põhjalikkuse vahe Eesti planeerijate hulgas 100%. Ühed ei tee midagi ja teised tagavad koostöös omavalitsusega korrektse dokumentatsiooni.**

kui partnerid. Paigas peab olema, mida, millal ja kes avalikustab. Paigas peab olema ka ühtne kommunikatsioonistrateegia. Eriti hea oleks, kui enne planeeringu algatamist oleks olemas nii üksmeel kui ka planeeringu protsessi avalikkuse kaasamise strateegia ja kõik vajali-



kud eelkõikulepped (sh planeeringu rahastamiseks, teede jm taristu rajamiseks, planeeringu sisuline suund ja põhimõtted).

### 3) Igal kinnistul on ka ümbrus.

Kolmas oluline fakt on see, et ükski arendatav maatükk ei eksisteeri ruumis teistest eraldi. Arendaja küll kogeab, et tema kapitali eest ostetud maa on kõige olulisem. Fakt on aga, et teised seda nii ei näe. Igal kinnistul on ümbrus (linnaruum, külamiljö, looduskeskkond, sotsiaalne keskkond, taristud, logistikaga seotud ettevõttel tarneahel jne).

Seega peab kuhugi midagi kavandades tagama, et see haakuks ümbruskonnaga ja toimiks selle osana. Sobilikku kohta sobiliku arenduse tegemist peab kohalik omavalitsus alati ka põhjendama (motivatsiooni puudulikkus on peamine planeeringu kohtuliku tühistamise / kehtetuks tunnistamise alus).

Parim motivatsioon on alati üldplaneeringule vastava arengu elluviimine ehk laiabaasilise kokkuleppe alusel tegutsemine. Planeeringut koostades tuleb seega osapooltel, kelleks on antud juhul ennekõike arendaja, planeerija ja omavalitsus, sisuliselt mõista, millised on planeeritava ala seosed (nt sajuvee äravoolud, teedeühendused jne) ümbrusega ja kuidas tagada nende toimivus. Hästi tuleb lahendada nii uue arenduse mahuline ja esteetiline sobivus olemasolevasse ruumi kui ka tehniliste kommunikatsioonide haakuvus, sotsiaalse teenuse kättesaadavus, rohevõrgustike haakuvus jms.

Idealis määrab piirkonna arendamise põhimõtted üldplaneering. Kõik see, mis haakub

linna või valla üldplaneeringuga, peab olema omavalitsuse poolt lubatav (planeerimiseadus paneb omavalitsusele planeeringu järgimise ja elluviimise kohustuse). Kõik, mis üldplaneeringuga ei haaku, pole reeglina lubatav.

Seega peab arendaja mõistma, et kui ta tahab edukalt oma olemasolevat maad planeerida, peab ta saavutama kogukonna ja omavalitsusega kokkuleppe, mida seal võib teha.

Osa arendajaid ikka veel loodab, et kuidagi saab odavast maatükist ebasobivas kohas teha midagi väga kasumlikku (nt väikeste kruntidega odavmajade küla, tootmishoone vms). Paraku reeglina enam ei saa, sest nii omavalitsuse kui ka kliendi teadlikkus on kasvanud. Kinnisvaraarendus on aina enam professionaalide pärusmaa.

Ilmselt jääb veel aastateks Eesti suuremate linnade ümbruses olema palju väljakrunditud põlde, kus olevale elamukrundile mitte kunagi ostjat ei leita. Seal võib võimalik olla hoopis vastupidine stsenaarium – kuna arendajatel on teede ja trasside rajamiseks võetud lepingulised kohustused, tahetakse katastrois olev hoonestamata elamumaa muuta tagasi maatulundusmaaks: lahti seletatult jätta põld põlluks senisel kujul, sest planeeringut ei saa ellu viia. Nii saab lahti kohustusest ja kallist maamaksust ning tagatakse taas konkreetse koha side kohaliku ümbruskonnaga.

