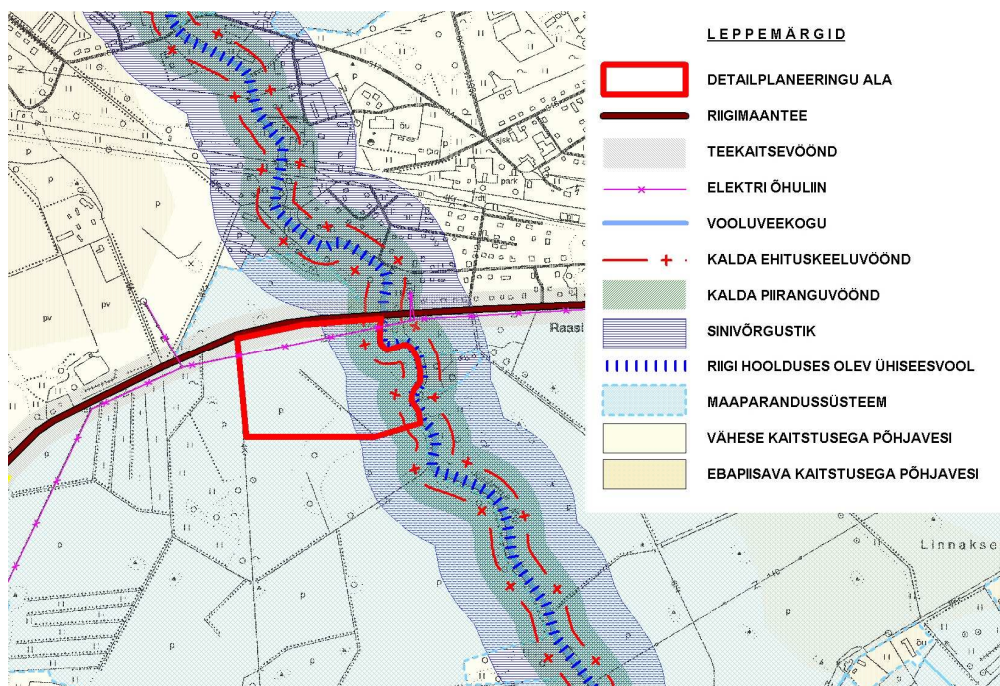


Kehtivates planeeringutes ja seadustes olevate maakasutuspiirangute selgitamine



Investeeriija või isik, kes omandab mingi maaüksuse (nt vahetuse teel või pankrotivarana), peab olema teadlik omaniku staatusega kaasnevatest võimalustest, piirangutest ja kohustustest. Teadlik tegutsemine maa omandamisel eeldab nt õigusaktidest ja kehtivatest planeeringutest tuleneda võivate piirangute tundmist ning kehtivate planeeringutega antud ehitusõiguse ulatuse mõistmist. Paljude suuremate tehingute korral tellitakse selleks EDD ehk tehingueelne keskkonnaseisundi ülevaatus, mis võimaldab välja selgitada objektiga kaasnevad kohustused, potentsiaalsed keskkonnariskid ja vastavuse kehtivate seadustega ja muude regulatsioonidega. Samas on aga kõigi kinnisvaratehingute eel, näiteks detailplaneeringu algatamise taotluse omavalitsusele kirjutamisel, otstarbekas teada täpselt, mida ja mis tingimustel omandatava varaga teha saab. Pakume selleks teenust, mille käigus selgitame teile välja kehtivates planeeringutes ja seadustes olevad maakasutuspiirangud. Selle tulemusel saate mõista oma võimalusi ja tehingu või detailplaneeringu algatamise taotlemise mõttekust.

Eestis on viimastel aastatel levinud müüt, et maa on kindel rahapaigutuskoht. Praktikas ei pruugi see alati olla nii. Näiteks, moodustamisel olevale hoiualale maa ostmine võib tähendada ärilise kahju kandmist. Üldplaneeringu kehtestamise järel võib olla jõustunud mõni uus õiguslik piirang, mis võtab sinult ehitusvõimaluse või naaber võib olla kasutanud ära kogu antud ehitusõiguse jne. Kas sina tead, millised piirangud ja kitsendused sellel maatükil lasuvad? Kas tead, kui suur võiks olla ehitatava maatüki ehitusõigus?

