

# Detailplaneeringu koostamise vajaduse hindamine

Kui olete leidnud oma unelmate kodule koha või parima kinnistu, kuhu investeerida ettevõtluse tarbeks, tuleks küsida: kas sellele kinnistule saab kohe ehitusprojekti alusel taotleda ehitusluba või tuleb koostada eelnevalt detailplaneering?

Detailplaneeringu koostamise kohustuse määrab planeerimisseadus või piirkonna üldplaneering. Väga üldiselt kokkuvõttes tuleb detailplaneering koostada linnas ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks. Üldreeglina puudub vajadus taotleda ehitusluba kuni 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguse hoone rajamiseks.

Täiendavalt saab kohalik omavalitsus laiendada detailplaneeringu koostamise kohustust üldplaneeringuga määrates alasid ja juhtusid. Näiteks on omavalitsused määranud ulatuslikke detailplaneeringu koostamise kohustustega alasid hajaasustuses mererannal; ning üsna tihti peab tootmisobjekti rajamiseks eelnevalt läbima detailplaneeringu koostamise.

Alates 01.07.2015 kehtima hakanud planeerimisseadus võimaldab teatud tingimustel kohalikul omavalitsusel loobuda detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest, väljastades projekteerimistingimused. Erandi taotlemine omavalitsuselt ei taga selle rakendamist, kuna selleks peab soovitu vastama teatud kriteeriumitele. Erandit saab rakendada ühe hoone püstitamiseks või laiendamiseks olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale. Selleks peab ehitise sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Oluline on, et vastava piirkonna üldplaneeringust on võimalik leida projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad ruumikasutus- ja ehitustingimused tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus muude üldplaneeringus määratud tingimustega.

Praktikas on kasutatud vastavat erandit ka juhul, kui kinnistule maakatastris registreeritud sihtotstarve ei vasta ehitussoovile. Nt elamute vahel paikneb kasutusest väljalangenud tootmismaa, mis sobiks elamuehituseks. Sihtotstarbe muutmine võib osutuda vajalikuks pangast laenu saamisel või kinnistu müümisel, et tehingu osapooltel oleks suurem kindlus lõpptulemuse saavutamisel. Taoline maa sihtotstarbe muutmine on maakorralduslik tegevus, kus kohalik omavalitsus määrab sihtotstarbe ehitusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe alusel.

Eelkirjeldatud detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist ja projekteerimistingimuste väljastamist, ning ka ebasobiliku sihtotstarbe muutmist on mõistlik taotleda koos. Kui haldusorganil on selgem ülevaade, millise lõpptulemuseni soovib maaomanik jõuda, on ka lihtsam valida selleks teed. Tavapäraselt on haldusorganil otsustust ka lihtsam teha, kui taotlus sisaldab põhjalikumalt analüüsi miks erandi lubamine oleks põhjendatud. Lakoonilisele taotlusele on võimalik anda niigi koormatud linna- või vallavalitsusel formaalne keelduv vastus.

Kohalikul omavalitsusel tuleb langetada mitmeid menetluslike otsuseid, mis on kohakesksed ja olenevad mitmetest asjaoludest. Kuigi detailplaneeringu koostamise nõudest loobumine on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, leiame NJORDis, et teatud juhtudel tasub erandit taotleda ja kinnistuomaniku õigusi on võimalik tagada juba protsessi alguses.



**VEIKKO TOOMERE**  
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

VEIKKO.TOOMERE@NJORDLAW.EE



**RAIMO KLESMENT**  
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE