

Eesti Planeerijate Ühing; Eesti Arhitektide Liit ja Eesti Maastikuarhitektide Liit,

**Detailplaneeringute koostamise terviklik
teoreetiline-praktiline ülevaade**

SISUKORD

1.	Detailplaneeringu osapooled	4
1.1	Kes on detailplaneeringu koostamise osapooled ja millised on nende rollid? Fookus KOV rolli kesksusel ja olulisusel, sh millised on teiste osapoolte ootused KOVile.	7
1.2	Millest lähtuvalt tuleb detailplaneeringut koostav meeskond komplekteerida? Millised kompetentsid peavad olema kaasatud ja millised võimalused selleks on? Näitlikustada erineva eesmärgiga detailplaneeringute võimalikud meeskonnad.	10
2	Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete ja planeerimise põhimõtete juurutamine	18
2.1	Kuidas juurutada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid detailplaneeringute koostamisel?	18
2.2	Kuidas juurutada planeerimise põhimõtteid detailplaneeringute koostamisel? Kirjeldada eelpool viidatud põhimõtetest lähtuvalt, millisel juhul pole mõistlik või ei tohi KOV planeeritava ala planeeringu koostamist koos rahastamisega üle anda (nt linnaehituslikult olulise või muus kontekstist tundliku asukoha tõttu). Kirjeldada eelpool viidatud põhimõtetest lähtuvalt, millisel juhul on vajadus korraldada arhitektuurivõistlus.	19
3	Detailplaneeringu lähtekohad	27
3.1	Millist infot ja mis mahus on esitatavas taotluses vaja otsustamiseks detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise üle?	27
3.2	Kuidas ja mida arvestades määratleda detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamise otsustamisel?	29
3.3	Milleks, kellele ja millal koostada lähteseisukohad? Millele tähelepanu pöörata lähteseisukohtade koostamisel?	30
3.4	Mida arvestades tuleb detailplaneeringu ala ja lähtuvalt taotluse sisust selle mõjuala määrata? Millal eelistada suuremal maa-alal detailplaneeringu koostamist üksikkrundi planeerimisele?	31
4	Detailplaneeringu seosed teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	33
4.1	Milline on detailplaneeringu (sh algatamise taotluse) seosed üldplaneeringuga ning teiste strateegiliste arengudokumentidega (nt arengukava, maakonnaplaneering, riiklikud ja KOV arengukavad)?	33
4.2	Kuidas detailplaneeringuga viia parimal moel ellu üldplaneeringus kavandatud? Näiteks: millal ja kuidas korraldada arhitektuurivõistlust? Millised on soovitusel seniste õppetundide baasil?	33
4.3	Millal üldse on kohane kaaluda üldplaneeringu muutmist detailplaneeringuga? Ettepaneku asja -ja ajakohasuse hindamine, keda kaasata kaalumisel jne?	33
5	Detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse komponendid	45
5.1	Millest koosneb detailplaneeringu terviklik ruumilahendus?	45
5.2	Kas § 126 lg 1 toodud ülesannete lahendamisel on võimalik luua terviklik ruumilahendus või on vaja veel midagi teha? Kui on, siis mida on juurde vaja? Mis on millise kaaluga?	46

5.3	Millised on tervikliku ruumilahendusega seotud maakasutus- ja ehitustingimused? Arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadus ja võimalused.	49
5.4	Anda ülevaade terviku ruumilahenduse osadest. Kuidas mõjutavad uued eesmärgid terviklikku ruumilahendust (nt kliimaeesmärgid, elurikkus ja ökosüsteemiteenused, liikuvus ja ligipääsetavus, „digimaailm“)?	51
5.5	Millised on piirkonnast või asukohast (nt maaline või linnaline) tulenevad tervikliku ruumilahenduse eripärad? Kas ja kuidas rõhutada kohapõhisust, sh eripärasust?	64
5.6	Kas otstarbe põhine planeerimine toetab tervikliku ruumilahenduse teket? Mida tähele panna järgnevate detailplaneeringute kavandamisel tervikliku ruumilahenduse seisukohast: äri; tootmine; elamine; puhkamine; transport; taristu; ühiskondlik.	66
5.7	Millal ja kuidas otstarbe põhisel planeerimisel olla paindlik tulevase kasutusotstarbe jms osas?	66
5.8	Millised on tervikliku ruumilahenduse komponentide osas trendid maailmas (lühidalt)? Mida peaks maailma trendidest tulenevalt Eesti detailplaneeringutes teistmoodi tegema? Mida see kohalikele omavalitsusele tähendab? Miks kohalikud omavalitsused peaksid arvestama maailma trendidega? Mida nad sellest võivad?	68
6	Detailplaneering või detailplaneeringu asendamine projekteerimis-tingimused	72
6.1	Millal tuleb koostada detailplaneering ning millal üldse on põhjendatud loobuda detailplaneeringu koostamisest ja selle asemel väljastada projekteerimistingimused (PlanS § 125 lg 5)? Mida tuleb kaalutusotsuse tegemisel arvestada?	72
6.2	Kuidas ja millistel juhtudel (sh avaliku ruumi projektide korral) viia läbi projekteerimistingimuste (PlanS § 125 lg 5) avatud menetlus? Milline on soovitatav avalikustavate materjalide koosseis, võib praktiliste näidete varal selgitada ja põhjendada?	73
6.3	Kuidas detailplaneeringu koostamisest loobumise korral ja projekteerimistingimuste (PlanS § 125 lg 5) alusel ehitustegevuse kavandamisel viia parimal moel ellu üldplaneeringus kavandatut. Näiteks: kuidas korrastada elamufondi kahanevates piirkondades?	74
7	Detailplaneering või detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega	75
7.1	Millal on võimalik detailplaneeringut täpsustada projekteerimistingimustega (EhS § 27) ja millal on vajalik koostada uus detailplaneering?	75
7.2	Mida lugeda planeeringu olemuslikuks muutmiseks – mis on täpsustamine ja mis on muutmine?	76
7.3	Kas ja millal on võimalik detailplaneeringut, sh üldplaneeringut muutmata detailplaneeringut täpsustada projekteerimistingimustega (EhS § 27)? Mida tuleb silmas pidada arvestades terviklikku ruumilahendust?	77
8	Detailplaneeringu asjakohasus	78
8.1	Millele tuleb tähelepanu pöörata kaaludes detailplaneeringu osalist kehtestamist või osalist kehtetuks tunnistamist?	79
8.2	Millele tuleb tähelepanu pöörata kaaludes detailplaneeringu terviklikult kehtetuks tunnistamist? Millal on otstarbekas tunnistada detailplaneering kehtetuks ja millal koostada	

uus detailplaneering, mille kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks? Kui tunnistada kehtetuks üldplaneeringut muutev detailplaneering, siis mis jääb üldplaneeringusse (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahendus, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eelne olukord, mitte midagi, vm?). 88

8.3 Kuidas otsustada, kas planeering on asja- ja ajakohane? Millal ja milliste kriteeriumite/tunnuste alusel on otstarbekam elluviimise või lihtsalt nõrke kehtivana hoidmise asemel planeering kehtetuks tunnistada, kuna pole enam asja- ja ajakohane? 92

Sissejuhatus

Käesolev töö on valminud Eesti Planeerijate Ühingu, Eesti Arhitektide Liidu ja Eesti Maastikuarhitektide Liidu tihedas koostöös. Rahandusministeeriumi antud lähteülesande kohaselt on töö eesmärk aru saada käesoleval ajal detailplaneeringu koostamisel probleemidest ja vastavalt sellele anda praktilisi soovitusi, millest juhindudes on võimalik parandada detailplaneeringute kvaliteeti.

Töö on jagatud 8 teemasse, mis osas igal teemal oli oma vastutaja. Vastutajad teemade lõikes: Detailplaneeringu osapooled – Kaie Enno – Eesti Planeerijate Ühing; Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete ja planeerimise põhimõtete juurutamine - Piret Pallase - Eesti Maastikuarhitektide Liit; Detailplaneeringu lähtekohad - Endrik Mänd - Eesti Arhitektide Liit; Detailplaneeringu seosed teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega - Heiki Kalberg - Eesti Planeerijate Ühing; Detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse komponendid Jaak-Adam Looveer Eesti Arhitektide Liit ja Kerttu Kõll – Eesti Maastikuarhitektide Liit; Detailplaneering või detailplaneeringu asendamine projekteerimistingimused - Endrik Mänd - Eesti Arhitektide Liit; Detailplaneering või detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega - Endrik Mänd - Eesti Arhitektide Liit ; Detailplaneeringu asjakohasus - Kairi Mänd - Eesti Planeerijate Ühing. Projekti juhtis Kaido Koppel - Eesti Planeerijate Ühing.

Töös on vastatud lähteülesandes püstitatud küsimustele ja antud omapoolseid soovitusi kuidas mingit teemat lahendada. Osad küsimused jäid ka õhku ja vajavad täiendavat analüüsi ja läbirääkimisi erinevate osapoolte vahel.

Töö koostamise käigus toimusid kohtumised 27. novembril ja 11. detsembril Rahandusministeeriumi esindajatega ja teemade eest vastutajatega. Kohtumiste vahelisel ajal ja selle järgselt said osapooled saata oma täiendused teemade eest vastutajatele. Kokkuleppel Rahandusministeeriumiga on töös kajastatud nii ettepanekud kui ka vastused nendele. Töös osalenud osapooled on käesoleva tööga tutvunud ja selle heaks kiitnud.

1. Detailplaneeringu osapooled

„Ruumi arendatakse kellegi jaoks ja millegi tarbeks“

Omavalitsuse roll detailplaneeringute koostamisel peab suurenema. See ei peaks piirduma menetlemistoimingute läbiviimisega, mis on senises praktikas valdav. Ideaalne on olukord, kus omavalitsus koostab ise detailplaneeringuid, eriti juhtudel, kus planeeringu vastu on suur avalik huvi tulenevalt asukohast või eesmärgist vms. Järgnev on kirja pandud olenemata olukorrast, kas planeeringu koostaja on omavalitsus või mõni muu füüsiline või juriidiline isik. Planeeringu osapooled ning meeskonna moodustamine sõltub rollidest ja ülesannetest planeerimise protsessis kui tervikus.

Rahandusministeeriumi antud lähteülesande kohaselt on eesmärk aru saada käesoleval ajal detailplaneeringu koostamisel probleemidest ja vastavalt sellele anda praktilisi soovitusi, millest juhindudes on võimalik parandada detailplaneeringute kvaliteeti. Üks olulisemaid puuduseid detailplaneeringutes on ebapädevad lahendused, planeerija määrab numbreid ja alasid, mille tegelikest piirangutest planeerija ise sisuliselt aru ei saa. Näiteid selles osas võib tuua väga palju - detailplaneeringu ehitusõigus on määratud parameetrites, mis ei võimalda ehitusõigust realiseerida (näiteks lubatud ehitusõigus on 4 korrust ja maksimaalne hoone kõrgus 10 meetrit - tehniliselt ei ole võimalik projekteerida normidekohast 4-korruselise hoonet sellise kõrgusega; määratakse hoonete lubatud absoluutne kõrgus arvestamata maapinna geoloogiliste omadustega ja veetaseme kõrgusega piirkonnas ning maapinna hädavajaliku tõstmisega ei ole võimalik realiseerida lubatud ehitusõigust, kuna sel juhul ei ole võimalik kinni pidada absoluutse kõrguse nõudest; hoonestusala kuju ja mõõdud ei võimalda projekteerida vajaliku eesmärgiga hoonet (näiteks kooli jaoks koostatud detailplaneeringus tuli loobuda spordihoone rajamisest kuna antud hoonestusala ei võimaldanud projekteerida spordihoone jaoks vajalike mõõtudega hoonet); jäetakse ära sügavuse määramise osa ehitusõigusest ja ehitusprojekti koostamisel ei teata, kas keldrikorruse tegemine on lubatud või mitte, kuna detailplaneering seda teemat ei käsitle; detailplaneeringus ei käsitleta haljastust kuna planeerijale tundub, et see ei ole piisavalt oluline; trasside asukohavalikud on ebapädevad ja nende alusel ei ole võimalik jätkata projekteerimist järgmises etapis; parkimine on lahendatud ebapädevalt ja ei võimalda detailplaneeringu lahendust vastavalt põhilahendusele ellu viia jne. Suuremas osas on need ebapädevad lahendused seotud planeerijate nõrgas arusaamas, millised on nende oskused ja pädevus detailplaneeringute koostamisel. Planeerijatel on sageli tekkinud usk, et planeerija kutse või geograaf/maastikuarhitekt/arhitekt magistrikraad annab kaasa piisavad teadmised detailplaneeringute koostamiseks ainuisikuliselt ja töö koostamisse ei kaasata vajaliku pädevusega meeskonda.

Üheks faktoriks on detailplaneeringutele arvelt rahaliste vahendite kokkuhoid, mis kokkuvõttes võib osutada oluliselt kulukamaks kui pädevate spetsialistide õigeaegne kaasamine. Ja tulemuseks on detailplaneeringud, mida tuleb hakata korrigeerima või täpsustama kohe peale detailplaneeringute kehtestamist või halvemal juhul tehakse ehitusprojektid lihtsalt vastavalt vajadusele ja omavalitsused väljastavad ehitusload hoonete ehitamiseks, mis ei vasta kehtestatud detailplaneeringutele.

Läbi mõeldes häid detailplaneeringute näiteid, on nende üheks olulisemaks sarnasuseks kompetentse planeerimismeeskonna moodustamine.

Siiski ei taga ka see alati kvaliteetset planeeringulahendust, kuna eesmärgiks sageli ei võeta parima ruumilahenduse saavutamise olemasolevat keskkonda arvestades. See on juba laiem probleem Eesti ruumilises planeerimises tervikuna, kuna valdavalt puudub praktika strateegilise planeerimise rakendamiseks (sh. detailplaneeringute koostamise osana). Detailplaneeringutes ei koostata arengustsenaariume ega hinnata erinevate lahenduste tugevaid ja nõrku külgi, valikuid ei tehta selge ruumianalüüsi tulemusena vaid subjektiivsetest hinnangutest või tellija soovidest lähtuvalt. Väga paljudelt kutse taotlejatelt saab küsida sama küsimust planeeri ja kutse taotlemise „Kompetents B.2.5 Tasakaalustatud ja põhjendatud planeeringulahenduse väljatöötamise korraldamine ja lahenduse koostamine vastavalt oma erialale“ tõendamisel: Mitu planeerimislahenduse varianti koostasite ja mille põhjal kaalusite ning valisite välja planeeringulahenduse variandi, millega detailsemalt edasi töötate? Ning vastuseks on 99% juhtudel - meil oli ainult üks variant kuna tellija juba teadis mida ta tahab. Seega planeerijad tihti ei taju, et vajalik on lisaks kompetentse meeskonna moodustamisele teha ka tööd parima lahenduse välja töötamiseks. Valdav ongi arusaam nii planeerijatel kui ka omavalitsusel, et põhiline töö detailplaneeringute koostamisel on detailplaneeringute tehniliselt korrektne koostamine (mõnes omavalitsuses kuni sisuliselt eelprojekti tehniliste lahendusteni välja) ja vormistamine, justkui see tagaks kvaliteetse ja tasakaalustatud ruumilahenduse tekkimise. Selline suhtumine vajab muutmist ning kokku leppimist laiemalt, mida on vajalik teha kvaliteetse ruumilahenduse saavutamiseks.

Et koostada head detailplaneeringut on vajalik alustada sellest, et iga osapool saab selgeks oma rolli, teiste osapoolte ootused neile ja milliseid ülesandeid on vajalik planeeringu hea lõpptulemuse saavutamiseks täita.

Omavalitsus peab mõistma, et tema peab võtma detailplaneeringute menetluse protsessis juhtpositsiooni ja rolli, et tema peab vastu võtma otsused ja kaasama vajalikud osapooled, läbi viima osapooltega otsesuhtluse (mitte keskenduma ainult formaal-juriidilisele

kirjavahetusele). Samuti tuleb kindlasti mõista, et üksik isik omavalitsuses ei tohi teha valikuid ning planeeringuotsuseid (nn ametniku suva tekkimist tuleb vältida). Selleks on vajalik ja põhjendatud omavalitsuse poolset meeskonna (komisjoni, töörühma vms) moodustamine, kuhu on kaasatud erinevate teemade eest vastutavad ametnikud. Seega saame rääkida detailplaneeringute koostamisel kahel tasandil meeskondade moodustamise vajadusest. Omavalitsuse meeskonna rolli, vastutust ja sisu tuleks selgelt sõnastada, et saaks edaspidises protsessis aru vastutusest, ootustest ja ülesannetest detailplaneeringu koostamisel ja protsessis tervikuna. Narva linna näide- moodustatud on Narva Linnavalitsuse ehituskomisjon, mis tegutseb põhimääruse alusel. Üks põhiülesannetest on detailplaneeringute läbivaatamine, analüüsimine ja heakskiitmine; planeeringute menetlemise käigus esitatud arvamuste ja kooskõlastuste läbivaatamine ja seisukoha kujundamine planeeringu kohta ja edastamine planeeringu vastuvõtjale; linna üldiste ruumiliste arengusuundade arutamine, kujundamine ning elluviimise võimaluste otsimine. Komisjonil on õigus esitada Linnavalitsusele komisjoni pädevusse kuuluvates küsimustes Narva õigusaktide eelnõusid ja ettepanekuid, komisjon on Narva Linnavalitsuse juures alalise komisjonina tegutsev nõuandev organ eesmärgiga nõustada linnavalitsust ehitus- ja planeerimisküsimustes ning linna ruumilises arendamises. Komisjoni kuulub ka lisaks linnavalitsuse erinevate teemade eest vastutavatele ametnikele ka Narva Linnavolikogu linnaehituskomisjoni esimees.

Planeerija ülesandeid täitev isik peab aru saama, et temal on ekspertidest koosneva planeerimismeeskonna moodustamisel juhtiv roll ning tema teadmistest sõltuvalt ja vastutusel moodustatakse pädev planeerimismeeskond. Näiteks võiks tuua kogemuse Saaremaalt, kus omavalitsus soovis planeerida puhkeala. Planeerija kaasas planeerimismeeskonda täiendavalt turismivaldkonna spetsialisti, kes koostas piirkonna turismi potentsiaalset ja vajadusest tulenevalt analüüsi. Sellest lähtuvalt töötati välja 3 erinevat arengustenaariumit koos võimalike tsoneeringute ning ruumilahendustega (sh hinnati ja võrreldi investeeringute mahtu) ning selle töö alusel, koos omavalitsuse vastava otsusega, sai alles alustada detailplaneeringu koostamisega.

Planeeringust huvitatud isik peab samuti mõistma, et ühe visiooni elluviimiseks võib olla väga erinevaid lahendusvariante ja parima lahenduse väljatöötamiseks peab esialgu olema kaalutud ja hinnatud mitmeid erinevaid variante.

Juhendi eesmärk ei peaks olema meeskondade sisese töökorralduse jaoks juhtnööride andmine vaid juhised, milliseid meeskondi, milliste ülesannete ja vastutusega tuleks moodustada kvaliteetse detailplaneeringu lahenduse koostamiseks.

Edasine töö ülesehitus on koostatud vastavalt Rahandusministeeriumi poolt tõstatatud teemadele ja sisaldab praktilisi soovitusi juhendi koostamiseks detailplaneeringu osapoolte osas püstitatu lahendamiseks.

1.1 Kes on detailplaneeringu koostamise osapooled ja millised on nende rollid? Fookus KOV rolli kesksusel ja olulisusel, sh millised on teiste osapoolte ootused KOVile.

Omavalitsus.

Valla- ja linnavalitsus -detailplaneeringu koostamise korraldaja, protsessi juht ja planeeringu tervikprotsessi ülesehitaja, läbiva koostöö ja kaasamise korraldaja, huvide tasakaalustaja ja põhjendatud ruumilahenduse otsuse tegija (sh algatamine, vastuvõtmine või kehtestamine vastavalt delegeeritud ülesannetele, vajadusel ka vaheotsused). Omavalitsuse peamine roll on tagada detailplaneeringu vastavus kohaliku arengu vajadustele. Täiendavalt on omavalitsuse ülesandeks jälgida, et planeeringu protsess oleks üles ehitatud terviklikult (sh KSH koostamine vajadusel) kaasates protsessi kõik puudutatud isikud. Samuti tuleb tagada, et planeeringu materjalid oleksid avalikustamisel elanikkonnale arusaadavad, need on korrektselt vormistatud ning erinevate õigusaktide ja kehtivate normide/põhimõtetega kooskõlas. Asjakohaste otsuste tegemiseks on vajalik omavalitsuse siseselt moodustada eri valdkondade eest vastutavatest ametnikest koosnev meeskond, kes on pädev andma seisukohti planeeringu variantlahendustele ning tegema otsuseid kaasamise protsessis esitatud arvamuste osas. Omavalitsuses võib olla sellel eesmärgil kokku kutsutud näiteks ehitus- või planeeringute komisjon/töögrupp (edaspidi kasutada näiteks mõistet planeeringukomisjon), kuhu kutsutakse ka liikmeid volikogu vastavatest komisjonidest. Komisjoni pädevuses peaks olema ka koostöö ja kaasamise protsessis esitatud põhjendamatute nõuete maandamine, samuti erinevate koostöö osapoolte antud (erinevate) suuniste osas otsuste tegemine. Nagu eelnevalt viidatud, peaks edaspidi kasvama ka omavalitsuste võimekus ise planeeringuid koostada.

Volikogu. Põhjendatud juhtudel ruumilahenduse otsuse tegija (algatamine, vastuvõtmine, kehtestamine vastavalt delegeeritud ülesannetele).

Planeeringust huvitatud isik - isik, kellel on ruumilahenduse visioon ja huvi konkreetse maa-ala arendamiseks ning finantsvahendid visiooni elluviimiseks osaliselt või terviklikult (sõlmib lepingu, kus üldjuhul võtab kohustused lahenduse elluviimiseks). Esindab eelkõige kitsa ringi isikute finantshuvi või isiklikku huvi teatud ruumilahenduse saavutamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotleja.

Ruumilise keskkonna planeerija/planeerimismeeskond- planeerimiskonsultant.

Põhjustatud ruumilahenduse väljatöötaja. Koostab eksperdina professionaalse ruumilahenduse arvestades tellija poolset arenguvisioni, keskkonna eripära ja omavalitsuse tehtud otsuseid või suuniseid, nõustab osapooli parimatest praktikatest lähtuvalt. Ruumilise keskkonna planeerija vastutab pädeva planeeringulahenduse koostamise eest nii sisulises kui vormilises osas, on detailplaneeringu koostaja ja planeeringu iseloomust lähtuvalt pädeva planeerimismeeskonna (oma valdkonna ekspertide rühm, kes planeerija-konsultandina koostab detailplaneeringu, edaspidi nimetus planeerimismeeskond) moodustaja, kelle üldjuhul palkab detailplaneeringu algatamise taotleja. Ruumilise keskkonna planeerija võib lisaks koostada osa, mille jaoks on tal olemas vajalik pädevus, samuti olla detailplaneeringu tehnilise osa koostaja ja vormistaja.

Kaasatavad osapooled. Erinevate huvide väljendajad ruumilahenduse kujundamisel. Juhendi koostamisel võiks olla käsitletud ka iga kaasatu õiguslikku tähendust vastavalt riive ulatusele, kes on kes, kellel on õigus populaarkaebuseks jne

- **Füüsilised isikud** - inimesed, kes väljendavad üldjuhul oma isiklike huve läbi kaasamisprotsessi, nt piirinaaber või maaomanik, kelle kinnistu kaudu on tagatud planeeringuala juurdepääs;
- **Juriidilised isikud sh kolmas sektor** - inimesed, kes väljendavad üldjuhul mingi kindla huvigrupi huve läbi kaasamisprotsessi, nt naabruses paiknev garaaziühistu või tootmisettevõtte, kes piirkonnas tegutseb; nt Ornitoloogiaühing; nt kogukonda esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused
- **Tehnovõrkude valdajad** - tehniliste lahenduste võimaluste ja tehnosüsteemide valdajate huvide väljendaja konkreetse maa-ala ruumilahendusele läbi kaasamisprotsessi, nt vee- või sideteenust pakkuv ettevõtte;
- **Avalikkus** - isikud, kes ei pruugi olla avaldanud soovi olla kaasatud või kelle õigusi otseselt planeering ei puuduta, kuid kelle üldiseid huve peab omavalitsus arvestama. Avalik (üldine) huvi on ühiskonna kui terviku huvi, mis põhjendab otsustustes eelistusi, millega tagatakse üldised hüved või välditakse nendele tekkida võivat kahju¹. Avaliku huvi seisukohast on olulised ühishüvised ehk sellised hüved, mida ei kasutata eratarbimiseks, vaid mis on kõigile kättesaadavad, nagu loodus, turvalisus, kultuur jne.

¹ Alari Rammo "Mis on avalik huvi?" Hea Kodanik 1/2014, lk 8-9

Oluline on siinjuures teha vahet avaliku huvi ja kitsama rühma (nt ühe maja elanikud või ühe ettevõtte töötajad) huvide vahel – see pole alati kerge ja vahe pole lõplik. Tegevus kitsamalt piiritletud grupi heaks võib samuti olla avalikes huvides, nt kui see rühm on muu ühiskonnaga võrreldes ebasoodsas olukorras ja seega suurendab selle toetamine ühiskondlikku õiglust².

Koostöö osapooled/valitsusasutused - erinevate riiklike ja ametkondlike huvide väljendajad ruumilahenduse kujundamisel, detailplaneeringu koostajad. Omavalitsus saab koostööst käsitleda kui instrumenti detailplaneeringu õiguspärasuse tagamisel koostöösse andnud riigiameti valdkonna nõutele. Nt Päästeamet, kes kontrollib tuleohutuse ja riskide maandamise vajadust planeeringus. Koostöö ja planeeringuprotsessi menetlemise huvides peab koostööstaja põhjendama koostööstamise pikendamise vajadust, juhul kui protsessis osutub koostööstamise ajaline vajadus pikemaks kui seaduses sätestatud tähtajad ning lähtuma talle seadusega sätestatud rollist

Ootused omavalitsusele

Omavalitsus peab olema nii protsessi juht (valdama sh strateegilise planeerimise põhimõtteid) kui ka partner osapooltele, huvide tasakaalustaja ja põhjendatud otsuste tegija. Peab andma selgeid sõnumeid, julgema otsustada ning omama ruumilist visiooni perspektiivsetest arengutest. Tagab avalikkuse, kogukonna ja üldiste huvide arvestamise protsessis ja planeeringulahenduses. Üldisemate kohalike arengueesmärkide täitmine, üldplaneeringu elluviimine.

Planeeringust huvitatud isik - aeg (võimalikult kiire menetlus), koostöö-kaasamise juhtimine ja kõikide vajalike osapoolte kaasamine, vajab kiireid ja konkreetseid otsuseid erinevate DP osaliste poolt aga kõige enam omavalitsuselt ja ametkondadelt. Eelkõige huvitatud, et tema visiooni ja arenguplaanidega arvestatakse.

Ruumilise keskkonna planeerija/planeerimismeeskond – selged seisukohad ja sõnumid, põhjendatud otsuste tegemine, kiire sisendi ja tagasiside andmine planeeringu koostamisel. Piisava koostöö korraldamine.

Kaasatavad osapooled:

² Mikko Lagerspetz "Kodanikuühiskonna lühisõnastik" 2007

- **Füüsilised ja juriidilised isikud** - nende poolt esindatavate seisukohtade ja huvide arvesse võtmine otsuste tegemisel. Arusaadavalt esitatud seisukohad koos põhjendustega ning kui esitatud lahendus ei sobi, siis võimalike lahendusvariantide välja pakkumine. Vastuse saamine mitte formaalselt ja juriidiliselt vaid sisuliselt.
- **Tehnosüsteemide valdajad** - arvestamine nende ettepanekute ja valdkonna kokkulepitud perspektiividega (näiteks ÜVK). Paindlikkus ja kiire reageerimine vajalike muudatuste tegemise koordineerimisel. Tehnosüsteemide omavahelise koostöö suurem koordineeritus omavalitsuse juhtimisel.
- **Avalikkus** - avaliku huviga arvestamine ja selle eest seismine ka olukorras kus keegi otseselt sellekohast arvamust ei avalda (näiteks kergliikluse, linna rohetaristu jms arvestamine), info järjepidev jagamine (mis on planeeringu järgmine etapp ja kus ollakse protsessis jms), tasakaalustatud otsused, selged sõnumid otsuste kohta. Sisuline mitte formaalne kaasamine. Planeeringu seletuskirja ja jooniste selgus avalikustamisel.

Koostöö osapooled/riigiasutused - selgemalt panna kirja, millele soovitakse kooskõlastust saada, milline on omavalitsuse poolne koostöö ootus. Koostöö peab olema jätkuv protsessi jooksul, algama juba töö koostamise faasis mitte kooskõlastamise faasis. Selge vastutuse piirid (kui riigiasutus kooskõlastab/ei kooskõlasta, siis milliseid otsuseid võib teha omavalitsus). Koostööle meelestatus. Proaktiivsus ning kiire reageerimine, vajalike täiendavate osapoolte kaasamine, nt olukord, kus kerkivad esile ametkondade vahelised vastuolud.

1.2 Millest lähtuvalt tuleb detailplaneeringut koostav meeskond komplekteerida? Millised kompetentsid peavad olema kaasatud ja millised võimalused selleks on? Näitlikustada erineva eesmärgiga detailplaneeringute võimalikud meeskonnad.

Omavalitsuses moodustatav planeeringumeeskond moodustatakse sõltuvalt omavalitsuse struktuurist ja vastutavatest ametnikest lähtuvalt. Oluline selles osas on kaasata planeeringumeeskonna töösse omavalitsuses erinevaid planeeringuga seotud vastutusala-dega ametnikke (näiteks haljastusspetsialist, linnakunstnik, teede arenguga seotud spetsialist, tehnovõrkude ja ka volikogu liikmeid, et volikogu oleks kaasatud juba detailplaneeringu väljatöötamise protsessi, mitte ainult algatamise-vastuvõtmise-kehtestamise vormiliste

tegevuste staadiumis, kus valdav osa sisulisi valikuid on juba tehtud. Hea praktika on ka see, kui omavalitsuse meeskonda küll ei kaasata volikogu liikmeid, kuid vahe etappides tutvustatakse olulisemaid protsessis olevaid planeeringulahendusi volikogu vastavates komisjonides. Tutvustuse volikogule peab algatama KOV planeerimisametnik.

Planeeringuvõistluse läbiviimisel peaks toimuma KOV poolt DP läbiviimise protsess kahes etapis- võistlusülesande koostamine ja võistluse läbiviimine (ülesande põhimõtteid käsitletud teises peatükis) ning peale võidutöö selgumist detailplaneeringu protsessi läbiviimine. Meeskonna vaates on KOV poolt on vajalik moodustada võistluse zürri, kuhu kaasatakse ka teiste erialaliitude esindajaid (käsitletud teises peatükis). Peale võidutöö selgumist on meeskonna vaates töö analoogne ilma võistluseta DP protsessi läbiviimisele.

Planeerimismeeskond (planeerimismeeskond kui oma valdkonna ekspertide rühm, kes moodustatakse planeerija-konsultandina) tuleb komplekteerida planeeringu visioonist ja keskkonna eripärast lähtuvalt. Meeskond moodustatakse planeeringupõhiselt, vastutus ja pädevus meeskonna moodustamiseks on ruumilise keskkonna planeerijal. Meeskond moodustatakse eesmärgiga anda planeeringualale parim võimalik ruumiline lahendus, detailplaneeringu kvaliteeti saab tagada pädevust omava planeeringumeeskonnana töötades. Alati on võimalik lähtuvalt visioonist ja planeeringuala keskkonna eripärast tulenevalt komplekteerida pädev planeerimismeeskond. Planeeringumeeskonna moodustamine ei ole põhimõtteliselt erinev sõltuvalt, kas detailplaneering on üldplaneeringu kohane või mitte. Meeskond moodustatakse alati sõltuvalt töö sisust ja töö koostamiseks vaja minevatest pädevatest spetsialistidest, üldplaneeringut muutva detailplaneering koostamine ei ole selles osas erinev.

Nii planeeringut koostav kui selle koordineerimist korraldav meeskond tuleb moodustada planeeringu eesmärgist ja spetsiifikast lähtuvalt. Planeerimismeeskond on oma valdkonna ekspertide rühm, kes planeerija-konsultandina planeeringulahendust koostab. Planeerimismeeskond ei ole vaid osapoolte esindajatest koosnev töörühm.

Planeerimismeeskond koosneb erinevate erialade pädevatest spetsialistidest, kes lahendavad planeeringualal oma pädevusest lähtuvalt planeerimis-tehnilist osa: arhitekt ehitusõigust, tehnovõrkude insenerid tehnovõrke, maastikuarhitekt haljastust ja väliruumi, teede insener ja liikuvusekspert liiklust, loodusekspert annab hinnangu looduskeskkonale jne. Planeeringute koostamisel peab olema meeskonna komplekteerimise aluseks sama põhimõte, mis ehitusprojektide koostamisel, planeerimis-tehnilise lahenduse võib koostada igas lõigus ainult

pädevust omav eriala spetsialist. Kui tegemist on suure avaliku huviga detailplaneeringuga, siis võiks kaaluda ka kommunikatsioonieksperti kaasamise vajadust. Kogu detailplaneeringu tehniline joonestaja ei pea olema planeerimismeeskonna pädev isik, kaarte võib joonestada ja koondseletuskirja võib koostada selleks vajalikke töövahendeid tundev isik. Ruumilise keskkonna planeerija roll on detaiplaneeringu tehnilise ja sisulise lahenduse koostamise juhtimine ja selle pädevuse eest vastutamine. Planeerimismeeskond annab sisendi vajalike uuringute kohta nii planeeringuprotsessis pädevate otsuste tegemiseks kui ehitusprojektide tegemise eeldusena järgnevates etappides.

Oluline on planeerimismeeskonna fikseerimine planeeringu seletuskirjas, sageli on seletuskirjas esitatud ainult planeerija või planeeringufirma ning ebaselgeks jääb, milliseid eksperte ja millise pädevusega on tegelikult töösse kaasatud.

Näited

***Planeerimismeeskond 1-** üldplaneeringu kohane ühepereelamute ala detailplaneering tiheasustusosal, kus on välja kujunenud tänavate struktuur:*

- **Ruumilise keskkonna planeerija** - tegutseb projektijuhina, moodustab meeskonna ja juhib meeskonnatööd nii sisulises kui vormilises osas, koordineerib osapoolte vahelist tööd, koostab detailplaneeringu protsessi ajakava, vastutab detailplaneeringu sisulise ja vormilise tulemuse eest.*
- **Arhitekt** - koostab linnaehitusliku analüüsi ja seda arvestades koostab visioonist lähtuvad erinevad ala funktsionaalsed skeemid ning hoonestuse lahendusvariandid visualiseeringutega, koos põhjendustega. Variantide valikuks ja edasi arendamiseks kaasatakse osapooled, omavalitsus annab suunised planeeringulahenduse aluseks võetava lahendusvariandi edasiarendamiseks. Koostab ala lõpliku hoonestusplaani ja esitab arhitektuursed ja ehituslikud üldtingimused.*
- **Tehnovõrkude insener** - analüüsib planeeringuala tehnilist perspektiivi, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. olemasolevad torustikud). Koostab planeeringulahenduse valitud variandi põhjal tehniliste lahenduste analüüsi, selle põhjal kaasatakse planeeringulahenduse väljatöötamiseks tehnovõrkude valdajad. Koostab ala tehnovõrkude võimalikud lahendused ja esitab planeeringusse sisendi ehituslike üldtingimuste osas. Tehnovõrkude insenere võib olla kaasatud erinevaid,*

näiteks vee- ja kanalisatsiooni projekteerija, elektrivõrkude projekteerija, küttelehenduse projekteerija jm.

- **Geodeetilise uuringu koostaja** – koostab geodeetilise alusplaani vastavalt nõuetele ning tagab, et info vastab olemasolevale olukorrale. Kooskõlastab alusplaani tehnovõrkude valdajatega, et kõik olemasolevad võrgud võrguvaldajate infoga kooskõlas oleks. Vajadusel mõõdistab üles üksikpuud, mis on lähteinfo dendroloogia koostamiseks.

Planeerimismeeskond 2 - üldplaneeringu kohane korterelamute ala detailplaneering tiheasustusalal:

- **Ruumilise keskkonna planeerija** - tegutseb projektijuhina, moodustab meeskonna ja juhib meeskonnatööd nii sisulises kui vormilises osas, koordineerib osapoolte vahelist tööd, koostab detailplaneeringu protsessi ajakava, vastutab detailplaneeringu sisulise ja vormilise tulemuse eest.
- **Arhitekt** - koostab linnaehitusliku analüüsi ja seda arvestades koostab visioonist lähtuvad erinevad ala funktsionaalsed skeemid ning hoonestuse lahendusvariandid visualiseeringutega, koos põhjendustega. Annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. insolatsioon). Variantide valikuks ja edasi arendamiseks kaasatakse osapooled, omavalitsus annab suunised planeeringulahenduse aluseks võetava lahendusvariandi edasiarendamiseks. Koostab ala lõpliku hoonestusplaani ja esitab arhitektuursed ja ehituslikud üldtingimused.
- **Tehnovõrkude insener** - analüüsib planeeringuala tehnilist perspektiivi, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. olemasolevad torustikud). Koostab planeeringulahenduse valitud variandi põhjal tehniliste lahenduste analüüsi, selle põhjal kaasatakse planeeringulahenduse väljatöötamiseks tehnovõrkude valdajad. Koostab ala tehnovõrkude võimalikud lahendused ja esitab planeeringusse sisendi ehituslike üldtingimuste osas. Tehnovõrkude insenere võib olla kaasatud erinevaid, näiteks vee- ja kanalisatsiooni projekteerija, elektrivõrkude projekteerija, küttelehenduse projekteerija jm.
- **Maastikuarhitekt** - analüüsib planeeringuala maastikulist omapära, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. radoon, dendroloogia). Peale parima võimaliku funktsionaalse skeemi ja hoonestuse lahendusvariandi väljavalimist annab sisendi väliruumi funktsionaalse skeemi täpsustamiseks (mänguväljakud, puhkealad, kõrgema ja madalama haljastusega tsoonid jms). Esitab maastikuarhitektuursed üldtingimused.

- **Teedeinsener** - analüüsib planeeringuala liiklustehnilist omapära, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (müra, liikluskoormus jms). Peale parima võimaliku funktsionaalse skeemi ja hoonestuse lahendusvariandi väljavalimist annab sisendi liikluslahenduste täpsustamiseks (krundi liikluse seos tänavatega, krundisisesed põhimõttelised liikluslahendused, nt juurdepääsu ja parkimisalade paiknemine, olulised liikluspõhimõtted mida projekteerimisetapis jälgida) ja liikluse lahendamiseks üldtingimused.
- **Geodeetilise uuringu koostaja** – koostab geodeetilise alusplaani vastavalt nõuetele ning tagab, et info vastab olemasolevale olukorrale. Kooskõlastab alusplaani tehnovõrkude valdajatega, et kõik olemasolevad võrgud võrguvaldajate infoga kooskõlas oleks. Vajadusel möödustab üles üksikpuud, mis on lähteinfo dendroloogia koostamiseks.
- **Geoloogilise uuringu koostaja** – koostab geoloogilise uuringu vastavalt etteantud ülesandele ning nõuetele. Näiteks annab hoonestuse projekteerimiseks vajalikud ehitusgeoloogilised lähteandmed. Koostab välitöö raames puuraukude info põhjal saadud info alusel pinnaselõiked, hindab visuaalselt pinnase omadusi, kontrollib pinnasevee esinemist jm. Annab soovitusel edasisteks tegevusteks, nt hoonete kõrguslikud lahendused ja vundamendi rajamiseks.
- **Radooni uuringu koostaja** – Välitööde käigus võetakse vajalikud proovid ning hinnatakse näitajate vastavust standardile. Antakse soovitusel ja meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- **Dendroloogilise uuringu koostaja** – puittaimestiku inventuur, mille käigus inventeeritakse ja kaardistatakse vajalikud puud ning põõsad vastavalt etteantud meetodikale või juhistele. Esitatakse puittaimestiku üldandmed, väärtusklassid ning soovitusel nende säilitamiseks või edasiseks hooldamiseks.
- **Insolatsiooni uuringu koostaja** – hindab nii naaberhoonete kui planeeritava hoonestuse insolatsioonitingimusi pärast kavandatavate hoonete ehitamist. Hinnatakse näitajad vastavalt insolatsiooni standardile ning antakse soovitusel planeeringulahendusele.
- **Mürauuringu koostaja** – modelleerib või möödab ning hindab tänavaliiklusest vm müraallikatest tulenevat müra nii olemasoleva ning vajadusel ka perspektiivse olukorra jaoks. Hindab müratasemete vastavust normidele ning annab soovitusel detailplaneeringu lahendusele.

Reostusuuring – hinnatakse võimalikku reostuse olemasolu pinnaseproovide alusel ning võrreldakse tulemusi piinormidega. Antakse soovitusel reostunud pinnase likvideerimiseks ning hinnang reostuse mõju kohta pinna- ja põhjaveele.

Planeerimismeeskond 3 - üld- ja teemaplaneeringu kohane tuulepargi detailplaneering hajaasustusalal

- **Ruumilise keskkonna planeerija-** tegutseb projektijuhina, moodustab meeskonna ja juhib meeskonnatööd nii sisulises kui vormilises osas, koordineerib osapoolte vahelist tööd, koostab detailplaneeringu protsessi ajakava, vastutab detailplaneeringu sisulise ja vormilise tulemuse eest.
- **Maastikuarhitekt** - analüüsib planeeringuala maastikulist omapära, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. dendroloogia). Koostab maastiku omapära arvestades visioonist lähtuvad erinevad ala funktsionaalsed skeemid ning rajatiste paiknemise lahendusvariandid visualiseeringutega ja koos põhjendustega. Variantide valikuks ja edasi arendamiseks kaasatakse osapooled, omavalitsus annab suunised planeeringulahenduse aluseks võetava lahendusvariandi edasiarendamiseks. Koostab ala lõpliku funktsionaalse plaani ja esitab maastikuarhitektuursed ja -ehituslikud üldtingimused.
- **Elektrivõrkude insener-** peale parima võimaliku funktsionaalse skeemi lahendusvariandi väljavalimist annab sisendi elektrivõrgu välja arendamiseks, selle põhjal kaasatakse planeeringulahenduse väljatöötamiseks tehnovõrgu valdaja. Koostab ala elektrivõrgu võimalikud lahendused ja esitab planeeringusse sisendi ehituslike üldtingimuste osas.
- **Teedeinsener** - peale parima võimaliku funktsionaalse skeemi lahendusvariandi väljavalimist annab sisendi liikluslahenduste täpsustamiseks (krundisisesed põhimõttelised liikluslahendused, olulised liikluspõhimõtted mida projekteerimisetapis jälgida) ja esitab edaspidiseks projekteerimiseks liikluse lahendamiseks üldtingimused.
- **Geodeetilise uuringu koostaja** – koostab geodeetilise alusplaani vastavalt nõuetele ning tagab, et info vastab olemasolevale olukorrale. Kooskõlastab alusplaani tehnovõrkude valdajatega, et kõik olemasolevad võrgud võrguvaldajate infoga kooskõlas oleks. Vajadusel mõõdistab üles üksikpuud, mis on lähteinfo dendroloogia koostamiseks.

- **Geoloogilise uuringu koostaja** – koostab geoloogilise uuringu vastavalt etteantud ülesandele ning nõuetele. Näiteks annab hoonestuse projekteerimiseks vajalikud ehitusgeoloogilised lähteandmed. Koostab välitöö raames puuraukude info põhjal saadud info alusel pinnaselõiked, hindab visuaalselt pinnase omadusi, kontrollib pinnasevee esinemist jm. Annab soovitusel edasisteks tegevusteks, nt hoonete kõrguslikud lahendused ja vundamendi rajamiseks.
- **Dendroloogilise uuringu koostaja** – puittaimestiku inventuur, mille käigus inventeeritakse ja kaardistatakse vajalikud puud ning põõsad vastavalt etteantud meetodikale või juhistele. Esitatakse puittaimestiku üldandmed, väärtusklassid ning soovitusel nende säilitamiseks või edasiseks hooldamiseks.
- **KSH koostamiseks moodustatud meeskond-** KSH koostamisel moodustatakse meeskond loodus-, sotsiaal-, majandus- ja kultuurilise keskkonnaaspektide seisukohast mõjude hindamiseks ja vajalike uuringute läbi viimiseks. KSH koostamise käigus viiakse läbi erinevaid vajalikke uuringuid hindamiseks võimalikke mõjusid näiteks lähiala elanikele, linnustikule jm. KSH koostamist juhib juhtekspert koostöös planeerimisdokumendi koostajaga.

Planeerimismeeskond 4 - üldplaneeringu kohane sadama-ala detailplaneering

- **Ruumilise keskkonna planeerija** - tegutseb projektijuhina, moodustab meeskonna ja juhib meeskonnatööd nii sisulises kui vormilises osas, koordineerib osapoolte vahelist tööd, koostab detailplaneeringu protsessi ajakava, vastutab detailplaneeringu sisulise ja vormilise tulemuse eest.
- **TÜ Meresüsteemide Instituut-** koostab mereala analüüsi (lainetus, merepõhja muutused jm) ja seda arvestades koostab visiooni lainemurdja, sadama kuju ning kaikohtade arvu ja mõõtmete kohta.
- **Raudteeinsener-** analüüsib sadama-ala ühendamise võimalusi raudteevõrgustikuga, annab sisendi võimalike raudteeharude ruumivajaduse kohta, samuti raudtee teenindamiseks vajalike teede ja telfer-kraanade ruumivajaduse kohta.
- **Sadama tehnoloog-** analüüsib sadama-ala võimsust, teenindamiseks vajalike laoplatside asukohti, üldist sadama logistikat ja sadama mahutavust
- **Arhitekt** - koostab maismaaosa ala ruumilise analüüsi ja seda arvestades koostab visioonist lähtuvad erinevad ala funktsionaalsed skeemid ning hoonestuse lahendusvariandid visualiseeringutega, koos põhjendustega. Annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (nt müra). Variantide valikuks ja edasi arendamiseks kaasatakse

osapooled, omavalitsus annab suunised planeeringulahenduse aluseks võetava lahendusvariandi edasiarendamiseks. Koostab ala lõpliku hoonestusplaani ja esitab arhitektuursed ja ehituslikud üldtingimused.

- **Tehnovõrkude insener-** analüüsib planeeringuala tehnilist perspektiivi, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. elektrivõimsused). Koostab planeeringulahenduse valitud variandi põhjal tehniliste lahenduste analüüsi, selle põhjal kaasatakse planeeringulahenduse väljatöötamiseks tehnovõrkude valdajad. Koostab ala tehnovõrkude võimalikud lahendused ja esitab planeeringusse sisendi ehituslike üldtingimuste osas. Tehnovõrkude insenere võib olla kaasatud erinevaid, näiteks vee- ja kanalisatsiooni projekteerija, elektrivõrkude projekteerija, kütelahenduse projekteerija jm.
- **Maastikuarhitekt-** analüüsib planeeringuala maastikulist omapära, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. dendroloogia). Peale parima võimaliku funktsionaalse skeemi ja hoonestuse lahendusvariandi väljavalimist annab sisendi väliruumi funktsionaalse skeemi täpsustamiseks (kõrgema ja madalama haljastusega tsoonid jms). Esitab maastikuarhitektuursed üldtingimused.
- **Teedeinsener** - analüüsib planeeringuala liiklustehnilist omapära (sh liikluskoormuse kasvu piirkonnas üldiselt), annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (müra, liikluskoormus jms). Peale parima võimaliku funktsionaalse skeemi ja hoonestuse lahendusvariandi väljavalimist annab sisendi liikluslahenduste täpsustamiseks (krundi liikluse seos tänavatega, krundisisised põhimõttelised liikluslahendused, nt juurdepääsu ja parkimisalade paiknemine, olulised liikluspõhimõtted mida projekteerimisetapis jälgida) ja liikluse lahendamiseks üldtingimused.
- **Geodeetilise uuringu koostaja** – koostab geodeetilise alusplaani vastavalt nõuetele ning tagab, et info vastab olemasolevale olukorrale. Kooskõlastab alusplaani tehnovõrkude valdajatega, et kõik olemasolevad võrgud võrguvaldajate infoga kooskõlas oleks. Vajadusel mõõdistab üles üksikpuud, mis on lähteinfoks dendroloogia koostamiseks.
- **Geoloogilise uuringu koostaja** – koostab geoloogilise uuringu vastavalt etteantud ülesandele ning nõuetele. Näiteks annab hoonestuse projekteerimiseks vajalikud ehitusgeoloogilised lähteandmed. Koostab välitöö raames puuraukude info põhjal saadud info alusel pinnaselõiked, hindab visuaalselt pinnase omadusi, kontrollib

pinnasevee esinemist jm. Annab soovitused edasisteks tegevusteks, nt hoonete kõrguslikud lahendused ja vundamendi rajamiseks.

- **Dendroloogilise uuringu koostaja** – puittaimestiku inventuur, mille käigus inventeeritakse ja kaardistatakse vajalikud puud ning põõsad vastavalt etteantud metoodikale või juhistele. Esitatakse puittaimestiku üldandmed, väärtusklassid ning soovitused nende säilitamiseks või edasiseks hooldamiseks.
- **Mürauuringu koostaja** – modelleerib või mõõdab ning hindab tänavaliiklusest vm müraallikatest tulenevat müra nii olemasoleva ning vajadusel ka perspektiivse olukorra jaoks. Hindab müratasemete vastavust normidele ning annab soovitusel detailplaneeringu lahendusele.
- **KSH koostamiseks moodustatud meeskond-** KSH koostamiseks moodustatakse täiendav meeskond loodus-, sotsiaal-, majandus- ja kultuurilise keskkonnaaspektide seisukohast mõjude hindamiseks ja vajalike uuringute läbi viimiseks. KSH koostamise käigus viiakse läbi erinevaid vajalikke uuringuid hindamiseks võimalikke mõjusid näiteks linnustikule, kalastikule, taimestikule jm. KSH koostamist juhib juhtekspert koostöös planeerimisdokumendi koostajaga.

2 Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete ja planeerimise põhimõtete juurutamine

2.1 Kuidas juurutada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid detailplaneeringute koostamisel?

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete järgimine peab olema hea tava nii avalikus kui ka erasektoris. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid tuleb rakendada nii ruumilisel planeerimisel kui ka selle jätkuna toimuval projekteerimisel. Teatud regulaarsusega on vajalik KOV spetsialistide kompetentside ja koolitusvajaduse hindamine ning koolitamine antud küsimuses, et nende kaudu saaks juurutamine jõudsalt toimuda. Võimalusel võib koolituste maht olla ka ulatuslikum ja pakkuda võimalust huvitatud arendajatele ning konsultantidele.

Aluspõhimõtete juurutamise eeldus on kui koostav/korraldav KOV veendub, et planeerija omab head teadmist kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest (veendub läbi kutsetunnistuse või esitatud referentside vms).

Enne DP algatamist tuleb teha esmast koostööd vajalike valdkonna spetsialistidega/ekspertidega (nt koostöö Maanteeametiga kui ala piirneb riigimaanteega, koostöö Keskkonnaameti ning botaaniku/dendroloogiga, kui tegemist on kaitsealuste liikidega, väärtusliku arhitektuuri puhul muinsuskaitse või arhitektuuriajaloolastega; avalikkuse teavitamiseks nt kohaliku kogukonna esindajatega (nt külaseltsid, linnaosa seltsid), avaliku funktsiooni esindajaga (nt ülikool, kool, ooper)).

Vajalik on ka tuvastada, millal on vajalik detailplaneeringu koostamist alustada laiapõhjalise maastikuanalüüsi koostamisega, millele tuginedes saab asuda lähteseisukohti koostama. Tundlikud juhtumid, kui seda tuleks kaaluda on kindlasti üldplaneeringut muutev DP, oluliste avalike funktsioonidega seotud detailplaneeringud, kombineeritud kasutusega alade planeeringud, miljööväärtuslikud alad, looduskaitsealised alad, täiendavaid tegurid, asjaolud, mis on ilmnunud ning mida pole ÜPs lahendatud/käsitletud.

Planeering sisaldab planeerimisettepaneku kontseptsiooni kirjeldust, mis muuhulgas annab selgituse ka selle kohta, kuidas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid on planeeringu kontseptsiooni välja töötades arvesse võetud.

Lähteülesanne järgib aluspõhimõtteid – see annab olulise sisendi selleks, et koostatav planeering saab samuti kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele vastavalt koostatud.

Siinkohal 2 probleemset näidet:

- *KOV teeb liiga üldistatud lähteülesande, st kopeerib ÜPst kõik ala puudutava teksti, aga ei toimu eelnevat analüüsi ning ekspertidega konsulteerimist, samuti ei võeta aluseks kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid, mistõttu lähteülesanne ei toeta juurutamist, selles puudub ka piisav paindlikkus.*
- *KOV jätab ruumilahenduse planeerija/huvitatud isiku otsustada ja annab ainult algatamise korraldusega lakoonilise sisendi (korruselisus ja mitu hoonet), mida järgida ja millised uuringud on olulised (sisuline koostöö ja analüüs puudub).*

Lisaks võib kaaluda, kas üks kvaliteetse ruumi põhimõtete järgimise juurutamise meede saab olla ka vajadusel DP kehtetuks tunnistamine või osaliselt „muutmine“. Ruumiline keskkond ja arendamise suunad ning vajadused on ajas muutuvad, seega analüüsi tulemusel võib KOV teha järelduse, et DPs loodud ruum ei ole enam sobilik. Võimalus võiks olla sellise DP kohta teha muudatusettepanekuid üldplaneeringu tasandil (omaniku nõusolekul).

Näide: Emajõe ääres üldplaneeringut koostades on läbi töötatud üleujutusest tulenev oht. Sellest lähtuvalt on leitud, et teatud piirkonnas on vajalik ehitusnull määrata 34,5 m abs kõrgust. Samas on piirkonnas kehtivad DP-d, kus pole ehitusnulli üldse määratud või on määratud madalam kõrgus. Seoses kliimamuutustega on prognoosimise meetod muutunud ja vajalik on määrata uued tingimused. DP-sid ei soovita tühistada, kuid võiks olla menetluslikult võimalik omaniku nõusolekul, kehtivat DP-d muuta läbi ÜP. Pigem peaks sellised muudatused lähtuma just ÜP-ga seotud teemade lahendamisest, mis toob kaasa uued suunised või põhimõtted. Sellise muudatuse eesmärgiks saab olla näiteks ruumi ohutumaks muutmine või looduskeskkonnale sobivamate tingimuste määramine vms piisavalt põhjendatud kaalutlus.

2.2 Kuidas juurutada planeerimise põhimõtteid detailplaneeringute koostamisel? Kirjeldada eelpool viidatud põhimõtetest lähtuvalt, millisel juhul pole mõistlik või ei tohi KOV planeeritava ala planeeringu koostamist koos rahastamisega üle anda (nt linnaehituslikult olulise või muus kontekstist tundliku asukoha tõttu). Kirjeldada eelpool viidatud põhimõtetest lähtuvalt, millisel juhul on vajadus korraldada arhitektuurivõistlus.

Planeerimise põhimõtteid on küll planeerimisseaduses käsitletud, aga on küsitav kui palju neid praktikas teadlikult järgitakse. Eriti just elukeskkonna parendamise põhimõtet - kui palju arvestatakse hoonest väljapoole jääva ruumiga. Sageli jääb mulje, et hoone maht pannakse paika ja siis hakatakse ümbritsevat selle järgi lahendama, kuigi tervikliku lahenduse väljatöötamise huvides on õigem analüüsida esmalt ala kõikehõlmavalt ning seejärel leida sobiv asukoht hoonestusele tasakaalus ümbritsevaga.

Avalikkust kaasatakse ja teavitatakse e-kirja ja posti teel, lisaks kohalikus ajalehes ja kodulehel, aga innovaatseliselt mõeldes - kas poleks aeg liikuda tänases inforumis ka ametlikult sotsiaalmeediasse, mis on tänapäeval üks kasutatavamaid vahendeid teabe saamiseks?

Planeerimise põhimõtete juurutamist tuleb alustada ennekõike KOV tasandil. Arendaja lähtub KOV algatamise korraldusest/lähteülesandest, seega üldjuhul kui pole alusuuringuid/-hinnanguid nõutud, siis ei ole vaja ka eksperte kaasata ja planeerimiseks vajalikud valdkonnad võivad jääda katmata.

Üks hea võimalus planeerimispõhimõtete juurutamiseks on väärtusliku ja läbimõeldud elukeskkonna arengu tagamiseks viia linnaruumiliselt olulistes või keerukates kohtades detailplaneeringu lahenduse välja töötamisele eelnevalt läbi planeeringuvõistlusi. Planeeringuvõistluste korraldamise mõte on linnaruumi mõjutavate oluliste ruumiliste lahenduste piisavalt põhjalik läbikaalumine ning uuenduslike ja värske ideede kasutamine kvaliteetse ruumi loomisel.

Etapid detailplaneeringu ruumilahenduse võistluse korraldamiseks:

- a) Koostada kõigepealt alale (planeeringuala+kontaktvöönd) maastiku, olemasoleva hoonestuse ja linnastruktuuri analüüs (selle võib KOV ka tellida, kui endal kompetents puudub või teha koostöös planeerijaga/konsultandiga)

- b) Planeering algatada / koostada planeeringu lähteülesanne eelnevale analüüsile tuginedes
- c) Koostada planeeringu võistluse lähteülesanne ning arutada see läbi avalikkuse ja puudutatud isikutega
- d) Korraldatakse võistlus vähemalt kolme osavõtjaga (võivad olla kutsutud osalejad), kuid eelistatult avalik võistlus.
- e) Võitnud eskiisi põhjal koostatakse detailplaneering (koostaja ei pea tingimata ise võistlusest osa võtma, kuid tal tuleb lähtuda võistluse tulemusest ja teha võitjaga koostööd)

- *Tartu linna näide: avaliku planeeringuvõistluse eesmärk on leida parim võimalik linnaehituslik lahendus ja atraktiivne ning meeldiv linnaruum, mis oleks aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamisel ja ehitusõiguse määramisel. Avaliku ideevõistluse puhul toimub esmalt ideekavandite esitamine, millest žürii valib välja kolm parimat. Seejärel toimub võistlus kolme osaleja vahel, et leida parim linnaruumi lahendus. Võistlustööd kasutatakse sisendina detailplaneeringute koostamisel.*
- *Tartu linna näide: Peale detailplaneeringu algatamist viiakse läbi planeeringuvõistlus kolme kutsutud osalejaga. Sisend võistlusele antakse koostöös KOV'i ja planeeringut koostava konsultandiga, kes teeb paiga analüüsi. Seejärel koostatakse detailplaneering lähtudes parimast ruumilisest lahendusest.*

Avalikkuse jaoks oluliste ehitiste objektide puhul on vajadus arhitektuurivõistluse jaoks. Eriti oluline on see just väiksemate linnade jaoks, kus üks läbimõtlemata ehitis võib rikkuda kogu linna miljöö. Arhitektuurikonkurss tuleks läbi viia kõigi ühiskondlike hoonete jaoks, et saada võimalikult parem lahendus nii hoonele kui ka välisruumile.

Elukeskkonna parendamine - väljavõte Heiki Kalbergi ettekandest (Elurikkus ruumiloomes, 26.04.2018): “mootorsõidukite liikluseks ettenähtud pind ei tohi olla suurem kui haljastuse ja puhkeala pind”. Proportsioon peab olema paigas. Linnakeskustes tuleb teha erandeid, kuid äärelinnas ja väikelinnades võib see olla võimalus elukeskkonna parendamiseks. Kohtades, parkla pind ei ole päevasel ajal pidevalt autodega kaetud, on asjakohane KOV'i poolt seada tingimus murukivi rajamiseks. See leevendab sademevee hulka ja rohesillutis mõjub linnamaastikus sõbralikumalt kui asfalt. On olemas ka teisi vett läbilaskvaid pinnakatte materjale, mille kasutust tasub kaaluda. Mitmed sellised lahendused on Skandinaavias täna juba normiks kujunenud.

Soome praktikas nähakse üldplaneeringu tasemel ette, millist ala millise hooldusintensiivsusega tulevikus hooldama hakatakse. Hooldusintensiivsusele vastavad

haljastuses erinevad kujunduse elemendid - nt kõige kõrgema hooldusintensiivsusega alal paikneb purskkaev. Soome näite põhjal detailplaneeringu etapis minnakse ÜP-le toetudes lahendusega täpsemaks, kuid jäädakse ÜP-ga määratud intensiivsuse juurde. Sama mõtet on kasutatud Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringus, kus on määratud haljastusklassid: I klass kõige tihedamalt kasutatav ja kõige rohkem hooldust vajav (mänguväljak, sportimisala jne); II klass kohaliku tähtsusega (tervisesport, jalutamine); III klass hooldusvaba - pakutakse visuaalset vaheldust ja mõeldakse lindudele ja putukatele.

Hajaasustuses lagealadele ja metsadesse kavandatavad elamumaad – on oht, et lõhutakse toimiv ökosüsteem kui loodusliku keskkonna asemele rajatakse niidetud muruplatsid elupuuekkidega (vähese elurikkusega keskkond) ja liikumiseks asfaltkattega teed. Sellise tulemuse vältimiseks tuleks nn põllukülade planeerimisel ette näha kokkulepitud % loodusliku keskkonna säilitamiseks selliselt, et see oleks hooldusvaba ning elurikkust toetav ning omavahel võrgustikuna kujundatud, et vältida ökolõksude teket (eelistada koridore vaheldumisi tugialadega ning mitte ühte suurt tervikala, kust elusloodus mujale liikuda ei saa).

Hea näide Islandilt:

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425565583387500>

Hea näide Suurbritanniast, tegemist Carryduff linna piiril asuva arendusega (koostatud 2009). Üldkasutatav maa/haljastuse protsent ei ole välja mõõdetud ühe krundina maa-ala pindalast (tavaliselt mõõdetakse nt ÜP järgi nõutud 15% maa-alast välja ja tehakse üks krunt keset planeeringuala üldkasutatavaks maaks), vaid hõlmab nii maa-ala välispiiri kui ka hoonete vahele kavandatud haljasalaid. Välispiirile on kavandatud metsikum ala, kus kasvab olemasolev taimestik ja pärismaised puittaimede liigid vastavalt ökoloogi soovitudele. Samuti on mõeldud jalakäijatele, et neile on kavandatud otsetee kogukonnaaia juurdepääsuks, mitte ainult mööda sõidutee äärt.



Key Design Features

- Pedestrian connection to Edgar Boyd residential scheme
- South facing elevations to maximise passive solar gain and natural daylighting
- South facing roofs to optimise solar thermal collectors and photovoltaic panels
- High performance Passive House thermal envelope with triple-glazing
- High efficiency mechanical heat recovery ventilation providing superior indoor air quality
- Low energy lighting, energy labelled white goods and drying space
- Low impact materials and efficient use of water
- Lifetime home design with excellent sound insulation, private space, cycle storage and composting
- Integration of existing ecological features into the master plan and surface water attenuation



Code for Sustainable Homes Level 5 and Passive House Residential Scheme for Carryduff, Belfast, November 2009



https://mosart.ie/portfolio_item/carryduff-passive-housing-scheme/

Halb näide: Peetri alevik Tallinna külje all. Ei hakanud eraldi planeeringuid välja tooma, vaid kasutasin Maa-ameti fotoladu. Väga palju planeeritud sama skeemi alusel: üks üldkasutatava maa krunt keset elamumaakrunte (täidetud ÜP järgi nõutud %). Elamukruntide kujundus: valdavalt kõikidel kruntidel elupuuehkid raamistavad krunti. Puudub ka sõiduteeäärne haljastus (tänavahaljastus). Kui oleks juba iga planeeringuala ümber istutatud puid ja põõsaid - oleks pilt hoopis teine. Peaks uutes elamualade planeeringutes jälgima, et kavandataks looduslikuma ilmega alasid.



Parkimismatiiv ei tohiks olla “kivisse raiatud”, vaid see peaks olema iga krundi kohta läbi mõeldud ning analüüsi tulemusel tehtav otsus.

Kõnniteed peavad olema loogilised ja sidusad ning inimesest lähtuvad: vaja on jõuda olulistesse punktidesse.

Avalikkuse kaasamine - avalik väljapanek (esialgsete ideede tutvustus) võiks toimuda juba vahetult algatamisele järgnevalt (sel juhul sisalduks avaldatavas pöngus kontseptsiooni kirjeldus, mida plaanitakse, kuhu). Põhjuseks see, et infot jagatakse avalikkusega varem ja planeerija saab juba arvestada avalikkust puudutavate küsimustega ning see võib lühendada menetlust, samuti aitab vältida konfliktide teket, sest avalikkus tunneb end sisendit andva osapoolena. Sellist süsteemi kasutatakse näiteks Islandi planeerimissüsteemis ja see on ennast seal hästi õigustanud (*lysing* = ärakuulamine). Näide Islandilt, kus koostatakse ülevaade, mis sisaldab nii planeeringu eesmärki kui ka planeerimisprotsessi tutvustust (antud näites ka keskkonna mõjude hindamise aruannet), samuti ka ajakava, millise aja jooksul on võimalik esitada

kommentaare/seisukohti:

https://www.mos.is/library/Skrar/.pdf-skjol/Skipulagsmal/Skipulagsauglysingar/2018/Lysing_Vatnstankur_Ulfarsfelli_DSK.PDF

Islandi materjaliga saab tutvuda kaustas: <https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1M4RmV-b5vYQwVSghZHxvHMnuEKAMmsUz>

Väljakujunenud linnaruumi/asumisse kavandades uut ehitist/rajatist või vana asemele uut ehitist planeerides kaaluda kaasamiskava koostamist detailplaneeringu mahus.

Igal omavalitsusel on oma süsteem: Tallinnal planeeringute register TPR, Rae vallal GIS portaal, mõned vallad kasutavad EVALD süsteemi. Huvitatud osapoolel ei ole lihtne orienteeruda erinevates süsteemides. Teave võiks olla üleriigiliselt ühes kohas või omavalitsuse kodulehel kergelt leitav, samuti võiks olla teavitus ka sotsiaalmeedias (KOV FB/Twitter/Instagram lehel + kogukonna FB portaalides).

Huvide tasakaalustamine ja lõimimine – kompensatsioonimehhanismide kokkuleppimine detailplaneeringute käigus, arendushuvidele sotsiaalsete aspektide välja töötamine, mis kõnetab kohalikku kogukonda ning elustab välisruumi ja rikastab seda uue mõõtmega. Kogukonna lõimimine arendusprojektidesse selliselt, et nad tunnevad, et see on nende piirkonna areng, millesse ühiselt panustatakse ning see toob neile reaalselt silmaga nähtavat ja käega katsutavat kasu, annab võimaluse arendusprojektide õnnestumisse (nt tuulikud, muud olulise ruumilise mõjuga ehitised). See tahab algatust ja innovaatilist lähenemist ennekõike just arendussektori poolt, sest on seotud oluliste kulutustega.

Näiteid mujalt maailmast: projekt „Windlicht“, mis loob tuulikupargist kunstiteose – liikuvad valgusvihud mängivad koos tuulegeneraatori tiibadega https://youtu.be/gBIWFdQM_ml

Siin on veel näited Hollandi tunnustatud kunstnikult Daan Roosegaardilt <https://youtu.be/eVFYhbHpfqU>

Teabe piisavuse põhimõte

Juhendis “Planeerimise põhimõtete rakendamine“ on toodud teave piisav, et seda põhimõtet rakendada. Ainuke, mis antud põhimõttest lähtudes on kitsaskoht: võrguvaldajate tehnilised tingimused pole DP koostaja jaoks tasuta. Väljavõte põhimõtete rakendamise juhendist: „Põhimõte on suunatud eeskätt planeerimisalase tegevuse korraldajatele, aga ka teistele teabevaldajatele (nt riigiasutused, võrkude valdajad jt) selle kaudu, et viimastel tuleb planeeringu menetlemiseks anda tasuta ja piisavat teavet planeerimisalase tegevuse korraldajale.“

On olukordi kui teab teabe piisavus on puudulik, sest dokumendi register (arhiiv) on lünklik ja andmed (DP-d, uuringud, projektid jne) on valdade ühinemise ajal läinud kaotsi.

Otstarbekas, mõistlik ja säästlik maakasutus – Oluline on, et KOVi poolt läbi viidud esmasest analüüsist selguks maade mitmeotstarbelise kasutuse vajadus ning selle põhjendus.

Arendaja jaoks peavad kogukonna toimimise põhimõtted olema hästi aru saadavad. Detailplaneeringut algatades tuleb muuhulgas määratleda lahenduse detailsus ja nõuete ulatus lähtuvalt kohast. Peale haldusreformi on paraku levinud teatud KOV'ides (linn+endine vald), kus normid ja nõuded on ühesugused nii linnalistes kui maalistes piirkondades. See pole kindlasti otstarbekas lähenemine ruumi planeerimisele, sest arendussurve ja asustustihedus on väga oluliselt erinevad.

Põhimõtte rakendamine peab tagama selle, et planeerimisalase tegevuse korraldaja langetab kaalutletud otsuse selle kohta, kus, mida ja kuidas planeerida parima võimaliku tulemuse saavutamiseks. Näiteks rohealade ja tehiskeskonna tasakaal, olemasolevate väärtustega arvestamine, ajaloolise hoonestuse ärakasutamine uutes arendustes, et muuta ala atraktiivsemaks/mitmekesisemaks (head näited: Aparaaditehas, Telliskivi). Täpsemalt on käsitletud punktis 5.4.

DP menetluse kitsaskoht Tallinnas:

Pikk menetlus KOV'i poolt. KOV eelistab ehitusprojektide läbivaatamist DP-le (ehitusseadustikus menetluse ajad täpselt) KOV ei tohiks DP-s nõuda liiga detailset tehnovõrkude lahendust, see peaks jääma põhimõtteliseks, sest kui DP-d ei viida kohe peale kehtestamist ellu ja tehakse seda alles mõne aasta pärast, siis võib olla tehnovõrkude situatsioon muutunud. Sellisel juhul DP lahendus ei pruugi toimida ning nagunii võetakse ehitusprojekti koostamiseks uued tehnilised tingimused. KOV peaks üle vaatama oma ametnike töökoormuse (kui DP ei jõuta üle vaadata 30 päevaga, siis peaks tegema ülevaatamises/seisukoha andmises korrekture). Nt Tallinnas pikk menetlusperiood, eriti tehnovõrkude osas. Kitsaskoht on see, kui õigeaegselt planeeringuid üle ei vaadata, siis kaotab võrguvaldaja kooskõlastus kehtivuse ning uus kooskõlastus (mõnel võrguvaldajal tasuline teenus) on uus/täiendav rahaline ja ajakulu. Samuti pikeneb märgatavalt DP menetlus ja arendajale toob see rahalist kahju.

3 Detailplaneeringu lähtekohad

3.1 Millist infot ja mis mahus on esitatavas taotluses vaja otsustamiseks detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise üle?

Kitsaskohad:

- Üldine: Osapooled ei adu, mis on DP koostamise eesmärk [PlanS § 124. lg 2.]. Kuna sageli käsitletakse eesmärgina DP koostamisest huvitatud isiku [Taotleja] soovi, siis toob see sageli kaasa „menetluse enne menetlust“. Veelgi enam – kuna DP algatamise otsustajatel [KOV], kes ei ole valdkonna spetsialistid, puudub piisav oskus mõista planeeringu dokumentatsioonis kirjeldatu suhet tegelikku kavandatavasse elukeskkonda, siis nõutakse DP koostajalt [Planeerija] enne DP algatamist detailsete 3D illustatsioonide koostamist. Selle tulemusena ei ole võimalik kinni pidada DP algatamise menetlustähtaegadest [PlanS § 128. lg 4.];
- Taotleja: DP algatamise menetlus võtab liiga kaua aega;
- Planeerija: DP algatamise eelset töömahtu on keeruline hinnata ning seetõttu ei pruugi planeerija töö olla vääriliselt tasustatud;
- KOV: PlanS ei näe ette lähteseisukohtade andmist DP-le, seega peljatakse esitada DP algatamiseks eelnõud, mille aluseks olevat algatamisettepanekut ei ole korrigeeritud vastavalt spetsialistide märkustele;
- Avalikkus: Puudub juurdepääs algatamise eelsele menetlusele, mis ei ole kooskõlas avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega [Plans § 9.].

Ettepanekud:

- DP algatamise ettepanek peaks koosnema valdavalt tekstist ning seda selgitavast skeemist. Taotlusest võiks selguda, milliseid avalikke hüvesid kavandatav arendus tarbib ja milliseid vastu pakub;

Näide 1: elamute kavandamisel kirjeldada, kui kaugel asub lähim olemasolev kool, lasteaed ja kauplus, milline on peamine eeldatav liikumisviis jõudmaks kohalikku keskusesse ja linnakeskusesse [jalgsi, jalgratta, ühistranspordi või sõiduautoga], kas on kavatsus rajada üldkasutatavaid mänguväljakuid, kohalikke elanike teenindavaid [väike]ärisid jne;

Näide 2: majutusasutuste kavandamisel kirjeldada, kes on teenuse peamine sihtgrupp, kuidas on tagatud juurdepääs kohalike ja ülelinnaliste vaatamisväärsusteni, kuidas tagatakse [eriti kombineeritud kasutusotstarvete puhul] püsielanike privaatsus, kas on kavatsus rajada kohalikele elanikele avatud kohvik või restoran jne.

- Tekstiosas tuleb kirjeldada ÜP ja KOV-i arengukava ning teiste oluliste strateegiliste arengudokumentide elluviimise olulisemaid põhimõtteid ning juhul, kui taotletakse ÜP muutmist, siis põhjendada, kuidas soovitud muudatused aitavad parandada elukeskkonna kvaliteeti. Samuti peab välja tooma peamised ruumilise planeerimise võtteid, millega saavutatakse planeerimise põhimõtete [PlanS § 8. ja § 12.] täitmine sealhulgas kirjeldades kavandatavat elukeskkonda, selle linnaruumilisi seoseid [sealhulgas näiteks rekreatsioonialade ja sotsiaalse taristu kättesaadavust jms], toimivust ning kvaliteeti;

Näide : koostatav Tallinna arengustrateegia 2035 ütleb: „Tallinna regiooni elanikud teevad aastal 2025 vähemalt 50% ja aastal 2035 vähemalt 70% igapäevastest liikumistest ühistranspordiga, jalgsi või jalgrattaga.“ – kirjeldada linnaruumi lahendusi, mis loovad eelduse selle eesmärgi täitmiseks.

- Skeemi eesmärgiks on eelkõige näidata, millise maa-ala planeerimist taotletakse, kus see asub ning, kuidas on see seostatav ümbritsevate aladega. Skeem võib sisaldada lihtsustatud mahulist linnaruumi mudelit.
- KOV-il tuleb vältida detailsete asendiplaaniliste lahenduste, hoone eskiiside ja 3D-illustratsioonide nõudmist, mis eeldavad mahukaid ja kulukaid planeerimis- või projekteerimistöid enne, kui KOV on andnud planeerimiseks lähteseisukohad.
- DP algatamise ettepaneku materjalid peavad olema piisavad, et KOV saaks väljastada lähteseisukohad. Samas ei ole õigustatud nõue ettepaneku täiendamiseks või muutmiseks vastavalt lähteseisukohtadele. Ettepaneku täiendamist võib nõuda, kui sellest ei selgu DP algatamiseks olulised asjaolud [näiteks ÜP muutmise vajadus] enne lähteseisukohtade väljastamist.

Näide : Algamisettepaneku menetluse jätkamiseks palume esitada tavapärane põhijoonis Tallinna planeeringute registri kohase planeeritava ala kohta. Joonisel peavad olema kavandatavat iseloomustavad näitajad sh ehitusõiguse tabel, kavandatavate korterite ja

parkimiskohtade arv. Juhime tähelepanu, et praegu tuleb parkimiskohtade arv määrata Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsuse nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ järgi. Põhijoonisele lisaks palume esitada [tänavanimetus] tänavatänavalaotus [tänavanimetus] maanteest kuni [kinnistu aadress] kinnistu [tänavanimetus] tänavapoolse piirini ja asendiskeem, mis võimaldab hinnata ehitusjoone määramise põhimõtteid – selliselt vormistatud joonise nõudmine algatamise-eelses menetluses on ilmselgelt ebaproportsionaalne, seda enam, et ehitusjoone määramise põhimõtted peaks määrama KOV ise juhul, kui see on antud tänavatänavalaotuslinnaehituslikult oluline.

3.2 Kuidas ja mida arvestades määratleda detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamise otsustamisel?

Kitsaskohad:

- Üldine: Selgusetuks jääb, kas eesmärgi sisustab Taotleja või KOV?
- Üldine: DP eesmärgina käsitletakse sageli planeeringu arvulisi näitajaid;

Näide : Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ...[aadresside loend]... kinnistutest elamumaa, ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntide moodustamine. Kruntidele määratakse ehitusõigus 4-5 ja 6 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega korterelamute ja/või äripindadega korterelamute ehitamiseks.

Ettepanekud:

- DP eesmärgi sisustaja peab olema KOV, kuna see on esmaseks suunajaks Planeerijale, millest tuleb juhendada ÜP elluviimisel ning millist elukeskkonda soovitakse kujundada;
- DP eesmärgi sisustamisel võiks KOV lähtudes ÜP põhilahendusest lühidalt kirjeldada, millistest kohastest tervikliku ruumilahenduse komponentidest DP koostamisel juhendada;

Näide : Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on linnakeskusega hästi ühendatud, jalakäidava, roheline ning aktiivse tänavaseinaga elukvartali kujundamine, kus tulevastele elanikele on koha peal tagatud esmased teenused ning privaatsed, poolprivaatsed ja üldkasutatavad puhkamisvõimalused.

- Arvulised näitajad [näiteks hoonete arv ja korruselisus] ei ole DP koostamise eesmärgi osa. Tegemist on planeeringu tehniliste parameetritega, mis selguvad planeeringu koostamise tulemusena ning nende ennetav „välja hõikamine“ tekitab asjatut ootust, kartus või segadust planeeringu erinevates osapooltes.

3.3 Milleks, kellele ja millal koostada lähteseisukohad? Millele tähelepanu pöörata lähteseisukohtade koostamisel?

Kitsaskohad:

- Üldine: Seadus ei reguleeri lähteseisukohtade koostamist DP menetluses.

Ettepanekud:

- Kuigi PlanS ei näe DP puhul ette lähteseisukohtade koostamist on soovitatav KOV-idel seda siiski teha juhtudel, kui sõlmitakse haldusleping DP koostamise või DP koostamise tellimise üleandmiseks [NB! kaaluda vastava sätte lisamist seadusesse]. Lähteseisukohad antakse oluliste linnaehituslike tingimuste seadmiseks, mis lähtuvad planeerimise põhimõtetest ning vajadusel avavad asukohapõhiselt üldplaneeringu tingimusi;

Näide 1: *Hoonestus integreerida sujuvalt rohealaga, hoonetest rohekoridori poole maa-alusele korrusele viivaid avatud panduseid ja parklaid mitte kavandada, pandused kavandada hoonesse. Rohekoridori poolses küljes lahendada sujuv üleminek maa-aluse korruse ja roheala vahel, sealjuures kavandada hoonesisesed pandused selliselt, et säiliks võimalikult hea side eluruumide ja rohekoridori vahel. Maa-aluste parklakorruste kavandamisel lähtuda põhimõttest, et maapinnast kõrgemale kui 1,0 m ei või ulatuda enam kui 50% kavandatud maa-alustest hoonemahtudest – selline lähteseisukoht on kohane, sest kirjeldab linnaruumi kvaliteeti ja on samas piisavalt üldine, et võimaldada erinevaid lahendusi.*

- Lähteseisukohad on suunatud eelkõige Planeerijale kvaliteetse elukeskkonna kujundamiseks, aga ka Avalikkuse teavitamiseks DP koostamise algatamise ettepanekus esitatu ja DP eesmärkide koosmõjust;

- DP menetluses on otstarbekas anda lähteseisukohad algatamise korralduses, kuna sageli delegeeritakse planeeringu koostamine Taotlejale ning heast halduse tavast lähtuvalt ei ole õiglane kui tingimused esitatakse pärast kohustuste võtmist.
- Lähteseisukohtade andmisel tuleb jälgida, et need oleks eesmärgipärased, vajalikud ja vastaksid DP üldistusastmele. Vältida tuleb üldplaneeringu või teiste kehtivate õigusaktide tingimuste kordamist, samuti liiga detailsete või DP reguleerimisalast väljapoole jäävate tingimuste esitamist.

Näide 1: *Kavandada kaugkütte piirkonnas soojavarustuse lahendus kooskõlas Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojuse piirihinna kooskõlastamine ja soojusettevõtja arenduskohustus“ – selline lähteseisukoht ei ole vajalik, sest soojavarustuse lahendamise kohustus tuleneb seadusest [PlanS § 126. lg 1. p 4.] ning volikogu määrus on täitmiseks kohustuslik ka ilma seda tingimuseks seadmata;*

Näide 2: *Määrata ...[aadress]... hoone reaalosadeks jagamise tingimused – selline lähteseisukoht ei ole kohane, kuna DP ei saa olla hoone reaalosadeks jagamise aluseks.*

- KOV-il on soovitatav koostada dokument, milles kirjeldatakse muuhulgas DP koostamise algatamise ettepaneku esitamiseks vajalike toiminguid ning DP koostamise üldtingimusi koos viidetega kehtivatele alusdokumentidele, mis tuleb planeeringute koostamisel aluseks võtta.

Näide 1: *Detailplaneeringu koostamise algatamisetpaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded Tallinnas.*

3.4 Mida arvestades tuleb detailplaneeringu ala ja lähtuvalt taotluse sisust selle mõjuala määrata? Millal eelistada suuremal maa-alal detailplaneeringu koostamist üksikkrundi planeerimisele?

Kitsaskohad:

- Üldine: suurema planeeringuala määramisel võib osutada planeeringu koostamine võimatuks, kuna ei suudeta tagada kõigi osapoolte [eelkõige kinnistuomanike, kes ei

ole Taotleja] huvide tasakaalustatud arvestamist [kohtupraktika ei soosi planeeringute kehtestamist vastu kinnistuomaniku tahet];

- Üldine: DP ala mõjuala [kontaktvööndi] määramine ja selle analüüs on pigem formaalsed ning ei kirjelda sageli laiemaid linnaehituslike seoseid [näiteks, kus asub lähim gümnaasium või millised on ühendused kesklinnaga erinevate liikumisviiside puhul];
- KOV: Puudub võimekus planeeringute koostamiseks või koostamise tellimiseks vajalikus mahus;
- KOV: Kuna valdava osa DP-de koostamise algatamise ettepaneku teeb Taotleja siis tulenevalt planeerimispraktikast on KOV-i võimalused planeeringuala määramiseks piiratud [PlanS § 130. lg 3].

Ettepanekud:

- DP ala määramisel on mõistlik lähtuda linnaehituslikust üksusest, mille tervikliku planeerimise korral loodaks paremat elukeskkonda. See võib eeldada ümberkruntimist, mis on äärmiselt keerukas, kui kinnistutel on erinevad omanikud. Sellistel puhkudel saab küll keelduda irdsete DP-de algatamisest, aga see lükkab vaid suure tõenäosusega protsesse edasi viimata lähemale tegelikele lahendustele [NB! kaaluda KAHOS § 4. lg 1. p 20. laiendamist nii, et see rakenduks ka planeeringu koostamise ajal, kui planeeringualale jääva kinnistuomanikuga ei ole võimalik terviklahenduse osas kokku leppida];

Näide 1: Tallinna Kalasadama lähiumbruse detailplaneering – planeeriti suuremat maa-ala, mille puhul lepidi muuhulgas erinevate maaomanike vahel kokku Kalaranna tänava väljaehitamise tingimused. Samas võttis kokkulepete saavutamise võrdlemisi kaua aega ning selle saavutamiseks kehtestati DP kahes osas, mis menethuslikult ei olnud kindlasti kõige otstarbekam viis. Samuti tunnistati kehtestatud detailplaneering osaliselt kehtetuks, kuna kinnistuomanik ei nõustunud planeerigu lahendusega ning vaidlustas selle kohtus;

Näide 2: nn Maakri kvartali detailplaneering – KOV on korduvalt tagasi lükanud DP algatamise ettepanekud kvartali üksikute kinnistute planeerimiseks, sest tegu on kõrghoonete piirkonnaga, mis eeldab linnaruumilist terviklahendust ning selle saavutamiseks maa-ala ümberkruntimist, mis ei arvesta tänaste kinnistupiiridega. Siiani ei ole kinnistuomanikud

terviklahenduses kokku leppinud ega esitanud DP algatamise ettepanekut kogu kvartali planeerimiseks. Arendustegevus ühel kesklinna „magusamal“ maa-alal on peatunud määramatuks ajaks.

- DP ala mõjuala graafiline määramine ei ole otstarbekas, seda ei toeta ei planeerimispraktika ega õigusaktid ja juhendmaterjalid [planeeringuala mõjuala mainitakse üldiselt vaid ühel korral PlanS § 3. lg 3. seoses planeeringu seletuskirja koostamisega]. Liikuvust silmas pidades on samavõrra olulised ülelinnalsed või piirkondlikud seosed, eelkõige seotus kesklinnaga või suuremate keskustega, kui kavandatava ruumiline mõju lähiümbrusele. Kuigi ka seda mõju tuleb DP seletuskirjas kindlasti kajastada võiks loobuda mõjuala graafilisest määramisest.
- Üldjuhul tuleks eelistada suurema maa-ala planeerimist ühe krundi DP koostamisele. Suurema DP ala määramine on õigustatud kindlasti juhtudel, kus asutakse ellu viima suuremat territooriumi hõlmavat linnaruumilist muutust, näiteks tööstuskvartali ümberkujundamist valdavalt elamualaks või sadamaala ümberkujundamist mitme-otstarbeliseks keskusealaks seda ka juhul kui planeeritavale alale jäävad erinevatele omanikele kuuluvad kinnistud. Samuti juhul kui suurema ala planeerimine on menetluslikult otstarbekas [DP alade liitmine] või DP koostamine eeldab tehnilise taristu suuremas mahus väljaehitamist.

4 Detailplaneeringu seosed teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

- 4.1 Milline on detailplaneeringu (sh algatamise taotluse) seosed üldplaneeringuga ning teiste strateegiliste arengudokumentidega (nt arengukava, maakonnaplaneering, riiklikud ja KOV arengukavad)?**
- 4.2 Kuidas detailplaneeringuga viia parimal moel ellu üldplaneeringus kavandatut? Näiteks: millal ja kuidas korraldada arhitektuurivõistlust? Millised on soovitusel seniste õppetundide baasil?**
- 4.3 Millal üldse on kohane kaaluda üldplaneeringu muutmist detailplaneeringuga? Ettepaneku asja -ja ajakohasuse hindamine, keda kaasata kaalumisel jne?**

Hea detailplaneering on see, millega keegi rahul ei ole.

Milline on detailplaneeringu (sh algatamise taotluse) seosed üldplaneeringuga ning teiste strateegiliste arengudokumentidega (nt arengukava, maakonnaplaneering, riiklikud ja KOV arengukavad)?

Tahaks teemapüstitusele vastata selliselt, et hea detailplaneering lähtub mõistusega tehtud otsusest. Ei ole võimalik vastata, kas lähtuda trendist, riiklikust või kohaliku omavalitsuse arengukavast, et mis on meetodiliselt õigem. Kõigi nimetatud strateegiliste dokumentide puhul on küsimus, millal on strateegia tehtud ja kui asjakohane see on. Trendide puhul võib olla, et neid pole üldse pädevate instantside poolt kirjeldatud. PlanS-i I ptk põhimõtteid järgides tuleks kontrollida, kas strateegia ellurakendamise korral on kõik hästi või tuleks teha strateegiast erinev otsus. Mõistusega otsuse juurest jõuame ühel hetkel kas kaalutluspõhimõtete juurde (kas lähtume kliimamuutuste leevendamise vajadusest või maaomaniku lühiajalise kasumi maksimeerimisest) või halvemal juhul korruptsioonini (teatud isikute eelistamine viisil, mis ei lähe kokku strateegilise dokumendiga). Planeeringu, kui *Nimby* või *Yimby* elluviimise vahendi, erimeelsuste korral jõuame kohtuvaidlusteni ning tehtud valikuid tuleb põhjendada. Põhjendades tuleb viidata strateegilisemale dokumendile, kuidas on suhestumine sellesse, miks seda ellu viiakse või ei viida.

Ühe näitena võib tuua Hiiu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneeringu koostamist (planeeringu tasand on teine, kuid seos strateegilise dokumendiga asjakohane). Planeeringulahenduse vastased töid ühe asjaoluna välja, et vastavalt 2009. a jõustunud Elektrimajanduse arengukava aastani 2018 on Eesti taastuvenergia vajadused juba kaetud ja ei ole vajadus täiendava võimsuse järele. Pärast 2009. a jõustunud arengukava oli aga kehtestatud üleriigiline planeering ning asutud välja töötama uut Elektrimajanduse arengukava.

Mis siis on olulisem, kas ajale jalgu jäänud kui kehtiv arengukava või teadmine, et elu on muutunud (trend on puhtamale energiatootmisele) ja vajalik on piiratud ajaressursi juures käituda koostamise algusjärgus oleva dokumendi järgi?

Kas detailplaneering peab arvestama kõrgemat strateegilist dokumenti? Detailplaneering peab lähtuma kõrgemast strateegilisemast dokumendist ja tooma välja, kas lähtub selle põhimõtetest või ei lähtu ning sel juhul esitama põhjendused, miks ei lähtu. Käsitlema peab neid strateegilisi dokumente, millega on vajalik kindlat seost põhjendada (asjakohaseid arengukavasid ja strateegilisi dokumente). Trendide esitamine on Eestis suhteliselt olematu – oleme end dokumentide abil justkui abituks

muutnud jättes tihti maailmas asjakohased trendid tahaplaanile; trendidele peaks viitama julgemalt ja muutma need samaväärseks heaks kiidetud strateegiliste dokumentidega.

Menetlemise jadas tekib järgmine küsimus, kas iga koostatava detailplaneeringu puhul tuleb kõik strateegiad üle vaadata?

Ideaalpildis on strateegilistest dokumentidest tulenev üldplaneeringusse kantud ja piisab kui lähtuda üldplaneeringust. Praktikas see nii ei ole, paljudes omavalitsustes on 15 ja enam aastat vanad üldplaneeringud, milles pole kaasaegseid tingimusi. Siit järeldub, et kohalikus omavalitsuses planeerimise eest vastutav isik peab olema kursis kaasaegsete lähenemistega ja oskama detailplaneeringu lähtetingimustes juhtida tähelepanu strateegiatest tulenevatele uusmõtlemistele, et detailplaneering neid rakendaks. Kui omavalitsuse spetsialist teab vaid strateegiate nimekirja, kuid sisu ei tea, siis ei ole võimalik ka nende strateegiate elluviimine.

Menetletavad detailplaneeringud peaksid lähtuma eelkõige heaks kiidetud üldplaneeringust, selle järel maakonnaplaneeringust ja muudest strateegiatest, sisendi olulisematele aspektidele peaks omavalitsus andma lähtetingimustega. See tähendab, et detailplaneeringu lähtetingimustes ei ole loetletud kõiki strateegilisi dokumente, vaid on viited vaid neile dokumentidele, mille puhul on olemas kehtivast üldplaneeringust olev erisus.

Lähtetingimustes sisendi andmisel tekib kaks küsimust: mida saame lugeda heaks kiidetud strateegiliseks dokumendiks ja kas see annab ka suunised või reeglid.

Maakonnaplaneeringute mõne aasta tagusel koostamise ringil tehti seda koostöös omavalitsustega. 2020. a tehes üldplaneeringuid soovivad omavalitsused maakonnaplaneeringutes olevast erinevaid lahendusi. Miks nii, kas tegelik koostöö puudus? Või on muutunud taustinfo?

Näitena võib tuua Statistikaameti 2019. a teadet: Värskest koostatud prognoosi järgi on rahvaarvu kahanemine ligi viis korda väiksem kui varasema, 2014. aasta andmetel tehtud prognoosi kohaselt. Siis ennustati 2040. aastaks 8% väiksemat rahvaarvu kui uue prognoosi järgi. Muutuse põhjus on rändetrendide muutus – eelmine prognoos koostati ajal, mil Eesti kaotas elanikke välisrändes, kuid nüüd on see trend muutunud. Seega rahvastikuprognoosi uue põhistsenaariumi järgi eeldab Statistikaamet, et rände tõttu kasvab rahvaarv igal aastal umbes 1500 inimese võrra. Maakonnaplaneeringuid, koos kahaneva planeerimise suunisega,

koostati varasema prognoosi järgi. Nüüd lähtudes rändest võiks siiski julgemalt luua võimalusi tuleviku kavandamiseks – kas lähtuda maakonnaplaneeringust või statistikaameti uuest uudises ja optimistlikust kõhutundest? Samas käsitleb Statistikaamet kogu Eestit, teadmata on piirkonna trend. Piirkonna trendi mõjutab jällegi piirkonna enda tegevus.

Omavalitsuse jaoks on oluline, et strateegia annaks sisendi, mida saaks kasutada, mitte et strateegia toob välja probleemi, kuid ei anna sellele lahendit. Kui seoses kliima muutusega on riiklikul tasandil suudetud juba viis aastat tagasi välja öelda, et tulevikus sademete hulk suureneb, kuid omavalitsus ei oma spetsialistide poolt selgeks vaieldut nägemust, et kui palju, siis ei tasu omavalitsuselt loota, et hakataks arvutama suurematele vooluhulkadele vastavaid torustiku- (ja immutus-)lahendusi.

Detailplaneering lähtub üldplaneeringust olles kas:

- üldplaneeringukohane üldplaneeringu muutmise vajaduseta – see tähendab, et üldplaneeringut ei muudeta, detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas ning tulenevalt suuremast täpsusastmest täpsustab üldplaneeringut;
- üldplaneeringut muutev kuid mitte üldplaneeringu põhilahendust muutev – see tähendab, et üldplaneeringut muudetakse mingis osas, kuid ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust või
- üldplaneeringu põhilahendust muutev.

Arutada võib, kus on piir täpsustamise, muutmise ja põhilahenduse muutmise vahel, kuid see jääb kohaliku omavalitsuse otsuseks – algatamise ja lähtetingimuste määramise ajal peab see olema selge, missugune on koostatava detailplaneeringu suhestumine üldplaneeringusse muutmise osas. Samas seab see kõik üheselt arusaadavuse nõude ka strateegia dokumendile endale. NB! Paljud omavalitsused soovivad detailplaneeringu algatamise taotluses selle välja toomist, kuid see peaks olema omavalitsuse hinnata, mitte avalduse esitaja teha; avalduse esitajalt ei tohiks nii küsida.

Näitena saab tuua väljavõtte ühest üldplaneeringust. Maakasutustingimus keskuse maa-alal: uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) mustkatttega parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid). Maakasutustingimus korterelamumaal: parkimine, sh jalgrattaparklate olemasolu, lahendatakse oma krundil, suuremate (rohkem kui 20

parkimiskohta) parklate rajamisel liigendatakse alad haljastusega (vallid, puud, hekid). Kas detailplaneeringuga 25-kohalise ilma haljastuse liigenduseta parkla kavandamine mõlemal maa-alal on üldplaneeringu põhilahendust muutev või üldplaneeringut täpsustav? Kas korterelamumaal olev 10 auto-kohaga ja 11 jalgrattakohaga ühine parkla tuleb liigendada? Kas erinevad tingimused, sh katte tüüp, omavad piisavalt suurt kaalu, et neid nii erinevalt käsitleda? Peaksid omama, kui need on kirja pandud – muidu pole ju eristamine vajalik.

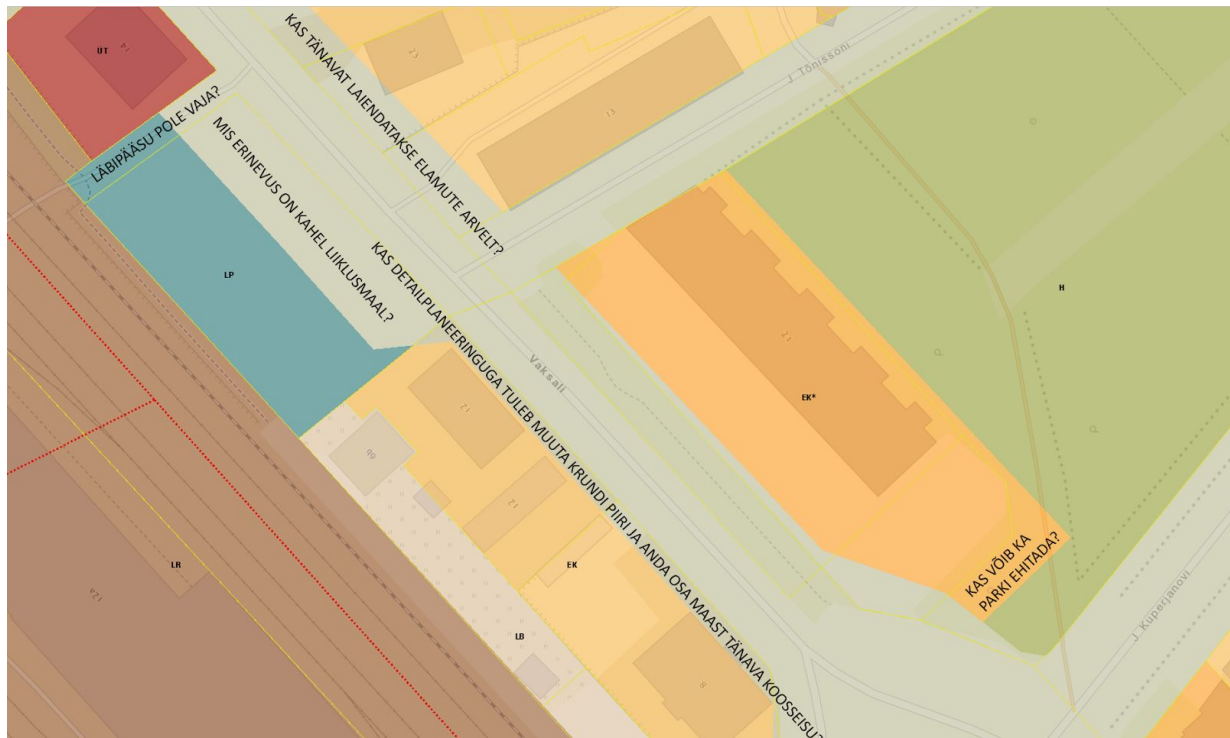
Näitena saab tuua enamustes üldplaneeringutes oleva põhimõtte: Käesoleva üldplaneeringu mõistes võib detailplaneeringu koostamisel maa-alale anda mingi muu kasutusotstarbe (kõrvalsihtotstarbe) kuni 30% ulatuses, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Kas erinev otstarve võib olla 30% üldplaneeringu vastavast polügoonist, jah korral – kas lähtutakse ajalisest järjekorrast, st kes on varem soovinud, see saab? Kas erinev otstarve võib olla 30%-l detailplaneeringuga planeeritavast alast? Kas igal detailplaneeringuga planeeritaval krundil peab olema 70% üldplaneeringukohast otstarvet ja 30% võib olla muu? Kas mõeldakse üldplaneeringu muutmist või üldplaneeringu põhilahenduse muutmist?

Eesolev tekitab palju küsimusi ja omavalitsusel peaks olema ajas ühtne tõlgendus kõige küsitud kohta. Erinevat käsitlust tekitavatele küsimustele peaks olema vastatud lähtetingimustes täpsustades konkreetselt, mis on mõeldud või lubatud-keelatud.

Täpsustamise ja muutmise tekitab küsimus ka strateegilisema dokumendi täpsustamist. Tänapäeval digiajastul on kõik valmis ekraanil suurendama mikromeetri. Strateegilise dokumendi täpsustamine aga pole selline ning seetõttu peab detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringut täpsustama. Eesti planeerijaskond peaks olema kokku leppinud, et x (võtame selleks x-ks diskussiooni alustamiseks väärtuse 10) meetri ulatuses üldplaneeringus esitatud täpsustamine ei ole üldplaneeringu muutmine. Ja üldplaneeringute edasisel koostamisel paneme kuvamisel suurendamisele piiri ette.

Näitena on esitatud väljavõtte kehtiva üldplaneeringu kaardirakendusest, mida on suurendatud suhteliselt madalal olevale lennukõrgusele. Õrnalt on kollasega näha katastriüksuste piirid. Tekkivad küsimused: kas tänavat laiendatakse olemasolevate elamute katastriüksuste arvelt ja osa maad tuleb detailplaneeringu koostamisel näidata võõrandatavana? kas toimivat läbipääsu pole enam vaja, kuna see on määratud parkla liiklusmaa koosseisu? miks on parklaga piirneval alal tänavamaa laiem? kas pargi arvelt võiks veel ühe elamu ehitada? Antud näite kohase üldplaneeringu alusel detailplaneeringut

tehest tuleks kohe teadvustada mis mahus detailplaneeringuga üldplaneeringut täpsustada tuleb ja saab.



Üldplaneeringu tasand ei eelda krundi piirides asja vaatamist ja eesolevatele küsimustele vastamiseks, tehaksegi detailplaneering.

Ükski strateegia ei vabasta omavalitsust ja planeerijat ise mõtlemise eest strateegia kehtivuse ajaks. Strateegia sisendit tuleb võtta mõistusega ja lähtuvalt strateegia ning detailplaneeringu täpsusastmest rakendada. Asja teine tahk on, kuidas vältida korruptiivseid avalikku huvi mitte arvestavaid otsuseid, tulgu need siis tahtlikult kellegi eelistamise soovist või lihtsalt rumalusest.

Kuidas detailplaneeringuga viia parimal moel ellu üldplaneeringus kavandatud? Näiteks: millal ja kuidas korraldada arhitektuurivõistlust? Millised on soovitusel seniste õppetundide baasil?

Meie tänases (õigus-)ruumis ei käi üldjuhul omavahel kokku kvaliteetne ruum ja maaomaniku ootus. Miks? On see teadmatus turuosaliste poolt või midagi muud? Turg müüb ka viletsat ruumi, ostjad ei oskagi paremat tahta, seega polegi enam vaja. Kui palju on kvaliteetsem ruum kallim? Detailplaneeringu menetlemisel tekib ka küsimus, kui palju saab omavalitsus tingimusi ette anda või on maaomanikul põhiseaduslik õigus ehitada ja teda ei tohi takistada.

Harvad pole korrad, kus detailplaneeringut menetlev spetsialist vajab üldplaneeringust tuge, et detailplaneering ei läheks *käest ära*. Detailplaneeringust huvitatav isik vajab üldplaneeringust mõistlikku teadmist, mis tingimustel ta saab arendada. Kui üldplaneeringus puuduvad täpsed kvantitatiivsed parameetrid, siis on suurem oht võimalikeks kohtuvaidlusteks, üksikotsuste kohane põhjalik kaalutlemine ja põhjendamine muutub kulukaks – seetõttu ongi lihtsaim lahendus, kui üldplaneering annab ette arvulised väärtused (kõrgus, koormusindeks, FAR-indeks, haljastuse nõue jms).

Näiteks võib tuua kogemustega arendaja selgituse algse käest ära lahenduse kohta: Ega ma nii tihedat asja teha ei soovi, kuid kuna linna poolt võetakse alati mahtu vähemaks, siis pean alustama siit. Kas probleem on omavalitsuse spetsialisti töö tulemuslikkuse hindamises või miks on meil Eestis tekkinud olukord, et mõistlik lahendus ei ole ilma muutusteta üldjuhul võimalik?

Oluline on meeles pidada, et üldplaneering on tingimuste kogum, mida tuleb vaadata koos, mitte tegutseda neist ainult ühe alusel. Sageli on nõuded erinevates peatükkides, ühes on määratud maksimaalne täisehituse alune pind, teises minimaalne haljasmaa pind, kolmandas määratud, et parkimine peab vastama standardile. Sagedased on juhtumid, kus öeldakse, et kõike kolme nõuet ei ole võimalik koos täita. Siin on oluline tuua täiendus – nende täismahus realiseerimine ei pruugi olla võimalik koos täita, kuid kui vähendada täisehitust, siis väheneb ka parkimiskohtade arv ning on võimalik tagada vajalik haljastuse osakaal. **Detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada üldplaneeringu kõigi nõuete täitmine koosmõjuna; suurim lubatud ei tähenda, et ehituse kavandajal on eeldus see saada – suurim lubatud on saavutatav siis, kui täidetud on kõik teised miinimumnõuded.**

Probleem tekib siis, kui üldplaneeringus ei ole nõudeid. Olenevalt ehitussurvest on piirkonnas on omavalitsute poole nõuete sätestamise soov erinev. Samuti jõuame tagasi küsimuse juurde, kas üldplaneeringu kehtestamise järgselt enam mõtlema ei pea. Või kui kergesti on igasugune mõtlemine kohtus vaidlustatav? Kohus on öelnud, et kohus ei lasku otsusesse, kas planeeritud hoone põhjendatud kõrgus on seitse või seitseteist meetrit – see on kohaliku omavalitsuse otsustada. Küll aga soovib kohus näha kaalutlust, et kas otsuse juures on kaalutletud või mitte.

Detailplaneeringut on lihtne teha, kui üldplaneeringus on ees kvantitatiivsed väärtused ja vajalikud tegevused, nt:

- koormusindeks maapealse parkimise korral 120 m²/krt, maa-aluse parkimise korral 80 m²/krt ning kesklinna piirkonnas 40 m²/krt;
- väikeelamu suurim lubatud kõrgus 9 m;
- krundi haljastatav pind peab olema vähemalt sama suur, kui on krundi hoonest üle jääv kõvakattega alade pind;
- vähemalt kolme kutsutuga arhitektuurivõistlus on vajalik korraldada juhul, kui kavandatakse üle 3000 m²-se brutopinnaga hoonet;
- avalik arhitektuurivõistlus on vajalik korraldada juhul, kui kavandatakse üle 15 000 m²-se brutopinnaga või üle 18 m kõrgusega hoonet;

Kui aga üldplaneeringus ei ole selliseid väärtuseid või on need kirjeldatud kvalitatiivselt?

Näiteks Tartu üldplaneeringus on seatud järgnev ruumilise arengu põhimõte: Tartu kesklinn on rahvusvahelistuv, ajaloolist linnaruumi arvestav, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe ülikoolilinna süda ja piirkonnakeskus. Kesklinn on koht, mis on suurema osa ööpäevast elav, üha jalakäijasõbralikum, inimõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale mõeldud aasta läbi toimiv atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, vaba aega veeta, poodelda ja asju ajada. Kirjutatu alusel saab omavalitsus võimaldada detailplaneeringus kõike nimetatuga kokkusobivat. Arutleda võib, kas omavalitsus võib detailplaneeringuga lubada ühe kasutusviisiga hooneid või peaks olema kõik kavandatud krundid mitme kasutusviisiga hoonetega või peaks lähiala analüüs vastama, et kahel piirneval krundil on ainult äri- ja büroofunktsioon, et linnakeskus õhtul välja ei sureks on põhjendatud siia vahele 100% elamufunktsiooniga hoone tegemine.

Kvalitatiivne kirjeldus annab rohkem võimalusi edasisteks vaidlemisteks, samas on omavalitsustel võimalik pädevate spetsialistide olemasolul selgitada *heade lahenduste* vajalikkust ja seda tuleb teha iga detailplaneeringuga.

Üheks pädevuse tõstjaks on planeeringu- ja arhitektuurivõistlused. Seoses võistlemisega saab detailplaneeringut teha kahte moodi:

- planeeringu koostamise ajal viia läbi planeeringuvõistlus (vt nt v <https://www.tartu.ee/en/node/6375>);
- planeeringule järgnevalt viia läbi arhitektuurivõistlus.

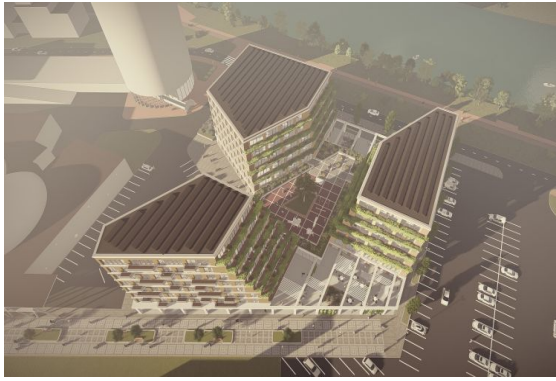
Planeeringuvõistlus toimub planeeringu koostamise ajal (või enne seda) parima planeeringulise lahenduse saamiseks ja arhitektuurivõistlus planeeringu järgselt sobivaima arhitektuurse lahenduse saamiseks. Eestis on praktikas neid ka segi aetud, arhitektuurivõistlusi on koostatud ka planeerimislahenduse saamiseks. Enne planeerimist on hakatud koostama ka visioonivõistlusi – et saada üldse ideid, mida suurema piirkonnaga võiks peale hakata. Ka visioonivõistluse korraldamisel saab anda ette soovitud tegevused ja mahud ning suurem maa-ala võimaldab soovitud tegevusi erinevalt paigutada.

	Tugevused	Nõrkused
Planeeringu-või arhitektuurivõistlus või visiooni-võistlus enne planeeringu-protsessi	Maaala kohta saab rohkem lahendusi Mängitakse nii kruntide kujude, mahtude kui kasutustingimustega. Maa-alale kavandatud lahenduste alusel algatatakse planeering.	Kindlasti tuleb välja selgitada omavalitsuse seisukohad ruumi kujundamise põhimõtete osas, see võib osutuda lisatööks. Ohuks on, et võidutöö lahendus ei ole kohalikule omavalitsusele sobilik ja sellistel tingimustel planeeringut ei algatata (palju oleneb žürii valikust). Ohuks on, et koostatav planeeringulahendus ei ole kaasatavatele sobilik ja võidutöö kohast lahendust ei saa kehtestada.
Planeeringuvõistlus planeeringu-protsessis	Omavalitsus on planeeringu lähtetingimustega määranud ala arendamise põhisuunad. Maa-ala kohta saab rohkem lahendusi.	Ohuks on, et koostatav planeeringulahendus ei ole kaasatavatele sobilik ja võidutöö kohast lahendust ei saa kehtestada.

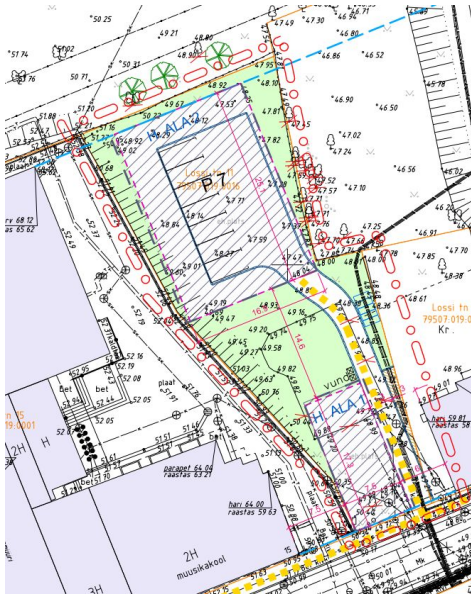
	<p>Mängitakse nii kruntide kujude, mahtude kui kasutustingimustega.</p> <p>Maa-alale kavandatud lahenduste alusel koostatakse planeering.</p> <p>Kehtestatud planeering tagab hilisema projekteerimisõiguse.</p>	
Arhitektuurivõistlus (kehtestatud planeeringu järgselt)	<p>Planeeringu olemasolu tagab nõuetele vastava võistlustöö elluviidavuse.</p> <p>Planeeringuga määratud ehitatava ala piires saab parima arhitektuurilahenduse.</p>	Ohuks on, et planeerimisstaadiumis on tehtud vale otsus ja arhitekt on loomeprotsessis liialt piiratud.

Detailplaneeringule parima lahenduse saamiseks on mõistlik korraldada planeeringuvõistlus. **Mida suurem on maa-ala, mida suuremale avalikkusele on see ala suunatud ja mida ebakorrapärasem on vahetu ümbrus, seda olulisem on võistluse läbiviimine.** Võistlust võib läbi viia nii ühe- kui mitmeetapiliselt. Mitmeetapilise võistluse eelis on tagasisidestamise (tagasiside alusel jätkatakse töö koostamist) ja osalejatega silmast silma arutamise võimalus. Üheetapiline võistlus sobib avaliku ja anonüümsete osalejatega võistluse läbiviimiseks. Mitmeetapiline võistlus sobib kutsutud või portfoolio alusel valitud osalejatega võistluse läbimiseks.

Näide Tartus Väike-Turu 7 planeeringu koosseisus läbi viidud planeeringuvõistlusest. Planeeringu lähtetingimuste ja omavalitsuse esindajatega žüriis läbiviidud võistlus, mille alusel koostati planeeringut edasi. Tänu omavalitsuse esindajatele žüriis olid ka edasised seisukohad planeeringus paremini põhjendatavad. Autorid: Arhitekt Must, Kolm Koma Arhitektid, U-Disain, KTA, Salto.



Näide Tartus Lossi 11 planeeringujärgsest arhitektuurivõistlusest. Väljavõte kehtiva planeeringu joonisest ja selle põhjal koostatud kaheetapilise arhitektuurivõistluse tödest. Planeeringu kesklinnalik detailsus annab ette hoonete küllalt täpse mahu, millega arhitektid mängida saavad. Autorid: Arhitektuuriklubi, Kolm Koma Arhitektid, Kuu arhitektid.



Võistlustingimused peab koostama ruumiharidusega kutsetunnistusega ekspert, tingimused tuleb kooskõlastada erialaliitudega. Võistluse žüriid koostades tuleb tagada, et üle poole oleks eksperdid, kes lähtuvad otsustamisel ruumi kvaliteedist. Kaasatud peaks olema võimalikult lai spekter eksperte (maastikuarhitektid, arhitektid, planeerijad, sõltuvalt töö iseloomust ka sisearhitektid, muinsus- või looduskaitse spetsialistid ja liikuvusspetsialistid). Võistluse korraldamisel tuleb tagada osalejaid kaasav auhinnafond ning jätta piisav ajavaru töö teostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel peaks läbi viima planeeringuvõistluse. Kui detailplaneeringuga nähakse ette hilisem arhitektuurivõistluse korraldamise kohustus, siis seda paindlikum peaks olema detailplaneeringu lahendus. Vältida tuleks nii detailseid arhitektuurinõudeid kui ka peaks olema antud suurem vabadus hoonestuse,

haljastuse ja parkimise lahendamiseks; vabaduse suuruse tingib asukoht. Hilisem arhitektuurivõistluse läbi viimine hoonetele peab olema detailplaneeringu kohane. Detailplaneeringut ei saa muuta ja tuleb jääda detailplaneeringuga määratud piiresse – seetõttu peabki olema planeeringulahendus selline, mis ka võistlemist võimaldab.

Millal on kohane kaaluda üldplaneeringu muutmist detailplaneeringuga? Ettepaneku asja -ja ajakohasuse hindamine, keda kaasata kaalumisel jne?

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on õigustatud igal korral, kui muudetav lahendus on parem, kui ilma muutmiseta lahendus. Lihtne põhimõte, kuid kaalutledes jõuame kiirelt selleni, et kelle jaoks parem?

Detailplaneeringu koostamine on üks suur analüüsiprotsess ning planeeringu algatamine ei anna automaatselt õigustatud ootust algatamistaotluses toodu kehtestamiseks. Seega ei pea olema üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise staadiumis tulema valmis tööga, vaid planeeringu algatamisel tuleb välja tuua olulised asjaolud, millele peab planeering otsuse tegemiseks vastuse andma ja mis on see, miks on üldplaneeringut muutev lahendus parem. Edasise planeerimisprotsessi, sealhulgas nii ametkondade kui avalikkuse kaasamise käigus selgubki, kas üldplaneeringu muutmine on õigustatud. Planeeringu algatamisel on eesmärgiks planeeringu koostamise käigus kaaluda ja planeeringu koostamise käigus antakse põhjendused, miks on kaalutud tulemus parem. Planeeringu koostamise tulemuseks võib olla ka see, et üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud.

Ühe *Nimby*-planeeringu algatanud volikogu esimehe vastus pahastele vallaelanikele: *Algatasime selle planeeringu, et teha uuringutele tuginev analüütiline otsus, mitte ei öelnud planeeringu algatamistaotlusele emotsioonide pealt ei.*

Kõiki otsuseid (või vähemalt otsuste eelnõusid) teevad mõtlevad pädevad spetsialistid. Kui pädevad spetsialistid leiavad, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on põhjendatud või ei ole, siis nii on. Pädevad spetsialistid peavad selgitama oma otsust. Kui omavalitsuses puuduvad pädevad spetsialistid, siis tuleb pädevus konsultantidelt sisse osta. Varasemas praktikas on omavalitsused toonud algatamise otsuses välja planeeringuga seonduvad asjaolud, sealhulgas ka põhjused, miks muuta üldplaneeringut. 2020. sügisest kehtiv vormistusnõue, et detailplaneeringus peab olema toodud asjakohaste mõjude hinnang, toob põhjendamise ka planeeringu koosseisu. Asjakohaste mõjude hindamise kohta ei ole Eestis välja antud ühtegi juhendmaterjali, see on iga omavalitsuse enda otsustada, kuidas mõjusid hinnata. Üks võimalik hindamise ülesehitus on järgmine:

- missugune on avalduv majanduslik mõju;
- missugune on avalduv kultuuriline mõju;
- missugune on avalduv sotsiaalne mõju;
- missugune on avalduv looduskeskkonna mõju, sh tuleb alampunktidenä käsitleda:
 - kas detailplaneeringuga kavandatud tekitab olulise keskkonnamõju ja
 - kas on mõju Natura aladele.

Kui kõiki eespool esitatud valdkondi käsitletakse, siis tagatakse ka põhjendused. Olenevalt planeeritava maa-ala omadustest ning planeeringu iseloomust tuleb vajadusel kaasata täiendavaid eriteadmistega spetsialiste: looduskeskkonna spetsialistid; sotsioloogid; liikuvusspetsialistid; väliruumi spetsialistid; kultuuriväärtuste spetsialistid jne.

Kui kehtivale üldplaneeringule algatatakse pidevalt üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid, siis on see märk sellest, et tuleb hakata koostama uut üldplaneeringut!

5 Detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse komponendid

5.1 Millest koosneb detailplaneeringu terviklik ruumilahendus?

Planeerimisseadus määrab elukeskkonna parendamise põhimõtte, mille kohaselt luuakse planeeringuga eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Detailplaneeringu terviklik ruumilahendus on aluseks tervikliku, kõrget elukvaliteeti soodustava loodus- ning ehitatud ja ehitatava keskkonna kujunemisele.

Kehtiva planeerimisseaduse seletuskirja kohaselt on terviklik ruumilahendus defineeritud kui terviklik nägemus sellest, kuidas ala tulevikus parimal võimalikul viisil kasutama peaks. Tervikliku ruumilahenduse koostamisel tuleb tasakaalustatult arvestada majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Detailplaneeringu koostamisel on võimalik tasakaalustada erinevaid huve,

sealhulgas nii avalikke kui erahuvisid. Detailplaneeringu ülesanne on hinnata kavandatava muudatuse tervikmõju ja leida ühiskondlik kokkulepe nende muudatuste elluviimiseks. Avalik huvi ei ole „meeleavalduste summa“, vaid kogukonnale kui tervikule pikaajaliste hüvede pakkumise huvi.

Tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks peab aluseks võtma kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted ja neid rakendama. Detailplaneering peab sisaldama nii planeeringuala kui ka selle mõjuala (kontaktvööndi) maastikuanalüüsil põhinevaid järeldusi ja ruumilise arengu eesmärgid ning detailplaneeringu lahendus peab olema põhjendatud ja omavalitsuse poolt kaalutletud.

5.2 Kas § 126 lg 1 toodud ülesannete lahendamisel on võimalik luua terviklik ruumilahendus või on vaja veel midagi teha? Kui on, siis mida on juurde vaja? Mis on millise kaaluga?

Probleem

Küsimus on, et kas kõiki nimetatud ülesandeid täites, või hoolimata sellest, on võimalik saavutada terviklik ruumilahendus? Ilmselgelt ei taga need ülesanded kvaliteetset ruumilahendust, kuid ka ei välista seda.

Peamisteks probleemideks on:

- PlanS §8. Elukeskkonna parendamise põhimõtte sisustamatus ja tervikliku ruumilahenduse kui ülesande puudumine.
- Maakorralduse ja kruntide planeerimise liigne jäikus.
- Ehitusõiguse üle tähtsustamine ja määramise kohustuslikkus.
- Arhitektuuritingimuste formaalne käsitlemine.
- Erinevatest seadustest tulenevate piirangute planeerimisele mitte allumine, kuigi need hõlmavad suure osa detailplaneeringu ülesannetest.
- Avaliku ruumi terviklahenduse ülesande puudumine või killustatus eraldiseisvateks väikesteks teemadeks.

Ettepanekud

PlanS §8. Elukeskkonna parendamise põhimõtte sisustamatus ja tervikliku ruumilahenduse kui ülesande puudumine.

- Vaja on lisada ülesanne tervikliku ruumilahenduse koostamiseks. Ruumilahenduse väljundiks detailplaneeringus (joonisel ja seletuskirjas) peab olema ruumi jagamine hooneteks, rajatisteks ja loodusala jaotamine ja põhimõtete kirjeldamine. Joonistel tuleb näidata kogu kavandatav ruumilahendus sh planeeritud suurim ehitusõigus ja avaliku ruumi tsoneering. Ruumilahendus on üldjuhul vaid üks võimalikest ruumilahendustest, mistõttu peab see illustreerima ruumilahenduse aluspõhimõtteid, mitte arhitektuurset lahendust (peab olema üldistatud). Ruumilahendus peab vastavalt vajadusele olema sidustatud teiste ruumi defineerivate detailplaneeringu ülesannetega – krundi piirid, hoonestusala, ehitusjoon, ehitusõiguse näitajad, arhitektuuritingimused. Ruumilahendus on ka täna enamuse detailplaneeringute osa, kuid selle juriidiline tähendus ja sidustus teiste detailplaneeringu ülesannetega on juhuslik – planeeringu joonisel näidatakse ruumilahendust, mis ei kajasta lubatud ehitusõigust, ei ole seotud eri kõrgusel asuvate ehitusjoonte või hoonestusaladega.

Näited 1: Hajaasustuses on planeeringu ruumilahenduseks külatänavale poolavatud eesõuega elamu koos (2) abihoonetega.

Näide 2: Tiheasustuses on planeeringu ruumilahenduseks kvartali osa hoonestamine perimeetraalselt kortermajadega, millel on sissepääsud otse tänavalt ning tänavaga külgnevalt äripinnad, kruntide ühine sisehoov, kus parkimine ulatub esimese korruse mahus põhimahust välja moodustades naaberkruntidega ühtse muutuva laiusega katuseterrassi.

Ruumilahenduse saavutamiseks planeeritakse esmalt sobiv asendiplaaniline ja mahuline lahendus, mis tagab ruumilahenduse teostatavuse (soovitud brutopindalaga). Seejärel planeeritakse hoonestusala(d) üldistatult laiema alana, lähtudes ruumilahenduse aluspõhimõtetest (suhe ümbritseva ehitatud- ja looduskeskkonnaga) ja erinevatest välistavatest piirangutest, eesmärgiga võimaldada projekteerimisel lahendust täpsustada ja muuta. Peale seda fikseeritakse vajalikul määral ruumilahendus ehitusjoone, ehitusõiguse ja

arhitektuuritingimustega. (Hajaasustuses ei ole reeglina täiendavalt ruumilahenduse fikseerimine ehitusõiguse näitajatega, ehitusjoontega ega arhitektuuritingimustega vajalik).

Projekteerimisel ruumilahenduse muutmiseks tuleb anda uus terviklik ruumilahendus sh hoonetele, mida ei kavatseta ehitada.

Maakorralduse ja kruntide planeerimise liigne jäikus.

Planeeringuala kruntideks jaotamine toimub liigselt olemasolevatest kinnistutest lähtuvalt, kuid võiks olla rohkem terviklahendusest lähtuv ümberkruntimine. Vaja on välja töötada hea praktika ruumilisest terviklahendusest lähtuvaks ümberkruntimiseks, kus omand jaotatakse proportsionaalselt ümber. Sageli lähtuvad ruumilahendused kinnistu struktuurist, mitte parimast linnaruumist.

Krundijaotust peaks olema võimalik määrata paindlikumalt. Detailplaneeringutes peaks olema võimalik määrata, millised krundid peab ning millised krundid võib moodustada ning viimaste puhul ei peaks olema piirid fikseeritud. Alternatiivina peaks olema võimalik kruntimise lahenduse täpsustamine projekteerimistingimuste menetlusega. Täna on sageli probleemiks vastuolud planeeritud kruntide ja realiseerida soovitava täpsustunud / muutunud ruumilahendusega. Võimaldama peaks piiride hilisemat muutmist, kruntide moodustamata jätmist, omavahel liitmist jne.

Ehitusõiguse üle tähtsustamine ja määramise kohustuslikkus.

Loobuda ehitusõiguse (kõigi näitajate) kohustuslikkusest. Ehitusõiguse näitajad on kõigest üks „tööriist“ ruumilahenduse defineerimiseks, mis on planeeringutes ületähtsustatud ning see viib fookuse ruumilahenduselt kõrvale. Ehitusõiguse näitajad sageli ei näita tegelikku ehitusõigust, milleks on pigem brutopindala või hoone maht. Hajaasustuses ei ole reeglina (kõigi) ehitusõiguse näitajate määramine vajalik, tiheasustuses on sageli mõistlik määrata kõrgus naaberhoonete järgi, ning ehitisealuse pindala ja kõrguse asemel määrata arhitektuuripõhimõtted, ehitusjooned ja suurim brutopindala.

Näide1. Ehitusõigus võimaldab projekteerida nii ühekorruselise hoone kui ka sama brutopindalaga kolmekorruselise hoone. Ehitusõiguse näitajad määratakse sellisel juhul kolm korda suurema hoone järgi – 1x hoone ehitisealune pindala ja 3 korruselise hoone kõrgus.

Näide2. Ehitusõigus määrab hoone kõrguse, kuid ruumilahenduse mõttes on enamasti olulisem räästa või parapeti kõrgus.

Näide3. Hoone kõrgus ei ole õigusaktides määratud üheselt, mistõttu ehitusõiguse kõrgus ei defineeri üheselt ruumilahendust. Ehitise kõrguse sisse ei arvestata tehnoseadmeid, kuid arvestatakse piirdeid jms.

Arhitektuuritingimuste formaalne käsitlemine.

On käsitletud järgmise PlanS küsimuse 5.3. vastuses pikemalt. Tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks on arhitektuuritingimustel täita kõige olulisem ülesanne nii ruumilahenduse suunamisel kui kokkulepete saavutamisel. Ehitusõiguse asemel võib planeeringute masinloetavuse tagamiseks standardiseerida nt tiheduse ja brutopindala näitajad vms.

Erinevatest seadustest tulenevate piirangute planeerimisele mitte allumine, kuigi need hõlmavad suure osa detailplaneeringu ülesannetest.

Peaaegu pooled detailplaneeringu ülesanded (9-22) on sisuliselt kitsenduste ja piirangulade kaardistamine või seadmine kinnisasjale. Täna ei ole need piirangud valdavalt planeeritavad vaid on alusmaterjal, millega tuleb arvestada. Tervikliku ruumilahenduse saamiseks on vajalik suurema kaalutluse võimaldamine. Selleks on vaja muuta riigiasutuste praktikat või seadusandlust vastavalt ruumiloome ekspertrühma ettepanekutele.

Avaliku ruumi terviklahenduse ülesande puudumine või killustatus eraldiseisvateks väikesteks teemadeks.

Detailplaneeringu ülesanded 4, 7, 8, 10 ning 17 ja 19 peaksid kokku moodustama tervikliku avaliku ruumi võrgustiku ja liikuvuslahenduse. Avaliku ruumivõrgustiku ülesandena püstitamine tagab paremini planeeritava ala ja lähiala tervikliku tänavavõrgu või liikumisradade võrgu kujunemise / säilimise. Esitada tuleb lähipiirkonna teede ja avaliku ruumi joonis.

Liikluskorralduse põhimõtete määramist tuleks sisustada laiemalt liikuvuse põhimõtete lahendusena. Planeeringulahendused peavad olema ühistranspordist ja rattaliiklusest lähtuvalt planeeritud. (Suuremates) detailplaneeringutes tuleb esitada liikuvusanalüüs / kava.

Näiteks Tallinnas ja lähivaldades tuleks anda lahendus, kuidas on tagatud, et 70% tipptunni liikumistest tehakse teisiti kui isikliku sõiduautoga (alus; Tallinna piirkonna säästva linnaliikuvuse strateegia 2035).

5.3 Millised on tervikliku ruumilahendusega seotud maakasutus- ja ehitustingimused? Arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadus ja võimalused.

Detailplaneeringute puhul maakasutus- ja ehitustingimusi üldiselt ei kasutata, need kuuluvad üldplaneeringute juurde. Detailplaneeringus määratakse sageli arhitektuuritingimused, mis hõlmavad tingimusi nii hoonete kui ka kruntide (asendiplaanilise lahenduse) projekteerimiseks ja kasutamiseks.

Probleem

Paraku on enamasti arhitektuuritingimused taandunud vaid trafaretseks loendiks lubatud viimistlusmaterjalidest ja katusekalletest, mis oma mitte-midagi ütlebusega suudavad siiski sageli ruumiliselt huvitavad ja sobivad lahendused välistada.

Ettepanek

Koostada juhendmaterjal arhitektuuritingimuste määramisele ja nende rollile tervikliku ruumilahenduse kavandamises.

Tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks on arhitektuuritingimustel täita kõige olulisem ülesanne nii ruumilahenduse suunamisel kui kokkulepete saavutamisel. Arhitektuuritingimused saavad olla eelkõige linnaehituslikust vajadusest lähtuvad, vahel ka omaniku soovide või avaliku huvi arvestamiseks määratud. Kindlasti peaks vältima eskiisprojekti kirjeldamist detailplaneeringus tingimustena. Arhitektuuritingimused on nagu koodi kirjutamine, mis määrab üksnes olulisima, inspireerib ja annab suuna, kuid usaldab ruumilahenduse koostamise projekterijale.

Tiheasustuses tuleb minna tingimustega vägagi detailseks, sest detailplaneeringule ei järgne täpsustavaid tingimusi projekteerimiseks. Sageli on mõistlik liiga detailsete tingimuste kirjutamise asemel alternatiivina seada eskiisprojekti esitamise kohustus või arhitektuurivõistluse nõue.

Keerukate ja detailsete arhitektuuritingimuste kirjutamine võib asendada arhitektuurivõistluse nõudega koos klausliga, mille kohaselt tuleb võistluse tingimused koostada vastavalt arhitektuurivõistluste heale tavale ja koostöös KOV-iga. Kas avalik või kutsutud osalejatega arhitektuurivõistlus peaks sõltuma sellest, kui suur on eeldatav avalik huvi, avalik kasutus või linnaehituslik tähtsus.

Sageli on mõistlik korraldada arhitektuurivõistlus juba planeeringu koostamisega samaaegselt, mis enamasti kiirendab ka planeeringumenetlust tingimusel, et võistluse ettevalmistamisel ja korraldamisel on kaasatud KOV.

Arhitektuuritingimused mida peaks tervikliku ruumilahenduse planeerimisel kaaluma on nt järgmised:

- Tingimused hoone mahule – mahu liigendatus, fassaadide ruumilisus, eenduvused ja tagasiasted, brutopindala piiramine (sh korruste kaupa) jne Nt katusekalde puhul on võimalik määrata katusekujuks mitmekaldeline- või lamekatuse (madalakaldeline katuse).
- Tingimused hoone arhitektuurile – hoonesse sissepääsude arv ja seosed krundiga, avade suunatus, tummade fassaadide vältimine, piirkonnale iseloomulike materjalide loetlemine (NB!) erilahenduste kaalumise võimaldamisega jne
- Tingimused seosele avaliku ruumiga – tänava äärses osas vitriinidega ja tänavalt eraldi sissepääsudega ruumide kavandamine, sokli korruse kõrguse määramine, rattahoiuruumi asukoha ja juurdepääsu põhimõtete määramine jne
- Tingimused välialadele (asendiplaanilisele- ja maastikulahendusele) – piirdeaiale, katenditele, valgustusele, parkimisele sh maa-alusele parkimisele, mänguväljakutele, rekreatsioonialadele, rajatiste ja ehitusluba mitte vajavate hoone püstitamisele jne
- Tingimused rohelistele lahendustele – katusehaljastus, sademevee immutamine või puhverdamine ,

5.4 Anda ülevaade terviku ruumilahenduse osadest. Kuidas mõjutavad uued eesmärgid terviklikku ruumilahendust (nt kliimaeesmärgid, elurikkus ja ökosüsteemiteenused, liikuvus ja ligipääsetavus, „digimaailm“)?

Tervikliku ruumilahenduse osad

Maastikuanalüüsi (ruumilise keskkonna analüüsi) koostamine

Detailplaneeringu koostamise heaks tavaks peaks kujunema planeeringuala ja selle kontaktvööndi maastikuanalüüsi koostamine. Selline lähenemine on näiteks kasutusel Saksamaal, Soomes ja mujal. Maastikuanalüüsist rääkides on siinkohal silmas peetud nimelt Euroopa maastikukonventsiooni mõistes maastikku, mis tähendab inimese poolt tajutavat, looduslike ja/või inimtekkeliste tegurite toimel ning koosmõjul kujunenud iseloomulikku ala. Tegu ei ole seega enam üksnes kitsalt loodusteadusliku mõistega, milles tervik moodustub füüsiliste üksikosade kogusummana, vaid keskse tähtsusega on inimeste mälestuste, tunnete ja kogemuste võrgustik ehk maastikuanalüüs sobitub ühtviisi nii linnalise kui maalise iseloomuga maastike konteksti. Ruumi on vaja analüüsida ühelt poolt kolmemõõtmelisena, ent veelgi enam on vaja seda vaadelda inimõõtmelisena ja arvestades inimese vajadusi.

Kohalikel omavalitsustel – linnadel ja valdadel on oma territooriumil kõige suuremad sisulised võimalused maastike kvaliteediga ning elukeskkonna parendamisega seonduvaid tegevusi suunata, kuna sellel tasandil toimub vahetult üksikisikute ja avalike huvide sidumine sh nt läbi ruumilise planeerimise korraldamise. Uute planeerimisotsuste kvaliteet sõltub oluliselt sellest, kui hästi need sobituvad juba olemasolevasse, paljudest tähendusväljadest mõjutatud keskkonda, milles jätkuvad pikka aega kestnud protsessid.

Analüüs võib olla üldisem juhul kui detailplaneeringu aluseks olev üldplaneering annab piisava täpsusega maakasutus- ja ehitustingimused detailsemal tasandil planeerimiseks või planeeringuala näol on tegemist maaüksusega, mille ruumiline areng ümbritsevat vaid põgusalt mõjutab ja vastupidi.

Analüüsitakse laiemalt nii detailplaneeringuala kontaktvööndit kui ka kitsamalt detailplaneeringuala olemasolevat maastikku. Lisaks olemasolevate materjalide analüüsile viiakse reeglina läbi ka välivaatlused.

Detailplaneeringuala kontaktvööndi analüüsil otsitakse vastuseid järgmistele küsimustele:

- Kus planeeringuala linnaruumilises või maalise asula kontekstis paikneb? Kuidas planeeringuala on seotud ümbritseva tee- ja tänavavõrgustikuga, millised on juurdepääsud alale (sh seotus jalg- ja jalgrattateedega, ühistranspordivõrgustikuga, autoteedega)? Kuidas on kujunenud piirkonna sotsiaalne infrastruktuur? Mis on kujundanud maastikumustri laiemal skaalal? Millised on varasemad kihistused kujunemise loos?;
- Milline on piirkonna ja vahetult detailplaneeringualaga külgneva ala maakasutus, krundistruktuur, välja kujunenud hoonemahud ja hoonestusstruktuur (sh ehitusjoon, hoonete rütm tänavate ääres ja paiknemine krundil), kruntide täisehituse ja haljastuse osakaalu suhe ning piirkonnale iseloomulike piirete lahendused.
- Millised on piirkonna väärtused: näiteks kas piirkonnas paikneb veekogusid, maamärke, miljööväärtuslikke alasid/ hooneid või väärtuslikke üksikobjekte, väärtuslikke maastikke, väärtuslikke maastikuelemente (vanad kiviaiad, põlispuud, alleed, ajaloolised külateed jne), väärtuslikele elementidele avanevaid kaug- või lähivaateid, mälestisi jne, millega on asjakohane planeeringulahenduse koostamisel arvestada.
- Analüüsitakse avalikke alasid: tänavaruumi, linnaväljakuid, rohealasid - nende paiknemist, ligipääsetavust, sidusust ning kvaliteete.

Lisaks kontaktvööndi analüüsile viiakse läbi ka detailplaneeringuala maastikuanalüüs:

- Kirjeldatakse detailplaneeringuala üldandmeid ja tänaast maakasutust.
- Tuuakse ülevaade olemasolevatest teedest ja juurdepääsudest planeeringualale, hinnatakse ühistranspordi kättesaadavust. Olulised on planeeringualal paiknevad inimeste igapäevaselt kasutatavad liikumisteed ja jalgrajad.

- Tuuakse ülevaade detailplaneeringuala ajaloolisest kujunemisest. Ajaloolise kujunemise analüüsil võib tulla välja üllatavaid seoseid maa-alal paikneva kultuuripärandi kohta, kunagise teedestruktuuri või asustumustri kujunemise kohta ning maastikus paiknevate väärtuste kohta, mida planeeringulahenduse koostamisel arvestada, samuti kirjeldatakse kaitstava kultuuripärandi objekte, kui neid leidub;
- Tuuakse ülevaade maa-alal paiknevast olemasolevast hoonestusest. Olemasolevat hoonestust tasub võimalusel alati säilitada. Mõnel juhul võib ka antud hetkel otseselt väheväärtuslike hoonete kasutusotstarbel ja ümberehituse lahendustel olla tähtsus maa-ala samm-sammulisel ümberkujunemisel kvaliteetseks elukeskkonnaks (näited: Telliskivi kvartal, Kopli liinid, Ülemiste kvartali ajaloolise hoonestuse säilitamine jne);
- Analüüsitakse ala loodusmaastikulist keskkonda sh analüüsitakse geoloogilist kujunemist, mille kaudu selgitatakse, mis on määranud ala tänase loodusliku iseloomu, tuuakse ülevaade muldade levikust, reljeefist, veekogudest, olemasolevast puittaimestikust, nende esinemisel ka haruldastest kooslustest ja kaitsealustest liikidest.

Detailplaneeringu lahendus tuleb koostada kooskõlas maastikuanalüüsist tulenevate järeldustega vastates eelkõige küsimusele, kuidas detailplaneeringuga kavandatav terviklik ruumilahendus rikastaks ja mitmekesistaks linnaruumi/ ümbritsevat maastikku arvestades ja säilitades ning esile tuues olemasoleva ruumilise keskkonna (maastiku) väärtuseid.

Detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse koostamine

Kõige olulisem on detailplaneeringut koostama asudes seada eesmärk, mida soovitakse saavutada. Detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse koostamisel ei saa lähtuda üksnes planeerimisseaduses toodud eesmärkide ja ülesannete lakoonilisest täitmisest, kehtivas üldplaneeringus kajastatud maakasutus- ja ehitustingimustest ning Maa-ameti geoportaalis toodud kitsenduste ülevaate toomisest vaid ülesannete täitmisel peab lähtuma maastikuanalüüsist (ruumilise keskkonna analüüs) tulenevatest asjakohastest järeldustest. Tervikliku ruumilahenduse koostamisel lähtutakse järgmistest allpool toodud põhimõtetest.

Tervikliku ruumilahanduse koostamise üldpõhimõtted

Detailplaneeringuala ruumilise arengu eesmärgid peavad olema kooskõlas maastikuanalüüsi järeldustega. Uue ehitatava hoone või rajatise asukoht, krundistruktuur, hoonestuslaad ja hoonemaht valida üheselt lähtudes maastikuanalüüsist.

- Lähtudes detailplaneeringu eesmärgist tuleb krundijaotusel arvestada olemasolevate teede struktuuriga ja maastiku mustriga. Samuti peavad kruntide suurused arvestama keskkonnaaspektidega: õuealad ja puhveralad on linnalise asustusega aladel vajalikud välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja müra vähendamiseks, kõvakattega pindadelt sademevee vastuvõtmiseks, mikrokliimaatiliste tingimuste parandamiseks, asulate elurikkuse säilitamiseks (linnud, selgrootud) jne. Eelnimetatud aspekte arvestades tuleb elamualade detailplaneeringutes seada kavandatavatele kruntidele suuremad suurused korter- ja ridaelamute planeerimiseks ning avalike haljasalade planeerimise nõuded.
- Detailplaneeringu terviklahendusel tähtsustada avalikku ruumi. Avalik ruum on igaühele kasutamiseks mõeldud terviklik ja sidus välisruum, mis koosneb avalikest veekogudest, avalikest metsadest, parkidest, tänavaruumist, väljakutest, jalakäijale suunatud liikumisruumist ning muudest samalaadsetest ruumidest³. Avalikust ruumist avanevad vaated on avaliku huvi objektiks, eesmärgiga hoida ja rikastada visuaalselt terviklikku ja esteetilist elukeskkonda. Avaliku ruumi eesmärgiks on tagada mugav ja ohutu terviklik liikumisvõrgustik liikumiseks igaühele.
- Tagada piisava avaliku ruumi säilitamine ja tekitamine detailplaneeritavates elamupiirkondades. Avaliku ruumi säilitamine ja tekitamine võib olla oluline ka üksiku elamukrundi detailplaneerimisel (nt hoone sidumisel jalgteedega, olemasolevate kasutatavate läbikäikude tagamine vms). Kõige läbipaistvam lahendus selle vastutuse jagamisel on proportsionaalsus – mida suurem on arendusala (ja seega üldjuhul ka suurem läbi arendusala piirkonda lisanduvate elanike arv), seda suurem osa sellest arendusalast peab panustama ka avalikult kasutatavate alade (sh rohealade) loomisesse.

³ Keila linna üldplaneering. Eelnõu 2019. a.

- Detailplaneeringu lahenduse koostamisel mõelda jalakäijale (sh lapsevankriga liikujale, erivajadustega inimestele, lapsele, noorele, eakale) ja jalgratturile. Lähtuda kõiki kaasava elukeskkonna planeerimise põhimõttest.
- Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja keskusesse koonduvatest teenustest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist (või murukivi kattega parkimiskohad), parklate liigendamist haljastusega.
- Detailplaneeringus tuleb käsitleda säilitatava haljastuse kaitse ning uue haljastuse põhimõtteid ja projekteerimise nõudeid.. Eristada detailplaneeringuga kavandatud ja illustratiivset haljastuslahendust. Näiteks alleepuude rajamise kavandamisel on nende rajamise aluseks detailplaneering, et tagada tehnovõrkudest vaba roheriba. Kindlasti on vajalik määratleda puu kasvamiseks vajalik piisav ruum (halbade planeerimisnäidete puhul tuleb puud hiljem likvideerida, sest roheriba on jäetud liiga kitsas).

Näide: Maaüksusele haljastuse planeerimisel arvestada ka selle võimaliku suurusega - nt selle võra ja juurestiku võimaliku ulatusega (et ei ulatuks naaberkiinnistutele: Asjaõigusseadus paragrahv 149).

- Detailplaneeringu lahenduste koostamisel võtta arvesse loogilisi liikumissuundi, mida planeeringus rõhutada ja kavandada uusi ühendusi (nt avalike objektide vahel, elamupiirkonna ja spordiväljaku jne). Analüüsida kas tänane tänavavõrgustik on optimaalne (nt kas see toetab inimõõtmeliste kvartalite teket); Uue teede/tänavavõrgu planeerimisel ja liikuvuslahenduse inimlähedaseks muutmisel olevatel tänavatel tuleb kasutada liiklust rahustavaid võtteid - teede ja tänavate looklevus/kurvilisus sirgete, suuremaid kiirusi võimaldavate teelõikude asemel. Olemasolevate tänavate ja teede puhul võimalusel lisada teisi liiklust rahustavaid elemente (mitte lamavaid tõkiseid), vaid pigem autojuhti aeglustama ning tähelepanelikkusele suunavaid elemente (täna ristkasutus, täna parameetrid, liigendav haljastus koos parkimisega, kitsendused, jõnksud vms).

- Planeerimisel tuleb näha ja arvestada võimalikult palju (kaartidel või andmetes tihti nähtamatut) maa-ala senist tegelikku kasutamist ja tegevusi. Näiteks tallatud rajakesed, päriselt kasutatav supluskoht või istumine murul võivad olla üheks olulisemaks juhtnööriks terviklikule ruumilahendusele, elukeskkonna parendamisele (ehk esmalt mittehalvendamisele) ja kokkuvõttes loodava ruumi kvaliteedile

Elamualad

Uute elamute ja elamupiirkondade detailplaneeringute koostamise puhul eelistada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonnaga piirkondade kavandamist, mis võimaldaks atraktiivset avalikku ruumi, multifunktsionaalset keskkonda ja ka käidavaid vahemaid. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.

- Elamute planeerimisel ja projekteerimisel olemasolevas väljakujunenud elamupiirkonnas tuleb reeglina lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist sh krundistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Hoonestuse kõrguse tajumisel on oluline ka maapinna reljeef. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Ehitatavad hooned ja rajatised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Kui just pole tegemist maamärgi planeerimisega, tuleb reeglina vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka välisviimistlusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.

Näide: Kindlasti ei tasu lähtuda ainult üldplaneeringus toodud minimaalsest krundisuurusest, paigutades alale maksimaalselt ühesuuruseid krunte nagu kinnisvarabuumi ajal ehitatud ümbrusega seostamata põllukülades. Arvestada olemasolevate teede struktuuriga, reljeefiga ja maastikumustriga (toetuda maastikuanalüüsile).

- Kõigi uute ja olemasolevate elamualade detailplaneerimisel tuleb reeglina ette näha kas piisav ruum kergliiklusele üldjuhul mõlemal pool sõiduteed ning haljastusele, või jagatud tänavaruumi põhimõttel rahustatud liiklusega tänavad, kus jalakäija liikumine

sõiduteel tehakse tänavalahenduste abil ohutuks. Kõnniteed, kergliiklusteed ja jagatud tänavaruumid tuleb alati siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede ning radade võrgustikuga.

- Uute terviklike elamualade planeerimisel tasub läbi mõelda, kuidas on elanikele tagatud juurdepääs ümbritsevatele puhkealadele, kas ka ala sees peaks ette nägema täiendavat rekreatsiooniruumi jne.

Näide 1: Keila linna loodeosas ellu viidud detailplaneeringute lahendusest, kus elamukruntide vahelt planeeriti kitsad juurdepääsuteed Keila terviseradade rohealani, et tagada piirkonna elanikele rekreatsioonivõimalused. Teed planeeriti looklevad ja maastikku järgivad. Lisaks eriilmelisele eluhoonestusele kavandati piirkonda ka lasteaed ja üldkasutatavad rohealad.

Näide 2: Kui tegemist on vaikse aedlinna piirkonnaga ja kavandatakse uut hoonestust selle tihendamiseks, tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, püüsava haljastuse säilitamine) ja väärtustada olemasolevat elukeskkonda. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks (näide Kambja vallast).

Tootmisalad

- Maastikuanalüüs (ruumilise keskkonna analüüs) on oluline igat liiki detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse läbimõtlemlisel. Näiteks kui tegemist on tööstuspargi detailplaneerimisega selleks üldplaneeringuga valitud sobivas asukohas, on asjakohane mõelda sellele, kuidas võimalusel ala siduda tee- ja tänavavõrgustikuga sh jalg- ja jalgrattateedega, ühistranspordiühendustega, kas tööstusala suhestub linnaruumiga (tänavale avanev ja ümbritseva tänavavõrgustikuga seonduvat äri-tootmishoonestus) või on põhjendatud planeerida suletud territoorium.
- Tööstusparkides on eriti asjakohane olemasolevate rohealade säilitamine looduslähedase töökeskkonna ja puhverhaljastuse loomiseks. Haljastatud puhvertsoonid tootmisaladelt leviva keskkonnamõju leevendamiseks peavad reeglina paiknema tootmisala sees. Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku

hoonega, on vajalik tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Tingimuse ellu viimisel tuleb läheneda objektipõhiselt, lähtudes tootmistegevuse iseloomust ja detailplaneeringuala keskkonnatingimustest. Nõuete seadmisel peab arvestama, et haljasvööndi tihedus ja laius peab oleks piisav, vältimaks vähemalt häirivat visuaalset kontakti. Häiriva visuaalse kontakti vältimiseks ja mürataseme vähendamiseks toimivad paremini mitmeastmelised kaitseistandused, st erineva kõrgusega puu- ja põõsaliikidest. Ainult puud üksi ei suuda müra vähendada, puhverhaljastus peaks koosnema kõrgemakasvulistest leht- ja okaspuudest ning erineva kõrgusega leht- põõsastest. Okaspuude istutamine mürakaitseistandustesse garanteerib müra summutamise ka talvisel perioodil, ainult lehtpuudest-põõsastest koostatud istutused lasevad talveperioodil läbi rohkem müra ja heitgaase, takistavad vähem tuult ja pakuvad ka vähem efektiivset visuaalset varju.

Puhverhaljastuse puhul müra leevendamiseks on järgmised põhimõtted:

- Mida lähemal müratekke allikale on haljasvöönd, seda efektiivsem see on;
- Müratõkke haljasvööndi efektiivsus suureneb vööndi laiuse, istutuse tiheduse ja kõrgusega;

Linnakeskused

Kui tegemist on linna või selle asumi keskusega, siis peab ka kavandatava hoonestuse iseloom sellest lähtuma:

- uute hoonete kavandamisel järgida, et planeeritud oleks aktiivne tänavafroot koos esimeselt korruselt tänavaruumile avanevate lahendustega,
- kavandada palju sissepääse tänavatelt,
- tänaväärsete hoonete esimestel korrustel soosida äride ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist,

- peatänavate ja linnaväljakute kujundamine.
- lähtuda põhimõttest, et avalik ruum ei oleks ainult tarbimisruum ja sõitmisruum vaid “olemisruum” (läbimiskvaliteet versus kohakvaliteet).

Samas tuleb aktiivse tänavafrondi planeerimisel arvestada reaalseid arenguid keskuses (olemasolevate äripindade täituvus, aktiivsemalt arenevate koosluste paiknemine jms) ja vajadusel kaaluda paindlikkuse (pindade mitmeotstarbelisuse) vajadust st kas soovitud ulatuses jätkub vastavate pindade järgi piisavalt nõudlust, et vältida soovitud tulemusele vastupidise ilmnenemist – kasutuseta ruumide teket – või „skeemitamist“.

Kuidas mõjutavad uued eesmärgid terviklikku ruumilahendust (nt kliimaeesmärgid, elurikkus ja ökosüsteemiteenused, liikuvus ja ligipääsetavus, digimaailm)?

Kliimaeesmärgid

Teede ja tänavatega seotud trendid

- Eelistada keskkonnasõbralike liikumisviiside kasutamist. Autoliikluse planeerimisele eelistada mugava, kiire ja sujuva ühistranspordi arendamist, jalg- ja jalgrattateede planeerimist. Ühistransport ja sõidujagamine on auto pidamisele tõsiseltvõetav asendus.
- Teede ja tänavate planeerimisel lähtuda kõiki kaasava linnakeskkonna planeerimise põhimõtetest. Tänavate planeerimisel mõelda jalakäijale (sh lapsevankriga liikujale, erivajadustega inimestele, lapsele, noorele, eakale) ja jalgratturile. Esmatähtis on inimeste (eriti eakate ja laste) turvalisus linnatänavatel. Oluline on erinevate liikumisviisidega arvestava tänavaruumi planeerimine.
- Detailplaneeringute aluseks töötada välja kohalikud, kaasaegsed linnatänavade kujundusjuhendid (eeskujuks NACTO⁴), mille eesmärgiks on muuta linnatänavad

⁴ The National Association of City Transportation Officials (NACTO) on 81 Põhja-Ameerika suurlinna ja transiidiajendite ühendus, mis on moodustatud transporditeadlaste, teadlaste ja tavade vahetamiseks ning riiklikele transpordiprobleemidele ühiselt lähenemiseks ning mis tegeleb tulevikulinnade tänavate planeerimise ja kujundamise juhenditega.

turvaliseks ja kutsuvaks, linnamajandust ergutavaks, mis pakuksid lisaks autosõidule võimalusi linnakeskkonnas jalutamiseks, ostlemiseks, puhkamiseks jne. Jalgsiteekond peaks täitma nelja tingimust: olema kasulik, turvaline, mugav ja huvitav. Ideaalolukorras lisaks ka tervistav (täpsemalt 5.8).

- Tänavad peaksid olema kujundatud ökosüsteemidena ning tänavate planeerimisel tuleb tähtsustada tänavahaljastuse planeerimist. Tänapäeva kokkusurutud linnaehituses on tänavapuudel üha suurem tähtsus hubase, tervisliku ja funktsionaalse elukeskkonna loomisel (kuumasaarte vältimine), kuna tänavahaljastusest moodustub tähtis osa inimeste igapäevasest elukeskkonnast. Samuti on tänavapuistu ökoloogilise tähtsusega, toimides linna rohestruktuuri toetavana, müra summutava ja õhku puhastavana ning sademevee filtreerijana-imbumise aeglustajana.
- Tehnovõrgud ei peaks dikteerima linnaplaneerimist ja sellest lähtuvat linnakujundust (maa-alune maailm ei paista linnaruumis välja) sh haljastuse ja väikevormide planeerimist. Levinud praktika on, et tehnovõrkude kaitsevööndisse võib kavandada vaid murupindu. Kasutada tuleb uusi tehnilisi lahendusi tänavahaljastuse ja väikevormide planeerimiseks (nt juuretõkkekangad, immutuskastid), mis võimaldab haljastust kavandada ka tehnovõrkude kujadesse.
- Parklad liigendada maksimaalselt mitmerindelise haljastusega levendades niimoodi kuumasaarte teket.
- Kasutada kaasava /universaalse disaini põhimõtteid.
- Valingvihmadega toimetulekuks planeerida sademevee imbumise võimaldamiseks või sademeveetorustikku jõudmise viivitamiseks haljastatud alasid, mis toimivad sademevee ajutiste hoidlatena.

Näide: Oslo linnavalitsus on otsustanud valingvihmadega toimetulekuks planeerida tänavatele nn vihmapeenraid. Näide ühest tänavast: <https://landezine-award.com/deichmans-gate-and-wilses-gate/>

Säästlikud lahendused hoonestuse planeerimisel

Eelistada säästlikke lahendusi (kogu hoone eluringil ehitamisest lammutamiseni) - nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Olemasolevate hoonete võimalikult suure taaskasutuse kõrval tuleks detailplaneeringutes ette näha, et uued majad projekteeritakse võimalikult pikaajalisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus näiteks lasteaiad vanadekodudeks.

Planeeringuala rohefaktor, elurikkuse suurendamine

ÜRO andmetel elab 2050. aastal 68% Maa elanikkonnast linnades, linnastumise määr Eestis on täna ca 67%. Selleks, et sellist koormust vastu võtta, tuleb linnade nägu muuta säästlikumaks ning loodussõbralikumaks. Linn ei saa ennast enam vastandada loodusele, vaid peab muutuma selle osaks.

- Detailplaneeringute koostamisel on väga oluline mitte ainult keskenduda olemasoleva üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku säilimisele vaid võimalusel detailsamal tasandil olemasoleva elustiku baasil tekitada uus kohaliku tasandi rohevõrgustik, mis tagaks liikide ja inimeste liikumise kõigi suuremate rohealade ning väljaspool linnu asuvate rohemassiivide vahel.
- Suurte elamualade kruntide planeerimisel tuleb näha ette haljaskoridorid putukatele/väikeloomadele, vältida tuleb ökolõksude teket.
- Koos rohevõrgustikuga on kasulik arendada ka sinivõrgustikku – see tähendab muuhulgas tähelepanu pööramist säästlikele sadevete immutamise lahendustele. Linnades, kuhu on rajatud vihmapeenrad ja looduslikud sadevete immutamise alad (näiteks Soomes) on täheldatud elurikkuse tuntavat tõusu.
- Detailplaneeringulahenduse koostamisel arvestada puhkeväärtusega rohekoridoride planeerimise vajadusega hoonestuse vahelisel alal, mis oleks seotud piirkonna kergliiklusteede võrgustikuga. Puhkeväärtusega rohekoridori kujundamisel peab arvestama, et see on inimese kõrval liikumiskoridoriks ka paljudele väiksematele liikidele (linnud, putukad, pisiimetajad). Seega tuleb puhkeväärtusega rohekoridoris arvestada, et oleks esindatud nii rohu-, põõsa- kui ka puurinne;

- Planeeringu rohefaktorit kasutatakse detailplaneeringute ja projektide koostamisel mitmetes linnades üle maailma (näiteks Helsingis, Berliinis, Hamburgis, Malmös ja Seattle's). Põhjuseks on asjaolu, et rohealade ja veekogude võrgustik aitab linnadel paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega. See ökoloogiline võrgustik aitab linnasid jahutada ning kõrvaldada liigset sademevett ning ühtlasi pakub linnakodanikele vajalikke ökosüsteemiteenuseid. Üldjuhul seisneb tegevus tavalistele kaitse all mitteolevatele liikidele mitmekesiste elupaikade loomises planeeringualal. Nende andmete põhjal saab hakata kavandama planeeringuala elurikkuse kujundamist. Elustiku ekspert valib välja antud planeeringualal relevantssed liigirühmad. Seejärel töötatakse koostöös planeerija, arhitekti ja arendajaga välja sobilikud meetmed elustiku säilitamiseks ja rikastamiseks alal.
- Elamukrundi ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtuda üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav / säilitatava haljastusega osa. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.
- Võimalusel kavandada hoonestusele katusehaljastust. Katusehaljastus toimib valingvihmade vastu võtjana ja elurikkuse suurendajana.

Näide: Rohelise linna arendamisel on üheks ülemaailmselt tuntud heaks näiteks Singapur - riik on arvestanud asjaoluga, et nende asustus on rajatud alale, kus varem oli looduslikult kasvanud vihmamets ning nad on sellest lähtudes teinud suuri pingutusi, et uuesti oma riigi maapinda maksimaalses võimalikus ulatuses taimedega katta, et võimaldada loodusel lahendada sademeveest tekkivaid probleeme, aga samas on nad ka inimeste jaoks loonud meeldiva ja kutsuva elukeskkonna (kõige parem on Singapuris saavutatud erinevust tajuda naaberriigis Malaisias liikudes, kus linna keskkonnas domineerib kivikõrb ning tundmatud pole üleujutustest tekkivad probleemid, sest ka seal on looduslikult levinud vihmamets).

Näide: kõrghaljastuse osakaalu suurendamine tänavatel, et tekitada liikumisteedadele varjestamist kuuma leevendamiseks; asfaltpindade ja tumedate katuste osakaalu vähendamine et leevendada kuumasaari.

Näide: Oslo kultuurikeskus, millel on haljaskatus kohalike taimestikuga ning mis võimaldab valingvihmade korral rahustada 60l/m² sademevett <https://vegascene.no/>



Üleujutusohuga arvestamine

- Detailplaneeringute koostamisel tuleb asukohast lähuvalt hinnata üleujutusohu ja vajadusel seada projekteerimise aluseks olevad meetmed. Veekogude ranna- ja kaldaalade/madalamate alade hoonestamisel tuleb vajadusel detailplaneeringu (või projekti koostamise etapis) teostada eksperthinnang üleujutusohu hindamiseks ja asjakohasusel leevendusmeetmete välja töötamiseks, kui see ei ole piisava täpsusega lahendatud varasemate/laiemate piirkondlike uuringutega. Vältida hoonestuse rajamist ajakohaste uuringute alusel tuvastatud üleujutusohuga aladel.
- Üleujutusohuga seotud riskide maandamise meetmete välja töötamisel detailplaneeringu etapis tuleb jälgida nende laiemat mõju. Näiteks pinnase tõstmine hoonestataval krundil aitab kõrgvee eest kaitsta konkreetset krunti ja hoonestust. Samas tähendab see, et vooluhulga, mis antud asukohas suunatakse kõrgemasse/kitsamasse voolusängi, võib, sõltuvalt asukohast ja reljeefist, vastu võtta mõni teine, madalam ala (nt naaberalade kinnistud). Teiseks peab arvestama taoliste lahenduste mõju maastikupildile ja veekogu kallastele kui väärtuslikele avalikult kasutatavatele aladele (kallasraja kasutatavus, vaadete avatus jms). Eelistatud esmane leevendusmeede on seetõttu piisava hoonestamata puhverala ette nägemine,

kõvakattega pindade pindala minimeerimine jt looduslikud veesidumismeetmed, hoonete kõrgemad vundamendid vms.

Tehnovõrkude lahandustega seonduvad trendid

- Detailplaneeringute lahenduste koostamisel arvestada elektriautode laadimisjaamade/-kohtade kavandamisega.
- Võimalusel tagada arvutite, mobiiltelefonide laadimise võimalused linna või asumikeskuse avalikus ruumis ja avalik WiFi;
- Avalikus ruumis joogivee kraanide kavandamine.
- Tarkade välisvalgustuse juhtimissüsteemide planeerimine valgusreostuse vähendamiseks. Näiteks puhkealade ja kergliiklusteede detailplaneerimisel kaaluda millised teed (matkarajad, suusarajad) vajavad valgustust ning võimalusel kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi. Valgustuslahendused koostada põhimõttel, et ei tekiks valgusreostust ja pimestusohu.
- Passiivenergia kasutamine:
 - Päikeseparkide ning väiketuulikute planeerimisel arvestada sellega, et eripärased ja sobimatud lahendused ei rikuks avalikku ruumi ja avaliku huvi objektiks olevaid väärtuslikke vaateid. Vajadusel haljastusega varjestada päikeseparke avalikelt teedelt ning teistest vaateliselt olulistest suundadest;
 - Maasoojuse kasutamine (geoloogilise ehituse ja põhjavee kaitstuse järgi tuleb otsustada, kas süsteem võib olla rajatud horisontaalsena või vertikaalsena (samuti on oluline erinevus, kas vertikaalne küttesüsteem on kinnine või avatud) – probleemiks võivad olla veekvaliteedi mõjud ümbritsevatele aladele, mistõttu on vaja detailplaneerimise käigus otsustada, mis tüüpi maasoojust konkreetses kohas on õige kasutada; Näide: Türi linnas on hoonete all tamponeerimata puurkaeve, millest sageli ka omanikud ise ei tea. Vertikaalsete maasoojussüsteemide puurimisel täitusid selliste majade keldrid veega lähiümbruses enam kui saja meetri raadiuses. Teise näitena tuvastati Paide

linnas puurkaevudes veekvaliteeti langus vähemalt kuu aja vältel peale naabruses läbi viidud puurimist vertikaalse küttesüsteemi rajamiseks.

- Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Tehismärgalad on madalad tiigid või pinnasfiltrid, mis on rajatud spetsiaalselt sademevee või reovee puhastamiseks ning milles on loodud sobivad kasvutingimused märgalakooslustes kasvavatele taimedele, mis aitavad vee hulka vähendada ja vett puhastada. Lisaks on sademevee aeglustajaks suured puud. Puude juurestiku aladel kasutada vett läbilaskvaid sillutisi. Suured puud seovad oma lehestikuga läbi aurumise ja juurestikuga sademevett ning vanade puude säilitamine on kordades odavam lahendus kui uuesti sillutatud aladele haljastuse rajamine ning juurekaitserestide põhinevate sademeveelahenduste planeerimine.

5.5 Millised on piirkonnast või asukohast (nt maaline või linnaline) tulenevad tervikliku ruumilahenduse eripärad? Kas ja kuidas rõhutada kohapõhisust, sh eripärasust?

Eesti Inimarengu aruandest lähtudes on Eestis kolm asutustuse tüüpi: LINN, MAA, HÜBRIID: EESLINN. Lähtudes Eesti Inimarengu aruandest on Eesti trendideks ääremaastumine, keskuste kahanemine. Muutunud on maalise ja linnalise elukeskkonna tähendus. Inimeste soov elada väljaspool tihedat linna on toonud maastikupilti eeslinnaasumid kui linna-maa hübriidvormi. Praegune eeslinn lõhub avaliku ruumi linnas ning ignoreerib avaliku ruumi vajadust eeslinnas. Samuti käiakse eeslinna-aladel loodus- ja kultuurmaastikega ümber pillavalt. Kahanevas maakeskkonnas on järjest vähem maalisel elavaid inimesi, kelle elulaad seostuks otseselt traditsioonilise loodus- ja kultuurmaastiku kujundamisega.

Elamualade detailplaneerimisel üldiselt tuleb lähtuda sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, kättesaadav oleks sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Uute elamualade detailplaneerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.

Eelpool toodud põhjustel tuleb taunida asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud piasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja tehnilise taristu rajamine ja pidamine on kulukas.

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel hajaasustuses tuleks lähtuda sellest, et kavandatav ehitustegevus peab tagama linnalise asustusega aladest hajusama keskkonna. Maakeskkonnaga seonduvad väärtused on näiteks põllumaa, väärtuslikud maastikud ja liigirikkus. Hajaasustusega alade elukeskkond peaks pakkuma alternatiivi linnalise asutusega aladele – see tähendab rohkem ruumi, rohelist, privaatsust, vaadete avatust jne. Hajaasustusega aladel tuleb detailplaneeringu lahenduse koostamisel pigem vaadata olemasolevat väljakujunenud külastruktuuri ja lähtuda väljakujunenud maastikumustrist -eesmärgiks on olemasoleva külatüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine. Kui see on külatüübi puhul traditsiooniline, tuleb uued hooned ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õuestruktuuri.

Seejuures, kui nt hajaasustusse on varem rajatud üksik eraldiseisev kompaktne elamurajoon, ei ole asjakohane selle elurajooni ruumistruktuuri aluseks võtmine uute detailplaneeringute koostamisel, vaid uue detailplaneeringu lahenduse koostamisel tuleb analüüsida piirkonda tervikuna. Edasisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb eelistada lahendusi, mille juures on raske eristada, kus planeering ümbritseva keskkonna suhtes algab ja kus lõpeb. Vormiline eristumine olemasolevast kontekstist on pigem negatiivne, sest see tekitab inimeste jaoks mittevajalikke piire uue ja vana vahel ning lõhub külamaastiku funktsionaalset ja ruumilist struktuuri.

Nagu ka linnalise asustusega aladel, tuleb säilitada ja hoida maastikus peituvaid väärtusi, mis muudavad koha omanäoliseks ja toovad esile selle eripära. Väärtustada tuleb väljakujunenud külamiljööd, kohavaimu ning ajaloolist pärandit, samuti piirkondadele omast maastikulist ja ruumilist omapära. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega, vaadetega väärtuslikele ehitistele ja maastikuelementidele.

Näide: DP ala, kus säilitatud on alleekatked, kiviaiad, hoonestusala integreeritud maastikku lähtudes selle väärtuste säilitamisest. Näide: Kuremäe küla detailplaneeringus (Alutaguse VV, 2018) analüüsiti kultuuriliselt läbipõimunud asula arengut ning erifaase, uus planeeritud asustus tihendab olemasolevat selliselt, et juba väljakujunenud külamiljööds lisatakse olemasolevatele äriõuedel sobivas mahus laienemisvõimalust ning säilitatakse väljakujunenud struktuur, kortermajade piirkonda lisatakse sobivaid alasid selle piirkonna

tihendamiseks. Kuremäe küla näol on tegemist Pühtitsa kloostriga tähendusväljas asuva alaga, kus kloostril elanike ja rohkearvulise küllastajaskonna jaoks maastik on rikas sümbolite ja paljude nähtamatute tähendustega. Neid tähendusi tundma õppides ning järeldusi tehes loobuti planeerimise käigus kaupluse kavandamisest asukohta, mis kloostril religioosses ruumitunnuses oli vastuvõetamatu ning oleks lõhkunud sümboolse terviku, mis kloostris ja selle vahetus ümbruses on tänaseks tekkinud (legendid, imeteod, uskumused jms).
<http://www.alutagusevald.ee/kehtestatud>

Tehnovarustuse lahenduse kavandamisel hajaasustusega aladel lähtutakse põhimõttest, et kruntidele planeeritakse eraldi tehnovõrgud, mille planeerimisel arvestatakse geoloogiliste tingimuste ja põhjavee kaitstuse vajadusega.

5.6 Kas otstarbe põhine planeerimine toetab tervikliku ruumilahenduse teket? Mida tähele panna järgnevate detailplaneeringute kavandamisel tervikliku ruumilahenduse seisukohast: äri; tootmine; elamine; puhkamine; transport; taristu; ühiskondlik.

5.7 Millal ja kuidas otstarbe põhisel planeerimisel olla paindlik tulevase kasutusotstarbe jms osas?

Probleem

- Otstarbed määratakse liiga üldistatult. Kruntide ja hoonete kasutusotstarbed määratakse katastriüksuste sihtotstarvete liigituse eeskujul tegelikku planeeritud kasutust täpsustamata. Sellisena on need ühest küljest liiga üldised, et suunata ruumilahendust ja välistada ebasobivaid lahendusi. Teisest küljest on need liiga piiravad ega võimalda kõrvalfunktsioone.

Nt. äri otstarbest ei tulene, kas hoone on avalikkusele suunatud kasutusega teenindushoone, suletud ametiasutus, büroo või autoteenindus. Ühiskondlik otstarve on kitsendatud kohaliku omavalitsuse või riigi omandis olevale maale ja hoonetele, kuid ei taga hoone ega ala avatust linlastele.

Nt transpordi maa ei võimalda kioskite rajamist. Transpordi otstarbelisi ehitisi, mis ei ole äri ega tootmine, ei ole üldiselt olemas. Haljasala ei võimalda puhkeehitisi rajada jne

- Määratakse mitu otstarvet osakaaludena, mis võimaldab multifunktsionaalseid hooneid ja osakaalude täpsustamist projekteerimistingimuste menetlusega. Osakaalud antakse % ning pole seotud ehitatava ruumilahendusega kuid järgitakse jäigalt.

Nt. Otstarvete osakaal on määratud esimese korruse äripindade loomiseks, kuid projekteerimisel selgub, et ainult pooles ulatuses esimesest korrusest on võimalik äripindasid rajada. Vajaliku osakaalu tagamiseks tuleb äripinnad projekteerida ka teisele korrusele, mis ei ole olnud eesmärk ega pole otstarbekas.

- On ebaselge, kuidas käituda juhul kui planeeritud ehitusõigus realiseeritakse osaliselt (projekteeritakse väiksem hoone).
- Nt kas 5% väiksema hoone projekteerimisel võib planeeritud 5% äripinda projekteerimata jätta. (esimese korruse äripindade küsimus).
- Otstarbe põhine planeerimine on seatud normiks, mis on iga planeeringu ja iga krundi puhul vajalik, ka siis kui pole sisuliselt vajalik.

Nt linnalises piirkonnas ei ole sageli oluline, kas hoone on ärihoone või elamu, ettevõtluspiirkonnas ei ole oluline, kas hoone on tootmishoone või ärihoone, avaliku ruumi puhul ei ole sageli oluline, kas tegu on transpordimaa või haljasalaga – tänava, parkla, platsi, haljaku, või kõigi sümbioosiga.

- Määratakse lubatud otstarbed, kuid ei ole võimalik määrata ainult otstarbeid välistavalt. Sageli oleks vajalik määrata hoopis otstarbed, mis ei ole lubatud

Nt. väljaarvatud autoteenindus, majutusasutus, elamu vms

Ettepanekud

Otstarbe määramine on sageli oluline, kuid seda peaks tegema kvaliteetse elukeskkonna loomise eesmärgist lähtuvalt. Samuti peaks olema võimalus otstarve määramata jätta.

Otstarbe määramisel peaks lähtuma eelkõige järgmistest põhimõtetest:

- Määrata, kas hoone / maa-ala või osa sellest peab olema avalikult ligipääsetav / kasutatav nt teeninduspind või avalik ruum. Nt esimese korruse teeninduspindade või suure külastajate arvuga hoone, piiramata ala jms.
- Välistada mingi konkreetne otstarve negatiivse mõju ärahoidmiseks. Nt autoteenindus, majutus, elamine jne.
- Otstarvete osakaalud määrata eesmärgist lähtuvalt ja / või anda mitu otstarvet. Sellisel juhul ei peaks osakaaludest jäigalt kinni pidama. Nt Esimese- ja katusekorruse teeninduspindade rajamise kohustus. Vähemalt ühe tänavaga külgneva äriruumi kavandamine ühele planeeritud hoonetest.
- Otstarvete määramine ei peaks olema seotud planeeritavate maaüksustega vaid ühe maaüksuse erinevatel osadel tuleks vajadusel määrata erinevad kasutusotstarbed.

5.8 Millised on tervikliku ruumilahenduse komponentide osas trendid maailmas (lühidalt)? Mida peaks maailma trendidest tulenevalt Eesti detailplaneeringutes teistmoodi tegema? Mida see kohalikele omavalitsusele tähendab? Miks kohalikud omavalitsused peaksid arvestama maailma trendidega? Mida nad sellest võivad?

Kui maailmas laiemalt elanikkond kasvab, siis Euroopa linnadele on iseloomulik kahanev ja vananev elanikkond. Üldised trendid maailmas on valglinnastumise vältimine, asustuse kompaktsena hoidmine, keskuste arendamine koos atraktiivse avaliku ruumiga (elava kasutusega tänav või park); linnades on vajadus eelisarendada jalgsi ja jalgrattaga liikumist. Kliimamuutustega seonduvalt käsitletud trendid on käsitletud eespool p 5.4. **Kõiki allpool kirjeldatud trende ning kliimamuutusega seonduvaid trende (p 5.4) tuleb arvestada ka Eestis edasiste ruumilise arengu põhimõtete suunamisel ja detailsemal tasandil - detailplaneeringu lahenduste koostamisel.**

Eesti võimalikest arengusuundadest on Eesti Inimarengu aruandes välja toodud:

- **Trend: ääremaastumine, keskuste kahanemine; rahvastiku vähenemine ja vananemine.** Maapiirkondade kahanemine on üleeuroopaline suundumus. Praegu on

Eestis vaid kaks kasvavat linna, Tallinn ja selle satelliitlinn Saue. Kõik maakonna- ja regioonikeskused kaotavad rahvastikku (Eesti Inimarengu aruanne).

□ **Eeslinnastumisega seotud planeerimisprobleemide käsitlemine.**

Selle võrra olulisemaks saab Eesti eeslinnastumisega seotud planeerimisprobleemidega tegelemine detailplaneeringu lahenduste koostamisel. Eesti eeslinnastumine on äärmiselt autokeskne. Eeslinnaasumite autosõltuvus oleks hea linna- ja eeslinna planeerimise kombinatsiooni korral välditav: linnakeskused ei peaks avalikku linnaruumi planeerima eeslinnaelanike vajadusi (nt parkimist) arvestades. Euroorahad on küll võimaldanud rajada linna ümbrusse uusi kergliiklusteid, kuid uute või laiendatud eeslinnaasumite ruumikorraldus (nt teedevõrgustik, rohevõrgustik, avalik ruum, autota ligipääs eeslinnakeskusele, mugav ühistransport keskusesse) ei seostu loogiliselt varasemate eeslinnakeskustega. Detailplaneeringute lahenduste koostamisel tuleks seda silmas pidada ja planeerida lahendused eelpool toodud probleemide lahendamiseks. Üheks prioriteediks eeslinnakeskuste detailplaneeringute koostamisel peaks olema nende arhitektuurne kvaliteet ja sealse avaliku ruumi kvaliteet. Eeslinnas peaks olema traditsioonilist linnaruumi koos tänavaruumi, keskuse ja ühiskasutuses olevate aladega. Samuti peaks eeslinnakeskkond pakkuma argivajadusi rahuldavate poodide ja teenindusasutuste kättesaadavust, seal peaks paiknema ühiskondlikke hooneid ning haridusasutused peaksid paiknema jalgsikäigute kaugusel.

Tänavatasandil kogetav linnaruum

Tulevik ei ole isesõitvad autod ja droonid vaid tänavatasandil kogetav linn (Indrek Peil, 2020) ja tänavate renessanss. Tänavate planeerimisel ja olemasolevate tänavate rekonstrueerimisel tuleks lähtuda jalutatavuse parandamisest ⁵ ja Eestis avaliku linnaruumiga seotud detailplaneeringute koostamisel lähtuda allpool järgnevalt kirjeldatud põhimõtetest.

Hoonestuse planeerimisel lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Inimmõõtmeline ruumiskaala;

⁵ The National Association of City Transportation Officials (NACTO) on 81 Põhja-Ameerika suurlinna ja transidiagentuuri ühendus, mis on moodustatud transporditeede, teadmiste ja tavade vahetamiseks ning riiklikele transpordiprobleemidele ühiselt lähenemiseks ning mis tegeleb tulevikulinnade tänavate planeerimise ja kujundamise juhenditega.

- Funktsioonide mitmekesisus;
- Fassaadide avanemine tänavaruumile, tänav kui eesaed;
- Arhitektuuri eripärasus/keskkonda sobivus;
- Detailide mitmekesisus (mis avaneb 5 km/ h liikuvale inimesele);
- Tuleb vältida liiga suuri klaasfassaade, mis võimendavad helisid ja peegeldavad neid;
- Fassaadi vertikaalne orientatsioon;
- Hästi funktsioneerivad üleminekud avaliku ja privaatse kasutusega hoonestuses;
- Fassaadide markeerimine, vältides neonvalguses reklaame;
- Hoone sissepääsude selge visuaalne tajumine/rõhutamine arhitektuuri võtetega;
- Paindlikkus detailplaneeringu lahenduses.

Tänavate planeerimisel lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Meeldivad jalutamiseks ja jalgrattaga sõitmiseks;
- Füüsiline mugavus (tuul, müra, varju pakkumine, päikesepaiste, hooldus)
- Tänavaruumi mõõtmed: hoone kõrgus peaks olema vähemalt pool tänava laiusest
- Hoonestuse mitmekesisus;
- Silmapaistev kvaliteet;
- Linnakeskuses vähemalt 10 tänavale avanevat sissepääsu 100 m kohta;
- Tänav selge algus ja lõpp;
- Proportsionaalselt tänavahaljastust;
- Mitmekesised istumisvõimalused;
- Vältida autode domineerimist ja müra;
- Jalakäijate ruumiga tasakaalus olevad parkimisvõimalused;

- Rõhutatud elemendid nagu sissepääsud, väljapääsud, teed ja ristmikud;
- Heas kohas on vähemalt 10 tegevust või põhjust seal olla ja sinna minna;
- Autode rahustamiseks looklev dünaamiline tänava kuju;
- Vältida sirgete kihutamist soodustavate tänavalõikude planeerimist;

Käesolevas punktis kirjeldatud põhimõtte haakub ka järgmises alapunktis toodud linnaplaneerimise tervise edendamise põhimõtetega.

Linnaplaneerimine tervise edendamise arendajana

Linnakeskkond ei toeta täna meie vaimset ja füüsilist tervist, see kutsub pigem kapselduma ja üksi olema, mitte väljas viibima (Grishakov, 2020). Tänapäevane tervisekriis on sundinud linnaruumi ümber mõtestama. Linnades on suur vajadus puhkealade ning puhkealasad siduvate puhkeväärtusega rohekoridoride järgi, mis on ette nähtud selleks, et inimestel oleks võimalik liikuda jalgsi või kergliiklusvahendiga sujuvalt mööda haljastatud koridore, kus nad puutuvad minimaalselt kokku mootorsõidukitega.

Linnaplaneerimisel on rohealade planeerimisel oluline roll nii vaimsele kui füüsilisele tervisele. Uuringud on tõestanud, et liikudes trajektoiril, kus inimene on ümbritsetud loodusega alaneb vererõhk, vähenevad stressihormoonid süljes ning ajutegevus rahuneb. Samasugune efekt võrreldes tavalise linnakeskkonnaga esineb ka linna rohealadel viibides. Erinevad uuringud on tõestanud, et mida elurikkam on keskkond, kus inimene liigub, seda positiivsem on selle mõju tervisele. Eelkõige on olulised lastele sagedased ja vahetud kontaktid eluslooduse eri komponentidega.

Samuti tuleb linnaplaneerimisel planeerida terviklik ja mugav kergliiklusteede võrgustik, et soodustada inimesi igapäevaseid liikumisi tegema jalgsi või jalgrattaga. Jalgratturite arv peaks tänu ohutumale ja ratturisõbralikumale keskkonnale hakkama tulevikus kasvama, mida tuleb ka detailplaneeringuid koostades arvesse võtta.

Tervist loetakse nii elukvaliteedi aluseks kui ka eelduseks, rattakasutuse mõju tervisele on selgelt ja tõestatud positiivne. Regulaarne rattakasutus parandab Maailma Terviseorganisatsiooni (WHO) andmetel tervist (vähendab haiguspäevi) ja lisab tervena elatud eluaastaid. Jalgsi ja rattaga liikumine igapäevaste liikumiste osana on kindlam võimalus ühiskonna tervise edendamiseks kui näiteks tervisesport. Lisaks füüsilisele tervisele

mõjutab rattakasutus positiivselt ka vaimset tervist. Autokasutuse osaline asendamine rattakasutusega avaldab positiivset mõju ka neile, kes ise rattaga ei liigu: linnas väheneb müra ja paraneb õhukvaliteet, kuna rattasõit ei tekita müra ega õhusaastet.

Kokkuvõttes tuleb Eestis detailplaneeringute lahenduste koostamisel tähtsustada enam avalikku ruumi, mis on igapäevase kasutamiseks mõeldud terviklik ja sidus välisruum, mis koosneb avalikest veekogudest, avalikest metsadest, rohealadest, tänavaruumist, väljakutest, jalakäijale suunatud liikumisruumist ning muudest samalaadsetest ruumidest ja mille eesmärgiks on tagada mugav, tervistav ja ohutu terviklik liikumisvõrgustik liikumiseks igapäevaseks.

Infotehnoloogia areng ja targa linna temaatikaga seotud väljakutsed

Infotehnoloogilised lahendused mobiilsuse, transpordi või avalike teenuste paremaks muutmiseks arenevad kiiresti ning uute ja nutikate tehnoloogiate põhjal saab muuta tulevikulinnad inimsõbralikumaks, säästlikumaks ning meeldivaks keskkonnaks. Tarka linna on defineeritud kui inimväärtuste, sotsiaalse kapitali ja infotehnoloogia infrastruktuuri sidumist, mis võimaldaks jätkusuutlikku majandusarengut ja elukvaliteedi tõusu (Russo, Rindone, 2007) Lisaks nähakse ka kliima eesmärkide täitmise võimalust ja lahendust rahvastiku kasvamisest, vananemisest ja linnastumisest tulenevatele väljakutsetele. Seega tark linn on koht, kus mitmed informatsiooni- ja kommunikatsioonitehnoloogia lahendused on integreeritud selleks, et tagada efektiivsem ressursikasutus ja madalamad emissioonid, kuid samas täita elanike vajadusi ning tõsta nende elukvaliteeti. See puudutab paljusid linna valdkondi, sh transport, energia, ringmajandus, tervishoid, hooned, linnaplaneering jm. Üheks eesmärgiks on näiteks teede kohandamine isejuhtivatele autodele ja sõidujagamisest lähtudes, nähes tänaste parkimiskohtade linnaruumis ette pigem kohti autode peatumiseks.

Üks näide Hollandist, kuhu innovatsioon targas linnas võiks suunduda:

Säästlik süsteem - päikeseenergia kasutamine teemaastiku helendavates märgistes.

<https://www.studioroosegaarde.net/project/smart-highway>

Planeeringute puhul on üheks väljundiks ka ruumiandmete kasutus nt millised kohad on elanike jaoks olulised ja meeldivad ning lähtudes sellest saab kohalik omavalitsus kujundada linnaruumi mõjutavaid otsuseid (sh arvestada kogukonna arvamust detailplaneeringute lahenduste koostamisel).

6 Detailplaneering või detailplaneeringu asendamine projekterimis-tingimused

6.1 Millal tuleb koostada detailplaneering ning millal üldse on põhjendatud loobuda detailplaneeringu koostamisest ja selle asemel väljastada projekterimistingimused (PlanS § 125 lg 5)? Mida tuleb kaalutusotsuse tegemisel arvestada?

Kitsaskohad:

- Taotleja: DP menetlus on aeganõudev protsess, mille kestus on võrreldav majandustsükliga, seega on võimalikud juhud, kus koostatud DP on moraalselt vananenud juba kehtestamise hetkel.
- Üldine: Ühe krundi DP ruumiline mõju on reeglina väga väike, selle koostamise käigus lahendatakse vaid DP kohustuslikud ülesanded [PlanS § 125. lg. 2], ning planeeringu põhijoonis on sisuliselt ehitusprojekti asendiplaan;
- Üldine: Tänapäevase seaduse [PlanS § 125. lg 5.] sõnastus on liiga kitsas – väljendid olemasoleva hoonestuse vahele jääva, ühe hoone ja kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused on asjatult kitsendavad.

Ettepanekud:

- Mõistlik oleks lubada asendada DP menetlus PT menetlusega kui soovitakse koostada ehitusprojekt ühe kinnistu kõigile ehitistele eeldusel, et soovitud ehitustegevuse ruumiline mõju piirdub konkreetse kinnistu ja selle vahetute naaberkinnistutega. Seejuures on mõistlikud nõuded, et lahendus peab sobituma linnaruumi, arvestama ümbritseva keskkonda, piirkondliku hoonestuslaadi, teiste isikute õigusi, avalikku huvi ning olema kooskõlas üldplaneeringuga [NB! muuta tuleb PlanS § 125. lg 5. sõnastust selliselt, et sealsed tingimused võimaldaks PT väljastamist juhul kui ühele krundile soovitakse püstitada või laiendada hoonet, mille mõju piirdub vaid naaberkinnistutega jättes välja asjatult kitsendavad tingimused ...olemasoleva hoonestuse vahele jääva... ja ...ühe hoone... ning ümber sõnastades praktikas asjatut segadust põhjustava nõude ...kui üldplaneeringus on määratud...;

Näide 1: praktikas on Rahandusministeerium oma selgitustes kinnitanud, et KOV-il on ulatuslik kaalutusõigus sisustamaks mõistet olemasoleva hoonestuse vahele jääv, kuni

selleni, et olemasolev hoonestus võib koosneda ka pooleliolevatest hoonetest, mis on saavutanud oma põhigabariidid;

Näide 2: juhul kui ÜP-s on ala määratud näiteks väikeelamute alaks ning sinna soovitakse püstitada esimest elamut, siis ei loo ühe krundi DP menetlus paremaid eeldusi kvaliteetse linnaruumi tekkeks võrreldes PT menetlusega, ent on aja- ja rahakulukam ning seega Taotlejale koormavam;

Näide 3 : kohtupraktikas on jõutud tõlgenduseni, et näiteks Tallinnas Nõmmel ei saa väljastada PT-sid kuna Tallinna üldplaneeringus puuduvad vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused. Samas kui ÜP sisaldavat maakasutuse määratlust põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, samuti üksikutele väiksematele 3-4 korruseliste korruselamutele mõeldud ala ei peetud piisavaks siis Pirita linnaosa üldplaneeringu sõnastust, kus sisuliselt on vaid tingimusena öeldud, et väikeelamu kõrgus võib olla kuni 9 meetrit ja muul hoonel kuni 11 meetrit peeti tingimusele vastavaks. Selline vahe tegemine on formaalne, samuti ei ole välistatud, et juhul kui ÜP sisaldab vastavaid tingimusi tekib juriidiline arutelu, kas PT võib sisaldada ehituslikke tingimusi, mida ÜP ei kajasta ja kui ei või siis, mis mõte PT väljastamisel üldse on?

- PT koostamisel peab KOV lähtuma planeerimise põhimõtetest ning vähemalt kohustuslikest DP ülesannetest [PlanS § 126. lg 2.]. Eraldi analüüsi vajab, kas lubada PT-ga kinnistu kruntideks jagamist. Ühest küljest peaks see olema DP pärusmaa, teisalt lubatakse kinnistu jagamist olemasolevate hoonete vahel DP-d koostamata ning teatud juhtudel PT-ga ümberkruntimist DP olemasolul [EhS § 27. lg 4. p 8.].

6.2 Kuidas ja millistel juhtudel (sh avaliku ruumi projektide korral) viia läbi projekteerimistingimuste (PlanS § 125 lg 5) avatud menetlus? Milline on soovitatav avalikustavate materjalide koosseis, võib praktiliste näidete varal selgitada ja põhjendada?

Kitsaskohad:

- KOV: HMS-i kohane avatud menetlus on keerukam ja ebamugavam kui PlanS-i kohane avaliku väljapaneku korraldamine ning seetõttu püütakse seda pigem vältida;

- KOV: Sisuliselt peab KOV-i spetsialist koostama lihtsustatud DP, milleks ei olda valmis.

Ettepanekud:

- DP täpsustamisel PT-ga kehtib avatud menetluse nõue [EhS § 31. lg 1.]. Sama põhimõtte rakendamine on põhjendatud ka DP asendamisel PT-ga, kuna sisuliselt asendatakse avatud menetlust. Mõlemal juhul oleks otstarbekas rakendada PT-le DP avaliku väljapaneku korda [NB! see eeldab seadusemuudatust];
- Ülevaatlik oleks kui PT-le lisatakse DP lihtsustatud põhijoonise sarnane skeem. Peamiseks küsimuseks on, kes peaks vastava skeemi koostama. Tundub loogilisena, et vastav skeem lisatakse PT väljastamise taotluse juurde, aga erinevalt DP koostamise algatamise ettepanekust on PT näol tegemist lõpliku haldusaktiga [võrreldav kehtestatud DP-ga] ja seetõttu peab PT tingimuslik osa ja skeem olema omavahel kooskõlas ja eelduslikult KOV-i koostatud. Kuna suure tõenäosusega puudub paljudes KOV-ides vastav võimekus, siis tuleb kaaluda, kas selle ülesande delegeerimine Taotlejale on õiguspärane.

6.3 Kuidas detailplaneeringu koostamisest loobumise korral ja projekteerimistingimuste (PlanS § 125 lg 5) alusel ehitustegevuse kavandamisel viia parimal moel ellu üldplaneeringus kavandatud. Näiteks: kuidas korrastada elamufondi kahanevates piirkondades?

Kitsaskohad:

- Üldine: ühest küljest on DP koostamine väiksemates KOV-ides sageli vähem aega nõudev, samas on erasektori investeerimisvalmidus madalam ning vajalike investeeringute „meelitamine“ võib otseselt sõltuda menetluste lihtsusest ja kiirusest;
- Üldine: planeerimise ja projekteerimise alaste menetluste paindlikkus sõltub otseselt ÜP kvaliteedist.

Ettepanekud:

- Eeldusel, et ÜP-s on KOV-i arengueesmärgid arusaadavalt kirjeldatud ning Taotleja soov on nende arengueesmärkidega kooskõlas võiks KOV valida võimalikult paljudel juhtudel DP menetluse asemel PT menetlusega.

Näide 1: kui ÜP näeb ette, et seoses elanikkonna vähenemisega soovitakse vähendada korterelamute arvu, seejuures parandades kasutuses olevate korterelamute kvaliteeti, siis võiks lubada korterelamu üle 33% laiendamist või uue korterelamu püstitamist PT-ga eeldusel, et ehitamisega kaasneb ka amortiseerunud korterelamu lammutamine ja krundi heakorrastamine.

7 Detailplaneering või detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega

7.1 Millal on võimalik detailplaneeringut täpsustada projekteerimistingimustega (EhS § 27) ja millal on vajalik koostada uus detailplaneering?

Kitsaskohad:

- Üldine: Kohase menetluse valikul on KOV-il ulatuslik kaalutusruum ja vastutus, mistõttu eelistatakse sageli tavapraktikat [antud juhul uue DP koostamist] erandile [antud juhul DP täpsustamisele PT-ga], mis eeldab täiendavat põhjendamist;
- Üldine: Keeld PT-ga täpsustada ÜP-d muutnud DP-d on arusaamatu, sest ÜP muutmine on juba jõustunud ning kehtivatest ÜP tingimustest tuleb lähtuda nii-kui-nii. Samuti jääb arusaamatuks, miks ei ole pidanud seadusandja lubatavaks anda lisatingimusi avalikku veekogusse kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitistele, aga vajadus selliste PT-de väljastamiseks ei ole eelduslikult ka kuigi sage.

Ettepanekud:

- Ettevõtluskeskkonna edendamise huvides tuleks eelistada rahaliselt, ajaliselt ja ka menetluslikult vähem koormavaid menetlusi, seega võiks KOV eelistada DP täpsustamist PT-ga uue DP koostamisele;
- Uus detailplaneering tuleb koostada eelkõige kui KOV leiab, et taotletav täpsustus muudab DP põhilahendust olemuslikult;
- Võimaldada tuleks ka PT väljastamist ÜP-d muutva DP täpsustamiseks [NB! see eeldab seaduse muutmist].

7.2 Mida lugeda planeeringu olemuslikuks muutmiseks – mis on täpsustamine ja mis on muutmise?

Kitsaskohad:

- Üldine: Kuna valdavalt on DP koostamise eesmärk kirjeldatud Taotleja soovide kaudu, siis kiputakse ka planeeringu olemuse hindamisel lähtuma samast põhimõttest;
- Üldine: Loetelu selle kohta, mida võib PT-ga DP-s täpsustada [EhS § 27. lg 4.] on ebaõnnestunud, mistõttu regulatsiooni rakendamine mõistlikul viisil on takistatud;
- Üldine: DP olemusliku muutmise hindamisel on KOV-il ulatuslik kaalutusruum ja vastutus, mille vältimiseks sageli loobutakse PT menetlusest.

Ettepanekud:

- DP olemust tuleb eelkõige hinnata planeeringus kavandatud avaliku ruumi ja pakutavate avalike hüvede kontekstis;

Näide 1: Kui DP-s on ette nähtud korterelamute kavandamine, avalikult kasutatava linnaväljaku rajamine ning hoonete esimesele korrusele äripindade ehitamine pääsuga otse tänavalt, aga PT-ga soovitakse muuta lahendust selliselt, et esimese korruse äripinnad jäetakse kavandamata ja linnaväljaku asemel rajatakse kaubanduskeskus, siis vaatamata sellele, et kruntide kasutusotstarbed katastriüksuse liikide mõistes ei pruugi muutuda on tegu DP lahenduse olemusliku muutmise, sest kavandamata jäetakse avalik linnaväljak ja aktiivne tänavaruum, mis on avalikud hüved.

- Jälgida tuleb täpsustatava DP eesmärki ning seda, kuidas DP-s kavandatu aitab ellu viia ÜP eesmärged, samuti elukeskkonna parendamise põhimõtet – täpsustatud lahendus peab pakkuma uusi kvaliteete võrreldes varasemaga;

Näide 1: Kui DP-s on ette nähtud korterelamute ja büroohoonete kavandamine, aga PT-ga soovitakse muuta lahendust selliselt, et büroohoonete asemel kavandatakse külaliskorteritega majutusasutus, siis vaatamata sellele, et kruntide kasutusotstarbed katastriüksuse liikide mõistes ei pruugi muutuda on tegu DP lahenduse olemusliku muutmisega, sest büroohoone kasutus on pigem päevane ja majutusasutuse kasutus pigem õhtune, seega muutub piirkonna elukeskkond oluliselt üksluisemaks, samas kui koormus avaliku ruumi tarbimisel suureneb.

- Teatud ettekujutuse DP olemuse hindamisest tehniliste parameetrite järgi saab kui vaadata, milliseid DP näitajaid ning millises ulatuses on lubatud PT-ga täpsustada [EhS § 27. lg 4.]. Kuigi üldjoontes on kirjeldatud näitajad ja nende muutmise ulatus arusaadavad siis segadust tekitab kohati viidatud lõike punktide sõnastus. Näiteks jääb arusaamatuks, miks punktis 1. on välja toodud just elamu ja büroohoonete kasutusotstarvete osakaalu täpsustamine ning kuidas mõne punktis 2. välja toodud tegevuste [nt hoonestusala nihutamise] puhul mõõta 10% ja millist eesmärki selline protsentuaalne piirang endas kätkeb. Samuti tuleks vältida punkti 8. rakendamist, sest praktika on näidanud, et see punkt on tasakaalust väljas [sellele viitab ka see, et lubatud on muuta hoonestuslaadi, mis üldjuhul on eeltingimusena välistatud] ning selle punkti rakendamisel on arvestatav võimalus, et muutub ka DP algne olemus.

Näide 1: nn Pronto Franco PT-d, mille puhul üldine meelestatud on, et realiseeritav lahendus erineb olemuslikult algselt planeeritust.

7.3 Kas ja millal on võimalik detailplaneeringut, sh üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut täpsustada projekteamistustega (EhS § 27)? Mida tuleb silmas pidada arvestades terviklikku ruumilahendust?

Kitsaskohad:

- Sageli jätab KOV kasutamata võimaluse DP täpsustavate DP-de väljastamiseks isegi juhul kui see oleks elukeskkonna parendamise põhimõttest lähtuvalt põhjendatud.

Ettepanekud:

- Juhul kui taotletakse ehitusluba DP alusel, mille kehtestamisest on möödas enam kui 5 aastat peaks KOV igal juhul kaaluma täpsustavate PT-de väljastamist. PT väljastamine on põhjendatud, kui vahepealsel perioodil on KOV asunud rakendama uusi põhimõtteid või halduspraktikat elukeskkonna kvaliteedi parandamiseks ning DP järgimine üks-ühele ei võimalda neid praktikaid ellu viia;
- Tervikliku ruumilahenduse hindamisel tuleb eelkõige jälgida, et täpsustatud lahenduse linnaruumiline sidusus ei oleks varasemaga võrreldes halvem ning lahenduse mõju ümbritsevale ei oleks koormavam. Arvestades, et eelkõige väljastatakse DP-d täpsustavad PT-d lähiaja [5 aasta] möödumisel peab uus lahendus olema linnaruumis kohasem.

8 Detailplaneeringu asjakohasus

Detailplaneeringu (edaspidi DP) eesmärk on seada ehitus- ja maakasutustingimused lähiaastate ehitustegevuse kavandamiseks ehk detailplaneeringu lahendus on suunatud pigem kohesele elluviimisele. DP eesmärk on ennekõike üldplaneeringu elluviimine ja kooskõlas lähialaga planeeringualale terviklahenduse loomine. **Planeerimisseadus ütleb selgelt, et detailplaneering on lähiaastate tegevuse elluviimiseks (PlanS §124 lg2), kuid ei defineeri mõistet „lähiaastad“.**

Puudub väljakujunenud ja selgesuunaline praktika, mis hetkest ei ole elluviimata DP enam asjakohane. Seni on DP-de sisulist ülevaatamist veel suhteliselt vähe teostatud ning sedagi on pigem põgusalt ja linnukese märkimiseks tehtud. Ka kehtetuks tunnistamised on peamiselt lähtunud omaniku soovist, mitte niivõrd KOVi enda algatusel.

Kas planeerimisseaduse tõlgendamisel võrdub lähiaasta “5 aastaga”, kuivõrd seadus ütleb, et 5 aasta möödudes võib omavalitsus kaaluda DP kehtetuks tunnistamist?

Detailplaneeringu puhul tuleb arvestada:

- nii nagu ruumiline planeerimine laiemalt, on ka detailplaneering omandiülene; -
- Tänases praktikas on DP valdavalt erahuvides koostatud, aga täiendavalt tuleb

arvestada avaliku huviga, mis tihti jääb tänases praktikas varju - DP koostamisel tuleb nii era kui avalikke huve samaaegselt arvestada.

- DP tuleb koostada arvestusega, et see viiakse ellu - detailplaneeringut ei tuleks koostada igaks juhuks või näiteks selleks, et maatüki hinda tõsta;
- DP lahendus on kohakeskne ehk iga planeeritav ala on ainulaadne oma paiknemise poolest;
- läbi DP viiakse ellu üldplaneeringut jm laiemaid arengustrateegiaid; - DP ei tohi minna vastuollu üldplaneeringuga - DP peab lähtuma üldplaneeringus kokku lepitud üldpõhimõtetest.
- DP seab reegleid kinnisomandile, et tagada toimiv terviklahendus; - see võib tähendada nii kitsendavaid kui ka võimaldavaid asjaolusid;
- DP elluviimisest huvitatud isiku, kohaliku omavalitsuse, avalikkuse jt asjaosaliste ootused ruumilise keskkonna kvaliteedile võivad ajas muutuda ning DP lahendus ei pruugi aja möödudes vastata enam muutunud oludele;
- asja- ja ajakohane DP vastab elluviimise ajal valitsevatele majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning DP osapoolte ootustele;
- mitte asjakohane DP läheb vastuollu ruumilise planeerimise eesmärkidega ning see ei sobitu enam selles hetkes eksisteeriva kontekstiga - ruumiline areng koos oma taustsüsteemiga ei peatu ja avalik huvi ning väärtused ühiskonnas võivad ajas muutuda.

DP asjakohasuse hindamine tugineb ulatuslikule kaalutusõigusele, mis sisaldab mitmeid määratlemata õigusmõisted nagu avalik huvi, lähiaastad, põhilahendus, ruumiline terviklahendus, asja- ja ajakohasus. Kõik need kriteeriumid, tuleb sisustada iga detailplaneeringu koostamise käigus eraldi omas ajas ning kontekstis.

DP koostamise käigus peavad kõik huvitatud osapooled endale teadvustama, et DP elluviimine on lähiajategevus ning selle elluviidavus võib “mõistliku” aja möödudes väheneda.

8.1 Millele tuleb tähelepanu pöörata kaaludes detailplaneeringu osalist kehtestamist või osalist kehtetuks tunnistamist?

Märksõnad: terviklahendus, põhilahendus, osaline kehtestamine, osaline kehtetuks tunnistamine, muudatuste vormistamine

Nii osalise kehtestamise kui ka osalise kehtetuks tunnistamise puhul on peamiseks võtmeteguriks terviklahenduse elluviimise võimalikkus. Eelkõige tuleb otsustada, millist rolli omab nn välja jäetav või kehtetuks tunnistatav osa kogu ülejäänud planeeringulahenduse suhtes.

Plans § 140. 1 (2): Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu **terviklahenduse** elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Mis on detailplaneeringu ruumiline terviklahendus?

PlanS-is ei ole ära määratud, millistest osadest koosneb **ruumiline terviklahendus**. PlanS mõistete all on defineeritud põhilahendus - *planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise*. Selle järgi on tegemist üksteisest sõltuvate lahenduse osadega - põhilahenduse olemuse muutmisel muutub ka ruumiline terviklahendus ja vastupidi.

Nii ruumiline terviklahendus kui põhilahendus tuleb kohalikul omavalitsusel sisustada eraldi iga planeeringulahenduse raames, sest see sõltub asukoha kontekstist ja asjaoludest ning planeeringu eesmärkidest.

Täiendavalt on vajalik hinnata, kas planeeringu terviklikul lahendusel on laiem ruumiline mõju piirkonnale ning kui kaugemale ja millistele valdkondadele see ulatub. Õigusruumis ei ole välja toodud, kas terviklahendus hõlmab vaid planeeritavat kinnistut või käsitleb see ka planeeritava krundi mõju laiemalt kogu piirkondlikule arengule - mõju piirkonna ligipääsetavusele, nt liikluskoormuse kasvu tõttu, ligipääsu kitsendamisega avalikele

rohealade ja kallasrajale, vaatekoridoridele jne. Planeeritavat krunti ei saa käsitleda eraldiseisvana vaid osana laiemast ruumilisest tervikust. Kui vaadeldakse laiemat pilti, siis see tähendab ka täiendavalt laiemate avalike huvidega arvestamist. DP koostamine on omandiülene, mistõttu tuleb iga kaalutusotsuse juures täiendavalt arvestada selle mõju avalikule huvile. DP koostamine peab tasakaalustatult arvestama avalike ja erahuvidega. Näiteks linna areng ja elukeskkonna tihenemine ja ettevõtlus toimuvad olemuselt avalikes huvides, kui need planeeritakse õigesse kohta ja lahendatakse ruumiliselt targasti.

Ruumiline terviklahendus tähendab, et kavandatav lahendus moodustab ümbritseva keskkonnaga harmoonilise terviku. Detailplaneeringu koostamisel nõutava kontaktvööndi analüüsi eesmärk on hinnata DP planeeringualaga piirneva ala iseloomu (näiteks hoonestuse mahulisi näitajaid, kvartalile omast arhitektuurset iseloomu, ehitusjoont, kasutusotstarbeid jm) ning anda sellest lähtuvalt tingimused, mida on vaja täita, et koostatav DP lahendus ei mõjuks keskkonnas võõrkehana. DP lahendus ei toeta keskkonna terviklikkust, kui sellega lõigatakse ära näiteks mõni oluline piirkonnas väljakujunenud liikumissuund või roheühendus ehk kui lahendus vähendab avalike alade (avalik ruum, avalikud teenused) omavahelist sidusust ja ligipääsu neile.

Mis on detailplaneeringu põhilahendus?

Põhilahendus tuleneb otseselt planeeringu koostamise eesmärgist ja selle sobivusest ümbritsevasse keskkonda. Lähteseisukohtades on paika pandud olemasoleva ruumi olemusest ja planeeritava tegevuse visioonist lähtuvad konkreetse asukoha terviklikud ruumi- ja elukeskkonna kvaliteedi komponendid. Põhilahenduse moodustavad üldjuhul krundi ja hoonestusala paiknemine, ehitusõiguse näitajad ning kavandatav otstarve. Need ei pruugi langeda üks-üheselt kokku DP kohustuslike ülesannetega, milleks on planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede jm ehitiste asukoha määramine ning ehitise ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike sh maastikuliste tingimuste määramine. Tuleb täpsustada, kas ehituslikud tingimused käsitlevad ka arhitektuurseid tingimusi ja vastupidi. Nii PlanS kui EhS ei piiritle täpselt, millised on üldistavad ja millised täpsustavad mõisted - näiteks kasutatakse tihtilugu mõistet arhitektuursete tingimused ehituslike tingimuste ülesena.

Üldjuhul ei loeta tehnovõrkude, haljastuse, teede jm lisateemade lahendust põhilahenduse hulka, kuna need võivad ehitusprojektis veel täpsustuda, mistõttu DP raames antakse nende põhimõtteline lahendus. Kui need aga mõjutavad põhilahenduse olemust, siis tuleb neid

käsitleda ka põhilahenduse olulise komponendina, millel on mõju kogu ruumi terviklikkusele. Näiteks kui juurdepääsu asukoha muutumise tõttu tuleb ka hoonestuse paiknemine ümber kavandada või kehtetuks tunnistada hoonestusõigusega eraldi haljasala krunt, mis DP kehtestamisel tagas planeeringualale sobiva hoonestustiheduse ja haljastuse osakaalu. **Põhilahenduse sisu ja selle olulised (säilitatavad) terviklikud seosed lähialaga on mõistlik DP-s põhjendustena välja tuua.**

DP eesmärgid on tihti väga üldistatuna sõnastatud ning neid lugedes ei teki selget seost asukoha ja lahenduse eesmärgi vahel.

Näide: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaama tn 6 // Kõver tn 5 kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine vähemalt 75% elamu- ja kuni 25% ärimaaks ning ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Moodustatakse ka üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Täiendavat arutelu vajab küsimus, **kas DP eesmärk saab olla vaid lakooniline ja anonüümne kruntide arvu, otstarbe ja ehitusõiguse väljatoomine ehk teiste sõnadega, kas see saab moodustada DP põhilahenduse?**

Meie hinnangul on kohustuslike näitajate kõrval sama oluline rõhutada DP sobitumist laiemasse ruumilisse keskkonda - miks näiteks üksikelamu või 8 korruselise ärihoone kavandamine antud asukohta on sobiv, kas piirkonnas on juba välja kujunenud sobiv elukeskkond ning mõistlik elanike tiheduse hulk on ammendunud või vastupidi, uusi elanikke tuleks piirkonda juurde tuua ja seda tihendada, kas lisanduv ärimaa funktsioon aitab elavdada piirkonna väikeettevõtlust, kas antud korruselisus sobitud piirkonda? Samuti on vajalik välja tuua kuidas väljapakutud planeeringulahendus tõstab piirkonna ruumilist kvaliteeti ja milliseid lisandväärtusi ta loob - kas on selleks planeeringuga kavandatav tänavahaljastus või kvartalit läbiv avalik jalgtee vm suuremaid strateegilisi eesmarke toetav element.

Sisuliselt läbimõeldud, laiemaid seoseid omav ja hästi põhjendatud DP koostamise eesmärk määrab otseselt DP lahenduse põhjendatuse ja hilisema asjakohasuse.

Täiendav mõttekäik: Tihedas keskkonnas ning väikesel krundil kehtiv DP lahendus on üldjuhul vähem paindlikum ning mänguruumi erinevateks võimalikeks lahendusteks on napilt. Samuti peab arvestama, et mida täpsem on DP (sh oma numbriliste näitajatega), seda vähem on paindlikkust ehitusprojekti staadiumis. Kas paindlikkuse loomiseks oleks lahendus,

et DP raames tuuakse välja, millised näitajad on olulisemad ning kohustuslikud ning millised paindlikud, ehk et mis moodustab selle DP lahenduse selgroo, mida on oluline ka hiljem kindlasti järgida?

Kuidas kaaluda osalist kehtestamist ja kehtetuks tunnistamist?

PlanS ei määratle täpsemalt, milliseid DP osi võib osaliselt kehtetuks tunnistada või kehtestada. See on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, millised osad ei ole DP puhul enam asjakohased ja kas kehtetuks tunnistatav osa mõjutab DP terviklikku lahendust. Osalise kehtestamise või kehtetuks tunnistamise saab algtada ka maaomanik, kui näiteks äriplaan või finantsiline olukord muutub.

Praktikas on ette tulnud DP kehtetuks tunnistamist nii **planeeringu maa-ala** kui ka (ühe või mitme) **tingimuse osas** osas).

Planeeringu maa-ala ühe osa kehtetuks tunnistamine

Kehtetuks tunnistamise otsuses peab olema lahti seletatud, kuidas kehtima jääv planeeringu osa elluviidavus terviklahendusena on tagatud, vajalik võib olla etapiviisiline lähenemine. Mitmekrundiliste DP-te puhul tuleb läbi kaaluda, kas antud lahendust on võimalik ellu viia etapiliselt – kuidas erinevates etappides ühised võrgud, juurdepääsud jm vajalikud aspektid tagatud on. Kui kehtetuks tunnistatud osa soovitakse hilisemalt ellu viia või sellele alale soovitakse kavandada uut lahendust, peab see sobituma ja koostoimima varasemalt kehtestatud terviklahendusega, kas eraldiseisvalt või liidetuna lähialaga.

Planeeringuala ühe osa kehtetuks tunnistamine võib tuleneda vajadusest võimaldada naaberladel terviklikumat lahendust saavutada. See ei tohi aga raskendada kehtima jääva põhilahenduse elluviimist, näiteks kitsendada juurdepääsu võimalusi või halvendada oluliselt ruumikvaliteeti, nt funktsioonilt ja mahult sobimatu hoonestuse kavandamist liiga lähedale. Võib tekkida ka olukord, kus kehtivat DP osaliselt muudetakse ehk planeeritakse üle ning viiakse olemuselt sama lahendus kiiremini ellu läbi kõrvalkinnistu DP-ga. Mõistlik on seda kaaluda eelkõige avaliku huvi eesmärgil, näiteks ühiskondlike hoonete, lasteaedade ja koolide, avalike rohealade ja sportimisvõimaluste kavandamisel.

Osaliselt kehtetuks tunnistamise kaalutusotsuse puhul ei tohi unustada selle mõju naaberkinnistutele ja avalikkusele. Enne otsuse tegemist peab kohalik omavalitsus hindama, mis oli muudetava osa ja kogu DP lahenduse esialgne eesmärk ja keda see otsus võib puudutada. Näiteks kuidas muudatus arvestab avalike huvide ja kogukonna ootustega?

Näide: Kehtiva DP-ga moodustati elamumaa krundid ja ühiskondlike ehitiste maa krunt. Aja möödudes loobuti ühiskondliku maa krundi kavandamisest ja taotleti DP osalist kehtetuks tunnistamist, eesmärgiga liita kavandatud ühiskondliku maa krunt elamumaa krundi koosseisu. Kohalik omavalitsus ei käsitlenud ühiskondliku funktsiooni kaotamist elamupiirkonnas põhilahenduse osana ning DP ruumilise terviklahenduse muudatusena. Terviklahenduse moodustasid antud juhul kohaliku omavalitsuse kaalutlusel valdava maakasutuse moodustanud elamumaa krundid ning leiti, et ühiskondliku maa osas võib DP kehtetuks tunnistada.

Tekib küsimus, kas antud juhul ei riivatud kogukonna huve? Kas üldplaneeringuga ei olnud ette nähtud, et uute elamupiirkondade kavandamisel tuleb reserveerida ka maad ühiskondlikele funktsioonidele? Siinkohal on oluline küsida, kas ühiskondliku funktsiooni kavandamine DP-s oli üks põhilahenduse osad? Praktikas on näha, et ühiskondliku maa kavandamine ei ole üldjuhul maaomaniku huvi, vaid kompromiss planeeringu lahenduse koostamisel avalikkuse ja kohaliku omavalitsusega. Üldjuhul moodustab ühiskondliku maa kavandamine olulise osa terviklahendusest, kuid praktikas on näha, et kui hakatakse DP ellu viima, loobutakse kõige sagedamini just sotsiaalmaa kruntidest. Avalikkuse seisukohalt on suur erinevus, kas loobutakse ühest elamukrundist teiste seas või maa-ala ainukesest ühiskondliku kasutusega krundist, kuhu on võimalik rajada lasteaed, haljasala või spordiväljak.

Samas võib olla olukord, kus üldkasutatavaks määratud haljasala ei oma uute arenguplaanide valguses enam senist rolli ning selle ümberkavandamine võib olla põhjendatud.

Näide: Planeeringuga moodustati linna ääres 2 ha suurusest KÜ-st kolm maaiüksust, neist kaks jäeti haljasaladeks (tegelikkuses haritav põld) ning kolmandale ehitati tankla. 10 aastat hiljem soovib tankla omanik ehitada automaatpesula alale, mis kehtiva planeeringu järgi peab olema haljasala. Tankla on DP järgi välja ehitatud. Vahepeal on kehtestatud uus ÜP ja ala ei ole enam DP koostamise kohustusega, samuti ei ole tegemist DP koostamise juhuga. Autopesula lahendati projekteerimistingimustega ja kehtestatud DP tunnistati ühe krundi osas osas kehtetuks, sest muuta haljasala otstarvet.

Planeeringu osaline kehtestamine

Osalise kehtestamise põhjus võib ka olla, et üks maaomanik ei ole näiteks esitatud lahendusega nõus ning selleks, et planeeringu koostamisega saaks edasi liikuda, on otstarbekam valida osalise kehtestamise tee.

Näide: Linna äärne KÜ-le, mis asub üldplaneeringuga määratud tootmismaal moodustati DP-ga kolm krunti. Sinna lubati püstitada kuni 10 m kõrgusi tööstus-, sõidukite teenindus- või laohooneid. Kõikidele moodustatud kruntidele on eraldiseisev juurdepääs avalikult tänavalt. Planeeringuala naaber ei olnud lahendusega nõus sest väitis, et kavandatavad hooned varjutavad tema katastriüksust. Planeeringu lahendust muudeti ja naabriga piirnevale krundile lubati püstitada kuni 5 m kõrgune hoone. Koostati ka insolatsioonianalüüs, mis tõendas, et varjud naabri katastriüksusele tekivad ainult talvekuudel ja paariks tunniks. Naaber ei nõustunud ei insolatsioonianalüüsi ega ka 5 m kõrguste hoonega ja nõudis, et ei lubataks kõrgemaid kui 4 m hooneid. Selleks, et ülejäänud kahel krundil ehitamist ei jääks takistama kohtuvaidlused ja pikad läbirääkimised naabriga, otsustati planeering kehtestada osaliselt - nende positsioonide osas kus vaidlusi ei olnud.

Ühe või mitme tingimuse osas osaline kehtetuks tunnistamine

Detailplaneeringut saab osaliselt kehtetuks tunnistada ka ühe või mitme tingimuse osas, mis muutunud olude tõttu pole enam asjakohane või mida ei saa enam ellu viia (vt RaM selgitus <https://planeerimine.ee/kkk/kas-detailplaneeringus-saab-osaliselt-kehtetuks-tunnistada-uht-tingimust-naiteks-hoonestusala/>).

Näide 1 Viimsi vallast: Pärnamäe küla väikeelamukvartali DP osaline kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna osas. Kehtiva DP alusel on hoonete ehitisealuseks pinnaks määratud üksikelamutele 110 m² ja kaksikelamutele 200 m², mis keskmiselt moodustab krundi pindalast üksikelamute puhul 8% ja kaksikelamutel 13%. Omaniku soov on ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt kehtivale üldplaneeringu teemaplaneeringule, kuna kehtiv ehitisealune pind ei vasta omaniku elulistele vajadustele. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärk on hoone ehitisealuse pinna suurendamine vastavalt üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted“, mille kohaselt on üksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent kinnistu pindalast 20 ja kaksikelamukrundi suurim lubatud täisehitusprotsent kinnistu pindalast 25. Antud kinnistul oleks teemaplaneeringu kohaselt võimalik ehitisealune pind ca 250 m². Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ehitisealuse pinna osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist.

Näide 2 Viimsi vallast: Uuetoa III DP osaline kehtetuks tunnistamine piirdeaeda välistava tingimuse osas. Detailplaneeringu kohaselt, mis andis ehitusõiguse üheksa üksikelamu ja nelja ridaelamu ehitamiseks, ei kuulu ridaelamute krundid piiramisele piirdeaedadega. 12

aasta möödudes pärast DP kehtestamist esitasid ridaelamute omanikud taotluse piirdeaedu välistava tingimuse osas DP kehtetuks tunnistamiseks, kuna soovitakse kvartalisse 1 rajada piirdeaiad, et tagada ohutus ja turvalisus kinnistutel elavatele inimestele ja varale ning hoidmaks piirkonna ühtset joont arhitektuuri ja välisilme osas. KOV hindas, et DP osaliselt kehtetuks tunnistamine piirdeaedu välistava tingimuse osas ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse ellu viimist kehtima jäävas osas ning nõustus DP osalise kehtetuks tunnistamisega.

Antud näidete puhul on KOV hinnanud eelkõige muudatuse mõju DP lahenduse ellu viimisele ja täiendavalt ka vastavust kehtivale teemaplaneeringule.

Tingimuste muutmise puhul on oluline arvestada, kas nimetatud tingimuse muutmist võiksid taotleda ka sama DP teiste kruntide omanikud. KOV-il tuleb kaaluda, kas DP osaline kehtetuks tunnistamine ehk antud näite puhul ehitisealuse pinna suurendamine on põhjendatud? Kas antud DP-ga kavandatud hoonemahud on ajale jalgu jäänud ja tänases kontekstis ebamõistlikult väikesed ja ei võimalda mõistlikku krundikasutust? Kui kohalik omavalitsus leiab, et muudatus on sisuliselt põhjendatud, siis tasub kaaluda kogu DP ulatuses antud tingimuse kehtetuks tunnistamist, mitte vaid ühe krundi osas. See tagab võrdse kohtlemise, ühtse arhitektuurse ilme kujunemist ning võib vähendada oluliselt omavalitsuse halduskoormust. Näite 2 puhul seda kaalumist KOVil täiendavalt teha ei tulnud, kuna muudatust soovisid kõik selle kvartali ridaelamute omanikud.

Samas võib esineda olukordi, kus tingimuse muutmise pole KOVi hinnangul põhjendatud.

Näide: Pärnus asuva kinnistu suhtes kehtib 19.09.1996 kehtestatud detailplaneering, mida käesoleva hetkeni ei ole ellu viidud. Pärnu linna üldplaneering kehtestati 20.09.2001. Üldplaneeringu kohaselt asub Rüütli 40a kinnistu ärimaa juhtfunktsiooniga alal, mille puhul on lubatud kuni 25 % ärimaa kogupinnast elamumaa (EE) kõrvalfunktsioon. Omanik soovis kinnistul asuva korteriomandi jagada eraldiseisvateks korteriomanditeks, mille sihtotstarve on eluruum. Sihtotstarbe muutmisel osutus takistuseks kehtiv detailplaneering maakasutuse sihtotstarbe osas. Eelnevast tulenevalt omanik soovis detailplaneering kehtetuks tunnistada maa sihtotstarbe määramise osas. Pärnu linnavalitsus leidis, et nii 1996. aastal kehtinud planeerimis- ja ehitusseadus kui ka käesoleval hetkel kehtiv PlanS on loetlenud detailplaneeringu üheks peamiseks ülesandeks krundi ehitusõiguse määramise. Krundi ehitusõigus on ka mõlema seaduse kohaselt selle sama krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed. Seega on kinnistu sihtotstarve krundi ehitusõiguse kujunemisel vältimatult

oluline ning üksnes selles osas detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine toob paratamatult kaasa olukorra, kus detailplaneeringut ei ole võimalik terviklikult ellu viia. Seetõttu ei ole detailplaneeringut võimalik ka soovitud kujul osaliselt kehtetuks tunnistada.

Muudatuste vormistamine

Millised osad ja kuidas tuleb seletuskirjast ja jooniselt eemaldada ning kuidas see mõjutab terviklikku ruumilahendust?

Praegune valdav praktika on selline, et DP osalisel kehtestamisel sisaldab planeering ainult kehtestatavat osa. See tähendab, et kehtestamata jääv osa tuleb joonistelt ja seletuskirjast eemaldada. Alati ei ole see siiski võimalik, sest kehtestamata jääva osa eemaldamine nõuab planeeringu tekstilise osa või jooniste täielikku ümbertegemist. Lisaks ei ole kehtestamata jääva osa eemaldamine alati mõistlik seetõttu, et see võib aidata mõista planeeringulahendust üldisemalt või seda, miks ta selliseks kujunenud on. Planeeringu lahenduse väljatöötamise juures on mh arvestatud ka nende alade või asjaoludega, mis jäetakse kehtestamata.

Osalisel kehtestamisel on võimalus, et kehtestamata jäävat osa ei kehtestata või kehtestatakse see hiljem, kui mõni vaidlus või probleem on saanud lahenduse. Praktikas on näha, et tihtilugu jäädakse hätta DP varasema menetluskäigu taastamisega, et miks mingeid otsuseid tehti. Isegi kui mingi ala jääb planeeringust välja, saab see taaskord aktuaalseks, kui tuleb näiteks uus maaomanik ja soovib antud ala eraldi planeerida. Tavaliselt tekib siis kohalikul omavalitsusel vajadus leida üles need põhjendused, miks see ala varasemalt planeerimata jäi.

Kui kehtestamata jääv osa takistab terviklahenduse elluviimist, siis planeeringut osaliselt kehtestada ei ole võimalik. Kui aga näiteks planeeritakse 3 tootmismaa krunti, millest igaühel on oma juurdepääs, siis ühe krundi osas planeeringu kehtestamata jätmise ei takista ülejäänud planeeringu elluviimist. Kui selle kolme tootmismaa krundi puhul aga kehtestatavast osast eemaldada kõik, mis puudutab kehtestamata jäävat kolmandat krunti, siis võib olla keeruline aru saada kehtestatava planeeringuosa lahendusest või põhjendustest. Samuti kaob kehtestamata jääva osa sisuline külg, mis võib olla vajalik selle osa edasisel planeerimisel. Lahenduseks võib olla see, et osalisel kehtestamisel eristatakse kehtestamata jääv osa ülejäänust. Näiteks markeeritakse eraldi värviga vm viisil, kuid seda osa kajastatakse kehtestatava DP raames, et tuua välja, miks see ala esialgu kaasatud oli ning põhjendused selle välja jätmise kohta. Tallinna praktika on olnud, et kehtestamata jääv osa näidatakse põhijoonisel varjutatult ja seletuskirjas läbikriipsutatult ning kehtestatav osa tähistatakse põhijoonisel eraldi tingmärgiga.

Planeeringute osalisel kehtetuks tunnistamisel sõltub jooniste ja seletuskirja muutmine sellest, kas planeering on säilinud vaid paberkujul või ka digitaalselt. Mitmed varasemad planeeringud võivad olla säilinud vaid ainult paberkujul. Aga ka olukorras, kus planeeringu joonised on vektorfailidena, on jooniste muutmine keeruline, kuna KOVil ei pruugi olla vastavat oskust või tarkvara failide muutmiseks. Samuti on siin palju praktilisi küsimusi, kes allkirjastab muudetud planeeringu (kas seda saab teha KOV või on vajalik planeeringut koostanud planeerija allkirja, kes ei pruugi enam planeerijana tegev olla?), kuidas ja kus faile/kaustu säilitada jne. Tehnilisi küsimusi planeeringu muudatuste sisseviimisega on palju.

Juhul kui muudetav DP on vaid paberkujul, on praktikas vastav otsus ning muudatust markeeriv skeem planeeringu kausta vahele lisatud.

Omaette teemaks on küsimus, et kelle vastutada on DP muudatuste säilitamine ja sisse viimine, eriti kui tegu on strateegilise planeeringu muutmise vajadusega, mille koostamise teenuse KOV tihti sisse ostab. Kohalikul omavalitsusel puuduvad täna selleks tehnilised võimalused, kuid samal ajal peab neil olema ülevaade ajakohastest dokumentidest. Näitena võib tuua olukorra ühest Harjumaa vallast, kus vald delegeeris üldplaneeringu muudatuste koostamise jooksvalt ja korduvalt konsultandile, kes siis pidas järge ajakohasest üldplaneeringu materjalist, viies seletuskirja ja joonisele sisse vajalikke muudatusi, mis aja jooksul DP-de käigus tekkisid. Kuid lähenemine ei olnud süsteemne, sest omavalitsus ise ei suutnud muudatustel silma peal hoida ning pidevalt esines segadust kui oli vaja õige üldplaneeringu versioon välja võtta. Keegi ei teadnud täpselt, milline on ajakohane ning õige üldplaneeringu versioon, millest lähtuda.

Sellised näited iseloomustavad hästi, et jooksvate muudatuste talletamiseks on vaja ühtset digitaalset lahendust, mida KOVid reaajas muuta saaksid ning mis oleks ka avalikult kättesaadav. Planeeringud ongi ülesehituselt nii erinevad, et ühtses digitaalses maailmas kaotab igaüks neist midagi. Võibolla on targem leppida, et iga planeering jääb oma ajastu otsuseks ja seda tuleb tõlgendada koos hilisemate otsustega. Ühtne digilahendus võiks olla üksnes illustratsioon muutuvale tervikpildile.

8.2 Millele tuleb tähelepanu pöörata kaaludes detailplaneeringu terviklikult kehtetuks tunnistamist? Millal on otstarbekas tunnistada detailplaneering kehtetuks ja millal koostada uus detailplaneering, mille kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks? Kui tunnistada kehtetuks üldplaneeringut muutev detailplaneering, siis mis jääb üldplaneeringusse (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahendus, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eelne olukord, mitte midagi, vm?).

Millal tunnistada planeering kehtetuks?

Planeeringu või selle osa kehtetuks tunnistamise alused on planeerimisseaduses (§ 140 lg 1). Kuigi seadus lubab planeeringu kehtetuks tunnistada ka omavalitsuse enda algatusel, siis praktikas ei ole selliseid kehtetuks tunnistamisi palju. Olukord, kus kinnisasja omanik soovib lihtsalt planeeringu kehtetuks tunnistamist ja uut ehitustegevust ei kavanda, ei ole samuti tavapärane. Enamasti on planeeringu kehtetuks tunnistamise taotlemisel soov ehitada midagi sellist, mida kehtiv DP ei võimalda. Kui DP tunnistatakse kehtetuks omavalitsuse algatusel, on enamasti tegemist olukordadega, kus kehtestatud DP lahendus ei lähe enam kokku uue/koostatava ÜP lahendusega.

Näiteid tervikuna kehtetuks tunnistamisest:

- *15. a tagasi kehtestati hajaasustuses DP mis nägi ette olemasoleva hoone lammutamist ning eemale uue hoone püstitamist. Kinnisasja omanik on vahetunud ning uus omanik ei soovi olemasolevat hoonet lammutada ja uut ehitada vaid soovib olemasolevat elamut laiendada (vähem kui 30%). DP tunnistati tervikuna kehtetuks.*
- *Majandustõusu harjal soovis maaomanik loomakasvatuse lõpetada ja lautade asemele rajada seikluskeskuse. Kehtestati DP, mis seda tegevust võimaldaks. Majanduslangus võttis omanikult tahtmise rajada seikluskeskus, aga loomapidamine jätkus. 2020. a alguses soovis omanik lautade juurde paigaldada päikesepaneelid, mida aga kehtiv DP ette ei näinud. DP tunnistati tervikuna kehtetuks, kuna uue ÜP järgi ei ole enam tegemist DP koostamise kohustusega alaga.*

Mõlema näite puhul saab rääkida sellest, et planeeringud ei olnud enam aja- ja asjakohased. Majandusseis (pole raha seiklusspargi rajamiseks), tehnoloogilised lahendused

(päikesepaneelid), inimeste vajadused ja arusaamised (vana hoone säilitamine) on muutunud ning see, mis 15 aastat tagasi tundus mõistlik ja õige mõte, ei ole seda enam uues olukorras.

Millal koostada varem kehtestatud planeeringu asemele uus planeering, sõltub mitmetest asjaoludest. Kui tegemist ei ole enam DP koostamise kohustusega alaga, ei ole uue detailplaneeringu koostamine alale mõistlik. Sel juhul saab olukorra lahendada projekteerimistingimustega.

Teatud juhtudel saab kehtestatud DP-d täpsustada projekteerimistingimustega ilma uut DP-d koostamata. Ehs § 27 lubab kehtestatud DP-d täpsustada projekteerimistingimustega, aga siin tuleb mängu lubatud 10 % piir. Kui hoonestusala soovitakse nihutada, keerata, suurendada/vähendada üle 10%, tuleks alale koostada uus detailplaneering.

Uus DP tuleb koostada alale siis, kui DP-ga kavandatud soovitakse ellu viia 1) kas teisel kujul ja muudatusi ei ole võimalik teha projekteerimistingimustega (nt lubatud 10% ületamine) või 2) soovitakse teistsugust planeeringu lahendust ja DP koostamine on kohustuslik.

Detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega või kehtetuks tunnistamine ja asendamine projekteerimistingimustega - kuidas on tagatud avalik huvi?

Kaaludes planeeringu tervikuna kehtetuks tunnistamist, tuleks eelkõige tähelepanu pöörata sellele, miks seda tehakse. Tihtilugu on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine seotud sooviga loobuda alale detailplaneeringu koostamisest üleüldse ning määrata krundile (või mitmele krundile) **ehitusõigus läbi projekteerimistingimuste**. Projekteerimistingimused ei asenda planeerimist, vaid võimaldavad täpsustada ruumilisi muutusi ja arhitektuurseid tingimusi DP või üldplaneeringu elluviimisel (nt hoone asukoha või mahu, arhitektuursete, liikluskorralduslike tingimuste täpsustamisel, detailplaneeringus toodud otstarvete vahekorra mõningast muutmist). Projekteerimistingimused aitavad vähendada kohaliku omavalitsuse halduskoormust ja on mõistlik et iga muudatuse sisseviimisel DP-sse ei tuleks koostada uut DP-t. Projekteerimistingimustega ei tohi aga DP-s kehtestatud planeeringu lahendust olemuslikult muuta (Ehs § 27 lõige 3).

Siinkohal peab kohalik omavalitsus otsustama ja kaaluma, kas küsimus, mida soovitakse DP-s täpsustada võib muuta DP olemuslikku lahendust ja kas tegelikult oleks vajalik avatud menetluse uuesti läbiviimine. On selge et maaomanik soovib võimalusel loobuda uue DP koostamisest, mis on kulukam ja toob kaasa suurema avalikkuse tähelepanu. Ehs ütleb, et DP olemasolul tuleb planeeringu lahenduse täpsustamine projekteerimistingimustega läbi viia

avatud menetlusena. Juhul kui eelnõu avalikul väljapanekul esitatakse ettepanekuid, peab kohalik omavalitsus korraldama avaliku istungi. Juhul kui olemasolevat DP täpsustatakse läbi PT, kohalikud omavalitsused ka eelnõu avalikustavad. Minimaalne avalikustamise periood on 14 päeva, mistõttu üldjuhul avalik väljapanek ka nii kaua kestab (see tuleneb HMS § 49 lõige 2). Samas Ehs § 31 lõige 2 ütleb, et kohalik omavalitsus annab avatud menetluse korral kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva. Omavalitsuses ka kasutavad seda, ja on ka juhtumeid, kus ka avatud menetluse ja ettepanekute laekumisel otsustab siiski omavalitsus, et avatud istungit ei korraldata. Kuna Ehs on avatud menetluse korra osas napisõnaline, ei anna see kohalikule omavalitsusele veel praktikas suuremat vabadus ise otsustada, kas ja kuidas avatud menetlust läbi viia, kuna avatud menetlus on kirjeldatud HMS-is, mis rakendub automaatselt kuna EhS eriseadusena ei sätesta teisiti. Kaalumist vajab kas seadused vajaksid ühtlustamist, et oleks selgem ja ühetaolisem käsitlus, sest täna on selle teemaga erinevat praktikat.

Projekteerimistingimuste raames avaliku menetluse läbiviimisel ei ole seaduses avalikkuse kaasamise võimalused seega nii hästi lahti kirjutatud - on küll arvamuse küsimine ning avalikustamine, kuid mitte sellises mahus ja kujul nagu seda on DP raames. Senise PT praktika põhjal tundub, et projekteerimistingimuste mõtestamine vajab laiemat diskussiooni ning võibolla vajab seadus täiendust, et ka avatud menetlusega projekteerimistingimuste väljastamist saab avalikkust rohkem kaasava tööriistana kasutada. Näiteks avatud menetlusega PT-d puhul võiks olla DP-ga sarnased avalikkust kaasavad osad, so pikem avalikustamise periood ning sisulist arutelu võimaldav avaliku arutelu toimumine. Alternatiiviks on kaaluda lihtsustatud menetlusega DP tagasi lauale toomist, mis sellisel kujul toomis väga hästi.

Probleemsem on aga PT menetluskord juhul, kui kehtivat DP ei ole (nt tunnistatakse eelnevalt kehtetuks) ja DP koostamisest loobutakse PlanS § 125 lg 5 alusel. Tavapraktikas antakse sellisel juhul PT välja pigem tavamenetlusena (mitte avatud menetlusena) ehk avalikkust sellest ei teavitata. Mõistlik on lahendada väljakujunenud hoonestusalal ehitustingimused läbi PT, kui nii kehtiv üldplaneering kui keskkonna hoonestuslaad annavad väga selged suunised, kuidas antud krundil ehitusõigust kavandada, näiteks on hästi tuntav piirkonnale omane ehitusjoon, hoonemaht, haljastuslahendus, krundi ligipääs.

Olukorras, kus kehtivat DP ei soovita enam ellu viia (tunnistatakse kehtetuks), võib uue lahenduse, mis keskkonda paremini sobitub, lahendada läbi PT. Siin aga jõuame küsimuseni, kas avalikkus peaks olema teadlik, et endist lahendust ei realiseerita ja alale on kavandatud

uus lahendus või mitte. Ehs kohaselt on PT avatud menetluse korraldamine kohustuslik siis, kui alal on kehtiv DP, kui aga alal kehtivat DP-d ei ole (kas ei olegi olnud või see on kehtetuks tunnistatud), siis praktikas tihti loobutakse PT avatud menetlusest. Avatud menetlust tuleb rakendada kindlasti linnaehituslikult/ruumiliselt oluliste muudatuste korral. See, milline on oluline ruumiline muudatus DP puudumisel on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Soovitame kaaluda kas seadus peaks sätestama PT avatud menetluse kohustuslikkuse kõikidel juhtudel kui DP koostamisest loobutakse PlanS § 125 lg 5 alusel.

Antud teema vajab edasist diskussiooni ning selgitamist ja häid asjalikke suuniseid KOVile juhiseks.

Silmas tuleb pidada, et kui kohalik omavalitsus tunnistab DP kehtetuks, siis edasises projekteerimistingimuste menetluses ei lähtuta korrast, mis kehtib Ehs § 27 järgi ehk projekteerimistingimuste andmise kord DP olemasolu puhul, kus kohalik omavalitsus peab rakendama avatud menetlust. Kuidas tagada sealjuures aga avalik huvi ja võimalik negatiivne mõju naaberkiinnistutele ja avalikkusele?

Näide: Riigikohtu juhtum, kus maaomanik soovis loobuda DP elluviimisest ehk kolme eraldiseisva ärihoone kavandamisest, sooviga rajada nende asemele ühe suure kaubandushoone. Kohalik omavalitsus tunnistab DP kehtetuks ja menetles krundi ehitusõiguse taotlust edasi läbi projekteerimistingimuste. Naaberkiinnistu omanik esitas halduskohtule kaebuse, tuues välja et kohaliku omavalitsuse kehtetuks tunnistamise otsuse juures oli ainsaks põhjenduseks see, et kiinnistu omanik ei soovi enam planeeringu lahendust ellu viia. Sealjuures pole analüüsitud avalikke huve, pole põhjendatud, kuidas suur kaubandushoone piirkonda mahuliselt ja arhitektuurselt sobitub ning KOV pole hinnanud, kas selle järele on üldse vajadus. Lisaks võib eeldada, et rajatav kaubanduskeskus toob piirkonda juurde rohkem läbivat liiklust, mille osaline parkimine hakkab koormama naaberkiinnistute juurdepääsu teid, samuti varjab uus kavandatav hoone varjab enam valgust, kasvab müratase ja hoone tervikuna ei sobitu miljöösse
(<https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?id=269397068>)

Antud näite puhul ei ole teada, kuidas reguleeris üldplaneering antud kiinnistu edasist planeerimisõigust, aga see näitlikustab selgelt, millised mõjud võivad avalduda naaberaladele kohalku omavalitsuse seisukohal “väikeste” muudatuste kaudu – hoonete liitmisel ja kasutusfunktsiooni täpsustamisel. Läbi PT kavandatud kaubanduskeskus muutis eelnevalt kehtinud DP lahendust olemuslikult ja maaomanik avaldas juba ka DP kehtetuks tunnistamise

otsuse juures oma soovi kavandada varem planeeritud hoonete asemel kaubanduskeskust. Antud näite puhul võib öelda, et kohalik omavalitsus ei kaalunud piisavalt kehtetuks tunnistamise otsuse juures uue lahenduse olemust ning ei põhjendanud avalikult, miks eelistati projekteerimistingimusi DP-le. Projekteerimistingimuste menetlust ei viidud läbi avatud menetlusena.

Küsimusele, **kui tunnistada kehtetuks üldplaneeringut muutev detailplaneering, siis mis jääb üldplaneeringusse (üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lahendus, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eelne olukord, mitte midagi, vm)**, on vastuse ja selgituse andnud Rahandusministeerium (vt. <https://planeerimine.ee/kkk/millises-seisus-uldplaneering/>).

8.3 Kuidas otsustada, kas planeering on asja- ja ajakohane? Millal ja milliste kriteeriumite/tunnuste alusel on otstarbekam elluviimise või lihtsalt nõrkehtivana hoidmise asemel planeering kehtetuks tunnistada, kuna pole enam asja- ja ajakohane?

Kas DP lahenduse hindamisel kasutada mõisteid nii ajakohane kui asjakohane?

Ajakohane - on kehtivate seaduste ja normidega kooskõlas ning vastab tänastele tehnoloogiliste ja ruumiliste lahenduste vajadustele, ühiskondlikele väärtustele, sotsiaalmajanduslikele oludele. Kui aeg on mööda läinud, soovid, elu, kõrgemalseisvad planeeringud ja õigusaktid on muutunud, siis on planeering vananenud ja ei ole enam ajakohane.

Asjakohane - vastab üldisematele või lähialal kehtivatele planeeringutele, lahenduse sisulistele eesmärkidele, ruumilise keskkonna, avalikkuse ja planeeringust huvitatud isiku ootustele.

Praktikas ei ole DP lahenduse asjakohasuse ja ajakohasuse eristamine väga selgelt välja kujunenud. Tuleb kaaluda kas nende eraldi käsitus on otstarbekas. DP kehtetuks tunnistamine on nii planeerimispraktikas kui seadusandluses laia kaalutusruumiga menetluskäik, mistõttu võib asja- ja ajakohasuse erinevalt tõlgendamine praktikas kaasa tuua veelgi enam segadust. Mõistlik on neid termineid kasutades igakordselt täpsustada, mida selle all mõeldakse.

Soovitus: Eelistada sõna asjakohasus ja käsitleda ajakohasust selle ühe osana. Teisel juhul tuleb mõlemale mõistele anda väga selged sisuseletused, sest nende sisu ei pruugi olla kõikide jaoks üheselt mõistetav ja ka omavahel eristatav (*ka meie töögrupis tekkis erinevaid arvamusi*). *See teema vajab hilisemat ühisarutelu.*

Ajas võivad muutuda kaalutlused, mille alusel kohalik omavalitsus oma territooriumil ruumilist arengut suunab. Seetõttu ei ole DP kehtivus (siduvus) ja elluviimise asjakohasus omavahel võrdsed määratlused.

DP asjakohasust tuleb hinnata kindlas aegruumis.

Ruumiline planeerimine on aja - ja kohakeskne, ehk iga planeeritav ala on ainulaadne oma paiknemise poolest, mis omakorda on seotud kindla ajahetkega. Lähikärs mõjutab planeeritavat ala erinevalt nii ehitiste kui looduskeskkonna poolest. Piirkonna kogukonnal on erinevad ootused sotsiaalsele, kultuurilisele ja ruumilisele keskkonnale. Asjakohasuse hindamisel peab arvestama piirkondlike erinevustega üle Eesti, näiteks Tartu vanalinnas võib mingi DP aspekt olla vajalik aga Tüki küla hajaasustuses mitte - on suur vahe, kas kavandatav hoone asub tihedas linnakeskkonnas või omaette maalise iseloomuga asustuses.

Mida intensiivsema ja muutustele avatud ruumikasutusega on piirkond, seda täpsemad peavad olema DP-ga seatud ehitustingimused ning lahenduse põhjendused ja seda enam hakkab aeg suruma peale DP asjakohasusele. Tiheda asustusega ja arenemisfaasis olevas piirkonnas on konkureerivaid huvisid rohkem ning ruumiline areng kiirem, näiteks Põhja-Tallinna linnaosa või Kiili valla Vaela küla arenguala. Tihedas keskuses konkureerivad omavahel erinevad DP-d. Iga maaomanik peab arvestama, et kui DP lähiajal ellu ei viida, siis mõjutavad teised lähialas elluviidavad DP-d ka kaudselt antud krundi DP realiseerimise võimalusi tulevikus, näiteks läbi insolatsioon, kasutusotstarvete puudujäägi või üleplaneerimise, suureneva liiklusköormuse jm muutujate läbi.

Näide: *Maakri kõrghoonete kvartalis Tallinna Kesklinnas on iga realiseeritav lahendus omaette nõudlik dominant, tihedalt üksteise kõrvale kavandatud kõrghoonete reaalne ruumiline mõju kvartali tervikkusele avaldub alles ehitusõiguse realiseerimisel ehk hoonete püstitamisel. Pikalt terviklikult realiseerimata kõrghoonete piirkond on tõstatanud arutelu, kas kõikide kavandatud kõrghoonete realiseerimine loob ikka oodatud ruumi kvaliteeti või kujuneb piirkonnast liiga tihe, pime ja tuultele valla klaasist linnak. Ruumiline keskkond ei ole staatiline, vaid pidevad muutused ehitatud keskkonnas loovad uusi seoseid liikumis- ja avaliku ruumi võrgustikes - eriti oluline on hinnata mõju hoonete vahelisele ruumile.*

Soovitus: Muutuvates ruumi oludes tuleb tõsiselt kaaluda, kas tänaseks hetkeks väljakujunenud ruumi oludele mittevastava DP asemele oleks otstarbekam koostada uus sobivam lahendus (uus DP), kuna elluviimata DP lahendus halvendab sellisel kujul ümbritseva ruumi kvaliteeti.

Põhjuseks võib olla realiseeritud ja elluviimata lahenduste omavahelised ebakõlad. Oluliseks kaalukohaks peaks olema uue sobivama lahenduse leidmine, mitte ehitusõiguse kaotamine.

Kui muutused keskkonnas on tagasihoidlikud ning ka kohalikul omavalitsusel endal pole suurt huvi selle piirkonna muudatuste tekkeks, siis võibki see ala pikalt ootel olla. Tihedamas keskkonnas on tühjalt ja kasutuseta seisev ala rohkem avaliku huvi kõrgendatud tähelepanu all. Näiteks võib läbi selle kinnistu minna oluline liikumistee, mistõttu võib olla vajalik, et ala arendatakse välja ja sinna rajatakse korralik avalikkuse kasutada olev kõnnitee. Pikalt hoonestamata ala võib kujuneda ka loomulikuks osaks ruumi tervikust, mille hoonestamist avalikkus enam ette kujuta, näiteks Tähepargi arendus Tartus Tähe tänava haljasalal. Teatud juhtudel võib-olla ongi sobivam tihenevas keskkonnas säilitada ala hoonestamata, näiteks Tallinnas Harju tänava haljasala näide. Hoonestamata ala kasuks otsustamisele annavad mõnikord kaalu juurde ka ruumi vahekasutused, näiteks ala aktiivne kasutus kogukonna poolt.

Soovitame kohalikul omavalitsusel julgemini kaaluda tihedalt hoonestatud keskkonnas pikalt ellu viimata hoonestusõigusega alade reserveerimist muudele (ajutistele) avalikele kasutusvõimalustele nt taskupark, mänguväljak, kogukonnaaed vm.

DP-ga kavandatud lahendus võib olla keskkonna elustaja. Näiteks võib vaikselt seisvas piirkonnas mõne DP elluviimine mõjuda kogu piirkonna arengule kokkuvõttes positiivselt, kui see ka ülejäänud arengud endaga soodsas suunas kaasa tõmbab, nn lumepalliefekti tekitades. Aga see efekt võib teatud oludes ka negatiivne olla, näiteks kui rahulikus väljakujunenud eramajade rajoonis tekib kellelgi huvi rajada kauplusehoone, mis kohalike jaoks vastuvõetamatu tundub (N: Maxima kaupluse rajamise plaan Piritä linnaosa eramute piirkonnas). DP negatiivne efekt võib avalduda näiteks olukorras, kus ümbritsev ala on hoonestatud ning tihedalt kasutuses, kuid sellise kvartali sees paikneb pikalt kasutuseta ja mahajäetud hoonestusega ala, näiteks Balti manufaktuuri ala Põhja-Tallinnas. Sellised arendamata piirkonnad kahandavad ümbritseva ruumi kvaliteeti ning nende mõju avaldub nii linnalistes arenevates piirkondades kui ka väiksemates kahanevates asulates.

Näiteks väiksemas asulas, kus arendustegevusi on vähe, võib ühe realiseeritud DP mõju olla oluliselt suurema positiivse kaaluga kogukonnale, kui aktiivselt arenevas linnalises

keskkonnas. Kui DP mõistliku ajaga ellu ei suudetud viia, aitaks DP kehtetuks tunnistamine leida alale uus sobiv lahendus, mis kohaliku keskkonna väärtust tõstaks (nt kahanevates piirkonades, kus ruumi korrastamine ja uuendamine on väga oluline, et suurendada piirkonna atraktiivsust ja vältida elanike väljavoolu).

Kuidas hinnata detailplaneeringu aja- ja asjakohasust?

□ Kas DP elluviimisel on ajaline piirang?

Millise ajaperioodi jooksul planeeringu kehtestamisest on planeeringust huvitatud isikul (sh maaomanikul) õiguspärane ootus planeeringu elluviimiseks kehtestatud kujul ja mis hetkest ei saa huvitatud osapoolel olla enam täit kindlust, et tal on võimalus DP kehtestatud kujul ellu viia.

PlanS ütleb, DP kehtetuks tunnistamist võib kaaluda 5 aasta möödudes või varem, kui elluviimisest loobutakse.

§ 140. lg (1) Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:

- detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Siin võib küsida, kas kohalik omavalitsus seaduse silmis **peab** üle hindama või **võib** üle hinnata 5 aasta möödudes, kas DP on enam asjakohane? Kas avalikkusel on õigustatud ootus, et KOV kaalutleb alati 5 aasta möödudes, miks DP pole asutud ellu viima ja kas see vastab enam ruumilistele ootustele? Praktika täna näitab, et DP asjakohasuse hindamise surve tuleb valdavalt maaomanikult, kes soovib loobuda kehtestatud kujul DP elluviimisest. Kohalik omavalitsus üldjuhul ei soovi vastu maaomaniku tahtmist DP kehtetuks tunnistamise menetlust alustada ja valdav osa DP-st tunnistatakse kehtetuks (kogu ulatuses või osaliselt) maaomanike taotluste alusel. Eesti planeerimispraktika raamistik on väga eraõiguse keskne, mistõttu on kohalikul omavalitsusel juba enne protsessi algatamist ebakindlus oma kaalutusotsuse jõusse ning maaomanikul seevastu enesekindlus, et eraomand koos kehtiva ehitusõigusega on puutumatu. Kohalik omavalitsus soovib vältida kehtetuks tunnistamise menetluse jõudmist kohtusse. Kuigi kohtupraktika järgi on kohalikul omavalitsusel head võimalused kohtus võita, on tegemist kurnava protsessiga kohaliku omavalitsuse jaoks. DP-de

üle vaatamist pärsib ka kohaliku omavalitsuse suur halduskoormus, mistõttu ilma mõjuva põhjuseta (maaomaniku taotluse alusel, kohaliku omavalitsuse enda vajadus lahendust muuta) aja ja ressursimahukat DP asjakohasuse kaalutlemismeneltust ette ei võeta.

DP elluviimisest huvitatud isikul puudub selge arusaam, mis hetkel ei pruugi DP elluviimine olla enam kindel. Kuigi planeerimisseadus sätestab mõistliku elluviimise ajana 5 aastat, ei ole see selgus praktikas väga levinud, et peale lähiaastate möödumist väheneb kindlus, et DP kehtestatud kujul ellu viiakse. On selge, et kinnisasja omanikul tekib DP kehtestamise järgselt õigustatud ootused (samuti kohustused) planeeringu elluviimisel.

***Soovitus:** Kaaluda tuleb selgemat määratlust, mis tõstaks huvitatud isiku teadlikkust, et aja möödudes võib DP elluviimise tõenäosus kahaneda. Näiteks võib DP algatamise otsuste juures välja tuua et, nii nagu algatamine ei anna kindlust DP kehtestamisele (lisatakse tihtilugu algatamise otsuse juurde), samamoodi ei saa maaomanik olla ka kindel, et kehtiv DP tähtajatult asjakohane on. Mida varasemas staadiumis huvitatud isik sellest teadlik on, samuti võimalikest mõjutavatest asjaoludest, seda tulemuslikum on ka DP elluviidavus.*

Kuivõrd ruumiline planeerimine on avalik kokkulepe, siis on igasuguse planeeringulise lahenduse juures esindatud ka avalikud huvid. Kui palju on lähtunud DP koostamisel avalikest huvidest ja väärtustest, mida ühiskond oluliseks peab? Kui teadlikud on erinevad ühiskonnagrupid planeeringust, sellest, kuidas see tõstab ruumi kvaliteeti ja milline on avalikkuse õigustatud ootus DP kehtestamise järel DP elluviimisele. **Avalikkusel on samaväärne õigustatud ootus, et DP viiakse ellu kehtestatud kujul ja avalikult kokkulepitud kvaliteedinormidest peetakse kinni.** Seetõttu on oluline, et samaväärselt DP elluviimisest huvitatud isikuga peab ka avalikkus olema teadlik sellest, et realiseerimata DP lahenduse sobivus olemasolevasse keskkonda võib ajas muutuda. See tõstab ka olulisemalt avalikkuse poolt kaasa rääkimise soovi, miks aastaid tagasi kehtestatud DP lahendus täna enam piirkonda ei pruugi sobida (näiteks funktsioonilt, arhitektuurselt koosmõjus ümbritsevaga) ja aitab seeläbi ka kohalikul omavalitsusel õigeid kaalutusotsuseid teha. Kohalik kogukond ja ruumi kasutaja oskab kõige paremini märgata muutuvaid olusid ja vajadusi ruumis, näiteks kas uute kortermajade kavandamine piirkonda on enam asjakohane, kas kasvav hoonestustihedus hakkab kahandama piirkonna väärtust, või autopesula kavandamine asula südamesse tõstab ala kasutust.

Tänase praktika juures võib öelda, et enamasti kohalikud omavalitsused ei hinda 5 aasta möödudes (nagu seadus suunab) ega ka varem DP asjakohasust. Valdavalt on planeeringute

koostamine ja nende elluviimine erahuvist lähtuvad ja kohaliku omavalitsuse huvi ja võimalused selle temaatikaga tegeleda on erahuviga võrreldes tagasihoidlikumad. Kohalik omavalitsus suunab ja tegeleb planeeringutega olukorras, kus muud võimalust enam üle ei jää, nt kohustus teatud aja tagant planeeringute ülevaateid koostada ja neid Rahandusministeeriumile esitada või kui kohaliku omavalitsuse enda olulised huvid mängus on, nt mõne avaliku funktsiooni kavandamine. **Võib väita, et seaduses toodud 5 aastane soovitus praktikas ei toimi.**

Asjakohasuse ajaline määratlus sõltub väga palju omavalitsusest ja piirkonnast, kus DP on koostatud. Kui Tallinna linnas võtab DP enda koostamine keskmiselt 5-10 aastat aega, siis tuleb mõelda, kas selle ajaline kehtivus peaks olema pikem kui 5 aastat? Samal ajal tuleb arvestada planeeringu lähiümbrusega ning ette mõtlema, kas 5-10 aasta jooksul võib ümbritsev olukord muutuda niivõrd, et on vaja ka kehtiv DP üle vaadata.

Seadusega ei saa määrata kõikidele ühtset ajalist piiri. Erinevates asukohtades on sama lahendus erineva asjakohasusega. DP kehtestamise otsuses saab asukoha ja lahenduse eripära arvestades seada realistlikku ajalise määra, millised on kohaliku omavalitsuse ajalised ootused DP elluviimiseks.

***Soovitus:** DP ajaline kehtivus väga kontekstipõhine ning selle universaalset üle-eestiliselt kehtivat näitajat ei ole mõistlik määratleda. DP ajaline kehtivus võiks olla iga kohaliku omavalitsuse enda otsustada ning ka ühe kohaliku omavalitsuse sees on omad piirkondlikud erisused.*

***Soovitus:** Elluviimise mõistlik ajaline määratlus peab olla selgemalt toodud detailplaneeringu kehtestamise otsuses, näiteks etapilise elluviimiskava hulgas. Kehtestamise otsusesse saab lisada täiendavalt põhimõtted, mille põhjal kehtivust (asjakohasust) edaspidi kaaluda ning määrata. Ajaline etapilisus ei saa olla määratud aastate täpsusega, küll aga tegevuste järgi ja ajaperioodi määramisel (mis aja raami sees vähemalt nõutud tegevused peaksid olema realiseeritud).*

□ **Mis on olnud need põhjused, miks DP ei ole asunud ellu viima? (hilisem menetluskäik)**

Oluline on alati hinnata, miks ei ole DP asunud ellu viima. DP asjakohasuse juures tuleb hinnata, kas DP elluviimine on takerdunud põhjusega. Tihtilugu ei ole kohalik omavalitsus kursis, et maaomanik on juba pikemat aega loobunud soovist DP-t ellu viia, maaomanik võib

olla muutunud või on koostamisel juba uus lahendusettepanek. DP elluviimist võib pidurdada maaomanike majanduslike olude muutus, DP elluviimise eeltingimuste täitmise keerukus või kallidus, nt tehnovõrkude kavandamise ja liitumise kohustus enne põhilahenduse elluviimist, taristuobjektide kavandamine (sh nt avalikult kasutava tee olemasolu, bussipeatuse kavandamine, ratta- ja kõnniteede võrk), jätkusuutlike liikumisviiside osakaalu tõstmine (nt suure liikluskoormusega linnalises keskkonnas, või vastupidi olematu taristuga maa-alade hoonestamine hajasustuses või linnaserval, kus ala arendamisel on esmaseks eelduseks teenindava ühistranspordi olemasolu). Näiteks ei saa DP ellu viia, kuna tagatud ei ole veel vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrguga liitumist. Tihti ei ole kohalik omavalitsus valmis trasse välja ehitama enne, kui liitumas ei ole kriitiline arv uusi elamuid. Või näiteks buumi ajal kavandatud elamukrundid hajaasustusse ei ole enam kohaliku omavalitsuse prioriteet ning DP elluviimine on lükatud kaugemasse tulevikku (tingimusel, et enne realiseeritakse asustuse arenguks sobivad asukohad). Kui omavalitsus ei soovi tiheasustusalast eemal paiknevat DP lähiajal ellu viia (ei suuda määrata ka võimalikku ajalist perioodi), tasub kaaluda selle kehtetuks tunnistamist, vabastada elluviimisest huvitatud isik (sh maaomanik) ootustest, kui antud lahendus konkreetses asukohas tegelikult pikaajaliselt kohaliku omavalitsuse arengu eesmärke ei täida ja tooks kõikidel osapooltele ebamõistlikke kulutusi (kuivõrd teenindav taristu piirkonnas puudub).

Kohalikul omavalitsusel ei ole paraku tihtilugu ressursi, et kõiki seisma jäänud DP-d läbi käia ja maaomanikega suhelda. Seetõttu teavitab üldjuhul maaomanik ise, kuigi DP elluviimine on takerdunud põhjusega või soovitakse põhjust välja selgitada. Vanemad planeeringud ei ole ka digitaalselt kättesaadavad. **Soovitus: Kohalikku omavalitsust aitaks ühtne planeeringute andmebaas, mis võimaldaks kohalikule omavalitsusele automaatselt edastada etteantud ajalise perioodi möödumisel realiseerimata DP-d.**

□ Milliseid samme on juba DP elluviimiseks realselt tehtud? Kas krundid moodustati kohe pärast kehtestamist ja seejärel jäi planeeringu elluviimine seisma?

Praktikas on väga levinud, et esimese sammuna koheselt pärast DP kehtestamist moodustatakse DP järgsed krundid ja kantakse need kinnistusraamatusse. Peale omandi jagamist, ja tihti ka omanike muutumist, on väga keeruline saavutada planeeringu kehtestamise eelne ruumiline olukord. Mida rohkem aega on möödunud planeeringu kehtestamisest, seda suuremaks võib muutuda tõenäosus, et planeeringuga kehtestatud lahendus ei vasta enam oludele.

Aja möödudes muutuvad ka sama DP erinevate maaomanike huvid DP elluviimisel. Kui tegemist on ühe või paari krundi DP-ga, ei pruugi olla keeruline hiljem alale sama krundijaotuse korral uue lahenduse kavandamine. Kui aga DP-ga kavandatakse juba üle kümne uue krundi sh teemaa krundid, siis on väga keeruline pärast DP kehtetuks tunnistamist kavandada alale olemuselt uut lahendust (seda enam kui ka maaomanikke on rohkem kui üks).



Elluviimata DP näide Viimsist - pikalt seisnud elumuala DP, mille elluviimisest nii kohalik omavalitsus kui huvitatud isik on loobunud, samas on ära moodustatud keeruline krundijaotus.

Lahendusega väga tugevalt seotud ja omapärane krundijaotus kaasneb kõige sagedamini läbi suuremate elumumaa DP, millega moodustatakse korraga palju väikseid krunte. Oluline kaalutluskriteerium on ka, kas kõik moodustatud krundid on veel ühe omaniku käes või on krundid juba edasi müüdnud uutele maaomanikele, kes siis eraldiseisvalt hakkavad detailplaneeringut ellu viima.

Soovitus: Kaaluda tuleb võimalust, et krunte ei moodustata enne (seda eriti suure kruntide arvuga DP puhul) enne, kui ei ole näiteks välja ehitatud teid, tehnovõrke, ühistranspordipeatust jm vajalikku. Sellega kaasnevad maaomanikule oluliselt suuremad finantseerimise kohustused, mis sunnib koheselt ka DP elluviimist palju põhjalikumalt läbi kaaluma ja lähiaastate tegevusi kavandama.

□ **Ruumiline terviklahendus on tihedalt seotud kehtestatud DP lahenduse põhjendustega. Millistes oludes ja tingimustega DP kehtestati? Kas kehtestamise otsusega määrati ajaline elluviimise kava? Millised kaalutlused (põhjendused) said**

määravaks põhilahenduse kavandamisel (maakasutuse otstarbed ja nende omavaheline suhe, erinevate maakasutuse funktsioonide vajadus sh ühiskondlikud ootused ja seosed naaberaladega, liikuvuskorraldus, sh parkimine ehk millised on ootused piirkonna liikuvusele)?

Mida täpsemalt käsitleb DP kehtestamise otsus erinevaid lahenduse põhjendusi, seda paremini on hilisemalt mõistetav DP kehtetuks tunnistamise kaalutlused. Kehtestamise otsus peab olema seotud kehtiva üldplaneeringu ja teiste strateegiliste eesmärkidega, millest omakorda on loodud DP kohane põhilahendus. Kuivõrd on lahti seletatud avaliku huvi ja naaberkinnistute rolli DP lahenduse saavutamise juures, millised ettepanekud ja kompromissid kajastuvad lahenduses, millistele argumentidele ja uuringutele lahenduse koostamise hetkel tugineti (nt liikuvusanalüüsid, korterite või äripindade, sotsiaalpindade, puhke- ja sportimisvõimaluste vajadus, parkimiskohtade vajadus, looduskaitsetelised piirangud, rohevõrgustiku toimivus). Analüüsitud, kuidas lahendus sobitub lähialaga ja millised ruumilised tingimused loovad terviklahenduse (näiteks arhitektuurne hoonestusviis, tänavaäärne ehitusjoon, perimetraalne lahendus või vabaplaneering, avatud või poolavatud sisehoovid, aktiivsete äripindadega tänavafraat, maa-alune parkimine, tänavavõrgu liigitus, roheühendused).

Näiteks pärast DP kehtestamist on pikema aja jooksul piirkonnas toimunud maakasutuslikud muutused toonud kaasa vajaduse uue lahenduse järele - piirkonnas on hilisemalt läbi uute kehtestatud DP-ga korterite ja kaubanduspindade nõudlus täidetud, tekkinud on vajadus uute/täiendavate funktsioonide järele, mis toetavad piirkonna terviklikku arengut (nt ühiskondlikud hooned, rohealad).

Näide: Tallinna kesklinna mereääre piirkonda on pikalt otsitud võimalust kavandada avalikku funktsiooni (linnaavalitsuse peahoone, ooperimaja, linnaline park). Linnaomandis oleva maa ressursid on ammendunud ning läbi DP-de realiseeritakse aktiivselt äri- ja elamu funktsiooni. Linnahallist kirdest asub mereäärne ala, kus on 2010. aastast kehtiv detailplaneering valdavalt äripindade kavandamiseks (vähemalt määrata ka korterid). Arvestades asjaolu, et piirkonda on juba täna kavandatud suur ärifunktsiooni osakaal, antud ala on viimane hoonestamata mereäärne Kesklinnas, mistõttu on see väga sobiv asukoht ka avalikule funktsioonile ning DP kehtestamisest on möödunud 10 aastat ehk mõistlik elluviimise aeg. Antud juhul peaks kohalik omavalitsus kindlasti kaaluma võimalust, et antud DP ei ole enam asjakohane antud asukohas (piiratud maarekursiga linnasüda, kus puudub avalik funktsioon, aga linna pikaajaline visioon näeb ette mereääre avamist) ja kavandama alale uue lahenduse

avalikule funktsioonile (sh võib avalik funktsioon ka moodustada osa uuest lahendusest) (osaliselt on antud DP juba kehtetuks tunnistatud Linnahalli DP tõttu).

Liikuvusolud võivad olla põhjus, miks DP ei ole võimalik enam realiseerida, näiteks DP-ga kaasnev ehitusmaht ja elanike/ inimeste hulk on suurem kui olemasoleva tänavavõrgu ja ühistranspordi läbilaskvus. Kehtestamise hetkel võis piirkonnas olla väiksem liikluskoormus, kuid aja möödudes on see piirkonnas muutunud (näiteks läbi uute ehitusmahtude). Sellisel juhul tuleb kaaluda võimalust, et kehtiv DP realiseerimine täna ei toeta piirkonna jätkusuutlikku arengut.

DP ajakohasust aitab edukalt hinnata kehtestamise otsuse juures olev elluviimise tegevuskava, mis peab sisaldama endas erinevate tegevuste etapilisust ja mis seotakse ka ajagraafikuga (sh 5 aastase vm ajaperioodiga). Loomulikult ei saa eeldada, et detailplaneeringut on võimalik ellu viia aastate täpsusega, kuid vähemalt etapilisus ja ligikaudne ajaline raam võimaldab ka hilisemalt omavalitsusel paremini hinnata, kas DP elluviimine on üldse reaalne. Näiteks saab tegevuskavaga seada tegevused, mille täitmise järel on võimalik alles sisse anda ehitusluba.

□ Planeeringulahenduse rakendatavus kehtivas õigusruumis - kas DP põhilahenduse moodustavad tingimused, mida reguleerivad seadused on tänaseks oluliselt muutunud? Kas muutunud on asjaolud, mille alusel seaduseid või norme rakendatakse? Kas kehtiv DP käsitleb ehitusõigust piisavas mahus, nagu kehtiv seadus või ülemuslik planeering seda vajab?

Näiteks võib olla muutunud ehituskeeluvööndi määratlemise põhimõtted või põhikaardi järgne veepiir. Kui tänaseks asub veepiir teises asukohas, siis võib olla muutunud oludes keeruline kehtivat DP-d rakendada.

Samuti võivad olla aja jooksul täpsustunud kohustuslikud näitajad (hoonete arv, kõrgus, mahud jms), mida DP peab käsitlema. Kui kehtiv DP jääb väga pealiskaudseks, siis tekib küsimus, kas seda on mõistlik uues muutunud ruumis rakendada?

Aja jooksul võivad olla täpsustunud seaduses etteantud mõisted: hoonete ehitisealune pind, hoone definitsioon, detailplaneeringu sihtotstarbed jm, mis muudab keeruliseks teatud näitajate tõlgendamise kui kehtiv DP kasutab aegunud termineid.

Täpsustuda võivad ka õigusaktide omavahelised seosed ning DP-le esitatud ülesanded ja nõuded, näiteks vormistusnõuete määruse kehtima hakkamine.



Küsimused, mida selle DP puhul kaaluda: kas ehituskeeluvöönd on ajakohaselt märgitud? Kas veepiir on nihkunud? Kas tänased DP kohustuslikud ülesanded on tagatud ja vajaminev info olemas, mille alusel ehitusõigust määrata?

- Kas DP vastab liigilt üldisematele planeeringutele ja strateegiatele (vastavus oodatud keskkonnale – funktsionaalne tasakaal piirkonnas, roheühendused, juurdepääs kallasrajale, piirkonnale omane hoonestuse tüpoloogia, struktuur (kvartaalsus, vabaplaneering), avaliku ruumi loogika (parkimine hoone taga,

roheline tänavafondil), ehituslikud tingimused (arhitektuurne maht, piirete kõrgused, ehitusjoon), vaated, miljööalad.

Erinevate planeeringute (liigilt üldisemad planeeringud, naaberalade detailplaneeringud) ülevaatamise kohustus aitab hinnata DP asjakohasust. Kuivõrd DP viib ellu üldplaneeringut, siis on DP asjakohasuse muutumises oluline roll liigilt üldisemate strateegiliste arengudokumentide (planeeringud, strateegiad või arengukavad) ruumilistel eesmärkidel. Kohalike omavalitsuste planeerimispädevuse teostamine peab toimuma avalikes huvides, s.t avalikud huvid õigustavad kohaliku omavalitsuse sekkumise eraomandisse. Pärast DP kehtestamist muutunud strateegilised eesmärgid on olulise kaaluga, mille abil hinnata kehtiva DP vastavust avalikkuse ootusele (strateegiline planeerimine kui avalik kokkulepe). Vähem oluliseks ei tohi pidada ka veel koostamisel olevaid strateegilisi dokumente (nt vastu võetud), mis arvestavad veelgi täpsemalt muutunud ruumiliste oludega.

***Soovitus:** Vajadusel tuleb luua mehhanismid, mis aitavad tugevdada koostamisel olevate strateegiliste dokumentide jõudu mõjutada ruumi arengut. Seda eriti linnades ja omavalitsustes, kus üldplaneeringute ja arengustrateegiate koostamine võtab pikalt aega. See aitab mh vältida olukordi, kus maaomanikud soovivad kiirustada DP kehtestamisega, et mööda pääseda uutest piiravatest tingimustest, mis uue koostatava üldplaneeringu kehtestamisega kaasneksid. Sellisel juhul võib DP muutuda juba mitte asjakohaseks DP kehtestamise hetkel.*

□ Uuringud ja ruumianalüüsid

Nii DP lahenduse põhjendamisel kui ka hilisemalt asjakohasuse hindamisel tuleb arvesse võtta sama ala kohta koostatud uuringuid, ka asjakohasuse hindamiseks on mõistlik kaaluda täiendavate uuringute läbiviimist. Erinevad uuringud annavad sisendi, mille abil planeeringu lahendust põhjendada. Väga levinud on liikuvusuuringud, mis aitavad hinnata, kas DP lahendus vastab enam tänastele oludele (tänavate läbilaskvus, ühistranspordi teenindusvõime, parkimiskohtade vajadus). Seetõttu on hea, kui liikuvusuuringuid koostatakse aja möödudes uuesti samale alale, et hinnata kuivõrd on olud piirkonnas ajaga sh uute arendusalade lisandumisel muutunud. Samamoodi saab anda väiksemamahulisi hinnanguid, näiteks milline on piirkonnas või kvartalis parkimiskohtade järele vajadus.

Näide: Näiteks, kas DP on võimalik enam ellu viia ilma, et ei investeerita ühistranspordi võimekuse tõstmisesse või rattateede rajamisse. Intensiivse arendussurvega Põhja-Tallinnas kaalutakse arendusalade ehk kehtivate DP elluviimise võimaluste ja prioriteetsuse

väljaselgitamiseks täiendava liikuvusuuringu koostamist. Kohalikul omavalitsusel on siinkohal võimalus ka DP elluviimise osas läbi rääkida, kuivõrd on maaomanik (DP elluviimisest huvitatud isik) valmis panustama rahaliselt taristusse, mis võimaldab DP elluviia.

Uuringute abil on hea prognoosida, milline on piirkonnas korterite või äripindade järele vajadus. Kas varasemalt piirkonda kavandatud korterite hulk on enam asjakohane, kas on muutunud vajadus teisttüüpi elamispindade järele. Hinnata saab, kas piirkonda on vaja enam uusi äripindasid, kas vajadus on väiksemate äripindade järele ja piirama peaks suuremaid kaubanduspindu, nt asulapiiril või vastupidi asula südames? Läbi uuringute on võimalik põhjendada kooli- ja lasteaiavõrgu toimivust ja uute asukohtade vajadusi, sh ka teiste avalike funktsioonide kohta,

Erinevate maakasutusviiside sobivust saab hinnata näiteks läbi keskkonna tegurite - selle mõju looduskeskkonna mitmekesisusele, roheühenduste toimivusele, soojussaare efektile (nt vajadus vähendada oluliselt suuri asfaltpindu) jne. Kuidas toimib rohevõrk ja millised muutused on selle toimivuses aset leidnud läbi uute arenduste.

Elluviimata DP asjakohasust aitavad hinnata visiooni, arhitektuuri- ja planeeringu võistlused.

Näide: Tallinna Lennujaama ja Ülemiste ärilinnaku laienemise ruumiliste vajaduste ja võimaluste väljaselgitamiseks koostati mitmeid linnaehituslikke ideelahendusi, et leida alale parim ruumiline terviklahendus (sh hoonestamise, tänavavõrgu, avaliku ruumi, haljastuse üldised põhimõtted ja ülelinnalised seosed). Lahendatavale alale jäid aga ka mitmed kehtivad DP-d, mida ei ole ellu viima hakatud. Terviku tagamiseks ei olnud aga mitmed kehtivad DP enam ideelahenduse järgi kehtival kujul elluviidavad.

Avaliku huvi saab hinnata läbi küsitluste, töötubade, ideekorjete, sotsioloogiliste uuringute. See on vajalik nii tihedama asustusega aladel kui ka väiksemates kogukondades. Tänapäeval on häid arvamuste välja selgitamise võimalusi, lisaks avalikele kohtumistele ja töötubadele, saab hõlpsasti küsida inimeste arvamust ja ideid ka läbi virtuaalsete vahendite, kas suurema ala või konkreetse DP lahenduse kohta. Sotsioloogilised uuringud aitavad välja selgitada, kuidas ajas inimeste ootused nende elu- ja igapäevasele liikumiskeskkonnale muutuvad. Sellist tüüpi uuringuid on mõistlik rakendada suurema piirkonna kohta.

□ Muutuvad olud ühiskonna arengus

Ühiskond areneb edasi, hoolimata sellest, et kehtestatud DP lahendus on õiguslikult siduv. Muutuvad ühiskondlikud (sotsiaalsed) harjumused ja väärtused, samuti käitumine individuaalsel tasandil, näiteks kasvav individualism, inimeste kolimine suurematesse linnadesse ja selle äärde, samaaegselt rohelise mõtteviisi laienev levik, digiühiskonna kiire kasv sh e-teenuste laienev kasutus, ühiskonna vananemine, inimeste väärtustamine enam nende erivajadust arvestades, üksi elavate inimeste osakaalu kasv jne.

DP asjakohasust võivad mõjutada muutused ühiskonnas nagu teadlikkuse kasv autokasutuse negatiivsetest mõjudest, erinevate liikumisviiside (sh kvaliteetse ühistranspordi kättesaadavuse parandamine) ja nende omavahelise kombineerimise võimalustest, autode parkimiskohtade vajaduse vähenemine, rattateede vajaduse suurenemine, vajadus ühiskasutatavate avalike alade ja hoonete (sh parkide ja haljasalade), kvaliteetse avaliku ruumi, erivajadustega inimeste liikumisvõimalusi arvestava tänavate ja avaliku ruumi lahenduste, eakatele suunatud kodude ja ajaveetmise võimaluste, liigirikaste rohealade ja maastikulise mitmekesisuse, keskkonnasäästlike tehnoloogiate kasutuse järele jne.

Ühiskonna moodustavad inimesed ehk kogukond, kes planeeringuala ja selle lähiala kasutavad. Kogukonna jaoks on väga oluline, kuidas elluviidav lahendus tõstab ruumi kvaliteeti. Tihtilugu ei olegi nii tähtis, kas hoone on paar korrust kõrgem või mitu protsenti kavandatakse ärifunktsiooni, vaid kuidas on lahendatud avalik ruum ehk hoonete vaheline liikumine ja ajaveetmine. Siin me saamegi rääkida ühiskonna väärtustest, millist ruumi kvaliteeti me normiks peame. DP asjakohasuse või ka ajakohasuse hindamisel tuleb näiteks tähelepanu pöörata sellele, milliseid liikumisviise soodustatakse antud lahendusega, kuidas on arvestatud erivajadustega inimeste liikumisvõimalustega (universaalne disain), kas lahendus soodustab väliruumis viibimist (ükskõik, kas see on kortermaja või ärihoone) ehk analüüsima, kuidas inimene seda ruumi kasutama hakkab ja kuidas ta end seal tunneks. Need võivad tunduda esmapilgul subjektiivsed detailid, mis ei moodustada olulist osa põhilahendusest, aga just sealt võime leida kõige enam ühiskonna jaoks olulisi väärtusi, mille järgi elluviimata DP ei vasta enam ühiskonna ehk kogukonna ootustele ja vajadustele. Eile tundus mõistlik kasutada autot, täna on inimesed palju teadlikumad sellega kaasnevatest negatiivsetest mõjudest (terviseriskid, kulud, kvaliteetse avaliku ruumi kadu, saaste) ning eelistavad liigelda varasemast enam rattaga või jalgsi.

Kuidas motiveerida arendajat detailplaneeringut ellu viima?

Kohaliku omavalitsuse jaoks on seisvad DP-d kohati suureks probleemiks. Näiteks on maatükk mingi kindla arenguplaani alla pikalt nn ära reserveeritud, kuhu ka ÜP-ga võib olla keeruline midagi muud planeerida kui omanik seda ei soovi. Vajadus on mehhanismide, motivatsioonipakettide järele, mis sunniksid huvitatud isikut tegutsema ja DP-d ellu viima.

Näide Soome praktikast, kus pärast DP kehtimist antakse ette mõistlik aeg selle elluviimiseks. Juhul kui selle aja jooksul pole DP ellu viidud, peab omanik iga aasta ette määratud summa eest KOVile lõivu maksma, sest olukord ei vasta kehtivale DP lahendusele ja elluviimise kavale. Seda lõivu maksab huvitatud isik seni kuni ta kehtivat DPd pole ellu viinud või seda DPd pole kehtetuks tunnistatud. Selline mehhanism aitab huvitatud isikul põhjalikumalt läbi mõelda oma arenguplaanid ning mitte koostama DP-d ilma elluviidava plaanita.