

Mida peaks krundi ostja teadma detailplaneeringust?

Krundi ostmisel või ettevõtte ülevõtmisel kaasa saadava krundi puhul tuleb arvestada, et uue elukoha, kontori, tööstusala vms asukoha kvaliteedi määravad olemasolev keskkond ja selles muudatusi teha lubavad planeeringud.

Inimese jaoks määrab tihti asukoha kvaliteedi vaid krundi ümbritsev keskkond, kuid samavõrd oluline on ka teada, mida lubavad ümbrusse rajada piirkonnas kehtivad või koostatavad planeeringud.

Hajaasustuses ehk linnadest ja alevikest eemal reguleerib projekteerimise ning ehitamise põhimõtteid valla üldplaneering; linnades, alevikes jt tihedama või kompaktse hoonestusega aladel lisaks ka detailplaneering. Olemasoleva planeeringuga tutvumine on ainuke võimalus teha teadlik valik krundi ostmisel. See võimaldab täpselt teada ehitusõiguse ulatuse ehk selle, mida on lubatud krundile projekteerida ja ehitada.

Ümbruskonna arenguplaane ei tunta

Paljud inimesed ei adu eelpoolöeldut. Tihti ei tunta ei oma praeguse ega uue kavandatava kodukoha või ettevõtte asukoha ümbruskonna arenguplaane. Meil ei ole veel omavalitsustel kombeks üldplaneeringu või valla või linna üldiste ehituspõhimõtete lühitutvustusi inimestele koju saata nagu Soomes, Rootsis või Saksamaal. Samas on planeerimiseaduses nüüdsest kohustus detailplaneeringu algatamisel panna teade algatamise kohta ka välja plaanitavale krundile. Tihti on soovi korral täpsem info leitav ka internetist.

Samas on Eestis erinevates paikades omavalitsuste haldussuutlikkus varieeruv. Haldussuutlikud ja kiirelt reageerida suutvad on reeglina need omavalitsused, kus on mõistetud arengustrateegia olemasolu vajalikkust ja see on lähtekohaks võetud igale otsusele või dokumendile. Arengustrateegia on omakorda aluseks erinevatele arengudokumentidele ja planeeringutele nagu arengukava, üldplaneering ja selle teemaplaneeringud, valla või linna

osa üldplaneeringud, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava, jäätmekava, kooli(de) arengukava(d), turismiarengukava jms. Neid dokumente peaks käsitlema kui omavalitsuse arengustrateegia realiseerimist võimaldavaid erinevaid tahke, mis on omavahel seotud ja kooskõlas. Neist lähtuvalt koostab omavalitsus omakorda eelarve ja tegevuskava ning langetab igapäevaseid kiireid otsuseid. Nõnda toimimise oletamiseks annavad aluse nii seadused kui ka ratsionaalne ja teadlik lähenemine omavalitsuse igapäevasele juhtimisele.

Seega peaks krundi ostja lähtuma eeldusest, et haldussuutlikus omavalitsuses saab ta vallamajast või linnavalitsusest kiirelt ülevaate ümbruskonna arenguplaanidest. Vahel annavad selleks võimaluse ka omavalitsuste kodulehed, kuid mitte alati. Detailplaneeringutega saab reeglina tutvuda vaid valla- või linnavalitsuses kohapeal. Kuigi ka selles valdkonnas on häid näiteid, nii on Vaivara valla kodulehel üleval nii kehtestatud kui ka menetluses olevad detailplaneeringud (joonised, seletuskirjad, keskkonnamõju strateegilised hindamised jms).

Planeeringuta pole teada, mida võib teha

Teadlik valik endale või oma ettevõttele uue krundi ostmisel või pärast pankrotti vara ülevõtmisel tuleb teha selle järgi, et mõistetakse ostetavale maale seadustega kehtestatud piiranguid ja saadakse aru, millised on nii uue omaniku õigused kui ka kohustused. Nii maa kui ka seal olevate hoonete edasise kasutamise, hoone kasutusloa muutmise, lammutamise ja uute hoonete ehitamise, aga ka rekonstrueerimise jms õiguse määravad kehtivad planeeringud.

Praktikas ei ole maa müüja või pankrotihalduri jutt tihti adekvaatne. Müüja

eesmärk on maast lahti saada võimalikult kallilt. Seda tõendab asjaolu, et ostjad on tihti läinud müüja jutu õnge ning uskunud siiralt, et müüja tõesti küsis vallamajast või linnavalitsusest ja sai vastuse, et näiteks arhitektil või maakorraldajal või ehitusnõunikul ei olnud ostetavale krundile millegi ehitamisel ühtegi vastuväidet. Sellise suulise jutu uskumine on pime usk, mis ei garanteeri midagi. Ametniku muu jutu vahele öeldud arvamus ei ole tihti sama tema seisukohaga kirjalikule avaldusele vastamisel. Samuti ei pruugi jutt olla sama, mis kehtiva planeeringu tegelik sisu.

