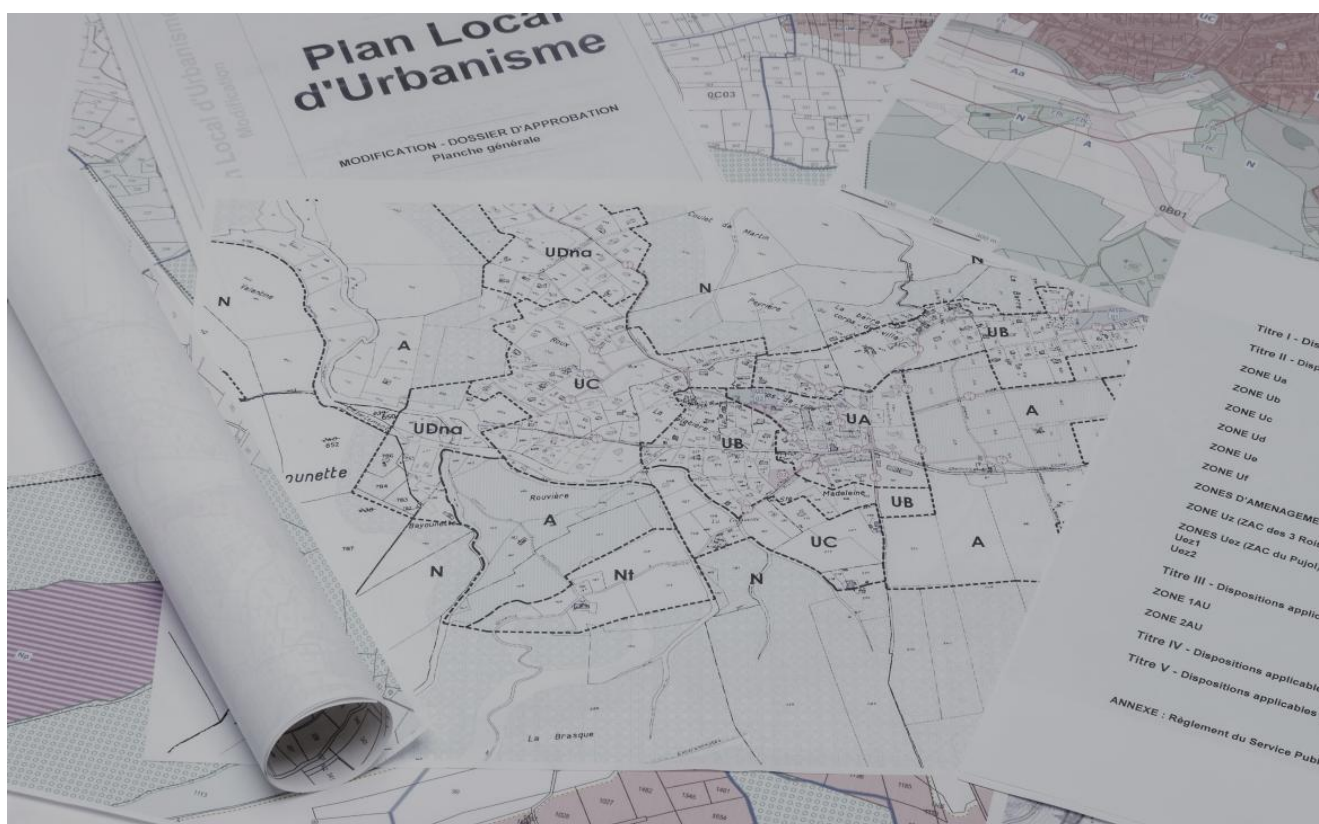


# Hiilivad muutused seiskavad arendused ja muudavad kinnisvarasse investeerimise ettearvamatuks

Kinnisvara väärtust kujundavad teatavasti kolm tingimust: asukoht, asukoht ja asukoht. Kohalikul omavalitsusel on oma territooriumi ruumiliste tingimuste kujundamisel äärmiselt oluline roll - ta viib läbi ruumilise planeerimise (üld- ja detailplaneeringute) ja ehituslubade menetlusi. Kohtupraktikas on märgitud, et üldplaneering on maakasutus- ja ehitustingimuste kindlaksmääramisel kõige tähtsam tegur, kuivõrd see on vastavat investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu aluseks ning vaatleb omavalitsuse arengut tervikuna.



