



**EESTI
PROJEKTBÜROODE
LIIT
EPBL**

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

2011

ASUTATUD: 24.03.1994

REGISTREERITUD: 13/13.05.1994, Tallinna Linnavalitsuse ettevõttereistri osakond
26.06.1998, mittetulundusühingute ja sihtasutuste register

EESMÄRGID JA TEGEVUSSUUNAD:

- Projekteerimis- ja konsultatsioonitegevuse arendamine ning oma liikmete tegevuse toetamine nii sise- kui ka välisturul.
- Usaldusväärse liikmeskonna loomine, nende tegevusest avalikkusele soodsa maine kujundamine.
- Liikmete ühiste huvide esindamine ja kaitsmine.
- Liikmetevahelise informatsiooni vahetamine ja suhtlemise soodustamine.
- Avatud ja ausate konkurentsipõhimõtete kasutamine ning propageerimine.
- Liikmeskonna esindamine koostöös samalaadsete rahvusvaheliste organisatsioonide ning erialaliitudega.
- Projekteerimis-konsultatsioonifirmade registri pidamine, andmete kogumine, süstematiseerimine ning avalikustamine.

MIDA PEAB KRUNDI OSTJA TEADMA DETAILPLANEERINGUST

Kaur Lass

Pöyry Entec AS konsultant ja Head OÜ juhatuse liige

Krundi ostmisel tuleb arvestada, et uue elu-
koha kvaliteedi määravad olemasolev kesk-
kond ja selles muudatusi lubavad kehtivad
planeeringud. Projekteerimise ja ehitamise
põhimõtteid reguleerib hajaasustuses ehk
linnast kaugel valla üldplaneering ning
linnades, alevikes jt tihedama või kompaktsed
hoonestusega aladel detailplaneering.
Olemasoleva planeeringuga tutvumine on
ainuke võimalus saada ülevaade sellest, mida
on lubatud krundile projekteerida ja ehitada,
ning teha krundi ostmisel teadlik valik.

Inimese jaoks määrab elukvaliteedi teda
ümbritsev keskkond, aga vähemalt samavõrd
ka piirkonnas kehtivad või koostatavad
planeeringud. Paljud inimesed ei adu seda.
Nad ei tunne tihti ei oma praeguse ega uue,
kavandatava kodukoha arenguplaane. Meil ei
ole veel omavalitsustel kombeks üld-
planeeringu ja valla või linna üldiste ehitus-
põhimõtete lühitutvustusi inimestele koju saata,
nagu Soomes, Rootsis või Saksamaal seda
teatakse. Vahel on siiski võimalik taolist infot
(täpsete mõistete tundmise korral) leida
internetist: näiteks Tallinna rannaalal ehitamise
võimaluste kohta on olemas koduleht aadressil
http://veeb.tallinn.ee/rannaala/ranna_web/.

Haldussuutlikkus Eesti omavalitsustes
varieerub. Tavaliselt on haldussuutlikud ning
kiiresti reageerivad need omavalitsused, kus
on mõistetud arengustrateegia vajalikkust ning
see on lähtekohaks võetud igale otsusele ja
dokumendile. Arengustrateegia omakorda on
aluseks mitmesugustele arengut suunavatele
dokumentidele, nagu arengukava,

üldplaneering ja selle teemaplaneeringud,
ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise
kava, jäätmekava, kooli(de) arengukava(d),
turismiarengukava jms. Need dokumendid on
omavalitsuse arengustrateegia realiseerimise
aluseks ja nad peavad olema omavahel
kooskõlas. Neist lähtuvalt koostab omavalitsus
eelarve ja tegevuskava ning langetab iga-
päevaseid otsuseid.

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 (näiteks on internetis olemas kõik
kehtivad Audru ja Vaivara üld- ja detail-
planeeringud jmt), kuid mitte alati. Detail-
planeeringutega saab üldjuhul tutvuda vaid
valla- või linnavalitsuses kohapeal.

Mille alusel teha teadlik valik krundi ostmisel?
Ennekõike peab ostja mõistma ostetaval maal
seadustega kehtestatud piiranguid ja teadma
oma õigusi ostetava maa või ka seal olevate
hoonete edasisel kasutamisel või nende
kasutusloa muutmisel või lammutamisel, uuesti
üleehitamisel või rekonstrueerimisel vastavalt
kehtiva(te)le planeeringu(te)le.