### 4) Koostöökõs tuleb luua võimalused.

Neljas oluline fakt on koostöö tegemise kohustus planeeringu koostamise ajal. Koostöö ei toimi iseenesest ja seda ei saa tekitada

**Lucca Kodu.**  
*A-energiaklassi elamud Tiskreväljal peaks valmima selle aasta lõpuks.*

FOTO: ANDRAS KRALLA

keegi üksi. Koostöökõs tuleb omavalitsusel, arendajal ja planeerijal koos võimalused luua. Planeeringu käigus tehtav koostöö on nii töökoosolekute ja arutelude korraldamine, omavahel lahenduste kokku leppimine, planeeringu avalikud tutvustused, koostöö naabritega (juhul kui nende maakasutust mõjutatakse) kui ka planeeringu ametlik kooskõlastamine jms.

Planeeringu korrektsuse jaoks ei piisa koostöö tegemisest, vaid see tuleb ka dokumenteerida (töökoosolekute ja avalike arutelude protokollid, kuulutuste, kirjade ja arutelu kutsete koopiad jne). Dokumenteerimine on ajamahukas, kui seda teha korrektselt ja nii, et see võiks aidata planeeringut kohtuvaidluste korral kaitsta. Praktikas on keerukate planeeringute puhul olnud vaja koostöö korraldamiseks pakkuda planeerijale ka omavalitsuse tehnilist tuge ja vahel isegi arendajapoolset advokaadi abi.

### Lollusi peaks suutma vältida

Eeltoodud nelja olulise teguri koostöö tulemusel selgub see, et vaid huvide tasakaalustamise, avalikkuse õigeaegse kaasamise, sobilikku kohta sobiliku arenduse kavandamise ja koostöö (sh selle dokumenteerimise) kaudu võib jõuda eduka tulemuseni. Tark arendaja alustab oma huvide sissekirjutamisest üldplaneeringusse või ostab maad vaid sinna, kus on üldplaneeringuga lubatud tema jaoks sobilik areng.

Riski taluv ja palju aega ning raha omav arendaja võib oma arendust proovida ellu viia ka kohas, kus on vaja üldplaneeringut muuta. See peaks aga ka siis olema talle logistiliselt vms tingimus-



te poolest sobiv koht (on olemas motivatsioon, miks just see koht sobib), kus pole tema äri takistavaid piiranguid. Siiski, üldplaneeringut muutva lahenduse korral ei saa arendaja maa ostu järel olla kuidagi kindel, et vald või linn on nõus üldplaneeringut algatava detailplaneeringuga.

Sage on arendajate tahtmine küsida arendatavale hoonestusele liiga suuri mahte, lihtsalt igaks juhuks, et siis on hea hiljem järele anda. Kuna planeerimine on avalik, tähendab liiga suure ehitusvõimaluse küsimine seda, et naabrid ja kogukond vihastatakse juba eos välja.

### Tegutsema ajendab emotsioon

Tänapäeva ühiskonnas ajendab valdavalt inimesi meie ümber tegutsema emotsioonid.

Fakt on, et ebasobiv arendus ebasobivas kohas just negatiivseid emotsioone tekitabki, nii omavalitsuse ametnikes, naabrites kui ka avalikkuses. Üldplaneering on ju just see protsess, kus kaaluda erinevate arengute sobilikkust ja otsida igale arendusele omavalitsuse piires sobivaim asukoht. Kindel on see, et on olemas palju arendusi, mida ei saa paigutada suvaliselt: nt sadam madalal rannal on kallid, sisemaal aga välistatud; jookide tootmine kvaliteetse põhjaveeta on võimatu jne. Paljud arendajad on seda teadvustanud ja asukohti on tõesti varasemast hoolsamalt valima hakatud. Ka on inimesed oma elukoha asukoha olulisust teadvustanud – maja ehitamise võimalust ilma reaalse juurdepääsuta “põlluarenduses” enam ei osteta.

Varasemast enam peaks teadvustama asjaolu, et enne detailplaneeringu algatamist on vaja peale eskiisi väljatöötamise saavutada

ka mitmeid eelkõiguspunkte, sest planeeringu algatamisel saab kogu info selle sisust kohe avalikuks. Kui kogukond saab teada, et võib tulla midagi neile ebameeldivat, mobiiliseerivad nad end selle vastu kiirelt ja tõhusalt.