## Kohaliku omavalitsuse planeerimisotsuste vabadus ja piirid

Kõik planeerimis- ja ehitusloa menetlused lõppevad kaalutusotsusega. Sellise otsuse tegemisel on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist ja valida erinevate otsustuste vahel, näiteks kaaluda erinevate planeerimislahenduste vahel. Kehtestatud planeeringu vaidlustamise korral kontrollib kohus kaalutusõiguse piiride ja eesmärgi ning muude kaalutusreeglite järgimist omavalitsuse poolt, kuid ei hinda kaalutusotsuse otstarbekust ega saa omavalitsuse eest kaalutusõigust teostada. Seega peab kaalutusõigust teostama volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega kooskõlas, kõiki olulisi asjaolusid arvesse võttes ning põhjendatud huve kaaludes.

Kohaliku omavalitsuse otsust piiravad lisaks kaalutusõigusele ja tavapäraselt haldusaktile kohaldatavatele nõuetele ka teised kehtivad ruumilised planeeringud. Ka ehitusprojekt peab olema kooskõlas mh kehtivate ruumiliste planeeringutega ja mittevastamine võib olla ehitusloamenetluses loa andmisest keeldumise aluseks. See aga tähendab, et omavalitsus ei saa koostatavale detailplaneeringule või väljastatavate projekteerimistingimustega seada uusi tingimusi, mida üldplaneeringus eelnevalt ette nähtud pole.

Näiteks, kui üldplaneeringuga on kindlaks määratud miljööväärtuslik ala, kuid määramata on tingimused sellega külgnevatele aladele, mis aitaksid miljööväärtuste säilitamisele kaasa, siis hoolimata võimalikust vajadusest miljööväärtuslikku ala välismõjutuste eest kaitsta, ei või selliseid tingimusi hilisemates detailplaneeringu menetlustes peale suruda. Detailplaneeringuga kinnisomandile seatavad kitsendused peavad olema ettenähtavad ning tuginema õigusaktidel või üldplaneeringul.

## Kehtestatud detailplaneeringu ja üldplaneeringu muutmise juhud on piiratud

Ruumiline planeerimine loob eeldused elukeskkonna kujundamiseks ja ehitamiseks ning avalik menetlus võimaldab laiapõhjalist kaasamist. Kehtestatud planeering on kehtiv kuni selle kehtetuks tunnistamiseni, isegi kui see peale kehtestamist ootamatult muutunud oludes enam ei sobi või on kehtestatud planeeringulahendus liiga jäigaks osutunud. Planeeringute muutmiseks on valikud väga kitsad ja üldreeglina saab seda teha samale planeeringualale teise planeeringu kehtestamisega.

Näiteks detailplaneeringut saab teatud tingimustel ainult projekteerimistingimustega täpsustada ja see on omavalitsusele antud võimalus, mille kasutamise võimalikkust ei saa maaomanik kohealt eeldada. Kui kõrvale jätta muud valikud, nagu planeeringu kehtetuks tunnistamine, siis tavaliselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks kehtestada uus detailplaneering. Üldplaneeringu muutmiseks saab eraomanik küll detailplaneeringu algatamist taotleda, kuid sellise detailplaneeringu koostamine erineb ulatuslikult n.ö tavapärasest detailplaneeringu menetlusest. Eelkirjeldatu paneb omavalitsusele suure vastutuse.

### **Kas planeeringu elluviimist saab nõuda?**

Kohtupraktikas on leitud, et planeeringu elluviimist nõuda ei saa. Kuigi avalikkusega on kokkulepitud planeeringulahendus, mis näeb ette unistuste kodukandi, siis peale kehtestamist ei saa arendajat planeeringulahendusi valmis ehitama sundida - ka arendajal on õigus loobuda. Samas, kui detailplaneeringut on ellu viima asunud, peab kohalik omavalitsus tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras. Ruumiliste planeeringute koostamisel peab tulevikuks sobivate paindlike lahenduste leidmiseks piisavalt visiooni ja nutikust olema.