Müüja jutt ei ole praktikas tihti adekvaatne.
Tema eesmärk on müüa. Kui ostja tugineb
teadmisele, et müüja tõesti omavalitsusest
küsis ja sai vastuse, et näiteks arhitektil või
maakorraldajal või ehitusnõunikul ei olnud
ostetavale krundile millegi ehitamisel ühtegi
vastuväidet, siis on tegemist üksnes pimedaga

usuga. Ametniku muu jutu vahel öeldud arvamus ei pruugi olla sama, mis omavalitsuse või riigi ametlik seisukoht kirjalikule avaldusele vastamisel. Seega: kui vastav kirjalik dokument puudub, siis pole teada, mida krundil teha võib.

Enamasti ei ole ostja soov iga hinna eest osta, vaid tema eesmärk on soetada selline krunt, mis võimaldab tal ellu viia oma unistust kodust, suvemajast, äripinnast vms. Väheste info alusel ostmine võib hiljem kaasa tuua ootamatusi – näiteks väga suured kulutused uue detailplaneeringu koostamisel või üllatuse, et ostetud hoonet ei ole lubatud ümber ehitada või ostetud maad ei lubata üldse hoonestada.

Planeeringu olemasolu, samuti planeeringu ning seaduste sisu mõistmine on teadliku valiku eeldus. Vaja on just emotsioonitut ja ratsionaalset valikut. Ostes maad mulle-meeldib-kriteeriumi järgi, võite leida end olukorrast, kus olete tõesti ostnud vaid maa, aga ei saagi seda oma unistuse kohaselt kasutada, vähemalt seadust rikkumata mitte.

Inimene on tänapäeva ühiskonnas harjunud kiire elutempoga ja teeb liiga automaatseid või emotsionaalseid valikuid – näiteks harjumusest, aga ka sõprade soovitusel või konkureeriva ettevõtte käitumise järgi. Selline valik võib muuta teid või teie ettevõtte võlgades siplejaks. Kuigi iga olukord on unikaalne, on teadliku valiku tegemise oskus universaalne. Vahe ongi ainult valiku kvaliteedis ehk teadlikkuse osakaalus.

Maaostu ja ehitamise soovi korral aitab teadlikku otsust langetada üld- ja detailplaneeringu põhjalik lugemine ja seal olevate selgituste sisuline mõistmine. Detailplaneeringu puhul tuleb tutvuda selle menetluse ajalooga (olulised menetlusvead võivad praktikas viia planeeringu ootamatu tühistamiseni) ja sisulise kvaliteediga (motiveerimata otsused või planeeringu sisu võivad samuti viia planeeringu tühistamiseni). Kui on olemas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, tuleks ka selle kokkuvõtte ja leevendavate meetmete osad põhjalikult läbi lugeda, eriti tootmis- või ärimaa ostu puhul.

Ostetava ala kohta planeeringus ja seaduses kehtivate reeglite ja piirangute sisu mitetundmine võib viia selleni, et ostja mõistab oma õigusi alles pärast seda, kui ta on saanud kinnistu omanikuks. Eestis kinnisvara soetavad välisinvestorid tellivad tihti enne ostu ostetava krundi omaniku vahetuse auditi (inglise keeles: *due diligence audit*) ja paluvad mõnel professionaalil üle kontrollida, mida täpselt planeeringutes kehtestatud tingimused rajada võimaldavad ja kas see vastab nende ärilisele eesmärgile. Eesti firmad teevad seda harvem, eraisikud aga üliharva. Eeltöö jäetakse tegemata vaid teadmatusel, sest ka tuhande kuni mitmesaja tuhande eurose krundi puhul on sellise eeltöö suurusjärg ainult mõni tuhat eurot. Samas võib elementaarse eeltöö teha ka igaüks ise.

Detailplaneeringuga tutvumise üldreeglid:

1. Uurige, millal omavalitsus planeeringu kehtestas. Kui kehtestamise otsust ei ole ja

omavalitsus ei kinnita, et detailplaneering ostetava ala kohta tõesti kehtib, siis on mõistlik oletada, et tegu on alles koostatava planeeringuga või eskiisiga, mille mõju maahinnale ja teie ehitussoovi realiseerimise tagamisele on olematu. Näiteks planeeringu vastuvõtmise otsus ei tähenda veel kinnitust, et see ka kehtestatakse. Samuti on Tallinna linnas koostatava detailplaneeringu eskiisi mõju maa hinnale olematu.