Tulenevalt seadustest ja määrustest võib maatükil olla erinevaid piiranguid, mis seavad maa kasutusele kitsendusi. Kliendile hinnangu andmisel lähtume 62 erineva seaduse või määrusega sätestatud kitsendustest. Loomulikult võib igaüks piirangud ja õigused enda jaoks ise tuvastada aga kas sa tead kuidas ja kustkohast? Kas oled kindel, et midagi ei unustanud? Arvame, et kiirem ja kindlam on kasutada konsultandi abi. Meie teame, kellelt, kustkohast ja millist infot on võimalik saada. Ühe kuni kahe nädalaga anname teile adekvaatse hinnangu piirangute ja ehitusvõimaluste kohta. Nii saate oma raha paigutada teadlikult ja väldite üllatusi planeeringu algatamisel.

AS Pöyry Entec
 Lõotsa 2A, Tallinn 11415
 Tel 6177 430, Faks 6177 431
 entec.ee@poyry.com
 www.entec.ee, www.poyry.com

Competence. Service. Solutions.

Alljärgnevalt toome välja mõned olulisemad piirangud, mis tuleks kindlasti enne kinnistu ostmist või sellel arendustegevuse kavandamist välja selgitada:

- **Muinsuskaitsealad ja -objektid.** Nendeks on asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus.
- **Looduskaitsealad ja -objektid.** Kaitseala on inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust.
- **Natura 2000 alad.** See on üleeuroopaline kaitsealade võrgustik, mille eesmärgiks on kaitsta Euroopas ohustatud liike ning elupaigatüüpe. Natura 2000 alad võib üheaegselt moodustada nii elupaiga-tüüpide kui ka lindude kaitseks, st nii loodus- kui ka linnualadena. Reeglina on Natura 2000 kaitsealad hoiualad, millele on tihti isegi meile seni harjumuspärasest looduskaitsealast rangemad maakasutuspiirangud.
- **Servituudid.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi, kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.
- **Teekaitsevöönd ja raudtee kaitsevöönd.** Need on tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks või raudtee sihtotstarbelise tegevuse ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maaalad, kus reeglina on väga piiratud ehitamise võimalused.
- **Tehnovõrkude kaitsevöönd.** See on tehnovõrke ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.
- **Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd.** See on joogivee võtmise kohta ümbritsev ala, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.
- **Maaparandussüsteemidega seotud nõuded.** Maaparandussüsteem on maa kuivendamiseks ja niisutamiseks ning keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum. Eesvool on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik. Nende ääres kehtivad ehituskeeluvööndid jms.
- **Ranna ja kalda kasutamise kitsendused.** Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Rannal või kaldal oleva ehituskeeluvööndi suurus sõltub tänases õigusruumis väga paljudest spetsiifilistest teguritest (nt metsa olemasolu, jõe või järve valgala suurus, kehtivas planeeringus olevad tingimused jms).
- **Maavarad.** Aluspõhja maavara, üleriigilise tähtsusega maardlas olev maavara ning ravitoimega ravimuda kuuluvad riigile ning nendele teiste isikute kinnisomand ei ulatu. Maavara esinemise tõttu konkreetsetes kohas võib olla võimatu sinna arendusprojekti kavandamine.
- **Roheline võrgustik.** Selle põhieesmärgiks on fikseerida looduslikest, poollooduslikest ja inimtegevusest vähem mõjutatud aladest ühtne võrgustik, mis tagab koosluste arengut, toetab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi. Määratletud roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja neid ühendavatest korridoridest, kus reeglina on väga erineval viisil ehitustegevus piiratud või keelatud.
- **Väärtuslikud maastikud.** Traditsioonilised kultuurimaastikud, kus on säilinud 1920-30ndate asustus- ja maakasutusstruktuur. Samuti maastikud, kus on kontsentreeritud ja hästi säilinud kujul väljendunud kogu meie ajalugu muinasajast tänapäevani. Neil aladel võib olla ehitustegevus täpsete reeglitega piiratud. See võib ehitushinda kordades tõsta.
- **Planeeringutega seotud muud piirangud.** Üld- ja detailplaneeringute koostamist korraldavad omavalitsused ja nendega määratakse maakasutuse ja ehitusreeglid. Planeerimisprotsessi käigus kokku lepitud ja planeeringuga kehtestatud reeglid on hilisema tegevuse käigus kohustuslikud.

AS Pöyry Entec

Lõõtsa 2A, Tallinn 11415
Tel 6177 430, Faks 6177 431
entec.ee@poyry.com

lisainfot meist ja meie teenustest ning kasulikke lugemist leiad meie kodulehelt www.entec.ee