

Planeerimisseadus § 131 lg 2¹

13.01.2022 jõustusid planeerimisseaduse (PlanS) muudatused, sh muudatus, mis näeb ette, et kohalikud omavalitsused kehtestavad käesoleva aasta 1. novembriks korra, milles nähakse ette PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseks seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks kokkuleppimise alused.

Erinevalt kuni 12.01.2022 kehtinud regulatsioonist saab edaspidi sõlmida halduslepinguid ka nende rajatiste ehitamiseks, mis asuvad väljaspool detailplaneeringu ala, kuid on otseselt vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks ja sellega funktsionaalselt seotud. Säte on kohaldatav näiteks juhtudel, kus alajaam, mis on vajalik planeeringuala elektriga varustamiseks, asub väljaspool planeeringuala, ning vajalik on ehitada ühendused, mis tagavad planeeringuala elektriga varustatuse. Korra kehtestamise eesmärgiks on tagada, et kulude kandmiseks sõlmitavad kokkulepped oleksid arendusega otseselt seotud ning õiglaselt ja mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga. Selliste rajatiste, mille olemasolust ei sõltu planeeringulahenduse elluviidavus, väljaehitamise nõudmine lubatav ei ole.

Korras tuleb määrata vähemalt PlanS § 131 lg 2¹ punktides 1-4 nimetatud asjaolud.

Planeerimisseaduse muudatusi sisaldava eelnõu 378 SE [seletuskirjas](#) (lk 24-25) on eeltoodud punkte täpsustatud järgmiselt:

1) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamist – kehtestatavas korras on oluline raamistada, millistel juhtudel võib rajatiste väljaehitamine olla asjakohane. Näiteks saab eeldada, et avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamise nõudmine ei ole proportsionaalne ning asjakohane juhul, kui detailplaneeringuga kavandatakse näiteks ühe üksikelamu rajamist. Samuti ei pruugi avalikuks kasutamiseks ette nähtud taristu väljaehitamise nõudmine olla asjakohane, kui tegemist on üldplaneeringus kavandatud arendusalaga ehk mille väljaarendamist on kohalik omavalitsus ise kavandanud ning saanud tegeleda selleks avaliku taristu rajamise ettevalmistamisega juba pikaajaliselt.

2) millistel juhtudel võib nõuda rajatiste väljaehitamise seotud kulude täielikku ja millal osalist kandmist – kehtestatavas korras on vajalik määratleda, millistel juhtudel toimub kulude osaline või täielik kandmine. Näiteks võib olla põhjendatud, et väljaspool planeeringuala paikneva, aga tegevuse elluviimiseks vajaliku taristu puhul toimub kulude osaline kandmine.

3) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude tasumise kord ja tähtajad - korras tuleb määrata, kuidas seotakse väljaehitamine või väljaehitamise rahastamine planeeringu elluviimise tegevustega (nt kavandatud hoonetele ehituslubade andmine, trasside rajamine jm). Eesmärk on, et planeeringu elluviimise ning kulude kandmise seosed oleksid arusaadavad ja prognoositavad: näiteks milliseid planeeringu elluviimise tegevusi on võimalik teha enne kulude hüvitamist või millised eeldavad taristu rajamist.

4) rajatiste väljaehitamise rahastamisega seotud kulude arvutamise kord – kord peab sätestama tasu arvutamise põhimõtted, mille alusel on võimalik tuletada tasu suurus. Näiteks saab lähtuda ehitusmahust ehk näha ette mitu eurot brutopinna ruutmeetri kohta tasuda tuleb, vms.

Planeerimisseaduse muudatuste, sh kõnesoleva regulatsiooni ettevalmistamisele eelnevalt tellis Rahandusministeerium koostöös Riigikantseleiga Poliitikauuringute Keskuselt Praxis ja AB Triniti [kohaliku kasu instrumentide analüüsi](#), milles käsitleti ka taristu väljaehitamise võimalusi ja praktikat välisriikides. Lepingute õigusanalüüsile tuginedes toodi analüüsis välja, et õiguslik alus sotsiaalse ja tehnilise taristu lepingutel puudub (välja arvatud tehniline taristu planeeringualal, mis on kehtiva planeerimisseaduse alusel lubatud). Kuna eelviidatud analüüsis ilmnes, et tavapärane on praktikas see, et sätte alusel sõlmitakse lepinguid ka rajatiste ehitamiseks väljaspool planeeringuala, on otstarbeks selline võimalus seadusesse lisada. Märkime, et planeerimisseaduses toodud regulatsioon ei kohaldu hoonetele ehk siis sotsiaalsele taristule.

Planeerimisseaduse muudatuste väljatöötamisel kaaluti, kas nimetatud korra väljatöötajaks võiks olla riik, kuid arvestades, et kohaliku omavalitsuse kohakeskseid vajadusi ja eripära tunnevad ja teavad just kohalikud omavalitsused ise otsustati, korra välja töötajaks peaksid olema just kohalikud omavalitsused ise. Planeerimisseadus seab küll korra kehtestamise eesmärgi, milleks on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdse kohtlemise ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate kulude ja planeeringuga kavandatu omavahelise proportsionaalsuse tagamine, ning üldised nõuded, kuid korra täpsem sisustamine on omavalitsuse enda ülesanne.