



Detailplaneeringu hinda ei mõõdeta vaid hektariga

Sellest, kuidas detailplaneeringute hind kujuneb, on palju müüte, millest enamik vett ei pea. Kuigi rolli mängivad paljud asjaolud, võib kindlalt väita, et detailplaneeringu puhul ei sõltu planeeringu maksumus maapinna ühikute arvust.

Näiteks AS Entec on koostanud detailplaneeringuid hinnaga 2000 krooni kuni 1,83 miljonit krooni ühe hektari kohta. Sellest vahemikust keskmise hinna tuletus ei väljendaks mitte midagi. Seega peaks planeerija jutt hektari hinnast olema hinna ja kvaliteedi suhet hinnata oskavale tellijale ohumärgiks tegija ebaprofessionaalsusest ning sellest rääkijad ei mõista planeeringu tegelikku sisu.

Detailplaneeringu puhul tuleb erinevalt projektist arvestada, et planeeringu menetleja on seaduse järgi alati ja eranditult kohalik omavalitsus. Tema teeb kõik otsused või põhjendab motiveeritult, miks neid ei tehtud. Planeerija kui konsultant ei saa ühegi detailplaneeringu kehtestamisotsust tagada, kuna see läheb vastuollu talle antud õiguste ja volituste piiridega.

Detailplaneeringu maksumuse määrab töömaht, mis taandatakse reeglina ajale ja alltöövõtu maksumusele (näiteks topo-geodeetilise alusplaani koostades). Hind kujunebki prognoositavast tööaja maksumusest ja alltöövõtu ning selle kvaliteedi kontrollimise ehk vahendamise tasust.

Maa-ala suurusest ajani

Detailplaneeringu hinda mõjutavad konsultandi pakkumist koostades järgnevad asjaolud.

■ Maa-ala suurus. Maa-ala mõõdistamise hind ja pindala on otseselt seotud. Kuna aluse täpsus määrab planeeringu kvaliteedi, peaks siin eelistama hinnale

mõõdistaja võimet tagada kvaliteetset topo-geodeetilist alusplaani (sh kaevuandmed, võrguomanike kooskõlastused, digitaalse töö korrektne vormistus ehk kaardi kihtide arusaadavus jms).

■ Objekti asukoha omavalitsuse ehitusmääruse eripära, seal kujunenud asjaajamistavad ning detailplaneeringu vormistuse erinõuded. Eesti piires võib see põhjustada analoogse objekti puhul mitmetesse kordadesse ulatuvaid hinnakääre, mis tulenevad konsultandi lisajakulust neid nõudeid täites.

■ Üldplaneeringu puudumine või selle olemasolu korral kavandatava detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule. Üldplaneeringukohast detailplaneeringut koostada on planeerimisseaduse järgi tunduvalt odavam. Samuti on see oluliselt kiirem ja vähem bürokratlik, kui muuta detailplaneeringu kaudu üldplaneeringut või koostada detailplaneeringut omavalitsuses kus puudub kehtiv üldplaneering.

■ Objekti asukoht. Ranna- või kaldakaitsevööndis, muinsus- või looduskaitsealal, Natura-alal asuva või muinsuskaitse all oleva objekti detailplaneering on reeglina tunduvalt kallim. Planeerimisseaduse järgi on sellistel juhtudel oluliselt suurem konsultandi töökoormus asju korraldades. Samuti võib kogu planeering takerduda rahastusega seotud probleemidesse, sest sellise detailplaneeringu tellija tohib seaduse järgi olla vaid kohalik omavalitsus. Planeeringu eesmärgi vastuolu korral kaitseala kaitse-eeskirjaga võib olla targem üldse

planeeringu kavatsusest loobuda. Lisaks võib sellisel juhul vägagi tõenäoline olla vajadus läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

■ Tellija soovid. Üldjuhul on tööstus- alade ning infrastruktuuriobjektide jt keskkonda oluliselt mõjutada võivaid objekte kallim planeerida. Elamuala puhul kehtib reegel: mida rohkem krunde planeeringu alale jääb, seda odavam on hind ühe krundi kohta – seda siiski vaid teatud piirini.

■ Kohustuslik nõue läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine või selle algatamise kaalumise vajadus vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (vt §6). Sellisel juhul peab lisaks rahalisele lisakulule ka arvestama, et planeerimisprotsess pikeneb oluliselt.

■ Tehnilised tingimused ja võrguhaldaja koostöövõime. Võrguhaldaja väljastab tehnilised tingimused, millega kehtestab nõuded planeeritavatele võrkudele ja määrab ühenduspunktide asukohad. Sellest lähtuvalt kujuneb töömahukus detailplaneeringut koostades (näiteks alajaamakruntide asukohad, osapoolte arv, kellega tuleb teha koostööd jms).