Kui pole paberit ja kehtivat planeeringut, siis tuleb oletada, et pole teada, mida võib teha. Reeglina ei ole ostja eesmärk osta iga hinna eest pakutatavat kohta, vaid tema eesmärk on osta selline krunt või maatükk, mis võimaldab tal ellu viia oma unistust oma kodust või suvemajast või realiseerida ettevõtte arenguplaane. Ostmine vähese info alusel võib tähendada hiljem suuri kulutusi planeeringu koostamisele või ka üllatust, et ostetud ehitisi ei tohi ümber ehitada või ostetud maad ei saa üldse hoonestada (näiteks on see looduskaitse all või muinsuskaitseobjekti vaadeldavuse koridoris). Kinnisvaratehingute puhul on see tihti olulisem kui muude ostude puhul, sest pikaajalist laenu telkimisvõimaluse eest vaevalt et keegi tasuda unistab.

Planeeringut tuleb lugeda leht-lehelt

Seega on kehtiva planeeringu olemasolu (just kehtiva, mitte koostamisel oleva planeeringu eskiisi vms olemasolu) ja selle ning seaduste sisu mõistmine oluline ja teadliku valiku eeldus. Vaja on just emotsioonitult ja ratsionaalset valikut. Ostes maad kriteeriumi järgi "mulle meeldib", võib leida end

olukorrast, kus olete tõesti ostnud vaid maa, aga ei saagi seda oma unistuse kohaselt kasutada. Vähemalt seadust rikkumata mitte. Maa ei ole kindlasti ligilähedaseltki sama likviidsusega, mis raha teie (ettevõtte) pangakontol. Seda eriti tänastes majandusoludes.

Probleemil on ka teine olemus. Inimene tänapäeva ühiskonnas on harjunud kiire elutempoga ja teeb liigselt automaatseid ning emotsionaalseid valikuid. Harjumuse järgi. Sõprade soovitus järgi. Naabri järgi. Konkurendile risti vastupidi jne.

Selles osas aitab just üld- ja detailplaneeringu põhjalik läbi lugemine (seda tuleb lugeda leht-lehelt, mitte vaadata vaid põgusalt kaarti) ja seal olevate selgituste sisuline mõistmine. Samuti tuleb tutvuda, eriti detailplaneeringu puhul, selle menetluse ajaloo (olulised menetlusvead võivad praktikas viia planeeringu ootamatu tühistamiseni). Kui on olemas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, tasub ka sellest vähemalt kokkuvõtte ja seire ning leevendavate meetmete osad tõsiselt läbi lugeda.

Ennekõike detailplaneeringus ja seaduses ostetava ala kohta kehtivate reeglite ning piirangute sisuline mõistmine viib alati selleni, et mõistate oma õigusi pärast seda, kui olete saanud kinnistu omanikuks. Näiteks Eestis kinnisvara soetavad välisinvestorid tellivad tihti enne ostu ostetava krundi omaniku vahetuse auditi (ingl k due diligence audit) ja paluvad mõnel professionaalil üle kontrollida, mida täpselt planeeringutes kehtestatud rajada ikkagi võimaldab. Eesti firmad teevad seda harvem. Erasikud aga üliharva.

Kui võrrelda täna siiski maa hinda ja sellise eelneva info läbi töötamise hinda, ei ole need võrreldavad. Odav eeltöö jäetakse tegemata vaid teadmatuses, sest kohati suisa mitmete (kümnete) miljonite krooniste kruntide hindade kõrval maksab selline eeltöö vaid tuhandeid kroone või paarkümmend tuhat krooni. Tehingu tagasipööramine väärinfo andmisel on sellest tihti kallim, rääkimata tekkivast kahjust, kui on ostetud kasutamatu maa. Samas võib sellise eeltöö elementaarsel tasemel ära teha ka igapäevane ise. Peale teadmise, mida vaadata ja kust infot leida ning aja selle kõige ära tegemiseks palju muud vaja polegi.

Projektiga planeeringut muuta ei saa

Alljärgnevalt saab välja tuua üldreeglid, mida detailplaneeringuga tutvudes tuleb teada.



Teadlik valik uue krundi ostmisel või pankrotivara ülevõtmisel tuleb teha selle järgi, et mõistetakse ostetavale maale seadustega kehtestatud piiranguid ja saadakse aru, millised on uue omaniku õigused ja ka kohustused.