Seega ei saa arendaja ulatuslike alade arendamisel või keerukamate objektide ruumi paigutamisel küsida vaid seda, palju on tema kasum – arendaja peab teadma ka vastust küsimusele, mida ta saab pakkuda kogukonnale (alates töökohtadest ja taristu investeeringutest kuni kultuuriüritustele vms toetamiseni).

### Neli sammu aitavad riske maandada

Arendajate õnnetuseks ja meie kui demokraatliku riigi õnneks oleme oma kasvuraskused kodanike julguse osas oma arvamust väljendada ületanud. Seega jääb arendajal üle kasvanud kodanikuaktiivsuse, rangemate keskkonnanõuete ja kehtivate üldplaneeringutega arvestamine ära õppida. See tagab kindlasti ka arendustegevuse edukuse.

Kokkuvõttes võib tõdeda, et teadmatust saab asendada teadlikkuse ja võimega õppida tundma olusid ning kohanedada. Just seda peavad tegema arendajad, et olla edukad. Teadmine, et hea planeering teeb projekteerimise lihtsaks ja püsib ka keerukates kohtuvaidlustes, peaks olema piisav, et mõista selle majanduslikku kasu. Seda enam, et planeeringu maksumus ei ületa ehitiste maksumusest üldreeglina kunagi 1%.

Planeeringu menetluse korrektsus, planeeringu sisuline motiveeritus (sh arenduse sobivus konkreetsesse kohta), hea koostöö ja korrektne avalikkuse kaasamine aitavad viia omavalitsusi ja arendajaid selleni, et riskid on maandatud.

### Hea planeeringu võti on piasiasjades

Hea planeeringu tunnus ei ole tänapäeval eriarvamuste puudumine, vaid nende lahendamine. Veelgi enam, hea planeeringu tunnus on see, et selle läbiviimise taktikas on arendaja, planeerija ja omavalitsus enne kokku leppinud ja tegevus on kohandatav vastavalt muutuvatele oludele. Hea ja keeruka planeeringu tunnus on ka see, et kohtu-



Vigade tegemine on teataval määral ettevõtlike osa, kuid lolluste tegemist peaks suutma siiski vältida. Lolluste kategooriasse läheb kindlasti ka taktika küsida oma maale ülisuurt ja sinna mitte sobivat arendust.

vaidluste edukaks võitmiseks on eeltööd alustatud juba enne planeeringu algatamist ja jätkatud seda kogu planeeringu protsessi ajal. Kogenud tegijana võin kinnitada, et eduka planeeringu võti on oskus teha tohutu kogus piasiasju õiges järjekorras ja korrektselt.

Fakt on, et enamik planeeringu koostamisest pole joonestamine (selle osakaal on ehk 10% kogu planeeringu eelarvest). Planeeringu konsulteerimise maksumusest lõviosa moodustab kogu protsessi korraldamine – sh planeeringu läbiviimise taktika leiutamine, koostöö korraldamine, planeeringu jooniste, seletuskirja jm menetluskirjelduste haakuvuse tagamine, täpsed ja korrektsed kirjade vastused, hästi motiveeritud otsuste eelnõud, heal tasemel keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne jms.

Kvaliteeti ei taga planeeringute puhul mitte ISO-sertifikaadi olemasolu seda koostaval firmal, vaid suure koguse dokumentide ja jooniste täpselt läbi mõeldud haakuvus ning kohaldatus kohaliku omavalitsuse asjaajamise korraga. Ja seda loomulikult koos eduka koostöö, avalikkuse kaasamise ning arendustegevuse eduks sobilike lepingutega. Planeeringud on aina enam arendaja, omavalitsuse, pädeva planeerija, advokaatide, riigiasutuste jt asjasse puutuvate isikute koostöö tulemus. **E**

**Detailplaneering.**  
Avalikkuse laialdast tähelepanu pälvinud TOPi ala detailplaneering  
FOTO: RAUL MEE