■ Koostamise ajanõuded. Et töö minimaalse ajaga valmis saada, tõstab oluliselt maksumust. Odavam on detailplaneering tellida vähemalt aasta kuni kuus kuud enne, kui hakatakse projekteerima. Projekteerides peab üldjuhul arvestama ajaga paar kuud kuni pool aastat: mida suurem objekt, seda pikem on projekteerimisaeg. Projekti alusel

saab ehitusloa, mis annab õiguse ehitama hakata.

Hinda kujundab tegijate põud

Lisaks eelmainitule mõjutavad hinda vähemal määral veel tellija või omavalitsuse võimekus tööks vajalikke lähteandmeid edastada ja oskus kirjeldada enne detailplaneeringu hinnapäringut piisavalt täpselt oma plaane. Näiteks vajadust läbi viia keskkonnamõju strateegiliselt hindamine saab omavalitsus detailplaneeringu puhul kaalutleda korrektset vaid siis, kui mõistab objekti eripära, veetavaid või hoitavaid ohtlike ainete vms koguseid jne. Kuna planeeringut koostatakse avalikult, tuleb keerukamate planeeringute puhul luua ka avalikustamise strateegia suhtekorraldusega ettevõtte, omavalitsuse, kooskõlastajate ja avalikkuse vahel.

Hästi planeerivad ja seaduslikult makse maksvad firmad koostavad lihtsaid ja väikseid detailplaneeringuid miinimumhinnaga: Tallinnas ca 120 000 krooni, Harjumaal ca 60 000 krooni ja mujal Eestis ca 30 000...40 000 krooni. Need hinnad on aga ilma käibemaksu, mõõdistuse ja muude alltöövõtude vahendusest.

Mainitud summast vähema raha eest ei ole võimalik kõiki riigimakse tasudes ja legaalselt tarkvara kasutades tööd

Eeltoodud hindu ei saa vaadelda kui absoluutset tõde. Tegelikult algab enamik firmade hinnatase kõrgemalt, sest tööjõuturul valitseb erialase väljaõppe saanud ja tööd valdavate planeerijate põud. Lisaks detailplaneeringu maksumusele tuleb arvestada, et keskkonnamõju strateegiliselt hinnata on samuti kallis tegevus, mille hinnad algavad ca 150 000...200 000 kroonist ja hinda kujundab otseselt planeeringuga kavandatava tegevuse eripära. Suure keskkonnariskiga ettevõtete ja/või infrastruktuuriobjektide planeeringuid koostades võib maksumus keskkonnamõju strateegiliselt hinnata ulatuda juba miljoni kroonini.

Menetlus laabub harva sujuvalt

Detailplaneeringu tellija peab teadma, et planeeringu koostamist reguleerivad planeerimisseadus ja planeeringuala kohaliku omavalitsuse ehitusmäärus määravad kaudselt selle menetluse võimaliku miinimumaja. Täismahus ja üldplaneeringukohastel detailplaneeringutel on see seaduse järgi alates viiest kuni kuuest kuust, üldplaneeringut muutvatel detailplaneeringutel rohkem kui kaheksa kuud ja lihtsustatud korras detailplaneeringutel orienteeruvalt kolm kuud. Eeltoodu ei kehti aga igal pool. Näiteks on praktika tõestanud, et Tallinnas ku-



Kas Viru Poeg tuleb või mitte?

Et planeeringu koostamisse kaasatakse erinevaid osapooli, laabub päriselus menetlus harva ideaalselt. Mida suurem ja tihedamini asustatud on planeeringuala, seda enam hakkab venima menetlus või avalikustamine, kuna ala suuruse kasvades on ka huvitatud isikuid rohkem. Keskkonnamõju strateegiline hinnang aga venitab selle vajadusega detailplaneeringuid menetleda umbes aastaseks.

Eestis on detailplaneeringuid kohutuvaidlustes tühistatud ennekõike menetlusvigade ja ebapiisava motiveerituse tõttu. Planeeringut vaid hinna järgi tellides riskitakse kogu rahaga, sest planeeringut tühistades taastub planeeringueelne olukord ja kõike tuleb uuesti alustada.

Professionaalne konsultant on see, kes aitab tellijal teadvustada võimalikke riske ja nõustab omavalitsust kogu menetlusprotsessi vältel. Kuna aga planeeringukohustus lasub omavalitsusel, ei suuda paraku konsultant üksi tagada ühegi planeeringu menetluskiirust või korrektsust. ■



Planeerija jutt hektari hinnast on hinna ja kvaliteedi suhet hinnata oskavale tellijale ohumärgiks tegija ebaprofessionaalsusest.

teha. Lihtsustatud korras detailplaneeringute ehk planeeringute hind, kus avalikustamine on asendatud naabritelt kooskõlastuse saamisega, võib eeltoodust olla vahel ka odavam, eeldusel, et kooskõlastuse hangib maaomanik ise.

lub planeeringu eskiisi koostamisest kehtestamiseni vähemalt 1,5 aastat.

Toodud miinimumajad kehtivad muidugi eeldusel, et kõik laabub ideaalselt ja ei teki planeeringu rahastusprobleeme (juhul, kui tellijaks peab seaduse järgi olema omavalitsus).