■ Tuleb teada, millal omavalitsus planeeringu kehtestas. Kui kehtestamise otsust ei ole ja omavalitsus ei kinnita, et detailplaneering antud ala kohta tõesti kehtib, siis on mõistlik oletada, et tegu on alles koostatava planeeringu või suvalise dokumendiga, mille olemasolu mõju maa hinnale või teie ehitussoovi realiseerimisele on olematu. Planeeringu vastuvõtmise otsus näiteks ei tähenda veel kinnitust, et see ka kehtestatakse. Samuti on Tallinna linnas koostatava planeeringueskiisi mõju maa hinnale olematu.

■ Tuleb vaadata, kas planeeringu seletuskirjal on olemas sisu. Kui iga peatükk koosneb paarist lausest (nt ainus keskkonnanõu on, et paigutada tuleb prügikonteiner) ja need lokkavad õigekirjavigadest või on eri peatükkide vahel ilmselged vastuolud, võib oletada, et ehitusloa saamine ei pruugi olla lihtne ega garanteeritud. Samuti tuleb vaadata, et planeeringu põhijoonis ja planeeringu sisu oleks vastavuses. Kui siin on vasturääkivused, ei ole teada, kuidas lubatud vaidluse korral omavalitsus või kohus tõlgendab.

■ Tuleb vaadata, kas planeeringu vahel või eraldi kaustana on olemas selle menetlusdokumentatsioon. Kui jah, saab oletada, et isegi vaidluste korral võib planeering kehtima jääda. Kui ei, siis ilmselt on kaheldav ka planeeringu muu kvaliteet.

■ Tuleb mõista, milline on täpselt ostetavale krundile määratud ehitusõigus (seaduse järgi koosneb see minimaalselt krundi kasutamise sihtotstarbest või sihtotstarvetest, hoonete suurimast lubatud arvust ja maksimaalsest ehitusalusest pindalast krundil ning hoone maksimaalsest kõrgusest), arhitektuurireeglid, keskkonnanõu jms. Nende sisu võib näiteks projekteerimise ja ehitamise hinda teie võimalustest oluliselt kallimaks kergitada. Võib esineda ka olukorda, kus ostetavale krundile saab küll midagi ehitada, aga lihtsalt mitte seda, mida teie või teie ettevõtte sooviks. Kui ehitusõigus, mille detailplaneering teile annab, ei sobi, saab seda muuta vaid koostades krundile uue detailplaneeringu. See võtab aega ja selleks kulub ka üksjagu raha isegi tänaste madalate hindade juures.

Tuleb teada ja mõista, et projektiga planeeringut muuta ei saa. Isegi sellistes piasiasjades nagu hoone kõrgus või viilu kalle. Õnneks ei saa omavalitsus esitada ka lisaks detailplaneeringu nõuetele olulisi lisanõudeid ega ka planeeringut täielikult kahjutasu maksmata kiirelt tühistada. Seda muidugi eeldusel, et eelmised sinse loetelu kolm punkti on saanud positiivse vastuse.

■ Tuleb läbi lugeda kõik kooskõlastused ja olemasolu korral ka kooskõlastuste koondtabel või negatiivsete kooskõlastuste kohta menetluse käigus võetud seisukohad.

■ Tuleb üle vaadata, kas mõni planeeringu kehtestamise hetke järgi kehtima hakanud seadus pole selles määratud ehitusõigust mingis osas tühistanud (näiteks mererannal olevatele metsadele hakkas mõned aastad tagasi kehtima 200 m ehituskeeluvöönd varasema 100 m asemel, mistõttu krunditud metsaala ei pruugi enam olla hoonestatav, nagu see varem oli).

Planeeringu elluviimise tagavad inimesed ise

Infot annab ka see, milline firma või isik on planeeringu koostanud. Firmade tausta kohta saab Eestis elementaarset infot nii internetist kui ka Eesti Projektbüroode Liidust. Samuti on kahtlane see, kui detailplaneeringut on menetletud alla 4,5 kuu algatamisest kehtestamiseni. Välja arvatud lihtsustatud korras detailplaneeringu puhul (siis on iga piirinaaber planeeringu kirjalikult kooskõlastanud ja planeeringul ei ole olnud tavapärasest avalikustamisest ning see info sisaldub arusaadaval kujul ka planeeringus) tähendab kiire menetlus vaid küsimust: kui palju erinevaid vigu on tehtud? Küsimust, kas vigu on tehtud, ei ole siis mõtet enam esitada, sest on ilmne, et menetluskorda on kindlasti rikutud.

Lõpuks tuleb meele pidada ka seda, et planeering üksi ei taga veel selle elluviimist. Selle tagavad inimesed, kes on keskkonna osaks ja määravad selle kvaliteeti väga oluliselt. ■

Tasuta lisainfot planeeringute kohta võib leida kodulehelt www.headandlead.ee alajaotusest "Kasulik".