2. Vaadake, kas planeeringu seletuskirjal on olemas sisu. Kui iga peatükk koosneb paarist lausest (nt ainus keskkonningimus on, et krundile tuleb paigutada prügi-konteiner) ja need lokkavad õigekirjavigadest või on eri peatükkide vahel 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 ehitusloa väljastamisel tõlgendatakse.
3. Vaadake, kas planeeringu vahel või eraldi kaustana on olemas selle menetlusdokumentatsioon. Kui jah, siis võib oletada, et vaidluste korral võib planeering kehtima jääda. Kui ei, siis ilmselt on kaheldav ka planeeringu muu kvaliteet.
4. Uurige, milline on ostetavale krundile määratud täpne ehitusõigus (seaduse järgi koosneb see minimaalselt krundi kasutamise sihtotstarbest või sihtotstarvetest, hoonete suurimast lubatud arvust ja maksimaalsest ehitusalusest pindalast krundil ning hoone(te)le lubatud maksimaalsest kõrgusest) ning millised on arhitektuuri-

reeglid ja keskkonningimused jms. Nende tingimuste sisu võib projekteerimise ja ehitamise hinda teie võimalustest oluliselt kallimaks kergitada. Võib olla ka olukord, kus ostetavale krundile saab küll midagi ehitada, aga see pole see, mida te ostu tehes omale eesmärgiks seate. Kui ehitusõigus, mille detailplaneering annab, teie äriplaaniga ei sobi, saab seda muuta vaid krundile uue detailplaneeringu koostamine. Seda juba teie raha eest. Projektiga planeeringut muuta ei saa. Detailplaneeringu sisu tundmine annab teile ka õiguse teha nii, nagu seal kirjas, sest omavalitsus ei saa detailplaneeringu nõuetele lisaks enam olulisi nõudeid ehitamiseks esitada. Samuti ei saa kinnistuomanikule ehitusõiguse kadumist kompenseerimata detailplaneeringut kiirelt tühistada. Seda muidugi eeldusel, et eelmised siinse loetelu kolm punkti on saanud positiivse vastuse.

5. Lugege läbi kõik kooskõlastused ja olemasolu korral ka kooskõlastuste koondtabel või negatiivsete kooskõlastuste kohta menetluse käigus võetud seisukohad.
6. Vaadake üle, kas mõni pärast planeeringu kehtestamise hetke kehtima hakanud seadus pole planeeringus määratud ehitusõigust mingis osas tühistanud (näiteks mererannal olevatele metsadele hakkas mõni aasta tagasi kehtima 200 m ehituskeeluvöönd varasema 100 m asemel).

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.

DETAILPLANEERINGUTE MAKSUMUSEST

Kaur Lass
Pöyry Entec AS konsultant ja
Head OÜ juhatuse liige

Kahtlust peaks äratama see, kui detailplaneeringut on algatamisest kehtestamiseni menetletud alla 4,5 kuu. Välja arvatud lihtsustatud korras menetletud detailplaneeringu puhul (siis on iga piirinaaber planeeringu kirjalikult kooskõlastanud ja planeeringul ei ole olnud tavapärast avalikustamist ning see info sisaldub ka planeeringus arusaadavalt), tähendab eeltoodust kiirem menetlus vaid küsimust "kui palju vigu on tehtud?". Sest on ilmne, et menetluskorda on sel juhul rikutud.

Teadlik valik annab alati rahuliku une. Kinnisvaratehingute puhul on see tihti olulisem kui muude ostude puhul, sest pikaajalist laenu telkimisvõimaluse või kasutult seisva tootmis- või ärimaa eest vaevalt keegi tasuda unistab.

Tasuta lisainfot planeeringute kohta võite leida veebilehtede www.entec.ee ja www.headandlead.com alajaotusest "Kasulik".

Detailplaneeringu puhul ei ole planeeringu maksumus üldjuhul maa-ala suurusega seotud. Need, kes räägivad hektari hinnast, ei mõista tavaliselt planeeringu tegelikku sisu. 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 asukohta omavalitsuse ehitusmääruse eripära ja omavalitsuses kujunenud asjaajamistavad.
- Üldplaneeringu (ja selle teemaplaneeringute) olemasolu ning kavandatava detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule. Üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamine on planeerimisseaduse järgi tunduvalt odavam, kiirem ning vähem bürokraatlik 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 asja-

ajamisel 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 keskkonnanjuhtimissüsteemi 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 6000 eurost, Harjumaal ja kaitsealadel u 3000 eurost ja mujal Eestis oluliste piiranguteta alal u 2000 eurost. Alla selle kõiki makse tasudes ja legaalselt tarkvara kasutades kvaliteetset planeeringu koostamise teenust osutada 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 7000 eurost. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmiseks vajalike eksperthinnangute hinnad algavad u 1000 eurost.