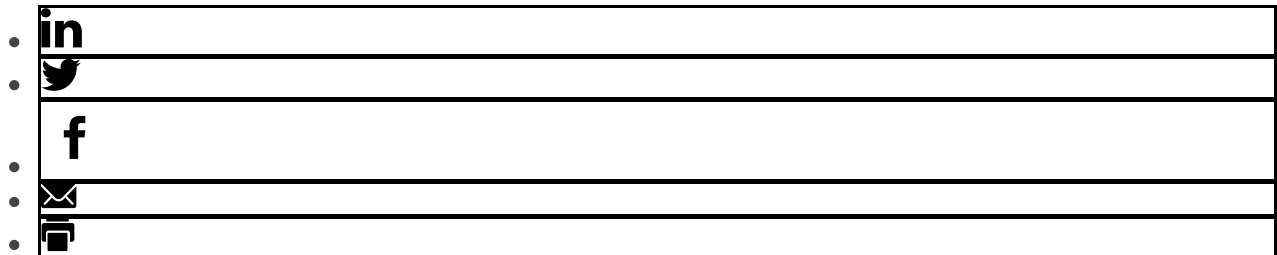
### **Mis läks valesti?**

Kehtivate planeeringute alusel saab üsna täpselt võimalikke ehitusmahte ja ruumilisi tingimusi (sh kitsendusi) prognoosida. Näiteks saab arendaja hinnata, kas tema omandis oleval või teda huvitaval kinnisasjal saab vajalike ehitisi püstitada, kinnisvarasse investeerijal on võimalik hinnata tuleviku ehitusmahte ja nendest saadavat tulu ning koduostja saab vastuseid ümbritseva elukeskkonna kohta. Kohtupraktikas on leidnud kinnitust, et teatud õigustatud ootus planeeringu elluviimiseks kehtestatud kujul on üsna mitmetel osapooltel. Kõik üldplaneeringute kohased lahendused peaksid olema elluviidavad kiirelt ja vähese bürokraatiaga.

Kogu õiguskindluse võib aga uppi lükata kohaliku omavalitsuse soov lisada koostatavale detailplaneeringule või väljastatavatele projekteerimistingimustele tingimusi, milles tulnuks kokku leppida piirkonna üldplaneeringu koostamisel. On ka juhtunud, et omavalitsus proovib seadustada ruumilisi tingimusi õigusaktiga, mis ei ole ruumiline planeering. Näiteks kehtestas Tallinna volikogu parkimiskohtade arvu normid juriidiliselt kaheldava otsusega. Selle näite praktiline edasiarendus muutub aga suhteliselt groteskseks, kuna linn ise ei pea ka antud akti täitmist oluliseks. Praktikas on aga raske mõista, kui rohelised eesmärgid muutuvad täiesti juhuslikult sedavõrd oluliseks, et linn rakendab miinimum parkimiskohtade arvu maksimumina.

Kuidas peaks arendaja sellistes tingimustes ja kiirelt muutuvas majanduskeskkonnas mõistlikult kohaneda suutma või investeeringu teinud investor taolise riskiga arvestada oskama? Kui lõpuks leitakse tee juristi juurde, on kliendil varuks tavapäraselt küsimus kas selliste nõudmiste esitamiseks on õiguslik alus? Halba halduspraktikat toetab valik pigem alluda. Alternatiiviks on olla unustatud bürokraatiakoridori. Rääkimata asjaolust, et segased olukorrad, kus kaalul on palju, on tihti ka korrupsiooniriski tõstvad.

Selleks, et saavutada ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestavat, demokraatlikku, pikaajalist, tasakaalustatud ruumilist arengut, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemist ning keskkonnahoidlikult, majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut, tuleb mõista, et laia avalikkuse kaasamisega kokkulepitud ruumilisi lahendusi saab muuta ainult õiguspäraseid protsesse läbides. Ükskõik kui üllas on hiilivate muutuste eesmärk, seiskavad need lõpuks ruumilise arengu ja muudavad investeerimise kinnisvarasse ettearvamatuks – ja seda nii koduostjatele, kinnisvaraarendajatele kui ka investoritele. Üllad eesmärgid on seda väärt, et need saavutada õiguspäraselt.





**RAIMO KLESMENT**  
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE