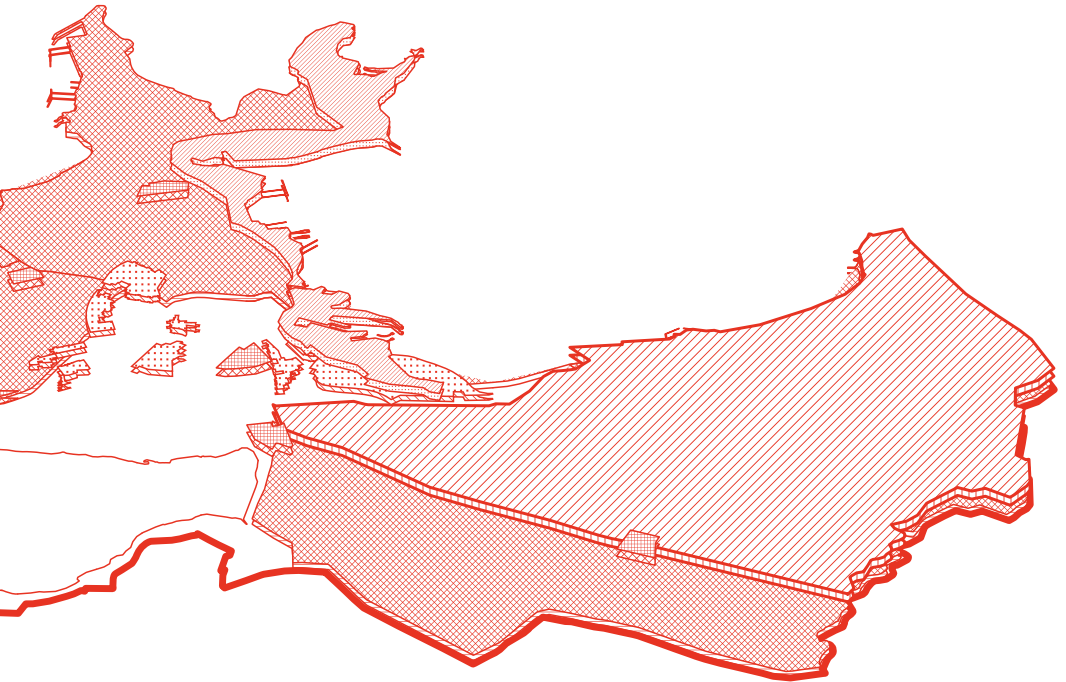


Tallinna planeeringute juhend



Tallinna planeeringute juhend

Eessõna

TAUST

1. Planeerimisest ehitamiseni	5
2. Planeerimise protsess	9
2a. Üld- ja teemaplaneeringu protsess	13
2b. Detailplaneeringu protsess	16
3. Tallinna planeeringud	22

KUIDAS PLANEERINGUT LUGEDA?

4. Planeeringu kaust	29
5. Detailplaneeringu sõnastik	32

KUIDAS EDASI?

6. Kitsaskohad ja ettepanekud	57
7. Kaasamise ja osalemise tööriistad	62
8. Infoallikad	66

Kasutatud materjalid	70
-----------------------------	----

Eessõna

Kuidas luuakse Tallinna linnaruumi?
 Millised osapooled seda ruumi planeerivad?
 Millised on nende eesmärgid ja põhimõtted?
 Mida võiks linnaelanik planeerimisest teada ja kuidas sellest osa võtta?

Teie käes on teejuht just nende teemade juurde.

MIKS?

Ruumiline planeerimine on vahend ühiskonna ja füüsilise keskkonna mõtestatud arengu suunamiseks. Juhtroll võib seejuures olla hoopis erinevate huvidega osapooltel: valitud esindajad, planeerijad, eraomanikest arendajad või kohalikud kogukonnad. Tasakaal nende huvirühmade vahel on üks olulisemaid valikuid planeerimisprotsessis. Kuigi eri kaalutluste avalik läbirääkimine võib protsessi pikendada, on sisulisel osalusel põhinev ja eri huvigruppe kaasav planeering linnaruumi ja ühiskonna seisukohast alati parem lahendus kui suletud uste taga sündinud planeering.

Kaasav planeerimine on viimastel aastatel palju kõlapinda saanud. Eesti põhiseaduses seisab, et eraomandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt, ning alates esimesest planeerimiseseadusest (1995) on kehtinud põhimõte, et planeerimine

on avalik ning erinevaid osapooli kaasav tegevus. See tähendab, et kõigil on õigus saada planeeringute kohta infot ning teha planeeringu koostamise käigus ettepanekuid-kommentaare. Probleem seisneb aga selles, et reaalsuses on planeerimisest saanud juriidikale ning vormistusreeglitele allutatud keerukas, vaid erialainimestele mõistetav protsess, kuhu on raske teisi osapooli juurde tuua juba spetsiifilise keelekasutuse tõttu. Nii ei piisa sellest, et kõik planeeringumaterjalid on avalikud või ajalehes ilmuvad regulaarsed teavitused – süsteem jääb kodanikele kaugeks ning nad ei tunnetata kaasaráäkimisvõimalusi. Seetõttu on vaja kodanikusõbralikumat „planeeringukeelt“, meetodeid ning selgitavaid abimaterjale, mis oluliselt lihtsustaksid planeeringute mõistmist ning seeläbi ühtlasi kaasamist.

Planeerimissüsteemi keerukuse (ja elanike sellest tuleneva piiratud teadlikkuse)

kõrval on probleemi teine tahk paraku ka kodanike vähene huvi oma elukeskkonna kujunemise vastu. Kaasamise edukus sõltub aga just mitmepoolsest koostööst – nii elanikkonna huvist kui ka kohaliku omavalitsuse ja planeerija valmisolekust arvestada arvamuste paljususega.

Kõigi osapoolte hea tahte abil võiks süsteem lõpuks jõuda sinnamaale, et lihtsalt kaasatud olemise asemel leitakse lahendusi ühiselt, läbi tõelise osalusplaneerimise.

KELLELE?

Juhend on mõeldud kõigile, kes huvituvad planeerimismaailmas toimuvast, soovivad oma elukeskkonna kujundamisel kaasa rääkida või tahavad planeerimiskeelest aru saada. Juhend kõnetab kõige paremini Tallinna elanikke, kuigi üldised mõisted ja planeerimissüsteemi loogika on kohaldatav teistessegi omavalitsustesse. Lisaks on siin nõuandeid ja mõtlemisainet praktikutest planeerijatele ning erinevatele ametitele, et neil oleks võimalik oma tööd paremini teostada, erinevaid huvigruppe edukamalt kaasata, planeerimissüsteemi toimimist efektiivsemaks muuta ja ühiskonna soovidega kohandada.

Kuna viimane sõna terminite defineerimises ja probleemide lahendamises kuulub ikkagi omavalitsusele, pole juhendi näol tegu ametliku dokumendiga vaid teejuhiga, mis tutvustab planeerimise toimimist ja selles peituvaid võimalusi. Erinevalt ametkondadest, kes peavad kõigis oma väljütlemistes olema juriidiliselt korrektsed, oleme püüdnud siinseid teemasid esitleda võimalikult lihtsalt. Et tõsta eeskätt kodanike teadlikkust ruumi kujunemisest, püüame anda kergesti mõistetavat ja kompaktselt teavet Tallinna planeerimissüsteemi kohta: selgitame põhjalikumalt lahti planeerimisprotsessid ja -hierarhia, neis esinevad

mõisted ning planeerimist mõjutavad faktorid.

2012. aasta kevadel ilmub lisaks käesolevale juhendile Kodanikuühiskonna Sihtkapitali kaasava planeerimise taotlusvooru tulemusena hulk materjale, mis peaks kõik hõlbustama planeerimises kaasaráäkimist. Nende hulgas avab Jüri Lassi „Kodaniku käsiraamat. Planeerimine ja ehitamine“ planeerimist eelkõige seaduse vaatenurgast. Tänuväärset tööd on tehtud ka varem, näiteks Eesti Rohelise Liikumise veebikeskkond „Osalusaabits“ keskendub planeerimise keskkonnamõjudele, mida siinses juhendis seetõttu käsitletud pole.

KUIDAS?

Juhendi koostamisel on Linnalabor lähtunud oma rollist linnauuringute sõltumatu kompetentsikeskusena. Koos loomeüksus b210ga viisime juhendi koostamisel läbi intervjuusid ja töötubasid kodanikuühenduste esindajate ning ekspertidega, selgitades välja nende ootused juhendile, täpsustades sisu, koostades ettepanekuid, diskuteerides planeerimise kitsaskohtade üle ning vaieldes võimalike ideaalsete lahenduste üle. Sellega seoses täname kõiki, kes on aidanud meil juriidilise korrektsuse ning reaalsete probleemide rägastikus teed leida.

Linnaplaneerimine ei seisa paigal ning üks või teine detail, mis siin juhendis 2012. aasta seisuga kirjas on, võib ajas muutuda. Näiteks on lähiaastatel Tallinna Linnaplaneerimise Ametil (TLPA) plaanis üle vaadata detailplaneeringu menetlemise protsess ja planeeringute registri kasutajasõbralikkus.

Loodame, et käesolev juhend on üks teenäitajaid, mis aitab kaasa planeerimise muutumisel selgemaks ja avatumaks.

TAUST

Planeering linnaruumi kujundajana
 Planeeringute liigid
 Planeerimise köögipool: eesmärgid, etapid, osalised
 Tallinna planeeringute ülevaade
 Maaomand Tallinnas

1.

Planeerimisest ehitamiseni

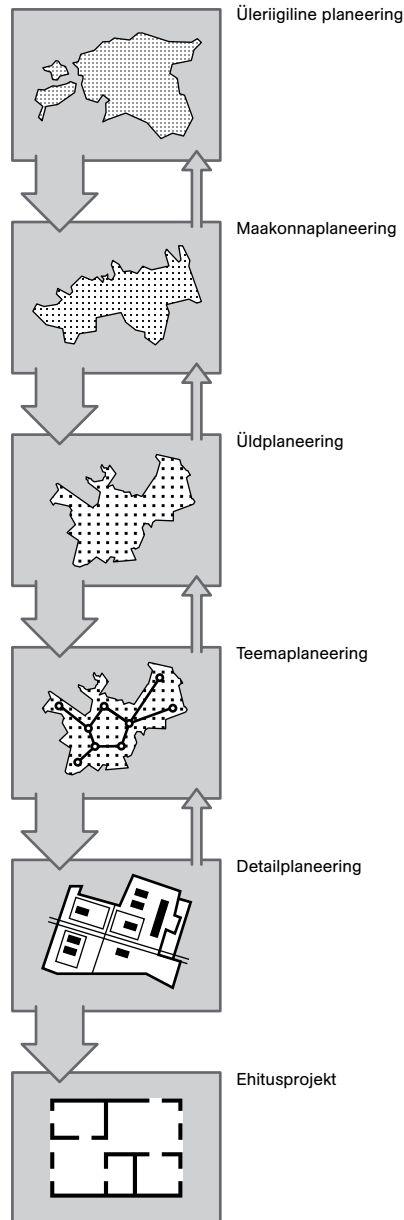
Linnaelu suunamiseks koostatakse mitmesuguseid dokumente: arengukavad, ehitusmäärused, strateegiad, visioonid jne, aga kõige enam tulenevad meie elukeskkonna ruumilised põhimõtted ja muutused planeeringutest. Planeeringuid on väga mitut liiki ning nad erinevad nii mastaabilt kui ka koostamise eesmärgilt.

Suuremate ja üldisemate planeeringutega tuvastatakse ruumis peituv potentsiaal, väärtused ja osapoolte huvid ning ühendatakse need üldiseks visiooniks. Väiksemad ja täpsemad planeeringud kujundavad vahetult kogetavat füüsilist keskkonda konkreetsema ruumilise lahendamise ning ehitustingimuste määramise teel. Planeeringust järgmine samm on juba ehitusprojekt, mis on aluseks kavandatu tegelikule elluviimisele.

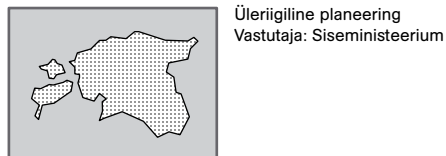
Erinevate planeeringuliikide vahel kehtib hierarhiline süsteem, kus täpsemad planeeringud järgivad üldisematega paika

pandud põhimõtteid. Samas on detailsemate planeeringutega võimalik täpsustada ja vajadusel ka mõjutada suuremat planeeringut, et kaasas käia aja jooksul toimuvate muudatustega. Oluline on siiski, et üldisemate planeeringutega oleks paika pandud kokkulepitud visioon ning peamised põhimõtted, millest detailsemate planeeringute koostamisel lähtuda.

Samas on oluline teadvustada, et kuna planeerimisseaduse järgi on erinevatel planeeringuliikidel erinevad eesmärgid ja üldistusastmed, siis ei pea ega saagi neis esitatud andmed olla alati identsed. Igal planeeringuliigil on oma kindel täpsusaste ning paika pandud teemad, mida kajastada. Järgnevalt selgitame, millised planeeringuliigid Eestis kasutusel on, ning kuidas need asustust ja ehitamist suunavad. Et planeerimise ja ehitamise vahekorda paremini välja tuua, oleme selguse huvides planeeringute jada lõppu lisanud ka ehitusprojekti.



Planeeringuliikide ja ehitusprojekti vaheline hierarhiline süsteem



Üleriigiline planeering
Vastutaja: Siseministeerium

Üleriigilise planeeringu eesmärk on luua riigi territooriumi terviklikku ruumilist arengut suunav strateegiline kava, mis seostub ka riigipiiri taga toimuvaga. 2010. aastal algatatud üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ peamised teemad on asustus, energeetika ja transport. Tulenevalt väga suurest mõõtkavast käsitleb see pigem üldiseid väärtusi ning tulevikustrateegiaid. Konkreetset ruumilised ettepanekud tehakse selle planeeringuga vaid oluliste maanteedkoridoride, raudteetrasside, sadamate jt riikliku tähtsusega objektide osas. On arutatud küsimuse üle, kas üleriigiline planeering võiks määrata ka läbivaid põhimõtteid Eesti linnade ruumilise arengu suunamiseks, kuid „Eesti 2030+“ praeguses versioonis pole sellele teemale suurt rõhku pandud.

Kuigi planeerimisseadus ei näe üleriigilise planeeringu puhul ette avalikke arutelusid ega kodanike kaasamist, läks Siseministeerium antud juhul avatumat teed, viies läbi küsitlusi, korraldades erinevaid avalikke arutelusid ja tutvustades materjale lehel eesti2030.wordpress.com.



Maakonnaplaneering
Vastutaja: maavanem

Maakonnaplaneeringu eesmärk on reguleerida ruumilisi põhimõtteid maakonna tasandil ning leida kesktee riiklike ja kohalike vajaduste vahel. Peamised käsitletavat valdkonnad on asustus, loodusvarad, rohevõrgustik, sotsiaalne infrastruktuur (koolid,

haiglad, raamatukogud jne), joonobjektid (teed, raudteed, jõed jne) ning olulise ruumilise mõjuga objektid. Kui maakonnaplaneering käsitleb vaid üht konkreetset teemat, on tegu maakondliku teemaplaneeringuga. Maakonnaplaneeringu menetlus on avalik, st toimuvad avalikud arutelud ning info on kõigile kättesaadav.

! Viimase 20 aasta jooksul on olulisemaid planeeringuid tihti koostatud tagantjärele – siis, kui kesksed ruumilised otsused on hierarhias madalamal asuvate planeeringutega juba paika pandud. Eri tasandi planeeringuid paralleelselt tehes võivad esineda põhimõttelised vastuolud. Näiteks võib puuduliku koostöö korral maakonnaplaneeringu tegemisel juhtuda, et riikliku raudteetrassi koridor on valdades vahepeal eramukruntideks jagatud. Seega oleks vaja seada sisse konkreetsem planeeringuliikide omavaheline toimimine: ruumiliselt olulised otsused tuleks paika panna hierarhias kõrgemal seisvate planeeringute ja strateegiliste visioonidega, mitte ruumi kitsalt käsitlevate detailplaneeringutega.

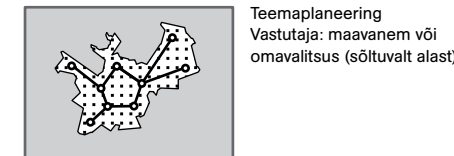


Üldplaneering
Vastutaja: kohalik omavalitsus

Üldplaneeringu ülesanne on linna või linnaosa ruumilise arengu põhimõtete kujundamine. Sellega määratakse üldised tingimused ehitamiseks ning maakasutuseks – pannakse paika, kuhu võib rajada nt elamuid, tootmishooneid, kaubanduskeskuseid, ning kus säilitatakse nt puhke- või miljööalad. Üldplaneering võetakse detailplaneeringute koostamisel aluseks. Sõltuvalt üldplaneeringu teemast ja eesmärgist võib selle täpsusaste olla väga varieeruv.

Üldplaneeringu koostamise käigus teeb kohalik omavalitsus koostööd riigiametite, naaberomavalitsuste, piirkonnas tegutsevate ettevõtete ning planeeritava ala elanike jt huvitatud isikutega. Üldplaneeringu menetlus on avalik, st

toimuvad avalikud arutelud ning info on kõigile kättesaadav (vt ülevaadet protsessist ja avalikustamise etappidest ptk 2).



Teemaplaneering
Vastutaja: maavanem või omavalitsus (sõltuvalt alast)

Teemaplaneeringu eesmärk on käsitleda mõnda konkreetset teemavaldkonda. Planeeritava ala haare ei sõltu mitte niivõrd halduspiiridest kui võrd konkreetse teema mõjualast. Seega võib teemaplaneering käsitleda väga erineva suurusega alasid, kogu riigi territooriumist väikse osani linnast.

Eestis on teemaplaneeringuid tehtud näiteks tuuleenergia, ranniku- ja merealade, rohevõrgustiku, sotsiaalse infrastruktuuri kohta, samuti joon- jt olulise ruumilise mõjuga objektide (nt prügilade) asukoha valikul. Teemaplaneeringu menetlus ja avalikustamise etapid on sarnased üld- ja maakonnaplaneeringuga.



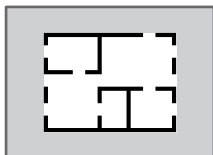
Detailplaneering
Vastutaja: kohalik omavalitsus

Detailplaneering on lähiaastate maakasutuse ja ehitustegevuse aluseks. Sellega määratakse krundi piirid, sihtotstarbed, ehitusõigus, hoone arhitektuursete tingimused, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtted jm. See on kõige täpsem planeeringuliik, millele järgneb juba ehitusprojekt. Siiski on detailplaneeringu vorm üksjagu paindlik ning olenevalt eraomaniku ja omavalitsuse otsusest võib kavandatav ruum olla kas

väga detailset määratletud või, vastupidi, tõlgendustele avatud.

Detailplaneeringu menetlus on avalik ning protsessi jooksul viiakse vastavalt vajadusele läbi üks või mitu avalikku arutelu (vt ülevaadet menetluskäigust ja avalikustamise etappidest ptk 2).

! Planeerimisseadus annab ette üldised tingimused, kuidas planeeringuid avalikustada. See kuidas protsessi aga täpselt läbi viia, on omavalitsuse otsustada. Ideaalis peaks ta praegusest rohkem rakendama oma kaalutusõigust ja rolli avaliku huvi esindajana, hinnates iga planeeringu puhul eraldi, kellele ja kuidas seda täpselt avalikustada.



Ehitusprojekt
Vastutaja: kohalik omavalitsus

Ehitusprojekt koostatakse pärast planeerimist ehitiste – s.o kas hoonete või rajatiste (nt teed, parklad, sillad, pargid, monumendid ja kaldakindlustused) püstitamiseks. Ehitusprojekti eesmärk on panna paika kerkima hakkava ehitise ilme ja otstarve. Juhul, kui alale on kehtestatud detailplaneering, peab ehitusprojekt sellest lähtuma. Kui detailplaneeringut pole, nõuab omavalitsus selle koostamist või väljendab omapoolset seisukohta läbi projekteerimistingimuste. Tihti koostatakse kavandatava ehitise esialgne lahendus ehk eskiisi detailplaneeringuga üheaegselt.

Sobiva lahenduse korral kinnitab omavalitsus ehitusprojekti ning väljastab ehitusloa, mis avalikustatakse üldjuhul riikliku ehitisregistri veebilehel (www.ehr.ee). Ehitusprojekti menetluskäik erineb planeeringu omast, sest puudub ametliku väljapaneku või arutelu nõue. Samas tuleb haldusmenetluse seadusest lähtudes kaasata kolmandaid isikuid, keda sündiv lahendus võib puudutada (nt naabrid). Pärast ehitise valmimist tuleb eraldi

taotleda kasutusluba – alles seejärel võib ehitise kasutusele võtta.

! Kuigi teede, parkide jt rajatiste projekteerimise eeldusena seadus üldjuhul detailplaneeringut ei nõua, võivad need avalikku ruumi väga palju mõjutada. See muudab ehitusprojekti lahenduste kaalumise kohaliku omavalitsuse jaoks vastutusrikkaks ja tunnetuslikuks protsessiks ning seetõttu oleks linnaehituslikult olulisemate juhtumite (nt nn Põhjäväila või Tammsaare pargi) puhul otstarbekas kaaluda ka ehitusprojekti avalikku menetlemist.

2.

Planeerimise protsess

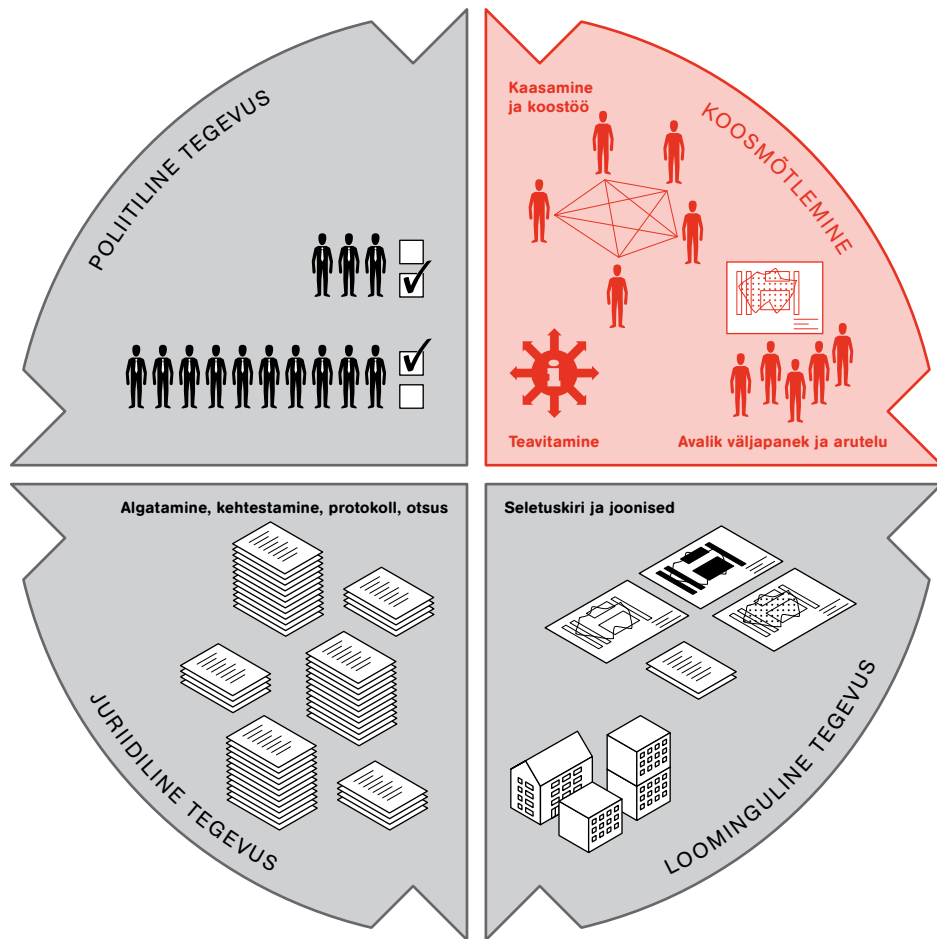
Selles peatükis käsitleme konkreetsemalt planeerimisprotsessi sisu ning üld- ja detailplaneeringu (kui levinuimate planeeringuliikide) olemust. Selgitame nende koostamise tähtsamaid etappe, protseduuride läbiviimist ja osalejate erinevaid rolle.

Kuna juhendi eesmärk on hõlbustada linlaste kaasamist oma elukeskkonna arengutesse ja seda puudutavatesse otsustesse, oleme eraldi rõhku pannud info avalikustamise ning kaasaráärmise võimaluste tutvustamisele. Kuigi ettepanekuid ja arvamusi saab esitada terve planeeringu koostamise vältel, on kasulik need eelnevalt põhjalikult läbi mõelda, taustamaterjale uurida ning valida sekkumiseks õige viis ja hetk. Selle eelduseks on hea kursisolek kogu protsessi käiguga.

Planeerimine on oma olemuselt mitmetahuline tegevus – sellesse on kätkevad nii loominguilisus, juriidika kui poliitika. Kuna planeerimise protsess on avatud ja avalik, siis tähendab see koostööd eri osapooltega.

Juriidiline mõõde seisneb omavalitsuse kohustuses korraldada planeerimist kooskõlas kõigi seaduste ja määrustega, sest valminud planeering omab õiguslikku jõudu. Seetõttu on detailplaneeringu põhijoonis menetluse lõpuks tihti detailidest üle koormatud ning planeeringu kaustas kümneid ametlikke kirju, mille spetsiifilise keelekasutuse tõttu võib mõte mitte-spetsialistist lugeja jaoks kaotsi minna. Sama kehtib tõtt-õelda sageli isegi planeeringu seletuskirja kohta.

Ahitektide ning planeerijate ülesanne on planeeringu teel hea ruumilise lahenduse **loomine**. Tulemuse kvaliteet oleneb looja professionaalsusest ehk oskusest



Ruumilise planeerimise protsessi läbivad teemad

leida konkretsesse keskkonda eri osapooli arvestav nutikas lahendus. Väga oluline osa planeerija tööst on muutustega arvestamine. Planeering peab ühelt poolt seadma selge sihi tuleviku ruumiliseks arenguks ja teiselt poolt jätma teatava vabaduse kohanemiseks muutustega ühiskonnas, keskkonnas ja kasutajate vajadustes. Nii ei peaks planeering olema ühe idee põhjal vormistatud lõplik ja konkreetne ettekirjutus

tulevase ruumi kohta, vaid visioon sellest, milliseid väärtusi tulevikus loodav keskkond peab kandma (ja mida vältima).

Planeeringud peegeldavad ka linna-juhtide langetatud **poliitilisi valikuid**. Kas olulisem on tagada sõidukite või jalakäijate sujuv liikumine? Kas rajada parkimiskohti või lahendada ligipääs ühistranspordiga? Kas säilitada linnarohelust või kasutada maad hoonestuse ja taristu rajamiseks?

Kas kesklinn peaks olema rohkem äri- või ühiskondlik keskus? Kas kesklinnas peaks saama ka elada või kuulub see funktsioon pigem äärelinna? Need on vaid mõned näited poliitilisel tasandil lahendatavatest küsimustest, millega tuleviku linnaruumi kujundamisel vältimatult arvestada tuleb.

Kui läänemaailmas oli planeerimine kuni 1960. aastateni poliitilike ning n-õ arhitekt-loomajate pärusmaa, siis Eestis kehtis see monopol koguni 1980. aastate lõpuni, sest nõukogude süsteemis tootsid planeeringuid riiklikud projektbürood. Planeerimise tänapäevane definitsioon rõhutab aga üht tähtsat lisaaspekti – planeerimine on **koostöö**, kus parim lahendus leitakse läbi ideede ja vaatenurkade sünteesi. Seetõttu on kaasajal planeerimise lahutamatuks osaks teiste huvigruppide kaasamine ning ühise lahenduse ni jõudmine.

Põhjamaade eeskujul sai Eesti planeerimisseaduse põhimõtteks, et koostöö hea toimimise tagamine on omavalitsuse ülesanne. Kuid kui Põhjamaades kuulub omavalitsusele suurem osa linnamaast ning ta ka planeerib ise (arhitektid-planeerijad töötavad linnaametites, mitte erafirmades), siis Eestis on arendatav maa suures osas eraomandis ning omavalitsuse planeerimis-meeskonnad väiksed ja menetlemisega üle koormatud. Lihti soodustab siinset eraomaniku ja arendaja juhtrolli neoliberaalne turumajandus – eraomand on seadustega tugevalt kaitstud. Sellest tulenevalt on riigil ja omavalitsusel asustuse jt ruumilise planeerimise valdkondade tegelikuks suunamiseks vähe võimalusi. Nii määrab lõpuks pahatihti arendaja idee, kuhu ja kui palju midagi ehitatakse, ning omavalitsusel ja teistel avalikku huvi kaitsvatel osapooltel pole arendaja soovide suunamisel kuigi suurt mõjuvõimu.

! Kas Eesti vajaks täpsustatud ja uuendatud planeerimissüsteemi – teistsugust mudelit, mis vastaks reaalsusele ja meie ühiskonna tegelikele vajadustele?

PLANEERIMISPROTSESSI OSALISED

Arendaja on planeeringu koostamisest huvitatud isik (ei pea tingimata olema maa omanik). Kuna umbes pool Tallinna territooriumist kuulub eraomandisse (vt lk 27), on era- või juriidilisest isikust arendaja peamine, kes ruumilisi muudatusi algatab ja lõpuks ka ellu viib. Seega mõjutab tema tegevus linnaruumi oluliselt.

Avalikkus koosneb naabritest, kodanikest, kodanikuühendustest, piirkonnaseltsidest jt huvigruppidest. Neid esindava kogukonna või üksikisikute huvid ja väärtushinnangud võivad olla erinevad, kuid kokku moodustavad need n-õ avaliku huvi, mis tasakaalustab erahuvi ning millega planeerimisel peab samuti arvestama. Avalikkus võib kogu planeeringu protsessi jooksul esitada omapoolseid ettepanekuid ja vastuväiteid.

Kohaliku omavalitsuse roll on linnaelu, sh planeerimisalase tegevuse juhtimine. Planeerimisseaduse järgi peab omavalitsus tagama ühelt poolt avalike ning teiselt poolt laiemate huvide ja väärtuste tasakaalustatud arvestamise – see on planeeringu kehtestamise eelduseks. Protsessi täpsem ülesehitus on kehtivate seaduste ja normide piires omavalitsuse enda seada.

Tallinnas tegeleb ehitatud keskkonna ja linnaplaneerimise teemadega **Tallinna Linnaplaneerimise Amet** (edaspidi TLPA), kelle lähimad koostööpartnerid on linna Transpordi-, Keskkonna- ja Kommunaalamet. Kuigi planeerimisseaduse järgi on omavalitsuse kohustus koostada oma territooriumil ise nii üld- kui detailplaneeringuid, on detailplaneeringute koostamine Tallinnas üldiselt delegeeritud eraomanikele. Linnavalitsus koordineerib protsessi läbi menetluse algatamise, lähtetingimuste ja ametlike korralduste

väljastamise (algatamis-, vastuvõtmis-, kehtestamisotsused), eri etappide ülevaatamise ning huvitatud isikute ja avalikkuse kaasamise. Üldplaneeringuid koostab TLPA üldjuhul ise.

Maavanem teostab järelevalvet kõigi üld- ja teemaplaneeringute üle ning nende detailplaneeringute üle, mis muudavad üldplaneeringut või mille menetluse käigus on osa proteste jäänud rahuldamata. Maavanema ülesanne ei ole sekkuda planeeringu sisulistesse küsimustesse, vaid kontrollida, kas menetlus viidi läbi korrektselt – kas kõik vajalikud etapid teostati õigeaegselt, kas olulised osapooled said kaasatud, kas detailplaneering vastab kõrgematele planeeringutele jne. Kui omavalitsuse ja maavanema seisukohtades tekib vastuolu, saadetakse küsimus edasiseks lahendamiseks Siseministeeriumisse.

Planeerija on planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist, kelle palkab arendaja detailplaneeringut koostama või omavalitsus üldplaneeringut nõustama. Detailplaneeringu puhul teeb planeerija arendaja eesmärkidest lähtuvad ettepanekud hoonestuse, krundijaotuse, maa kasutuse jms kohta ning vormistab need planeeringu dokumentideks. Samas ei ole ta kindlasti pelgalt arendaja käepikendus, vaid lähtub eeskätt kvaliteetse linnaruumi loomisest.

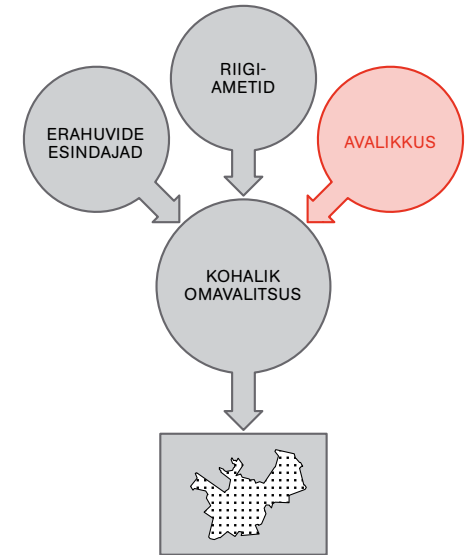
Idealis peaks ta olema hea läbirääkija, kes koondab eri huvirühmade ja spetsialistide arvamused ning sünteesib neist lahenduse, mille põhjal omavalitsus otsuse langetab. Eestis kõrgkoolide õppekavades ühest planeerimise eriala välja kujunenud ei ole, mistõttu tegelevad planeeringute koostamisega erinevate erialade spetsialistid: arhitektid, maastikuarhitektid, inimgeograafid, urbanistid jt.

Puudutatud isik on keegi, kes pole planeeringu koostamisega seotud, kuid keda lahenduse realiseerimine võib otseselt mõjutada: 1) planeeritava maa-ala naaberkinnistu omanik; 2) maaomanik, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kavandatu tema tahte vastaselt muudaks (nt kavandades tema krundi kaudu juurdepääsu tagumiste kruntideni); või 3) planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnistu omanik, kui planeeringuga kavandatu tema kinnisasja kasutamistingimusi oluliselt mõjutaks (nt langeks uue maja tõttu tema akendele vari).

Riigiametid kontrollivad planeeringu vastavust seadustele ning teistele riiklikul tasandil vastu võetud strateegiatele ja otsustele. Riigi huve esindades võivad nad nendest lähtuvalt seada ehitamisele ja maakasutusele täiendavaid tingimusi. Planeeringu koostamisel on peamised koostööpartnerid riigiametitest Maa-amet, Keskkonnaamet, Maanteeamet ja Terviseamet, sõltuvalt teemast kaasatakse ka teisi ameteid.

2a.

Üld- ja teemaplaneeringu protsess



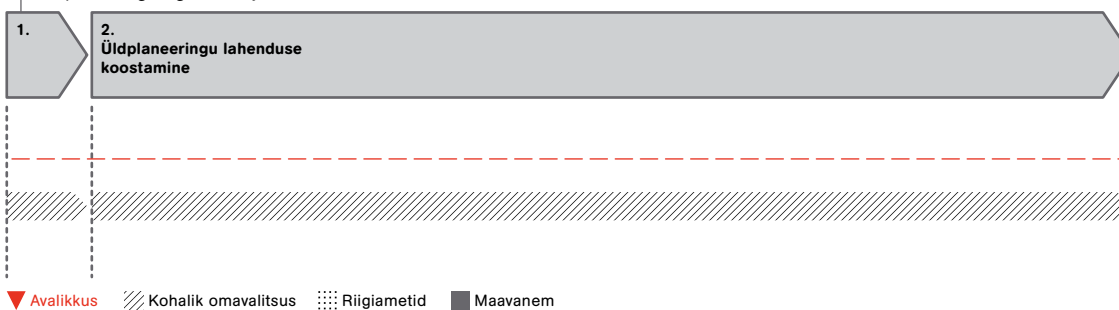
Üldplaneeringu osapooled

Üldplaneeringu eesmärk on kujundada linna või linnaosa ruumilise arengu põhimõtted, mis võetakse aluseks edasiste ruumiliste otsuste tegemisel, eeskätt detailplaneeringute koostamisel. Üldplaneeringu protsessi koordineerib ning sellega seotud otsuseid langetab omavalitsus. Tallinnas koostavad üldplaneeringuid tavaliselt TLPA Üldplaneeringute osakonna planeerijad, kes teevad koostööd erinevate ametite, huvigruppide, arendajate jt osapooltega. Igaühel neist on vastava ala kohta oma tulevikunägemus – planeerija roll on erinevad visioonid läbi kaaluda ja luua kõigi parimaid külgi arvestav kompaktno tervik. Ühiste arutelude ja kokkulepete baasil sünnib üldplaneeringu dokument.

Järgnevalt seletame üldplaneeringu koostamise näitel lahti peamised etapid. Kuna analoogilist skeemi järgib ka teemaplaneeringu menetluskäik, kehtib ülevaade samavõrd selle kohta.

! Üldplaneeringud on väga olulised linnaruumi arengudokumentid, seepärast ei saa nende puhul lähtuda seaduses ette antud minimaalsetest avalikustamise nõuetest. Avalikustamist ja huvigruppide kaasamist tuleks rakendada palju varasemates etappides kui seda on avalik väljapanek – juba lähteseisukohtade ja planeeringu koostamise ning kooskõlastamise ajal. Lisaks omavalitsuse initsiatiivile on tähtsaga ka avalikkuse enda huvi üldplaneeringutes osalemiseks – õigupoolest on see peamine võimalus oma piirkonna arengutes kaasa rääkida.

Üldplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine



Üldplaneeringu protsess, etapid ja osapooled

1. ÜLDPLANEERINGU ALGATAMINE JA LÄHEÜLESANDE KINNITAMINE

Uue üldplaneeringu koostamise algatab omavalitsus reeglina siis, kui olemasolev planeering hakkab vananema ning linna arenguplaanidele jalgu jääma. Ettepaneku üld- või teemaplaneeringu algatamiseks teeb üldjuhul omavalitsus, kuid teatud juhtudel ning põhjendatud huvi korral võib selleks olla ka mõni huvitatud isik. Algamisest teavitatakse ametlikus korras ajalehtede ja veebikanalite kaudu.

Pärast algatamist koostab omavalitsus lähteülesande, kus määratakse kindlaks üldplaneeringu eesmärk ja peamised teemad, millega selle raames tegeletakse. Samuti sisaldab lähteülesanne kogu vajalikku alginfot: tuuakse ära kesksed lähtematerjalid, pannakse paika kooskõlastamise ja vormistamise nõuded jne.

! **Lähteülesande juurde on mõistlik lisada kavatsetavaid kaasamistegevusi või koostada eraldi kaasamiskava. Nii näidatakse, et mõeldud on mitte pelgalt kooskõlastajate, vaid ka koostööpartnerite peale. Hea oleks paika panna, kes on huvitatud osapooled; kuidas neid teavitada ja protsessi kaasa haarata; millised teemad võiksid neid huvitada jne. See aitab juba lähteülesande faasis osapoolte ning käsitletavate teemade ringi avardada ning võimalikke valupunkte ennetada.**

2. ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE KOOSTAMINE

Planeeringu koostamise etapis

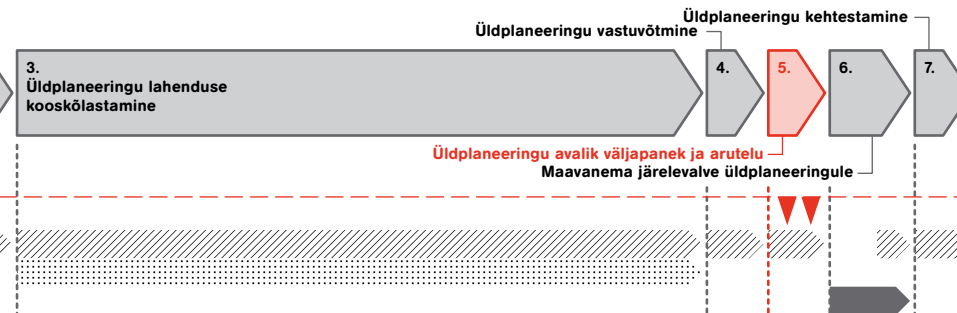
koondatakse kokku vajalik taustteave, kaardistatakse olemasolev olukord, kaalutakse erinevaid lahendusi ja võimalikke alternatiive. Seejuures tuleb kasuks suhtlemine eri osapooltega, näiteks avalike arutelude ja töötubade korraldamise teel. Kui on kokku lepitud eri osapooli rahuldavas ühises tulevikuvisionis, vormistatakse esialgne planeeringulahendus.

! **Planeerimisseadus selles faasis omavalitsust otseselt kaasama ei kohusta, kuid alustades koostööd varakult, jõuavad potentsiaalseid huvigruppe puudutavad teemad nendeni varem – see tähendab, et ka kompromissid saavad sündida kergemalt ning õigeaegsemalt.**

3. ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE KOOSKÕLASTAMINE

Kooskõlastamise etapis tutvustatakse planeeringulahendust erinevatele linna- ja riigiametitele. Omavahelise koostöö tulemusena esialgset lahendust täpsustatakse, viiakse sisse parandusi, vaieldakse probleemsete kohtade üle, sõlmitakse kokkuleppeid. Eesmärgiks on välja töötada parim võimalik lahendus.

Kooskõlastajateks loetakse üldjuhul riigiameteid, kuid mõne planeeringu otsuse või teema puhul võidakse küsida ka teiste huvitatud osapoolte (nt planeeringualal tegutsev oluline ettevõtte) arvamust ning seisukohti. Kooskõlastamise etapis toimuvaid arutelusid on hiljem võimalik



jälgida kirjavahetuse ja protokollide kaudu. Lisaks koostab planeerija kooskõlastuste ja märkuste tabeli, kus kajastuvad kõik planeeringu kohta tehtud märkused koos planeerija vastustega.

4. ÜLDPLANEERINGU VASTUVÕTMINE

Kui kooskõlastajatega on kompromissid saavutatud, siis võtab omavalitsus planeeringu vastu ja teavitab sellest ajalehtede ning veebikanalite kaudu avalikkust. Vastuvõtmine kinniab, et nii kohalik omavalitsus kui riigiametid on planeeringulahendusega nõus.

5. ÜLDPLANEERINGU AVALIK VÄLJAPANEK JA ARUTELU

Selles etapis on ülejäänud huvitatud osapooltel võimalik planeeringuga muga-vamalt tutvuda ning selle üle ka avalikul üritusel diskuteerida. Väljapanekust ja arutelist teavitatakse hiljemalt üks nädal ette ning väljapanek kestab tavaliselt neli nädalat.

Avalikul väljapanekul saab tutvuda planeeringumaterjalidega. Arutelul tutvustab planeerija täiendavalt seni läbitud etappe ning selgitab ja põhjendab väljatöötatud lahendust. Arutelu käigus on võimalik täpsustada selgusetuks jäänud aspekte, tõstatada küsimusi ning pakkuda välja alternatiivseid lahendusi.

! **Üldjuhul on avalik arutelu viljakas siis, kui kodanikud on oma seisukohad eelnevalt hoolikalt**

läbi kaalunud ja täpselt formuleerinud. See eeldab omakorda piisavat ettevalmistusaega (suurte alade ja kaalukate küsimuste korral ei pruugi jätkuda isegi neljast nädalast) ning teadlikkust planeeringu eelnevates etappides toimunud. Viimast võimaldab ainult avalikkuse kaasatus planeerimisprotsessi selle algusest saadik.

6. MAAVANEMA JÄRELEVALVE ÜLDPLANEERINGULE

Avaliku arutelu järel kontrollib maavanem kui üldplaneeringu järelevalve teostaja, kas planeeringu menetlus on läbi viidud korrektselt. Kui planeeringu käigus on jäänud õhku vaidlusi või osapooled ei ole jõudnud kokkuleppele, on maavanema ülesandeks püüda veel kord eri huvi-gruppide vahel konsensust leida.

7. ÜLDPLANEERINGU KEHTESTAMINE

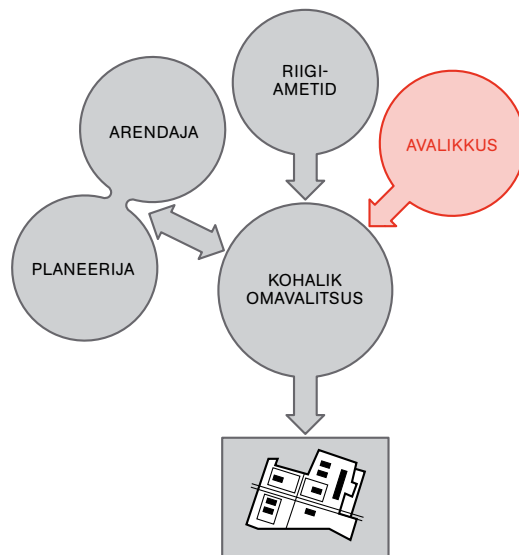
Kehtestamine on planeeringu viimane staadium, millega kinnitatakse, et planeering on valmis ning edaspidi tuleb sellest kui ametlikust kokkuleppest lähtuda. Kehtestamise otsusest teavitatakse ametlikus korras ajalehtede ja veebikanalite kaudu. Edasi hakatakse kavandatud ellu viima, järgides planeeringus paika pandud põhimõtteid.

Kui kellegagi on jäänud kokkulepe saavutamata, võib kehtestamisele vahel järgneda vaidlustamine.

Üldplaneeringu kehtestamise järel on omavalitsusel kohustus see teatud aja tagant üle vaadata ning täiendusi teha, vajaduse korral alustada uue koostamist.

2b.

Detailplaneeringu protsess



Detailplaneeringu osapooled

Nii üld- kui detailplaneeringu koostamise eesmärk on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine. Peamineerinevus seisneb käivitavas jõus: üldplaneeringu koostab omavalitsus oma haldusalale (olenemata sellest, kellele maa kuulub), detailplaneeringuid koostatakse Tallinnas aga enamasti eraomandi arendamiseks. Protsess algab sellest, et eraomanikul on kas maatükk, mida ta soovib arendada, või idee, mida ta soovib realiseerida. Selleks palkab ta planeerija, kes aitab mõtted planeeringuks vormistada ning omavalitsuse ja huvigruppidega läbi rääkida.

Kuna Tallinna puhul on antud protsess iseäranis pikk ja keeruline, oleme paremaks orienteerumiseks koostanud skeemi, mis selgitab planeeringu erinevaid etappe, umbkaudset ajakulu ja osapoolte rolle. Kuigi kogu protsess on avalik, on eraldi välja toodud seaduses ette nähtud osalemiskohad.

Planeeringute menetluskorda reguleerib planeerimisseadus, Tallinna ehitusmäärus ning mõned spetsiifilisi teemasid käsitlevad määrused (nt parkimise, haljastuse hindamise ja jäätmemajanduse kohta). Teatud vähem keerukate juhtude jaoks (nt ühe uue hoone planeerimisel olemasolevasse keskkonda), on seaduses ette nähtud lihtsustatud menetluskord – ära jääb eskiisi ja vastuvõtmise etapp (vt Planeerimisseadus, § 22). Avalikkuse seiskohast oluliste planeeringute mõistmiseks on järgnevalt siiski välja toodud detailplaneeringu menetluskäik kõigi seaduses ette nähtud protseduuridega.

1. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE ETTEPANEK

Ettepaneku detailplaneeringu koostamiseks võib teha igaüks, kuid enne algatamist on vaja ette näidata maaomaniku kooskõlastus. Arendaja esitab TLPale taotluse oma kavatsuste kohta ja esialgse visandliku kavandi, mille põhjal TLPA koos linna teiste ametitega hindab, kas ja millistel tingimustel planeering menetlusse võtta. Positiivse vastuse korral ilmub märge planeeringute registrisse.

Detailplaneeringu koostamisel võetakse aluseks dokumendid, millega omavalitsus on paika pannud linna arengu üldised põhimõtted: üld- ja teemaplaneeringud, struktuurplaanid ning ka kehtestatud detailplaneeringud. Linna visiooniga konkreetse ala kohta saab tutvuda planeeringute registri ja TLPA kodulehe vahendusel, kuhu erinevad strateegiadokumendid on koondatud.

! Juba siinkohal võiks teade planeeringu ettepaneku kohta jõuda piirkonna elanike ning seltsideni. Veelgi enam, linnaehituslikult oluliste planeeringute puhul võiks koos elanike, seltside ja arendajaga tuvastada ala põhilised väärtused, osapoolte ootused ja vajadused ning sellest tulenevalt koostada lähteseisukohad. See aitab ennetada valesti mõistmist arendaja ja avalikkuse vahel ning seeläbi säästa aja- ja töökulu. Vahel on sellistel juhtudel kasulik leida lahendus läbi arhitektuurikonkursi, kus lähteseisukohad on osa võistlustingimustest. (Lähteseisukohtade kohta vt täpsemalt „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“, lk 14–15.)

2. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE KOOSTAMINE JA ALGATAMINE

2.1. Detailplaneeringu esialgse lahenduse koostamine ja kooskõlastamine

Esmalt kogub planeerija infot kavandatava ala kohta – tellib maatüki topogeodeetilise ülesmõõdistuse ja haljastuse olemasolul ka dendroloogilise hinnangu. Samuti analüüsib ta lähipiirkonna ruumi, maakasutuse piiranguid ja kõrgemates planeeringutes ette nähtud printsiipe.

Seejärel kavandab planeerija kogutud teavet ja arendaja soove arvesse võttes planeeringu eskiislahenduse. Eskiisi tutvustamiste käigus TLPAs, Keskkonnaametis, Transpordiametis, vastavas linnaosavalitsuses ja linnaosa halduskogus muutub selle lahendus tihti korduvalt.

2.2. Detailplaneeringu algatamine

Kui eskiisi peetakse põhimõtteliselt vastuvõetavaks, algatab omavalitsus detailplaneeringu. Algatamine tähendab, et omavalitsus lubab hakata antud alale planeeringu kaudu parimat lahendust otsima.

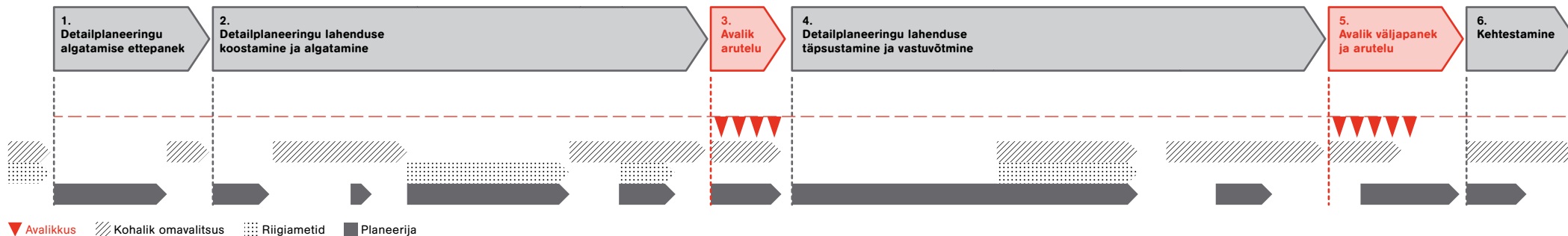
Ühe kuu jooksul pärast algatamist avaldatakse selle kohta ametlik teade ning planeeringualale pannakse infotahvel (vt pkt 8).

! Algatamisest teavitamine on laiemal avalikkuse jaoks tavaliselt esimene võimalus detailplaneeringust kuulda. Pahatihti jääb see aga märkamatuks. Puudutatud isikud kaasatakse igal juhul, kuid teiste potentsiaalsete huvilisteni jõuab info sageli liiga hilja, et nende ettepanekute alusel vaevutaks lahendust ümber teha. Info paremaks edastamiseks oleks otstarbekas teavitada näiteks e-kirjaga piirkonnaselti, kes infot omakorda edasi levitab. Samuti võiks infotahvel olla senisest märksa silmatorkavam.

3. DETAILPLANEERINGU ESIALGSE LAHENDUSE AVALIK ARUTELU

Olgugi, et kogu planeerimine on avalik ning planeerimisseaduses on ette nähtud avalik väljapanek ja arutelu pärast planeeringu vastuvõtmist, on omavalitsusel võimalus korraldada lisaavalikustamisi. Tallinnas on tavaks korraldada eskiisi avalik arutelu ning vajadusel ka 2–4 nädalat kestev avalik väljapanek linnaosavalitsuse ruumides. TLPA teatab sellest vähemalt ühe nädala ette ajalehtedes ja kodulehel.

Esikiisi arutelu on kodanike esimene võimalus kohtuda planeerija, arendaja ja linna esindajaga (tavaliselt linnaosavalitsuse spetsialist), kuulata ühise laua taga nende selgitusi ja teha oma ettepanekuid kas suuliselt või hiljem kirjalikult. Omavalitsus



Detailplaneeringu protsess, etapid ja osapooled

kuulab ära ka arendaja seisukohad ning kaalutleb, kas muuta lahendust või jätkata koostamist sama lahendusega.



Tallinnas on praktikaks kujunenud, et eskiisi lihvitakse mitme aasta jooksul nii paika, et detailselt on läbi lahendatud isegi kõnniteede laiused ja parkimiskohtade täpsed asukohad. Selle taga on soov, et algatamise ning avaliku arutelu ajaks oleks olemas lahendus, mille puhul on kindel, et see on realistlik (ehk kõik kavandatu mahub alale normidekohaselt ära). Ekslik on pidada eskiisilahendust juba lõplikuks ja oma arvamuse avaldamist mõttetuks. Tegu on alles esialgse lahendusega ning vajalikud muudatused igati lubatud.

(Vt ka väljaannet „Osalemine kogukonnaotsuste tegemises“, ptk 5.3. „Mida silmas pidada avalikul arutelul osalemisel?“)

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUSE TÄPSUSTAMINE JA VASTUVÕTMINE

4.1. Lahenduse koostamine

Siinses etapis lihvitakse planeerija lahendust, viib sisse eskiisi parandused ning lahendab planeeringuala varustatuse tehnovõrkudega: kust hakkab tulema vesi, elekter, küte, kuhu jookseb kanalisatsioon jne. Kuna tehnovõrgud seavad ruumile väga spetsiifilised tingimused (nt ei saa torud olla maja all ega üksteisele või puudele liiga lähedal), mõjutavad need

planeeringulahendust tihti olulisel määral. Sageli tuleb selles etapis teostada ka erinevaid uuringuid (nt müra, radooni või pinnasereostuse kohta), mis võivad kavandatud lahendusse muudatusi tuua.

4.2. Planeeringu kooskõlastamine

Kui lahendus on valminud, algab kooskõlastusring. Selle käigus kogub planeerija Tallinna ja riigi eri ametkondade käest nõusolekud planeeringulahenduse sobivuse kohta. Linnaametitest on ringis linnaosavalitsus ja halduskogu, Keskkonnaamet, Transpordiamet ja Kommunaalamet, riigiametitest Terviseamet ja Päästeamet, lisaks tehnovõrkude valdajad (nt Eesti Energia, Tallinna Vesi, Tallinna Küte). Vajadusel küsitakse kooskõlastused ka teistelt linna- (nt Tallinna Linnvaraamet, Tallinna Kultuuriväärtuse Amet) ja riigiametilt (nt Muinsuskaitseamet, Maa-amet, Keskkonnaamet). Kuna kõigil ametkondadel on kavandatuga seoses oma seisukohad, võib lahendus kooskõlastuste käigus mitmeid kordi muutuda.

4.3. Planeeringu menetlemine

Tallinna Linnaplaneerimise Ametis

Et tehnovõrkude lahenduse koostamise ja kooskõlastamise tõttu võib

lahendus lõpuks algatatust oluliselt erineda, kontrollivad TLPA spetsialistid veelkord planeeringu õigusjärgsust ja korrektsust ning sama ameti planeeringute komisjon hindab selle ruumilist lahendust.

4.4. Planeeringu vastuvõtmine

Planeeringu ülevaatamise ning vajadusel täiendamise järel kinnitab omavalitsus vastuvõtmise otsusega, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele, seadustele jt õigusaktidele.

5. LAHENDUSE TEINE AVALIK VÄLJAPANEK JA VAJADUSEL ARUTELU

Hiljemalt üks nädal pärast planeeringu vastuvõtmist teatab omavalitsus oma kodulehel, infostendidel ja ajalehes avaliku väljapaneku toimumise aja ja koha. Puudutatud isikuid ja neid, kelle esitatud vastuväited planeeringu eelmistes etappides ei arvestatud, teavitab TLPA kaks nädalat ette. Juhul, kui kohalike elanikke esindav MTÜ on selleks soovi avaldanud, teavitatakse ka neid.

Avalik väljapanek tähendab, et linnaosavalitsuses ning linnavalitsuses on tutvumiseks väljas kogu planeeringu kaust. Lisaks on materjalid üleval nii planeeringute kui

linnavalitsuse õigusaktide registris, kus saab ka tutvuda põhjendustega, miks üks või teine ruumiline otsus on langetatud. Detailplaneeringu puhul kestab väljapanek üldjuhul kaks nädalat, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul neli nädalat. Kui väljapaneku jooksul esitatakse ettepanekuid või vastuväiteid, korraldab omavalitsus ka avaliku arutelu.



Ettepanekuid on võimalik teha jooksvalt kogu planeerimisprotsessi jooksul, aga soovitatav on need esitada võimalikult varases staadiumis, et neid saaks paremini arvestada. Siiski on tähtis meelest pidada, et avalik arutelu toimub vaid juhul, kui ettepanekuid on esitatud ka väljapaneku ajal. Linnaehituslikult olulisemate planeeringute puhul peaks avalik arutelu – mis võimaldab vajalike teemade üle põhjalikumalt arutleda nii arendaja, planeerija kui omavalitsuse esindajatega – kindlasti toimuma ning sellest peaksid osa võtma ka omavalitsuse kõrgemad ametnikud, nt abilinnapea.

Arutelu järel avaldab TLPA seal käsitletud küsimuste kokkuvõtte ajalehes ning vajadusel muudetakse planeeringulahendust. Juhul, kui lahendus muutub olulisel määral, võib tekkida vajadus mõne etapis 4.2. võetud kooskõlastuse uuendamiseks. Sel juhul korraldatakse ka väljapanekut ja avaliku arutelu (vt täpsemalt ptk 7).

5.1. Maavanema järelevalve (vajadusel)

Juhul, kui detailplaneering muudab üldplaneeringut, või kui omavalitsus jättis mõne vastuväite või ettepanekuga arvestamata, läheb planeering maavanema juurde järelevalvesse. Maavanem kontrollib, kas planeeringu koostamise protsess on olnud korrektne, kas lahendus vastab kõrgematele planeeringutele, ning annab oma seisukoha omavalitsuse kaalutlustele, millega ühe või teise ettepaneku arvestamata jätmist põhjendati. Vajadusel korraldatakse lisaarutelusid ja -väljapanekuid ning planeeringulahendus võib endiselt olulisel määral teiseneda.

6. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMINE JA JÄRGNEV

Planeeringu kehtestamisega teeb omavalitsus lõpliku otsuse, et planeeringulahendus on sobiv. Haldusaktiga fikseeritakse, mida ja kuidas konkreetsele krundile ehitada tohib.

Kehtestamise eelduseks on arendaja ja omavalitsuse vahel sõlmitud leping, kus pannakse paika, kes ja mis ajaks peab alal välja ehitama teed ja tehnovõrgud (nt kas ala läbiv tee, millest sõltub ka naaberarendus, tuleb rajada sõltumata hoonete valmimisest, ning kas seda rahastab arendaja, omavalitsus või naaberplaneeringust huvitatud isik). Hiljutine tendents on lepingu koostamise toomine varasemaks, juba enne planeeringu vastuvõtmist.

Planeeringumenetluse viimane etapp on avalikkuse informeerimine. Nädala jooksul teavitab omavalitsus tähtkirjaga puudutatud isikuid ja neid, kelle ettepanekute ja vastuväidetega lõpuks ikkagi ei arvestatud. Ühe kuu jooksul teatab omavalitsus detailplaneeringu kehtestamisest ka ajalehes. Alles seejärel võib detailplaneeringu valmimisprotsessi lugeda lõppenuks.

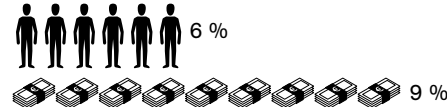
Nüüd, kus omavalitsus on kehtestamisega kinnitanud printsiibid maa

kasutamiseks, on mitu võimalust, kuidas edasi minna. Juhul, kui teede ja tehnovõrkude lepingus on ette nähtud teedetrasside rajamine arendaja poolt mingiks tähtjaks, on tal kohustus need realiseerida. Lisaks on tal ka õigus (mitte kohustus) kasutada detailplaneeringu antud ehitusõigust ehk koostada ehitusprojekt. Seejärel pannakse ehituslooga paika ehituse lõpetamise tähtaeg, ehitusjärelvalve teostamise kord ning tingimused ehitisele. Ehitise valmimise järel on veel tarvis taotleda kasutusluba, alles seejärel tohib hoonesse sisse asuda ning seda kasutama hakata.

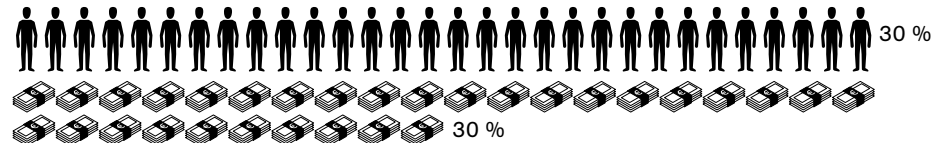
Juhul, kui keegi leiab planeeringus või kehtestamise otsuses vea, on tal alati õigus teha ettepanek selle korrigeerimiseks. Kui aga leitakse, et otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga, on õigus otsus vaidlustada halduskohtus ühe kuu jooksul alates kehtestamisest kuulumisest. Sama kehtib, kui on rikutud kellegi õigusi või piiratud vabadusi.

! Kohtusse pöördumine on viimane võimalus ebasoovitud planeeringu tühistamiseks, kuid tavaliselt osutub see kõigile osapooltele kurnavaks, kalliks ning aeganõudvaks kogemuseks. Seetõttu on kõigile kergem, kui planeeringumenetlus viiakse läbi nii avalikult, et kõik erimeelsused saab protsessi käigus läbi vaieldud.

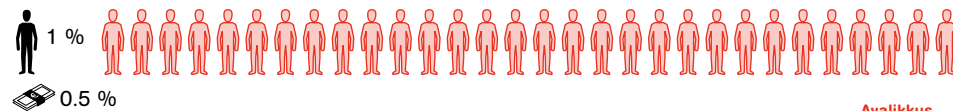
1. Detailplaneeringu algatamise ettepanek



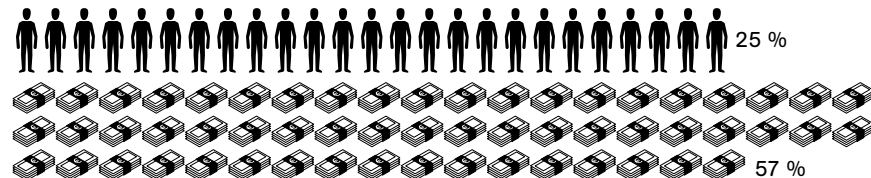
2. Detailplaneeringu lahenduse koostamine ja algatamine



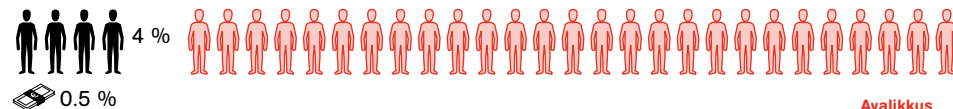
3. Avalik arutelu



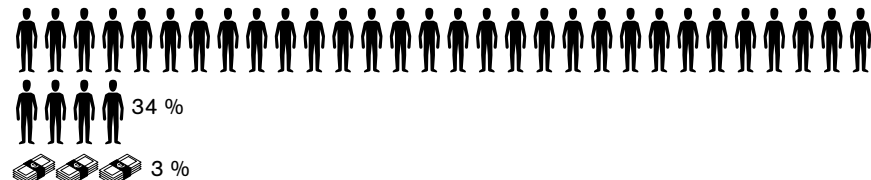
4. Detailplaneeringu lahenduse täpsustamine ja vastuvõtmine



5. Avalik väljapanek ja arutelu



6. Kehtestamine ja sellest teatamine



3.

Tallinna planeeringud

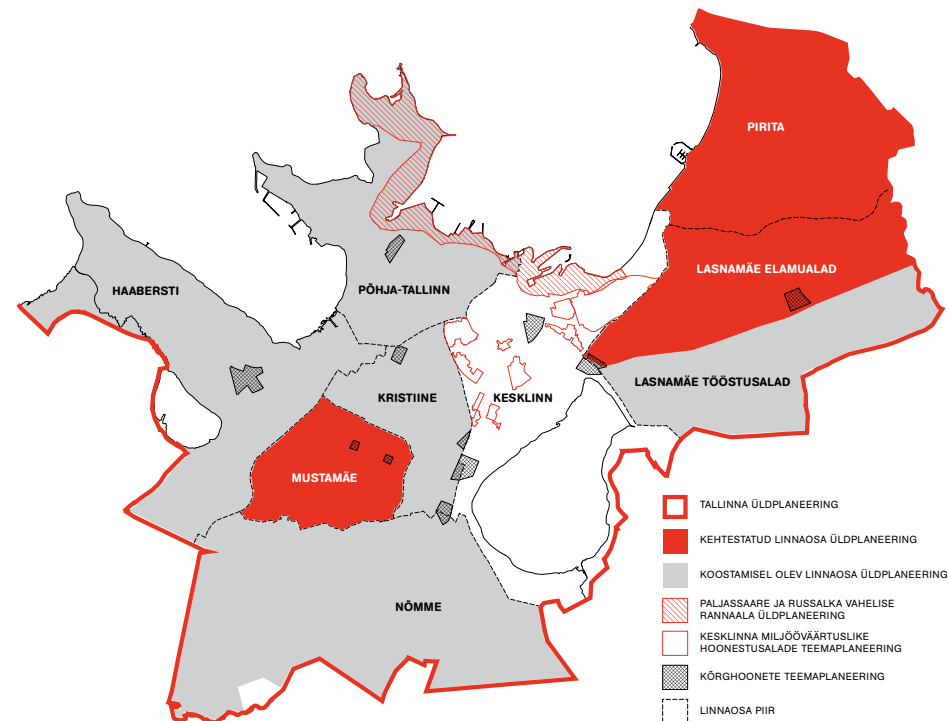
Kui eelnevalt sai vaadeldud, kuidas planeeringuid koostatakse, siis siinses peatükis kirjeldame, milliste konkreetsete planeeringutega Tallinna linnaruumi korraldatakse. Vaatleme, milliseid planeeringuid on taasiseseisvumise ajast koostatud, millised neist veel kehtivad ja kuidas neid uuendatakse.

ÜLD- JA TEEMAPLANEERINGUD TALLINNAS

Mastaabilt kõige suurem ja üldisem on **Tallinna üldplaneering**, mis kehtestati 2001. aastal. Toona paika pandud maa- kasutuse, liikluse, haljastuse jt põhimõtete edasi töötamisel on TLPA aga otsustanud mitte enam koostada üht üldist dokumenti, vaid üldplaneeringut uuendada linnaosade kaupa. Seega kaotab Tallinna üldplaneering järk-järgult kehtivuse nendes linnaosades,

kus kehtestatakse uus linnaosa üldplaneering.

Järgneva 5–10 aasta kohta ongi Tallinna olulisemad ruumilise arengu visioonid paika pandud **linnaosade üldplaneeringutega** (kehtivuse kaotavad need alles uue üldplaneeringu koostamisel). Hetkel on kehtestatud kolm linnaosa üldplaneeringut: Mustamäe (2006), Pirita (2009) ja Lasnamäe elamualad (2010). Lähiajal peaks valmima ka Haabersti, Nõmme ning Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringud, seejärel Kristiine ning ilmselt viimasena Põhja-Tallinna linnaosa oma. Keslinna linnaosale uut üldplaneeringut praegu kavas koostada ei ole, kuna miljöõalade ja kõrghoonete teemaplaneeringud koos Tallinna üldplaneeringuga on selle piirkonna arengute juhtimiseks TLPA hinnangul piisavad.



Tallinna üld- ja teemaplaneeringud (seisuga jaanuar 2012)

! Teemaplaneeringutega saab käsitleda küll mõnda konkreetset valdkonda, kuid iga linnaosa, eriti aga Kesklinna, peaks vaatlema just tervikuna. Seetõttu on oluline üldplaneeringu tasandil mitte alahinnata ning koostada Keslinna terviklikuma arengu seisukohast ka selle linnaosa üldplaneering, et kõik teemad koos käsitletud saaks.

Linnaosadega samasse ritta paigutub ka kehtiv Pajassaare-Russalka ranna-ala üldplaneering. See on koostatud rannapiirkonda puudutavate küsimuste lahendamiseks ning linna paremaks sidumiseks merega ega järgi seetõttu linnaosade piire. Põhja-Tallinna piiresse jääv osa on plaanis sealse linnaosa üldplaneeringu abil kaasajastada.

Teemaplaneeringutest on Tallinnas olulisimad Kesklinna miljöõalade ja kõrghoonete teemaplaneering. Mõlemad käsitlevad ja reguleerivad vastavat teemat põhjalikumalt kui linnaosa või Tallinna üldplaneering. Koostamisel on ka kaks puhkealade teemaplaneeringut: Nõmme-Mustamäe ning Pirita jõeoru maastikukaitseala kohta.

Töös on olnud tänavavõrgu ja rohealade teemaplaneeringud, kuid need on jäänud pooleli ning teisenenud linnaosa üldplaneeringute alusuuringuteks. Kuna lahendusi ei kanta üks-üheselt üle, vaid neid täpsustatakse vastavalt muutunud oludele, tuleb teede ja rohealade puhul edaspidi lähtuda linnaosa üldplaneeringust.

Tallinna puhul saab rääkida ka kolmest teemaplaneeringust, mida eksitavalt nimetatakse ehitusmääruseks. Ehitusmääruse seadusjärgne eesmärk on reguleerida menetluskorda, mitte hoonetusalade kaitse- ja kasutustingimusi. Nõmme, Astangu ja Pelgulinna ehitusmääruste puhul on aga tehtud just viimast. Et neid „ehitusmääruseid“ on ka menetletud kui teemaplaneeringuid, on need eksitavast nimetusest hoolimata teemaplaneeringutena kehtivad. Olukorra lahendamiseks integreeritakse need „ehitusmäärused“ koostatavate linnaosa üldplaneeringutega (vastavalt Nõmme, Haabersti ja Põhja-Tallinna omaga).

! Seoses avaliku ruumi diskussioonide jõulise esilekerkimisega ühiskonnas, mis kahtlemata viitab sellele, et see valdkond vajab põhjalikumalt käsitlemist, oleks vägagi teretulnud ka avaliku ruumi teemaplaneering. See oleks mh hea vahend avaliku ruumi mõiste ühiseks defineerimiseks ning selle kasutamisega seotud põhimõtete paikapanevaks.

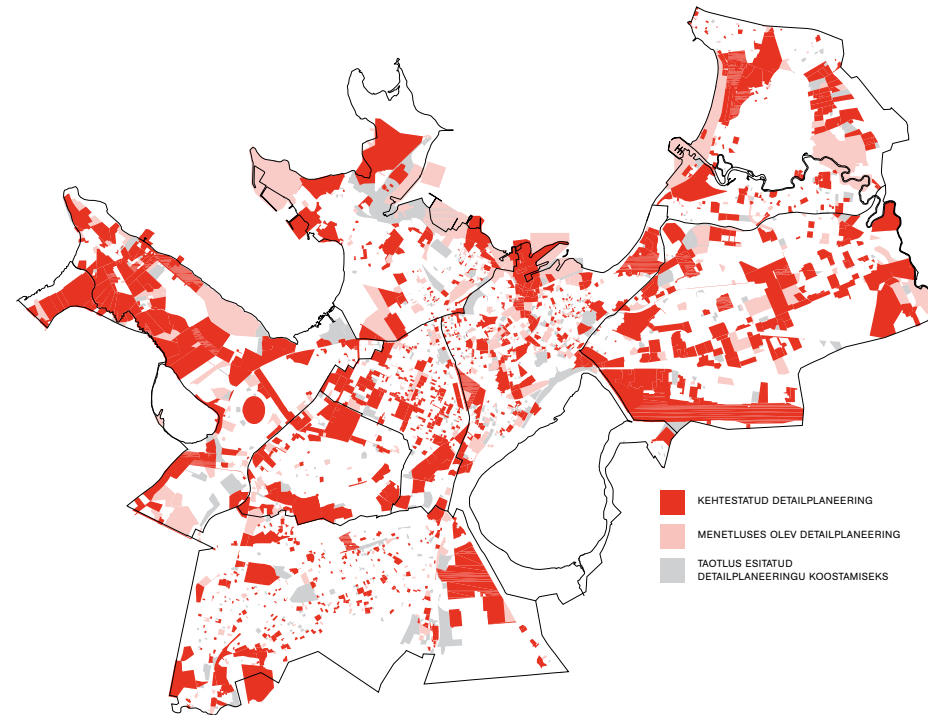
Lisaks eelnevale on Tallinnas koostatud ka veidi erilisemat tüüpi planeeringuid – **struktuurplaan** (nt Paljassaare sadama-ala, Sossi mäe või Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanek). Tegu on linnaehitusliku analüüsiga, mis käsitleb konkreetset ala laiemas mastaabis ning fikseerib üldised põhimõtted ja lahendused, millest detailplaneeringute algatamisel lähtuda. Õigusaktid struktuurplaanide planeerimisinstrumendina ei käsitle (sest see ei ole läbinud vastavat avalikku menetlust), seega ei loo see siduvaid õigusi ega kohustusi ning ei piira ehitusõiguse mahtu. Tegu on pigem suunava töödokumendiga, millele planeerija vajadusel tugineda saab. Õiguslikult on siduvad need struktuurplaanid, mis on lisatud linnaosa üldplaneeringu koosseisu.

DETAILPLANEERINGUD TALLINNAS

Kõik Tallinnas koostamisel olevad ja kehtestatud planeeringud on kantud TLPA planeeringute registri kaardile (tpr.tallinn.ee). Et sealt pole aga võimalik saada ühe pilguga haaratavat pilti, oleme koondanud kõik detailplaneeringud ühele kaardile (seisuga jaanuar 2012).

Arvestades kaardi infoküllust võib näida, nagu olekski Tallinn valmis saamas. Detailplaneeringuid on koostatud nii väga suurtele kui imeväikestele aladele. Viimaste puhul on sageli tegu miljöalaga – nt Nõmme –, kus on vaja ka ühe eramu rajamiseks krundile koostada detailplaneering. Linna äärtes võib ühe kinnistu planeering hõlmata aga nii suurt ala, et sellega kavandatakse näiteks mitukümmend elamukrunti korraga (vt nt Kakumäe või Pirita, eriti Kloostrimetsa surnuaia ümbrust). Põhja-Tallinna suuremahulised planeeringud käsitlevad endiseid tööstusalasid, mida arendatakse peamiselt segahoonestusaladeks (st seal on nii äri-, elu- kui ühiskondlik funktsioon). Äri ja tootmist kombineerivaid arendusi on tekkinud Ülemiste piirkonda (Suur-Sõjamäe tn äärde) ja Astangule, kuigi valitsevam trend on tootmise viimine üldse linnast välja, peamiselt lähivaldadesse.

Kaardil kajastuvate planeeringute seas on ka selliseid, mis kehtestati enam kui kümne aasta eest, kuid on tänini realiseerimata. Sellised juhtumid panevad omavalitsuse raskesse olukorda, sest teisi lähialade arenguid planeerides arvestatakse juba kehtivate planeeringutega ning eelkõige nende elluviimisega. Lisaks, vanemad detailplaneeringud on lahenduse osas tihti väga vabad, lubades suuri mahte väheste piirangutega, nii et omavalitsusel puudub alus, mille põhjal ehitusprojekti kavandavale ruumile ettekirjutusi teha. Samuti on vanad planeeringud ilma jäänud avalikkuse tähelepanust, sest kaasamisele on alles hiljaaegu rõhku panema hakatud.



Tallinna detailplaneeringud (seisuga jaanuar 2012)

Kehtivate detailplaneeringute kõrval võivad sisuliselt vananenud olla mitmedki aastaid tagasi algatatud (samuti algatamise ettepanekuga) planeeringud. Seetõttu on praegune detailplaneeringute kaart pigem jälg menetlusprotseduuridest kui adekvaatne pilt Tallinnas toimuvatest protsessidest.

! Kuigi praegu ei kaota detailplaneeringu aja jooksul kehtivust, oleks otstarbekas vähemalt linnaruumiliselt olulistele detailplaneeringutele seada elluviimise kohustus või „parim enne“ tähtaeg, mille saabudes lahendus tuleb uuesti üle vaadata. Samuti võiks ühendada mitme pooleli oleva detailplaneeringu alad ning lahendada piirkond terviklikumalt.

MAAOMAND TALLINNAS

Tallinna pindala on 113 156 874 m². Sellest umbes pool kuulub eraomani-kele ning teine pool jaguneb riigi- ja munitsipaalmaaks.

Riigimaast üle veerandi on reformimata – see on kas maa, mis ei leidnud maa-reformi käigus omanikku või on maareform seal veel lõpuni viimata. Tihti on tegu korratu kuju ja halva juurdepääsuga maatükkidega, mis asuvad üle linna laiali. Koos riigi maadega haldab reformimata maad Maa-amet, kes korraldab nii vastavate alade müüki kui kasutamist. Osa maadest antakse ajapikku kindlasti munitsipaalomandisse (suure osa reformimata riigimaast moodustab hetkel nt linnatänavate alune maa, mille munitsipaliseerimisprotsess käib), ülejäänud jääb riigi reservi või müüakse eraomandisse.

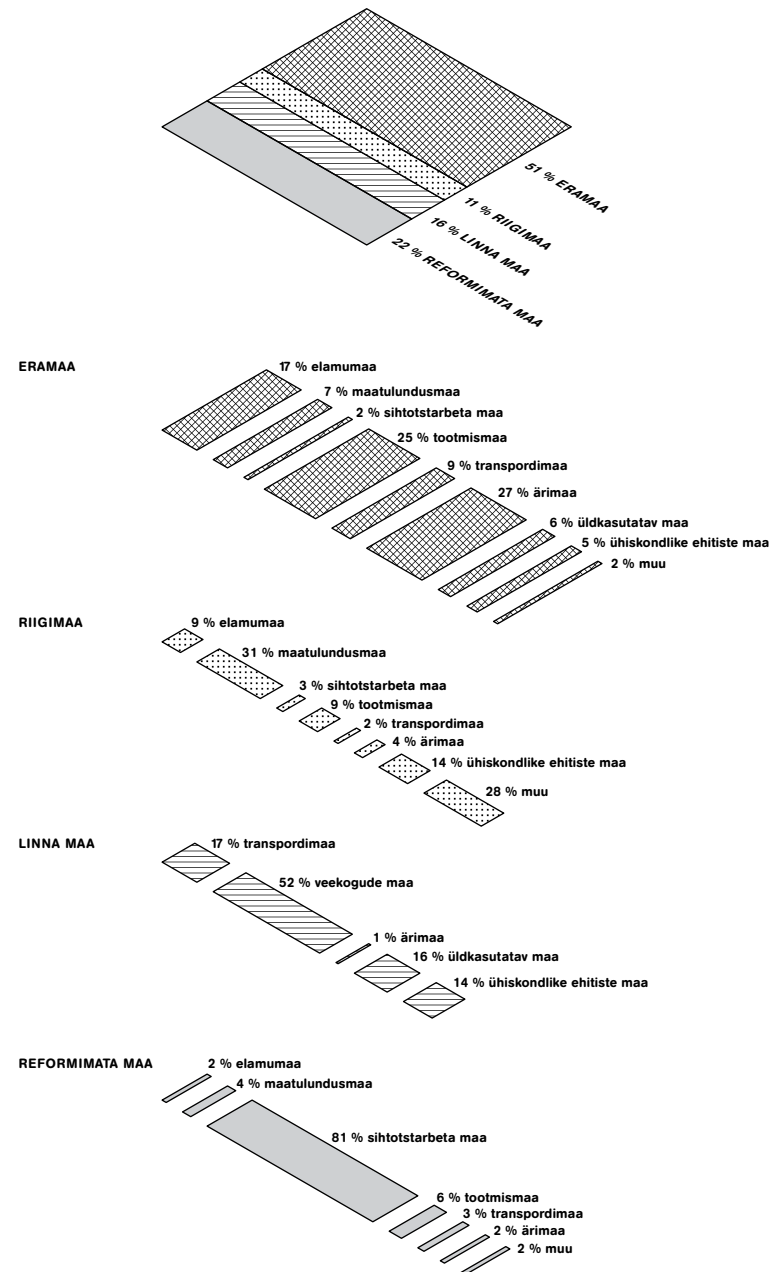
Analüüsid linnale kuuluva maa osakaalu tuleb arvestada, et linna maast umbes poole moodustavad omakorda veekogud (nt Ülemiste järv). Nii on lõpuks kogu linna maismaast munitsipaalomandis vaid 8 %. Sellest omakorda umbes veerand on teede-tänavate all ning ülejäänud ühiskondlikult kasutatav ja ühiskondlike ehitiste alune maa (koolid, lasteaiad, pargid, staadionid jne). Ärimaad on linnal kõigest 1 %, elamu- ja tootmismaa peaaegu puudub.

Võib mõjuda üllatavalt, et riigile kuulub Tallinnas palju maatulundusmaad (põllud, metsad, heinamaad) – lõviosa sellest läheb Kesklinna haldusalasse kuuluva Aegna saare arvele. Lisaks on riigil mitmeid jäätmaid või metsi (nt Merimetsa), mis tulevikus hakkavad kandma ilmselt ühiskondlikult kasutatava maa (rohe- või puhkeala) otstarvet.

Suurim maaomanike grupp on era- ja juriidilised isikud, kellele kuulub põhiline osa Tallinna elamu-, äri- ja tootmismaa. Eramaa hulka liigitub aga varjatult ka linnale või riigile kuuluv maa (sh lennujaama

ja raudteede alune transpordimaa). Omanikuks on sel juhul linna või riigi äriühingud.

! Eelnev selgitab mõneti, miks TLPA on planeerimise eraomanikele delegeerinud, kuigi planeerimiseaduse järgi peaks omavalitsus oma planeeringud eelistatult ise koostama. Kuna seaduse silmis vastutab detailplaneeringu eest omavalitsus, on planeerimisõiguse delegeerimine eraplaneerijale siiski küsitav. Praktika on näidanud, et delegeerimise puhul võivad avalikud huvid jääda kaitseta ning planeering valmib sageli üksnes ärihuvisid silmas pidades.



KUIDAS PLANEERINGUT LUGEDA?

Planeeringu sisu ja osad
Ruumi koostisosad
Erialaterminite illustreeritud sõnastik
Tallinna spetsiifilised näitajad

4.

Planeeringu kaust

Planeeringuga tutvudes seisab lugeja silmitsi hulga teksti- ja graafilise materjaliga. Järgnevalt selgitame millistest osadest üld- ja detailplaneeringu kaust tavaliselt koosneb ning millist infot see sisaldab.

Planeeringu kaust sisaldab seletuskirja, jooniseid, menetlusdokumente ja kooskõlastusi. Juriidiliselt on tegu ühe tervikuga, mille eri osad peavad sisaldama identset infot – joonist ei saa vaadelda lahus seletuskirjast ega vastupidi. Kuid kavandatust ülevaate saamise seisukohast on mõni planeeringu osa ometi olulisem kui teine. Järgnevalt selgitame, milline planeeringu osa milliseid teemasid kajastab.

Seletuskirja ülesanne on ühest küljest kirjeldada põhijoonisel kujutatut, teisalt avada otsuste tagamaid ja anda selgitusi. Miks lahendus just selline on? Millistest väärtustest ja kaalutlustest on planeerija-arhitekt oma töös lähtunud? Millisena nähakse seoseid ümbritseva ruumiga? Kuidas on lahendus kooskõlas kõrgemate planeeringutega? Lisaks peab seletuskirjast selguma, millised võivad olla planeeringu realiseerimise sotsiaalsed, looduslikud, majanduslikud ja ruumilised mõjud.

Seletuskirja kõrval on ühtviisi oluline planeeringu **põhijoonis**, mis kajastab kavandatavat lahendust ning ruumikasutust määravaid kitsendusi ja kokkuleppeid. Üldplaneeringu puhul nimetatakse põhijoonist tavaliselt **maakasutusplaaniks** ning sellele lisanduvad erinevad teemakaardid, näiteks rohevõrgustiku, teede, ühistranspordi, piirangute ja taristu kohta.



Planeeringu kaust (näited pärinevad Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu kaustast)

Detailplaneeringu jooniste hulka kuuluvad veel:

- **situatsiooniskeem**, mis näitab ära planeeritava ala täpse asukoha ja piirid;
- **kontaktvööndi analüüs**, mis kajastab ümbritseva piirkonna olemasolevat olukorda ja planeeritavaid muutusi, lahendust mõjutada võivaid kitsendusi ning linnaehituslikke seoseid lähialadega;
- **tugiplaan**, mis kujutab planeeritava ala olemasolevat olukorda (nt pinnavormid, taimestik, maa-alused ja -pealsed tehnovõrgud) ning nii reaalistest objektidest kui ka kõrgematest planeeringutest tulenevaid kitsendusi – kõike, mis ala kasutamist võib mõjutada.

Samuti planeeringu kausta kuuluv **tehnovõrkude koondplaan** näitab detailplaneeringu puhul planeeringuala varustatust tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, gaas, küte, sideteenused) nii praegu kui tulevikus. Üldplaneeringu puhul on erinevad **tehnovõrkude joonised** tavaliselt taristu liigi kaupa teemakaartide hulgas kujutatud.



Illustratsioon – foto maketist

Menetlusdokumentide hulgas on omavalituse poolt tehtud otsused, koosolekute ja arutelude protokollid, avaldatud kuulutused, lepingud, kirjavahetus, arvamused, protestid ja ettepanekud, samuti kõik muud protsessi käigus koostatud kirjalikud dokumendid.

Kausta lahutamatuks osaks on **kooskõlastuste** kogumise (ehk nn kooskõlastusringi) käigus eri ametkondadelt laekunud seisukohad, ettepanekud ja küsimused lahenduse kohta. Kuna kooskõlastused ja nende vastused on esitatud ametliku kirjavahetusena, siis on need planeeringu puhul parema ülevaate saamiseks tavaliselt koondatud ühte **kooskõlastuste koondtabelisse**. Selles tabelis kajastuvad lõpuks kõik planeeringu kohta tehtud ettepanekud-vastuväited ning planeerija vastused, mis nende (mitte)arvestamist kommenteerivad. Detailplaneeringu kausta lõppu on koondatud eri etappides TLPA komisjonist läbi



Põhijoonis

käinud põhijoonise variandid, mis näitavad lahenduse teisenemist ja **TLPA seisukohti**.

Detailplaneeringu kausta üks huvitavamaid osi asub aga **lisade** all – eri uuringute, tehniliste tigimuste jms kõrval on seal algatamise järgselt olemas nimelt **illustratsioon** kavandatavast lahendusest (nt kolmemõõtmeline pilt või foto maketist). Pilt selgitab põhijoonist tavaliselt olulisel määral, kuid tasub silmas pidada, et illustratsioon pole seaduslikult siduv ning kujutab vaid üht võimalikku viisi lahenduse realiseerimiseks. Visualiseeringu usutavus ja kvaliteet oleneb paljuski joonistuse või maketi autori oskustest, kuid ka heast tahtest infot võimalikult tõepäraselt esitada. Seetõttu ei tohiks kujundada oma arvamust planeeringu kohta vaid selle pildi põhjal – kindlasti tuleb selgema ülevaate saamiseks vaadata ka põhijoonist ja seletuskirja.

5.

Detailplaneeringu sõnastik

Detailplaneeringus kavandatava ruumilise lahendusega tutvumisel on kõige olulisem planeeringu põhijoonis. Selle lugemine osutub aga tihti kõige raskemaks proovikiviks, sest joonisel on tulevane kolmemõõtmeline maailm taandatud kahe mõõtmeliseks dokumendiks. Samuti esitab joonis lugematust hulgast õigusaktidest tulenevalt palju detailset infot.

Abiks pole seegi, et pea igal planeerimisfirmal on jooniste vormistamiseks oma „käekiri“, mistõttu on kavandatust arusaamine tihti erialaspetsialistilegi raske. Et hõlbustada jooniste dešifreerimist ning planeeritud ruumi hoomamist, oleme põhijoonisel peamiselt ette tulevatel terminitest koostanud illustreeritud sõnastiku. Sõnastik on üles ehitatud teemade kaupa, andes juhiseid joonise lugemiseks üldistest printsiipidest peente üksikasjadeni välja. Lihtsustamaks terminoloogias orienteerumist, on kõik sõnastikus esinevad terminid

seletuste sees esinedes tähistatud tärniga.

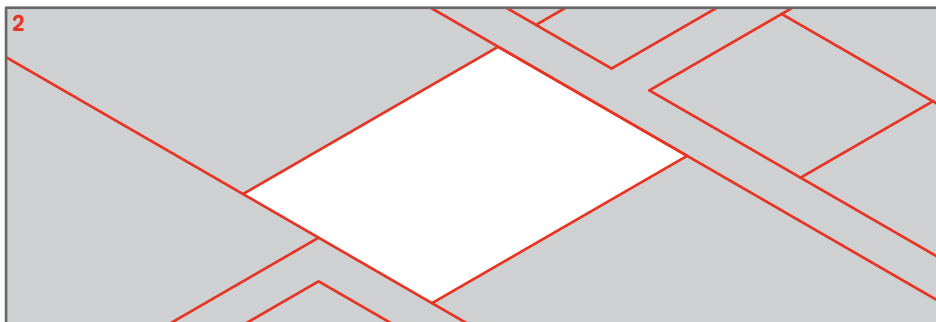
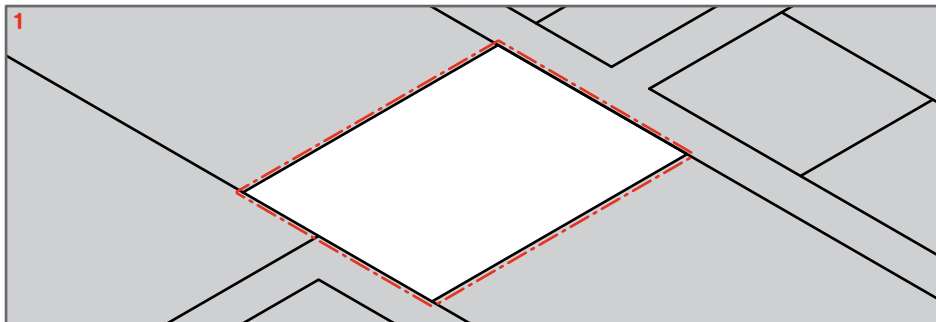
Kõigepealt on oluline aru saada **planeeritava maa-ala suurusest ja paiknemisest linnas**. Järgmine samm on **kavandatava ehitatud keskkonna** väljalugemine. Joonise ning ehitusõiguse tabeli põhjal on võimalik lahendusest juba esmane ettekujutus saada, mis aitab kaaluda selle sobivust olemasolevasse keskkonda. Siin on abiks kontaktvööndi analüüs ja joonise lisades leiduv illustratiivne joonis.

Kolmandaks lahendatakse planeeringu krundi ulatuses ka **hoonete ümbrus ja sidusus avaliku ruumiga**: haljastus, teed, tänavad ja parkimiskohad. Planeerija peab lahenduse leidma kogu alale, nii et joonisele nn valgeid laike ei jää. Eesmärk on näidata, et kui läheb planeeringus määratud ehitusõiguse järgi ehitusprojekti koostamiseks, on krundil piisavalt ruumi haljastuse, teede ja näiteks mänguväljaku jaoks (kui see on planeeringuga ette nähtud).



Sõnastiku neljanda osa moodustavad **kitsendused**, mida on igal planeeringualal tavaliselt mitu. Nende mõju maa kasutamisele võib olla vägagi suur. Erinevad kaitsealad, piiranguvööndid jne seavad planeeringule ette raamistiku, mille sees planeerija saab toimetada, ning nii võib mõnigi esmapilgul kentsakana näiv otsus või ruumiline lahendus olla otseselt tingitud kitsendust põhjustavast objektist (nt kaitsealune puu või kõrgepingeliin).

! Kuna detailplaneeringu põhijoonis on tihti infoga üle koormatud, hõlbustaks keerukate planeeringute puhul arusaamist joonise kaheks jaotamine: ühel oleks kavandatav ruumiline lahendus, teisel piiranguvööndid, servituudi vajadused jms info, mis puudutab otseselt krundi kasutamist.

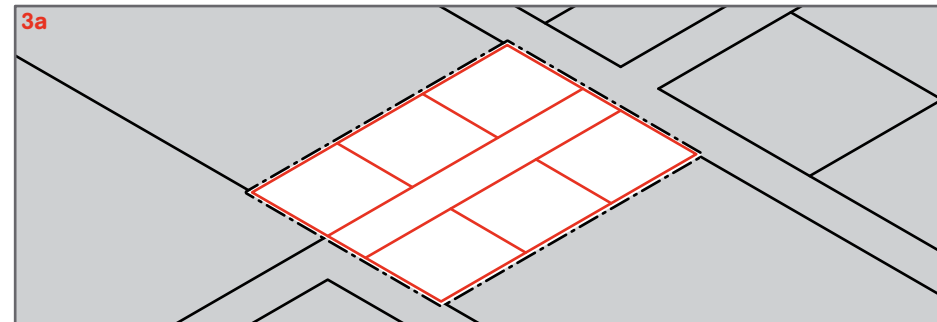


1 PLANEERITAV MAA-ALA JA SELLE ASUKOHT

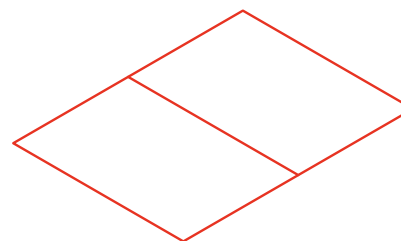
Kus krunt asub ja kui suur see on?
Mis on krundi olemasolev
ja kavandatud kasutus?
Milline on kavandatud krundijaotus?

1. Planeeritava ala piir: markeerib ala, millele uus planeeringuettepanek esitatakse. See on kausta kõigil joonistel tähistatud ühtmoodi, nii et käsitletav ala on hõlpsalt silmaga haaratav. Planeeritava ala suuruse järgi saab aimu, kas tegemist on ühe väikse krundi või suure piirkonna ümber kujundamisega.

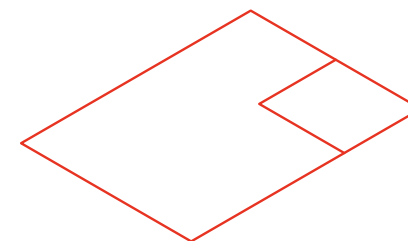
2. Katastriüksuse, kinnistu või maaüksuse piir: üks planeeringuala saab hõlmata kas üht või mitut erinevat maatükki. Maatüki näol võib tegu olla kas katastriüksuse, kinnistu või maaüksusega – sõltub, millisesse registrisse see on kantud. Katastriüksus on maatükk, mis on kantud maaregistrisse. Maaregistris kajastuvat maatükki on omakorda võimalik kanda kinnistusraamatusse – nii saab sellest kinnistu. Maaüksus on aga maatükk, mida pole veel registritesse kantud. Maa-ameti kaardirakendusest (geoportaal.maaamet.ee) leiab aadressi või kinnistunumbri abil planeeritava maa kohta palju infot.



3b

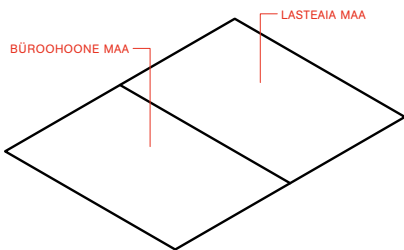


3c

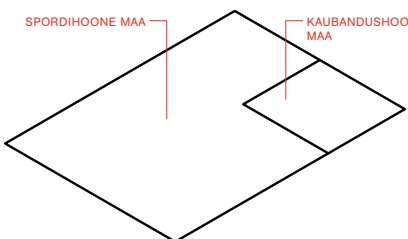


3. Planeeritava krundi piir: näitab detailplaneeringuga kavandatavat krundijaotust, mis loob uue hoonestuse rajamiseks linnaehitusliku alusstruktuuri. Krunt on planeeringu käigus loodav uus maatükk, millele määratakse ehitusõigus ning mis saab ala ruumilise lahenduse aluseks. Ühe avara krundi (skeem 2) asemel on võimalik moodustada näiteks kaks krunti (nagu skeemil 3b või 3c) või planeerida alale mitme väikse krundiga tihe keskkond (nt 3a).

4a



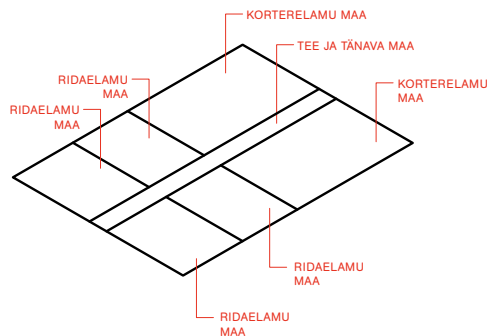
4b



4. Krundi kasutamise sihtotstarve:

näitab võimalikult täpselt, milliseid kasutusvõimalusi alale kavandatakse (nt korterelamu, ridaelamu, turg, büroohoone, supelrand). Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe (see märgitakse maaregistrisse), mis on palju üldisem. Näiteks taanduvad nii detailplaneeringus kavandatud kortermaja kui eramu maaregistris ühtmoodi elamumaaks. Planeeringus ette nähtud spordihoone puhul on aga võimalik see katastriüksuse tasandil nimetada nii ühiskondlike ehitiste maaks kui ärimaaks – see on oluline vahe, sest katastriüksuse sihtotstarbest tuleneb nii maamaksu määr kui see, kes ja kuidas maad kasutama võib hakata.

4c

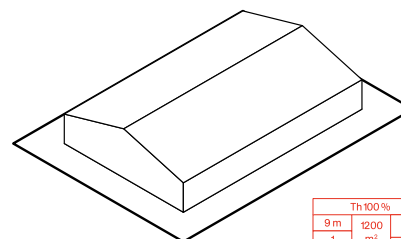


II EHITATUD KESKKOND

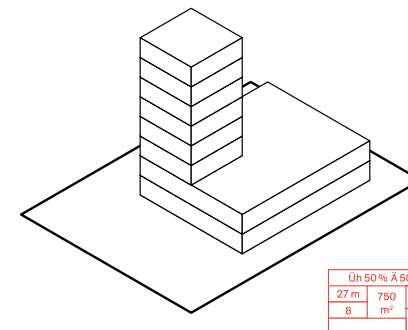
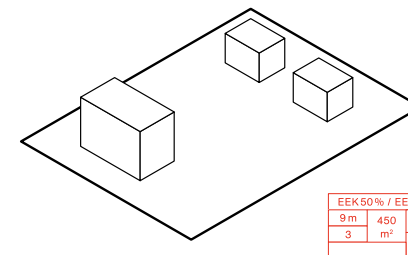
Mida, kuhu ja kuidas võib ehitada?

5

SIHTOTSTARBE % DETAILPLANEERINGU LIIKIDES		
KÕRGUS MEETRIDES	HOONEALUNE PIND	HOONETE MAKSIMAALNE ARV KRUNDIL
SUURIM KORRUSELISUS		PLANEERITAV PARKIMIS-KOHTADE ARV
KRUNDI SUURUS		

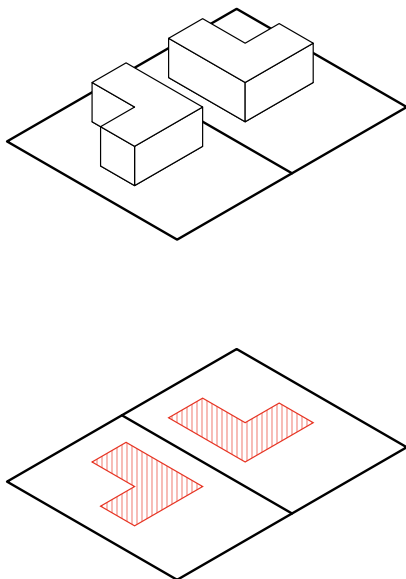


5. Ehitusõigus: krundile ehitusõiguse andmine on krundi kasutamise tingimuste kindlaksmääramise kõrval detailplaneeringu peamine ülesanne. Ehitusõigusega seatakse paika kavandatava hoonestuse kõige olulisemad parameetrid. Planeerimisseaduse järgi on nendeks krundi kasutamise sihtotstarve*, krundile lubatud hoonete maksimaalne arv*, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala* ja hoonete suurim lubatud kõrgus*. Kui krunt jaotatakse mitmeks, siis ehitusõiguse parameetrid esitatakse joonisel iga kavandatava krundi kohta eraldi ehitusõiguse kastis (vt ülal) ning kõigi kruntide kohta kokku ehitusõiguse tabelis.



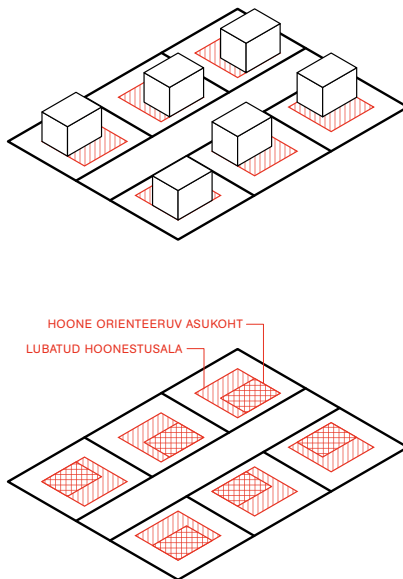
! Tallinnas on tavaks detailplaneeringuga fikseerida oluliselt rohkem näitajaid kui seaduses ette nähtud. Näiteks antakse sageli ette hoone(te) maksimaalne korruselisus*, brutopindala*, hoone orienteeruv asukoht*, tihti ka täisehituse protsent* ja tihedus*. Tegem on näitajatega, mis ühest küljest võimaldavad omavalitsusel kavandatavat tulemust võimalikult täpselt suunata ja kontrollida, kuid teisest küljest eemalduvad nii detailplaneeringu peamisest ideest, s.o anda ette üldised linnaehituslikud tingimused, mida konkretiseeritakse alles ehitusprojektiga.

6



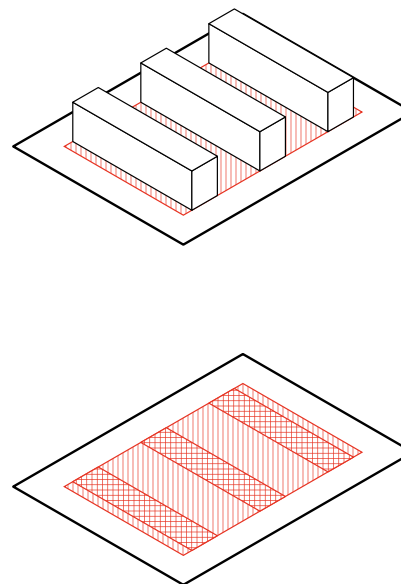
6. Krundi hoonestusala: täpne ala, kuhu antud krundil võib hooned kavandada. Hoonestusala on oluline vaadata koos ehitusõiguse* infoga, et ette kujutada, milliseks kavandatav ruumiline keskkond kujuneb. Kui tegu pole just kesklinna või ülitiheda piirkonnaga, kus hoone krundile paigutamiseks ainult üks võimalus ongi, näidatakse hoonestusala tavaliselt lubatud ehitusalusest pindalast* suuremana, et jätta hoone(te) täpse asukoha leidmisel valikuvabadust (vt 7a). Juhul, kui hoonel on maa-alune korrus, mille suurus ei kattu maapealsega, on joonisel eraldi tähistatud ka maa-alune hoonestusala.

7a

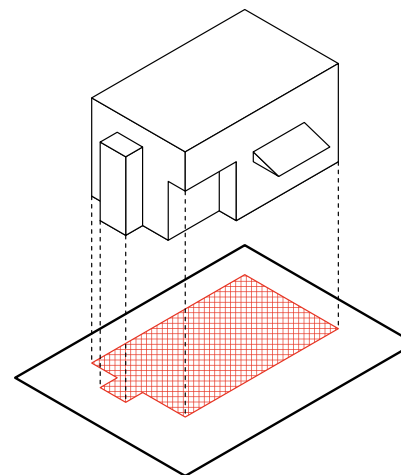


7. Hoone orienteeruv asukoht krundil: see illustreerib üht võimalikku lahendust, kuidas planeeringus määratud ehitusaluse pindalaga hoone võib hoonestusala* sees paikneda. Kui hoonestusala täidab näiteks poole 4000 m² suurusest krundist, kuid ehitusaluseks pindalaks on lubatud ainult 500 m², näib hoonestusala suurus petlik, sest tegelik hoone täidab vaid veerandi hoonetele lubatud pinnast.

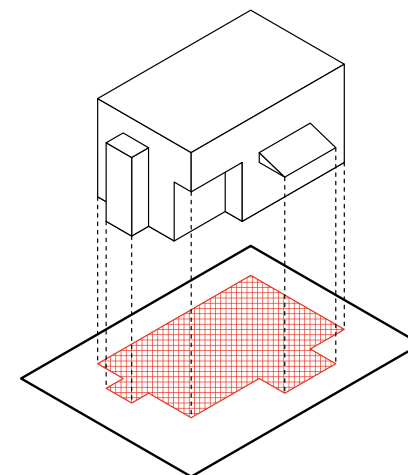
7b



8a

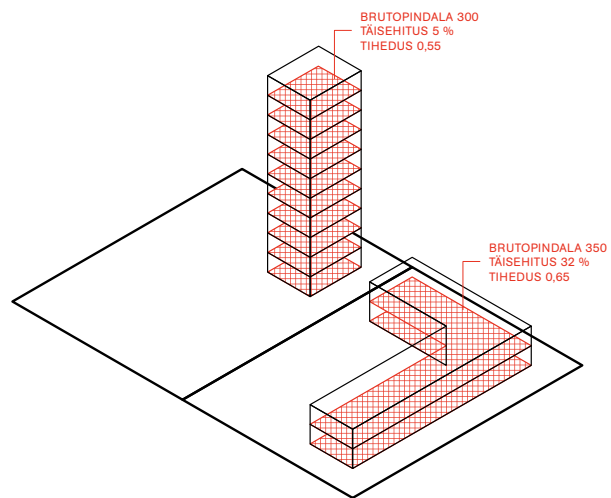


8b



8. Ehitusalune pindala: näitab hoone alla jäävat pinda ruutmeetrites. Eestis on seni puudunud ühtne kokkulepe, kuidas ehitusalust pindala arvestatakse (kas nt rõdu lugeda sinna sisse või mitte?), kuid hiljuti on TLPA otsustanud, et kõik hoonest eenduvad kinnised mahud (nt konsool) peavad mahtuma detailplaneeringus ette antud ehitusaluse pindala sisse. Avatud hooneosad (nt rõdud, räästad, varikatused, terrassid) võivad seevastu ulatuda välja-poolse ette antud pindala (8a). Käibel on ka termin „ehitisealune pind“, mis tähistab hoone kõigi osade horistontaalprojektsiooni maapinnale (nt räästad peavad asuma ehitisealusel pinnal, vt 8b).

9-11



VANALINN (Pikk tn)
Täisehitus 82 %
Tihedus 3,02



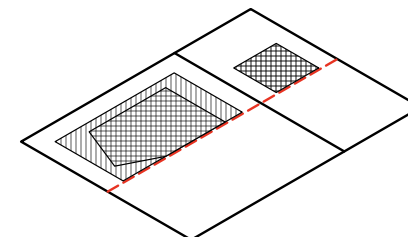
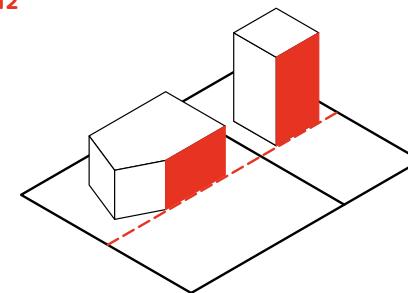
KALAMAJA (Salme tn)
Täisehitus 34 %
Tihedus 0,61

9. Suletud brutopindala: näitab kaudselt, millise mahuga hoonet on võimalik antud asukohta maksimaalselt ehitada. Suletud brutopindala mõõdetakse igal korrusel välisseinte välispiiri järgi (arvesse ei lähe rõdud jt avatud pinnad).

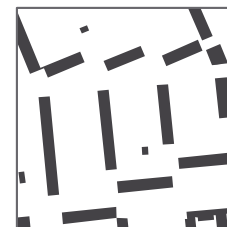
10. Krundi täisehituse protsent: näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandavate hoonete ehitusaluste pindalade* summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100 %, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50 %, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suurusest.

11. Krundi kavandatav hoonestustihedus: see arvutatakse, jagades hoonete suletud brutopindala* krundi pindalaga. Tehtes arvestatakse ka hoone korruselisust ning tulemus näitab kogu hoonestuse pindala suhet krundi suurusesse. Kui hoonestustihedus on näiteks 1, saaks korrused krundile laiali laotada nii, et kogu krunt on ühekorruselise hoonega kaetud; kui hoonestustihedus on väiksem kui 1, jääks hoone korruseid krundile jaotades ruumi üle; kui hoonestustihedus on suurem kui 1, oleks krunt tervenisti mitmekorruselise hoonega kaetud.

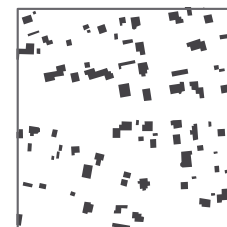
12



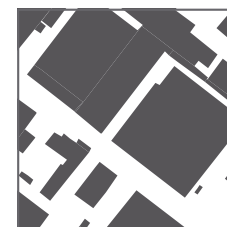
KESKLINN (Rävala pst)
Täisehitus 81 %
Tihedus 7,86



LASNAMÄE (Paekaare tn)
Täisehitus 31 %
Tihedus 2,35



NÕMME (Kaare tn)
Täisehitus 12 %
Tihedus 0,21



VOLTA TEHAS (Volta tn)
Täisehitus 48 %
Tihedus 0,70

12. Ehitusjoon: lähtuvalt ümbritsevate majade asukohtadest või asumis eluolomust määrab TLPA, kas kavandatav hoone peab paiknema teistega samal joonel. Ehitusjoon on levinud miljöölade puhul ja kesklinnas, kus hooned asuvad sageli vahetult tänava ääres ühes reas. Ruumi struktureerimise eesmärgil kasutatakse seda ka mujal, näiteks vabaplaneeringulistel aladel. Üldjuhul ei tohi ehitusjoonest üle ulatuda ehitise põhimaht, kuid eenduda võib trepp, varikatus, rõdu, lodža, ärkel, katuseräästas vm fassaadidetail.

13



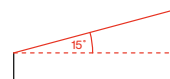
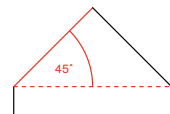
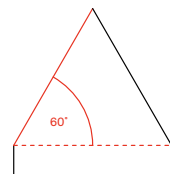
Lahtine antud juhul vabaplaneeringuline hoonestusviis (Mustamäe tee)



Kinnine ehk kvartaalne või perimetraalne hoonestusviis (Sõle tn, Lõime tn, Kangru tn, Tuulemaa tn)

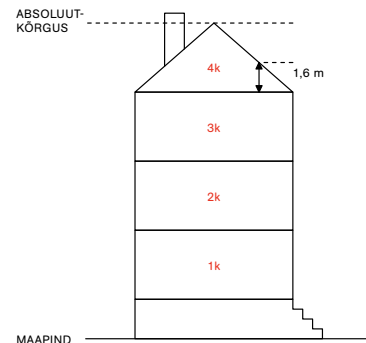
13. Hoonestusviis: üldstatult on olemas kolm võimalikku hoonestusviisi: kinnine, lahtine ja vahelduv. Kinnise (ehk kvartaalse või perimetraalse) hoonestusviisi puhul palistavad hooned terve kvartali ulatuses tänavaserva, luues selge ruumistruktuuri, kus hoonetest moodustuvad suletud hoovid (nt Kentmanni ja Kaupmehe tn Kesklinnas või Lõime tn Pelgurannas). Lahtise hoonestusviisi üks väljendus on vabaplaneering, mille puhul asuvad hooned üksteise suhtes vabalt ja jätavad majadevahelise ala avatuks, tegemata vahet hoone esi- ja tagaküljel (nt Mustamäe, Lasnamäe). Tavaliselt järgivad vabaplaneeringulised alad suuremat geometriat, nt ruumis raskesti tajutavat, kuid n-ö struktuuri andvat ehitusjoont. Vahelduva hoonestusviisi korral sisaldab keskkond nii kinnist kui lahtist hoonestusviisi.

14



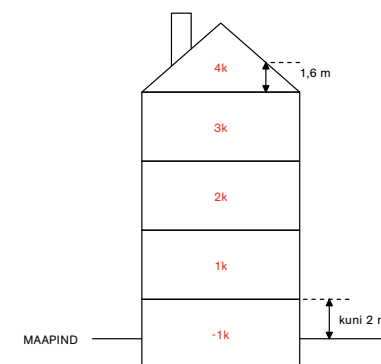
14. Katusekalle: määratakse piirkonna olemasoleva või kavandatava arhitektuurse miljöö põhjal. Kui majade arhitektuurse ilme ühtsust peetakse antud piirkonnas oluliseks, määratakse kindlaks, kas kavandada võib lame- või mitmekaldelise katusega (nt viilkatusega) hooneid. Lisaks muudele arhitektuursetele nõuetele pannakse sel juhul väga täpselt paika ka katuse kaldenurk. Kui aga varieeruva ilmega hoonestus ongi planeeriija taotlus, võidakse katusekalle jätta lahtiseks või näha ette teatud kallete vahemiku.

15



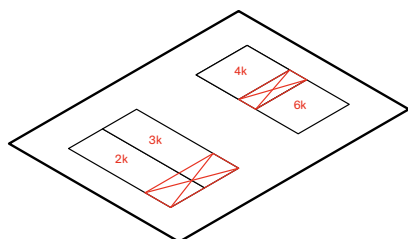
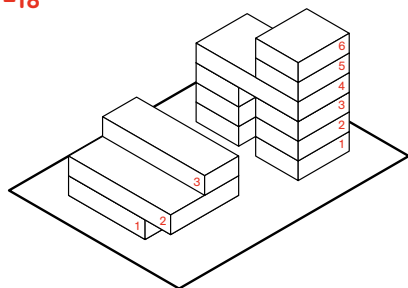
15. Maapealsete korruste arv ja hoonete kõrgus: hoonete kõrgus mõõdetakse maapinnast ja seotakse merepinnast mõõdetud absoluutkõrgusega. Eriti oluline on jälgida absoluutkõrgusi planeeringutes, mis muudavad olemasolevat maapinna reljeeffi. Tallinnas määratakse enamasti ka maksimaalne korruste arv. Kui seda tehtud pole, saab ise arvestada, mitu korrust etteantud kõrguse sisse mahutada annab (ühe korruse kõrgus on umbes 3 m). Seejuures loetakse katusealune korrus täiskorruseks (katusealuse pindala arvestatakse ainult selle osa järgi, kus lae kõrgus on suurem kui 1,6 m).

16



16. Maa-aluste korruste arv ja kõrgus: planeeringuga lubatud maa-alune korrus võib tähistada nii üleni maa all asuvat korrust (tavaliselt kavandatud parkimiseks või keldriks) kui soklikorrust. Sokliks loetakse pooleldi maa all asuvat korrust, mille lagi ulatub kuni 2 m üle maapinna. Kuna eluruumidele on kehtestatud kindlad nõuded, on hea tava, et magamis-, elutuba või kabinetti ei kavandata korrusele, mille põrand asub allpool maapinda, sest niiskuse, ventilatsiooni jt nõudeid on seal vahel raske tagada.

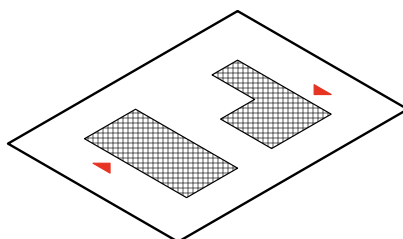
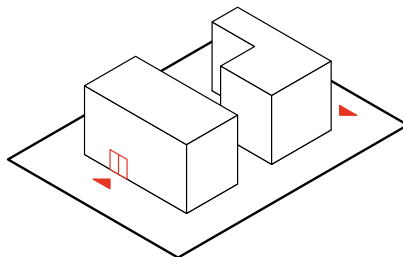
17–18



17. Hoone korruse tagasiaste: näitab, kuidas hoone ehitusmaht korrusesti vertikaalselt liigendub. Levinud on näiteks lahendus, kus tänava ääres on hoone madalam, järgides naaberhoonete kõrgusjoont, kuid krundi sisemuses või tagasiastuvatel ülakorrustel on hoonemaht kõrgem (mida kitsal tänaval seistes ei pruugi märgata). Liigendusi tingivad tihti ette antud nõuded (nt insolatsioon) ja töö käigus ilmnevad asjaolud.

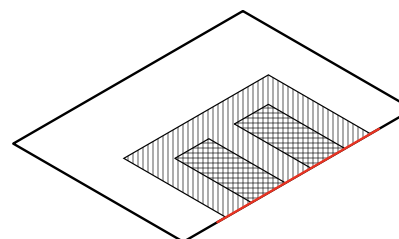
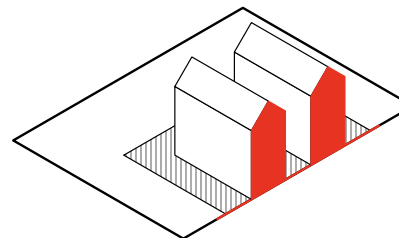
18. Hoonealune läbipääs ja konsool: hoonealune läbipääs on tavaliselt kangialune, mille kaudu pääseb teisele poole maja. Konsool on hoonest välja ulatuv maht, mille alt saab läbi liikuda. Näiteks ehitatakse kesklinnas mõnikord teine korrus osaliselt kõnnitee kohale. Tihti märgitakse joonisele juurde kangialuse või konsooli kõrgus maapinnast.

19



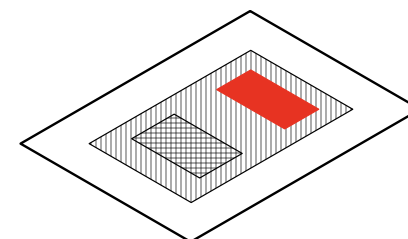
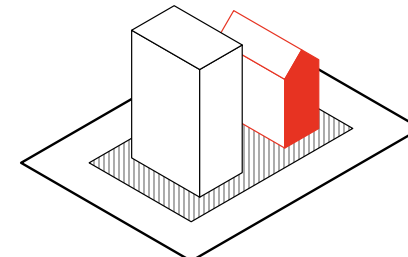
19. Hoone peasissepääsu asukoht ja juurdepääs hoonele: see tähistatakse tavaliselt noolega, mis näitab, kuhu on kavandatud hoone peasissepääs. See on oluline info, sest juurdepääsu asukohast oleneb, kuidas peab lahendama liikumise tänava, parkla, värava ja maja vahel, ning kuhu saab kavandada privaatsema hooviruumi.

20



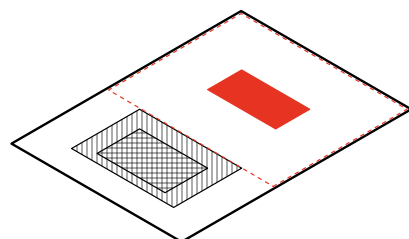
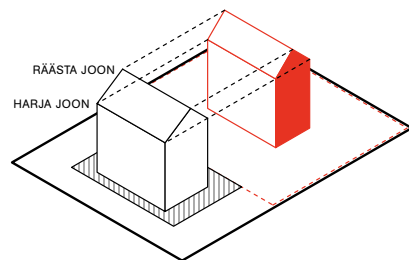
20. Tulemüür: tuletõrjenormides loetakse tule leviku seisukohast ohtlikuks, kui hoonete vaheline kuja* on alla 8 m lai. Kui planeeringuga ette nähtud kuja kavandatava ja naaberkinnistu hoone vahel on väiksem, tekib tulemüüri rajamise vajadus. Tulemüür on mittepõlevast ehitusmaterjalist sein, mis piirab tule ja suitsu levimist ning jääb püsima isegi muude konstruktsioonide varisemise korral. Kui hoone üheks seinaks olevasse tulemüüri projekteeritakse aknaid või uksi, siis peavad need samuti olema mittepõlevast materjalist ja vastama tuletõrjenormidele. Samas ei ole tulemüür vajalik samal kinnistul paiknevate hoonete vahel.

21



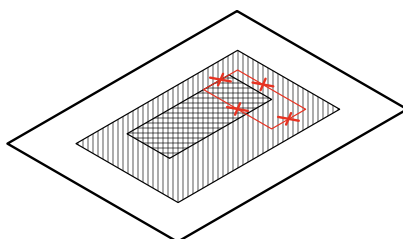
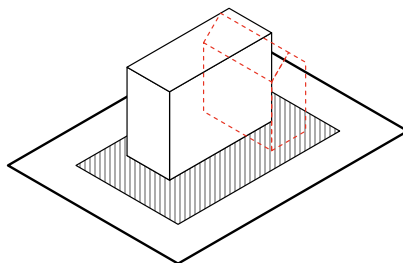
21. Säilitatav hoone: olemasolev hoone, mida antud planeeringu järgi ei lammutata ning mille ehitusõigust ei muudeta.

22



22. Muinsuskaitsealune hoone: kui planeeritavale alale jääb muinsuskaitse all olev hoone, tellitakse selle kohta muinsuskaitse- lised eritingimused, mis sätestavad, kuidas peab hoonet säilitama ning kas ja kuidas tohib seda rekonstrueerida. Mälestistel (hoone võetakse kaitse alla üldjuhul kas arhitektuuri- või ajaloomälestisena, kuid esineb ka muid kinnismälestise tüüpe) on reeglina ka kuni 50 m laiune kaitsevöönd, kus kehtivad samuti kindlad nõuded (nt kaitsealuse hoone harja kõrguse järgimine). Mälestiste puhul on oluline nende vaadel- davus – linnaruumiliselt tähtsamate puhul tuleb tagada ka kaugemate vaatekoridoride säilimine. Mälestiste kohta saab täpsemat teavet Muinsuskaitseameti registrist (muinas.ee/register).

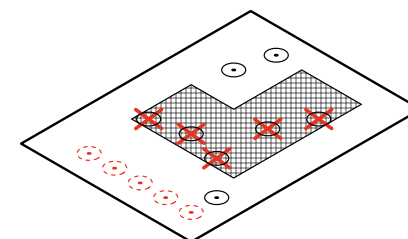
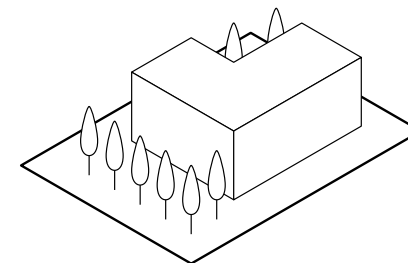
23



23. Lammutatav hoone: olemasolev hoone, mis on lubatud lammutada. Lammutamiseks tuleb koostada lammutus- projekt ja taotleda TLPAlt lammutusluba.

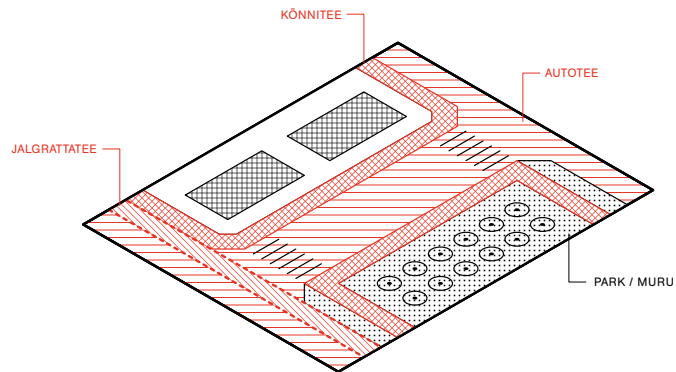
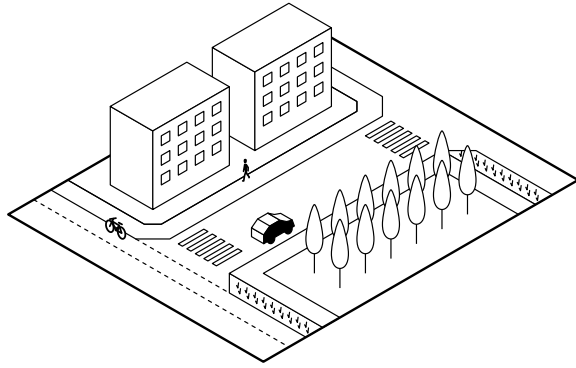
! Kuigi Siseministerium, Keskkonnaministerium ning ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium on planeerimise ja ehitamise terminitega tegele- nud ja koostanud ka soovitusi, puudub üheselt mõistetav ja kõigis omavalitsustes kasutatav kokkulepe, milliseid termineid ja kus ikkagi kasutada. Definitsioonide ühtlustamine koos planeeringutele esitatavate nõuete täiustamisega riiklikul tasandil oleks taas üks samm olukorra selginemise poole.

24



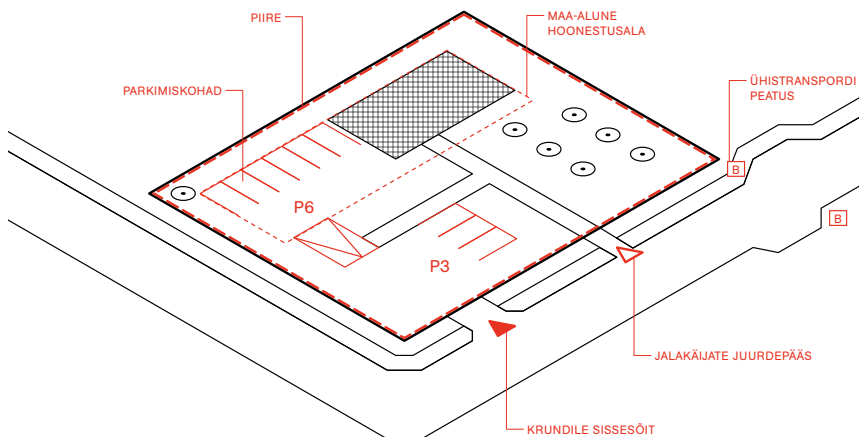
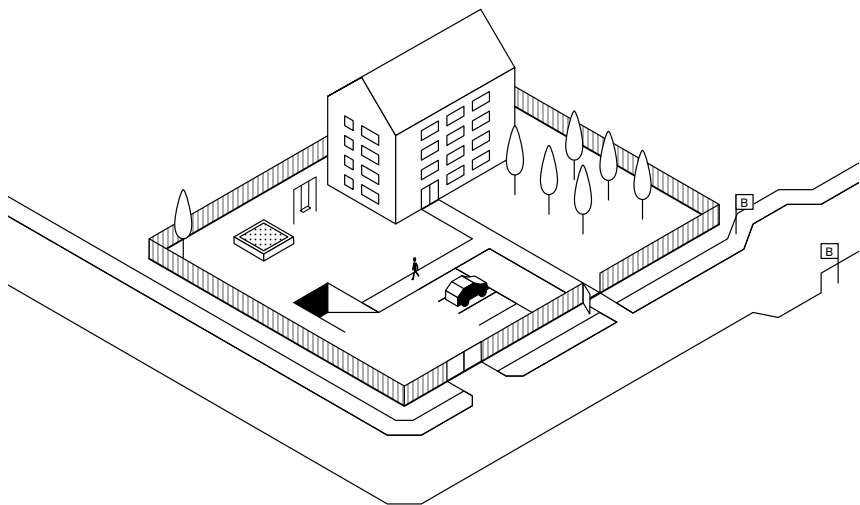
**III
ÜMBRUS JA AVALIK RUUM**
Mis toimub hoonete ümber?
Kuidas planeering
ümbritsevat mõjutab?

24. Haljastus: enne detailplaneeringu koostama hakkamist tellitakse dendroloogiline hinnang ala olemasolevale haljastusele. Sellega jaotatakse kõrghaljastus ehk puud viide väärtusklassi. I väärtusklassi puud ei tohi likvideerida, ka II klassi puud reeglina säilitatakse, samas kui V klassi omad võib reservatsioonideta langetada. Puude likvideerimisel arvutatakse asendusistutuse norm ehk mitu puud peab (soovitavalt oma krundile) asemele istutama. Linnaosa üldplaneeringus on näidatud minimaalse kõrghaljastatava ala osakaal krundist (nt 20 %), millest detailplaneeringus peab kinni pidama. Kõrghaljastuse tingmärgid jagunevad tavaliselt kolmeks: säilitatavad puud (väärtusklasside kaupa), planeeritav haljastus ning likvideeritav haljastus. Lisaks on käibel eraldi tingmärgid olemasoleva ning planeeritava muru jm haljaspinna kohta. Puude puhul on kindlad normid, kui kaugele neist tohib hoonet, sõiduteed vms kavandada.



25. Liikluskorraldus: planeeringuga lahendatakse mh jalakäijate ja sõidukite liikumine planeeritaval alal. Kui hooneid kavandades on võimalus jätta planeerijale vaba tõlgenduse ruumi, siis teed: auto-, kõnni-, jalgratta- ning kergliiklustee (s.o jalakäija ja ratturi ühiseks kasutamiseks ette nähtud tee) – on eri normidega väga täpselt reguleeritud. Mh tasub põhijoonisel tähelepanu pöörata sellele, kas teede ja tänavate sihid jätkuvad loogiliselt, sest linna parema toimimise seisukohast on õigustatud tänavavõrgustike, mitte tupikteede rajamine. Eriti tasub jälgida, kas on olemas ülekäigurajad ja vajalikud juurdepääsud, ning kas kõigil liiklejatel on võimalik võrdselt mugavalt liigelda (kas sõidukite kõrval on piisavalt mõeldud jalakäijatele ja ratturitele?).

26–29



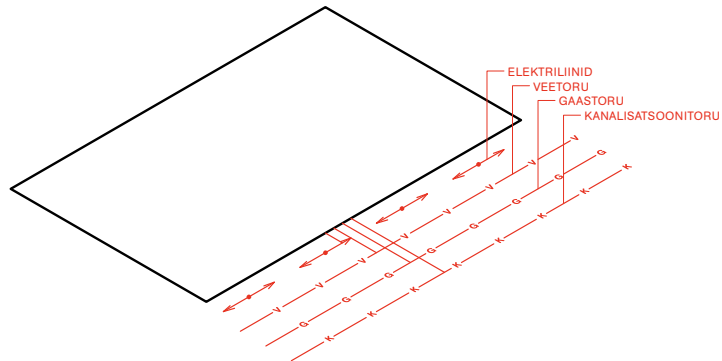
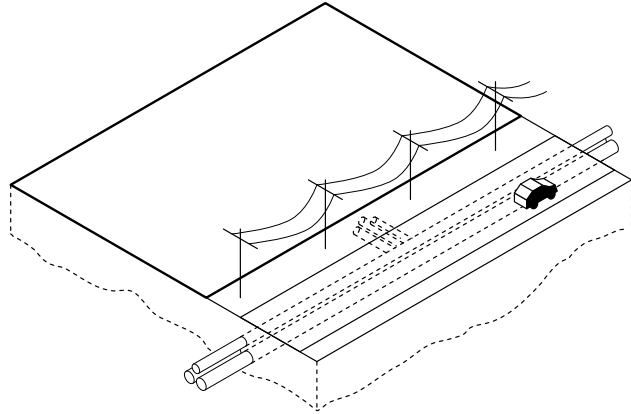
26. Krundile sisse-/väljasõit ja jalakäijate juurdepääs: näitab, kuidas planeeritav ala on ümbritseva linnaruumiga ühendatud. Seeläbi saab selgeks, kas kavandatavad liikumissuunad loovad tänavate olemasoleva struktuuriga loogilised ühendused ning kas hea juurdepääs on tagatud nii autodele, jalakäijatele kui ka ratturitele.

27. Parkimine: parkimiskohad kavandatakse üldiselt planeeritava ehitisega samale kinnistule, mitmel kinnistul asuva suurema hoonerühma puhul rajatakse vahel ka ühine parkla. Tallinnas kehtiva parkimisnormatiivi järgi eristatakse linnas kolme tsooni: linnakeskus, vahevöönd ja äärelinn. Linnakeskuses, eriti miljööaladel, panustatakse ühistranspordile ja kergliiklusele ning nõutakse vähem parkimiskohti kui vahevööndis ja äärelinnas. Linnaruumi kvaliteedi seisukohast on oluline hoiduda ruumi raiskamisest parklatele ning mõelda selle asemel, kuidas arendada kaasaegset ühistransporti ja jalgrattaliiklust. Planeeringu joonisel on õues ja hoone sees asuvatel parkimiskohtadel erinev tähistus.

28. Ühissõiduki peatus: selle asukoht ja ligipääs planeeringulahendusel on oluline ühiskondlikust ja avaliku ruumi seisukohast. Tuleb silmas pidada, kas juurdepääsud krundile ja kavandatavale hoonestusele paiknevad ühissõiduki peatuse suhtes loogiliselt. Tänapäeva planeerimistava peab mugavaks jalgsi läbitavaks vahemaaks kesklinnas kuni 500 m (või 7 min kõndimist).

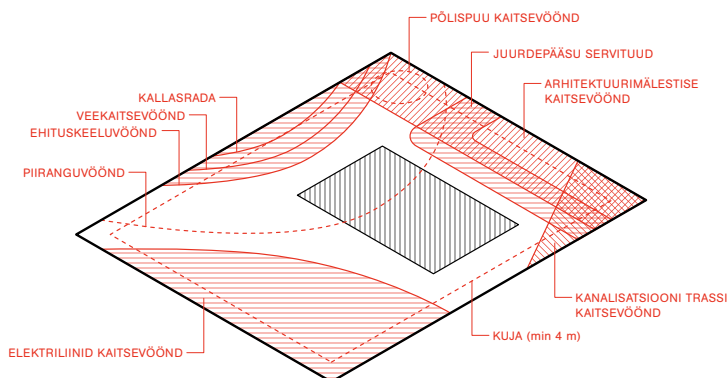
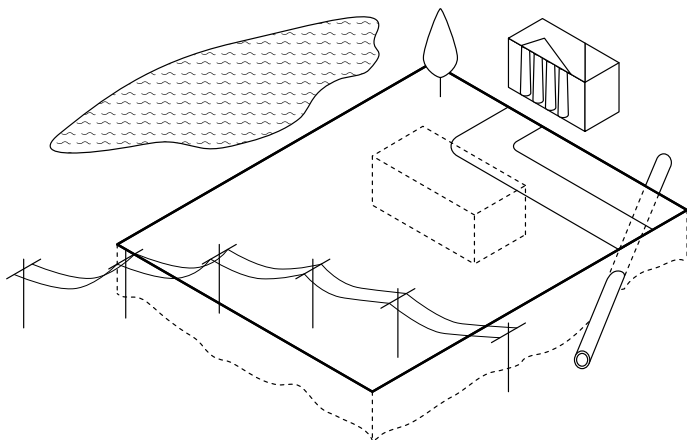
29. Piire: näitab, kas planeeritavale alale on tervikuna vaba juurdepääs või on mingisse krundi ossa planeeritud püstitada piire, mis suleks krundi(osa) avalikkusele.

30



30. Tehnovõrgud: nii maa peal kui all on väga palju kommunikatsiooniliine (nt vee- ja kanalisatsioonitorud, elektrikaablid, õhuliinid, sidekaablid), mida tihti ei teadvustata linnaruumi osana, kuid millel on ruumikasutusele suur mõju. Mõju tuleneb trassi kaitsevööndist ja nõuete järgsest asukohast (nt ettenähtud minimaalne kaugus teest, hoonest, puust või kommunikatsiooniliinidest). Põhijoonisel kajastuvad olemasolevad tehnovõrgud topogeodeetilisel alusplaani, kus nad on kõik näidatud ühe värviga. Parema ülevaate olemasolevatest ja kavandatavatest võrkudest saab juba tehnovõrkude koondplaani.

31a-j

IV
KITSENDUSED

Millised piirangud võivad planeeringut mõjutada?

31.

a Kitsendust põhjustav objekt: näiteks kaitstav loodusobjekt, kaitsealuse (taime-, linnu- või looma-) liigi kasvu- või elukoht, tehnovõrk, juurdepääsute vajadus, muinsuskaitseobjekt (kõige sagedamini arhitektuurimälestis), looduskaitseobjekt (nt rändrahn), riikliku kaitse all olev geodeetiline märk jne.

b Ehituskeeluvöönd: mererannas on ehituskeeluvöönd olenevalt asukohast 100–200 m, jõgede ja järvede ääres olenevalt ehitismahu suurusest 25–50 m. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete rajamine üldiselt keelatud. Keskkonnaamet võib erandjuhul kaaluda vööndi ulatuse vähendamist. Kitsendus tuleneb looduskaitsealusest.

c Piiranguvöönd: mererannas on piiranguvöönd 200 m, jõgede ja järvede ääres 50–100 m. Lisaks on olemas (loodus) kaitseala piiranguvöönd, looduskaitse üksikobjekti piiranguvöönd (kuni 50 m), kaitsealuse liigi püselupaiga piiranguvöönd. Kitsendus tuleneb looduskaitsealusest.

d Kaitsevöönd: kaitsevöönd on näiteks kinnismälestisel, rannal ja kaldal (veekaitsevöönd), teel, raudteel, nii maa-alusel kui maapealsel tehnovõrgul ja valgalal (reostuskaitsevöönd). Neist igaüks tuleneb vastavat valdkonda käsitlevatest seadustest, raudtee puhul nt raudteeseadusest.

e Kaitseala: inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Kaitsealad on rahvuspargid, looduskaitsealad ja maastikukaitsealad.

f Sihtkaitsevöönd: kaitseala sisse jääv maa- või veeala seal väljakujunenud või kujundatavate looduslike ja poollooduslike koosluste säilitamiseks

g Kallasrada: veekoguäärse eramaa puhul on avaliku ruumina kõigi kasutada veepiir: laevatatavatel veekogudel 10 m ja teistel veekogudel 4 m laiune kaldariba. Kallasrada peab olema avalik terve veekogu ulatuses, sõltumata krundipiiridest ja hoonestusest. Omanik ei tohi seda sulgeda isegi siis, kui ülejäänud eramaa on tarastatud või liikumiskeeluga tähistatud. Kallasradadel paiknevatel karja- ja muudel aedadel peavad olema väravad (tuleneb veeseadusest ja asjaõigusseadusest).

h Miljööväärtuslik ala: maa-ala, mida iseloomustab sidus miljöö, ühtne arhitektuur, ajalooline tänavatevõrk ning haljastus. Kui miljööväärtuseta aladel saab uue hoone tihti püstitada ka projekteerimistingimuste kaudu, siis miljööalal tuleb ka ühe uue hoone ehitamiseks kinnistule koostada detailplaneeringu.

Millised piirangud lepatakse kokku planeeringu koostamise käigus?

i Servituudi vajadus: servituut on õigus piiratud ulatuses võrast kinnisasja kasutada, ehk teisisõnu teatud kindlal moel kinnisasja omaniku õigusi piirata. Planeeringuga saab sätestada servituudi vajaduse, mis hakkab kehtima omanikevahelise servituudilepingu alusel ja kantakse kinnistusraamatusse. Servituudi vajadus tuleneb tihti juurdepääsu vajadusest (nt kui kvartali sees asuvalle kinnistule pääseb vaid mõne teise eraomanduses oleva kinnistu kaudu) või tehnovõrkudest, et tehnovõrkude valdajal oleks ligipääs eramaal asuvate torudele jms (nt Tallinna Vesi peab kõikjal omama ligipääsu veetorudele).

j Kuja: ehitiste väikseim lubatud vahekaugus. Planeerimisaluse järgi ongi kujade fikseerimine üks detailplaneeringu eesmärke.

KUIDAS EDASI?

Probleemid ruumilise planeerimise valdkonnas
 Kaasamist takistavad asjaolud
 Konstruktivne kriitika
 Näiline kaasamine
 Kohalike omavalitsuste roll ning avalik huvi
 Millal kaasata?
 Kaasamise tööriistad
 Planeeringutest aru saamine
 Planeeringu paindlikkus
 Teised olulised dokumendid planeeringu kõrval

6.

Kitsaskohad ja ettepanekud

Millised on ruumilise planeerimise kitsaskohad Tallinna linnas ja Eestis üldisemalt? Kuidas saaks neid probleeme leevendada või suisa vältida? Kuigi Tallinna ja kogu Eesti planeerimispraktikas on ilmseid puudujääke, oleme arvamusel, et analüüsi ja konstruktivse kriitika abil on võimalik jõuda parema tulemuseni. Järgneva peatüki ettepanekud ei ole suunatud vaid planeeringute koostamise eest vastutavatele ametitele, vaid kõigile osapooltele, kes Eesti elukeskkonna kvaliteedi eest seisavad ning selle paremaks muutmise nimel tegutsevad.

Millal kaasata?

Kuigi üldplaneeringuga pannakse paika linnaosa peamised arenguprintsiibid, saabus näiteks mõne aasta eest korraldatud Lasnamäe linnaosa üldplaneeringu arutelule kummalisel kombel vaid mõni üksik huvitatud. Ometi elab selles linnaosas pea 100 000 inimest. See on ilmikas näide sellest, et ilmselt jäi planeerijatel esmane teavitamise ning kaasamise töö tegemata. Liiasi võib see halvema stsenaariumi korral neile saata eksliku signaali, nagu huvilisi ei leidukski, mis kaasamist edaspidi veelgi vähendaks. See, mis etapis oleks kaasamine kõige mõistlikum, ongi üks eduka kaasamise võtmeküsimusi.

N-ö rusikareegliks on siin põhimõtte „mida varem, seda parem“. Kõige rohkem on kaasamisest kasu, kui sellega alustada juba planeeringu võimalikult varajases staadiumis. Just siis arutatakse osapoolte vahel läbi edasises töös aluseks võetavad üldprintsiibid ning tehakse kõige strateegilisemad otsused (nt kuhu paigutuvad kergliiklusteed, milline

maakasutusviisi kuskile sobib jne). Kogu planeerimisprotsessis on esmase planeeringulahenduse koostamise etapp küll kõige aeganõudvam, kuid samas sõltub selle kvaliteet just kaasatute ringi lausest ja mitmekesisusest. Siiski on siin kolm „aga“.

Esiteks nõuab seadusandlus planeeringute puhul vähemalt üht avalikustamist, kuid ikka ja jälle juhtub, et see üks kord jääbki ainsaks, mil avalikkuse kaasamise üldse panustatakse. Pealegi jäetakse seegi avalikustamine pahatihti sellesse faasi, kus planeerija on jõudnud peaaegu lõpliku ruumilise lahenduseni, mis ka juba erinevate ametite kooskõlastused saanud.

Teiseks on senine praktika näidanud, et just planeeringu esimestes etappides kipub kodanike huvi ja kaasaraäkimine jääma passiivseks, sest pole veel olemas konkreetset lahendust, millega suhestuda ja mille kohta arvamust avaldada.

Kolmandaks on üld- ja teemaplaneeringud tavakodaniku jaoks sageli liiga laiahaardelised, et osata nende haaret või mastaapi mõista – neis puudub n-ö kohalik mõde, millega linlane saaks seostuda.

Ettepanek: Planeeringulahenduse või selle lähteseisukohad võiks avalikustada oluliselt varem kui on praegu tavaks saanud. Tallinnas tegutseb palju aktiivseid asumiseltse, kelle täit potentsiaali vahendajatena pole veel päriselt mõistetud. Seltsid koondavad suurt hulka eri taustaga inimesi, keda neil on võimalus operatiivselt ja korruga informeerida. Seltside varajane ja regulaarne teavitamine piirkonna planeeringutest aitaks kindlasti kaasa kohalike elanike varasemale osalemisele. Koostöö nendega võiks alata juba lähteseisukohtade koostamise ajal ja jätkuda kogu protsessi jooksul.

Milline on kohaliku omavalitsuse roll ning kes esindab avalikku huvi?

Palju on vaieldud selle üle, milline on ikkagi kohaliku omavalitsuse roll ruumilises planeerimises. Planeerimisseaduse järgi on selle valdkonna korraldamine üks omavalituste peamisi ülesandeid, mistõttu on neile antud väga suur otsustusõigus. Vähem oluline ei ole aga samuti omavalitsuse õlule pandud kohustus arvestada ja kaaluda mh avalikke huve ning ühiskondlikke väärtuseid.

Igapäevaselt on kohaliku omavalitsuse ametnike kanda jäänud planeeringute menetlemine, samas kui ruumilise arengu suunamine ning avalike huvide esindamine on jäänud pigem tagaplaanile. Milliste võtete ja vahenditega saaks omavalitsus avalike huvide ja väärtuste eest paremini seista? Omavalitsuse roll muutub iseäranis kaalukaks neil aladel, kus puuduvad otsesed kasutajad ja naabrid – s.o kontingent, kes muidu võiks huvitatud osapoolena avalikku huvi ise kaitsta. Selliseid kohti on Tallinnas arvukalt, näiteks Paljassaare poolsaar, Paevälja kant või Ülemiste järve ümbrus. Sellisel juhul lasub avaliku huvi esindamise õigus ja kohustus omavalitsusel endal, ning osaliselt ka planeerijal.

Ettepanek: Lähtudes hea elukeskkonna põhimõtetest, võiks omavalitsus rohkem panustada ühiskondlikult kokku lepitud avalike huvide ja väärtuste tagamisse. Kohalik omavalitsus peaks rohkem tähelepanu pöörama linna arengut suunavatele visioonidele, võttes arvesse mh seni tühermaaks peetud alade tõenäolisi tulevikuperspektiive.

Arendaja ja omavalitsuse rolli vahet

Eestis 1990. aastate algul toimunud erakordselt radikaalne maareform on viinud selleni, et omavalitsustel on vähe võimalusi ise n-ö arendaja kingadesse astuda. Kuid see on vaid üks probleemi põhjuseid. Tallinna linnavalitsus on nimelt ise pärast maareformi nii mõnegi linnaehituslikult olulise maatüki eraomandisse müünud, ning seda tihti ilma planeeringuta, visioonita või kinnistu kasutust kitsendavate tingimusteta. Pikemaajalise ja tulevikku suunatud ruumilise planeerimise seisukohast on sellised otsused olnud läbimõtlematud ja ennatlikud, sest linn on sel moel ise vähendanud oma võimalusi maad ühiskondlikest vajadustest lähtuvalt arendada. Need otsused võivad lühinägelikuks osutuda ka majanduslikus plaanis, sest uute ühiskondlike objektide välja ehitamiseks peab linn sageli häda sunnil maad eraomanikelt (kallimalt) tagasi ostma – näiteks juhul, kui ei õnnestu nende rajamist eraomanikule delegeerida.

Ettepanek: Olukorda parandaks linna kindel seisukohavõtt ja aktiivsele positsioonile asumine nii maa ostja, müüja kui planeerijana. Maa hind tõuseb planeeringu kehtestamise järel tavaliselt mitmekordseks – maad või hoonestusõigust müües saab tulu suunata ühiskondlike vajaduste katmiseks, näiteks avaliku ruumi arendamiseks. Sellist skeemi rakendatakse teadlikult Helsingis, kus küll munitsipaalomandisse kuulub u 65 % maast. Kuigi maaomandi teistsuguse jaotumise tõttu on Tallinna võimalused kasinamad, saaks neidki soovi korral paremini ära kasutada. Eesmärgipärase planeerimise tegelikkuses toimima hakkamist aitaks kahtlemata kiirendada vastavate ametiasutuste struktuuri ümbermängimine selliselt, et menetlejate hulk väheneks ning visionääride ja üldiste huvide eest seisjate hulk suureneks.

Huvide konflikti aitaks vältida seegi, kui kohalik omavalitsus leiaks planeerija üldplaneeringuid muutva detailplaneeringu puhul lihtsasti käigus ja tööd rahastaks arendaja. See oleks juriidiliselt korrektsem ning annaks nii omavalitsusele kui planeerijale suurema sõltumatu arendaja soovide. Tekkinud situatsiooni leevendaks mõistagi ka ruumiliseks planeerimiseks ette nähtud omavalitsuse eelarvehuvide suurendamine, sest nii saaks TLPA ka ise detailplaneeringuid koostada ning sel viisil ühtlasi suuremat tähelepanu osutada kaasamise eri meetoditele.

Kuidas vältida formaalset kaasamist?

Tuleb tunnistada, et kaasamine pole Eesti ruumilises planeerimises veel piisavalt kanda kinnitanud ega tõelist hoogu sisse saanud. Oleme kodanikuühiskonda alles suundumas ning selle tööviiside juurdumine võtab aega. Praegune süsteem toimib enamasti nii, et omavalitsus täidab vaid seaduses ette nähtud avalikustamise miinimumnõudeid, mistõttu erinevaid osapooli (s.h eriti avalikkust) kaasatakse vaid formaalselt. Ruumiliste lahenduste leidmise muudab koostöö mõistagi „tülikamaks“, pikendades otsuste vastu võtmisele kuluvat aega, ent tõenäoliselt on ka tulemused sel viisil läbimõeldumad ja põhjendatumad. Kuigi kaasamine võib ametnikele esmapilgul näida tüütu lisakohustusena, on see kokkuvõttes kasulik kõigile osapooltele – eriti, kui sellest saab igapäevane praktika.

Ettepanek: Kindlasti tuleks planeeringu koostajal enda jaoks lahti mõtestada kaasamise sisu ja eesmärk: keda kaasata ja milleks, ning mis eesmärki soovitakse kaasamisega

saavutada. Need teemad on mõistlik juba planeeringu lähteülesandes kirja panna, et ka teised osapooled enda rolli paremini mõistaksid. Kui sihiks seatakse võimalikult mitmekülgsete vaatenukade kokku kogumine, on otstarbekas teadlikult kaasata kõikvõimalikke erinevaid huvi- ja eagruppe: õpilasi, poissmehi, noori emasid, kirjakandjaid, investoreid, vanureid jne.

Kaasamine on enamasti tõhusam siis, kui selleks ei kasutata vaid huvitatuid passiivsesse rolli suruvaid standardseid võtteid (nt teade linnaosavalitsuse infostendil, ajalehes või kogukonna seltsile edastatud ringkirjas). Hoopis tulemuslikumaks osutuvad sageli mõlema poole aktiivsust eeldavad reaalsed kohtumised, mis võivad võtta kasvõi ajutise planeerimisteemalise kohviku või spetsiaalse grillipeo kuju.

Lisaks planeeringutele

Ehkki planeeringud määravad palju, ei ole nad siiski ainsad dokumendid, millega elukeskkonda ja kvaliteetset linnaruumi luuakse. Ruumilisi arenguid kujundavad veel teede, tehnovõrkude ja hoonete ümberehituste projektid, maade müügitahingud, karjäärade korrastamine jne. Nendel juhtudel seaduses avalikku menetlust ette nähtud ei ole – sugugi mitte kõik asjakohased dokumendid pole avalikud. Seega ei saa keegi nende kohta ka arvamust avaldada. Probleemiks kasvab see eelkõige nende alade ja objektide puhul, mille ümber on suur avalik huvi (nt Kristiine turg, mis rajati ehitusloa alusel, ühegi planeeringuta), või mõne ülelinnalise tähtsusega tänava projekteerimine või pargi rekonstrueerimine.

Ettepanek: Avalikkusele tõsist huvi pakkuvaid ning väga käidavaid kohti mõjutavaid projekte ja tehinguid peaks menetlema avalikult, isegi kui seadus seda ette ei näe. Samuti oleks kasulik, kui enne olulise ala müügitahingu sooritamist oleks selle tulevikuvisionid laiemal arutelul käigus läbi kaalutud ning planeeringu kehtestamise kujul paika pandud.

Planeeringu paindlikkus ja jäikus

Igal planeeringul on oma ülesanne ning sellest lähtuvalt on paika pandud ka selle täpsusaste. Tegelikult toimib planeeringuliikide hierarhia palju keerulisemalt, mis seab planeerija alatasa silmitsi küsimusega, kui detailselt või üldiselt mingit teemat käsitleda. Kui detailplaneering on liiga üksikasjalik, siis võib see hilisemal projekteerimisel piirata arhitekti. Kui detailplaneering jääb aga liialt ebamääraseks, annab see kohati põhjendamatult vabad käed arendajale, mille tõttu üldsuse huvid võivad kannatada.

Mitmeti tõlgendamist soodustab ka segahoonestuse termini kasutamine üldplaneeringus. Kodanikuühendused on nt seda pidanud liialt laialivalguvaks, sest puudub vähimigi selgus, palju ja milliseid funktsioone alal tulevikus näha võib.

Ettepanek: Planeerimismaailm on suhteline – kõike ei saagi planeeringuga lõpuni ära fikseerida. Reeglite seadmisega ei ole mõistlik üle pingutada ning formalismi kalduda – lõppeesmärgiks on siiski kvaliteetne elukeskkond, mitte võimalikult karmid ettekirjutused.

Ruumi kvaliteedi tagamiseks on kohalikule omavalitsusele antud kaalutusõigus, millega saab põhjendatud vajaduse korral lahendusi muuta ja täpsustada. Planeeringu eest

vastutaja peaks oskama teadvustada ja vahet teha, millal on vajadused põhjendatud ning kuidas sel juhul edasi käituda: kas koostada uus planeering või ajakohastada olemasolevat. Vahel võib näiteks vajalikuks ja otstarbekaks osutada hoopis täiendav kaasamine.

Kuidas planeeringutest aru saada?

Detailplaneeringute vormistamise reegleid on püütud struktureerida ja ühtlustada, kuid siiski võivad planeeringujoonised välja näha vägagi erinevad. Vahel kasutatakse ka erinevat terminoloogiat, sest selles pole üheselt kokku lepitud. Nii esineb planeeringutes endiselt palju mitmeti mõistetavusi. Lisaks kipub oskussõnavara liiga valdkonnaspetsiifiliseks ning väljendusviis väga tehniliseks – planeeringut käsitletakse ennekõike õigusakti ja töövahendina. Kodanikule või mõnele huvigrupile, kes ei tegele planeeringutega igapäevaselt, on sellest läbi närimine arvestatavaks proovikiviks. Seega tekib küsimus, kas saab üldse rääkida kaasamisest, kui info on väga keeruliselt esitatud.

Ettepanek: Mõistlik on olulisi planeeringuid avalikkusele esitleda palju mitmekesisemal kujul kui lihtsalt planeeringujoonise või seletuskirja näol. Olulistest planeeringutest võiks paralleelselt vormistada lihtsustatud joonise, pannes rõhku linnaruumi realistikule ja kodaniku jaoks kergesti haaratavale kujutamisele (nt maketi või kolmemõõtmeliste visuaalide näol). Seejuures tasub eri huvigruppide kaasatõmbamiseks kasutada erinevaid kaasamisviise. Samuti on abiks erinevad selgitavad juhendmaterjalid – neid ei ole Eestis hetkel veel kindlasti piisavalt koostatud. Põhiliste oskussõnade kasutamine oleks aga vaja omavalitsuse või riigi tasandil ühtlustada.

Konstruktivne kriitika

Planeeringu avalik menetlus võimaldab erinevatel osapooltel selle kohta arvamust avaldada ja lahenduse leidmise oma panuse anda. Kuid nendes sõnavõttudes on tihti puudu asjalikust kriitikast ning alternatiivsetest ettepanekutest. Elanike jaoks on oluline, et uue lahendusega ei kahjustataks ümbruskonna olemasolevaid väärtuseid. Viimastes on oluline avaliku diskussiooni tõhususe tagamiseks aga eelnevalt kokku leppida. Ette on tulnud juhtumeid, kus ollakse planeeringulahenduse või kogu arenduse vastu, langedes kritiseerimisel teise äärmusesse: keskendutakse nt arendaja ühekülgset lähenemist rünnates ometi enda isiklikele, subjektiivsetele huvidele. Ka huvitatud linnakodaniku jaoks on soovitud tulemuse saavutamise eelduseks sisuline analüüs, kriitika konstruktiivsus ja hea ülevaade planeeringu materjalidest.

Ettepanek: Oleks hea, kui planeeringu kohta tehtavale märkusele või täpsustavale mõttele järgneks ka põhjendus ja kriitika kõrval pakutaks välja teisi võimalikke lahendusi. Planeering ega selle arutelu ei ole võitlusväli või enda väljaelamise koht – eesmärk on ju jõuda konkreetsete kokkulepete ja lahendusteni. Planeeringu kohta arvamuse avaldamist ei pea vaatama pelgalt kohustusena, vaid võib-olla hoopis võimalusena.

7.

Kaasamise ja osalemise tööriistad

Et inspireerida kõiki planeeringutega kokku puutuvaid osapooli lähenema kaasamisele mitmekesisemalt, oleme siia kokku koondanud hulga osalemist soodustavaid tööriistu. Planeerimisseaduses on ette nähtud avalikud väljapanekud ja arutelud, kuid praktika on näidanud, et neist ei piisa – kodanike kaasa tõmbamiseks tasuks planeerijatel kasutada palju kirevamat meetodite arsenalit. Samuti vajaksid paremat ülevaadet võimalustest, kuidas aktiivsemalt kaasa rääkida, kodanikud ise.

Olgugi, et lähenemisviise on mitmeid, ühendab enamikku siin nimetatud meetodeid eeldus, et linnavõim ja planeerija astuvad n-ö kabineti vaikusest välja, sammu linnaelanikele lähemale. Ühtlasi eeldab see nende tõelist huvi ja soovi teisi arvamusi ära kuulata – ainult nii on võimalik planeeringu koostamisel ilmnevaid takistusi minimeerida. Milliseid kaasamisviise, millal ning kuidas konkreetselt rakendada,

sõltub planeeringu suuruselt ja asukohast ning avaliku huvi olemasolust. Seejuures ei pea algatus alati tulema planeerija või omavalitsuse poolt – allpool toodud näidetest ilmneb, et ka huvigrupid ise võivad osalemisviise välja pakkuda ning läbi viia. Planeeringute üle arutlemine pole vaid vastutava ja eestvedava osapoole ülesanne, vaid kaasa saavad omalt poolt aidata kõik.

Siinne meetodite loetelu ei ole kindlasti lõplik, seega julgustame kõiki osapooli otsima lisavõimalusi ning neid entusiastlikult katsetama. Loomingulisust ning kaasamisindu!

EELDUSED

Kaasamiskava (nimetatakse ka kaasamis-dokumendiks või -plaaniks) on Eestis veel vähe levinud vahend, mille abil omavalitsus või planeerija paneb paika, kuidas

avalikkust jt osapooli planeerimisprotsessi kaasata. See võimaldab planeerijal kaasamise ülesannet põhjalikumalt läbi mõtestada, kuid ühtlasi kodanikul paremini mõista, millesse ja milleks teda kaasatakse ning mida temalt oodatakse. Kaasamiskava võib koostada konkreetse planeeringu tarbeks (nt Helsingis kuulub see iga planeeringu juurde), Tallinnas on heaks näiteks Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneering. Teiseks võib kaasamiskava kasutada aga ka üldisemate kaasamispõhimõtete paikapanevaks – n-ö kaasamise hea tava juurutamiseks ja kinnistamiseks (nt TLPA ja Vabaühenduste võrgustiku hiljutine ühine algatus).

Huvigruppide kaardistamine on vajalik juba enne planeerimisprotsessi alustamist. Nii selgitab planeerija välja võimalikud huvitatud osapooled ja piirkonnas tegutsevad organisatsioonid. Paremal juhul kaardistatakse ka planeeritaval alal elavad inimesed vanuse, peremudeli, hariduse, sissetuleku vms järgi, mis aitab otsustada, milliseid väärtuseid ja vajadusi on ruumiliselt parajasti vaja rõhutada. Huvigruppide kaardistamine peaks olema osa kaasamiskavast või planeeringu lähteülesandest.

MEETODID

Kommunikatsioon

Kirjavahetus, otsekontaktid, info levitamise viisid (nt lumepalliefekt)

Erinevate osapoolte vahelist suhtlust (eriti silmast silma) ei saa alahinnata. Vahel piisab vaid ühest õigeaegsest teavitamisest, et hoida ära lõputut planeeringuvaidlust. Vahetu suhtluse kaudu võib info vajalikku kohta kohale jõuda kiiremini ja kontsentreeritumalt kui ametliku arutelu käigus.

Info levitamisel tasub kindlasti kasutada erinevaid viise ja tehnikaid, näiteks nn lumepalliefekti: piirkonnas tegutsevad organisatsioonid ja kohalikud inimesed

suudavad infot näiteks listi kaudu levitada palju tõhusamalt. Samuti tunnevad nad sageli planeeritavat ala paremini kui planeerijad ning seetõttu oskavad soovitada uusi huvitatud osapooli, keda protsessi kaasata.

Kohtumised, avalikustamised

Ümarlaud, seminar, arutelu, planeeringupäev, linnaosa / asumit (arengu)päev, piknik, grillipidu

Oluliste planeeringuteemade selgitamiseks on mõistlik korraldada erinevaid kohtumisi, et mõtteid vahetada ja võimalike lahenduste üle arutleda. Selliseid sündmusi võib läbi viia nii ametlikus kui vabamas õhkkonnas, ka mitut üritust osavalt ühendades. Näiteks linnaosapäevade raames on alati mõistlik kasutada võimalust hetkel aktuaalseid planeeringuid esitleda või nende üle diskuteerida. Vabamas vormis arutelu näitena võib tuua Mustamäe üldplaneeringu koostamise planeeringupäevad, väljaspool Tallinnat aga Rakvere Seminari tn kortermajade renoveerimise arutelu grillipeo.

Visioneerimine

Forum, (visiooni)konverents, teemasari

Kaugemaid sihte seades ja laiemapõhjaliselt on võimalik planeeringuteemadel arutleda nt konverentsi formaadis. Heaks näiteks on Telliskivi Seltsi foorumite sari, kus käsitletud mh mitmeid üldplaneeringu teemasid: miljöoalad, transport, avalik ruum. Piritaselts on läbi viinud Piritas visioonikonverentsi, kus ühiselt arutati piirkonna olemuse, olukorra ning tuleviku üle.

Grupitöö

Teemariühm, ajurünnak, vestlusring, töötuba, ühine maketi tegemine

Erinevad grupitööd on planeeringute või nende lähteülesannete koostamise lahutamatu osa, mis läbi on võimalik laiemaid huvigruppe protsessi kaasa haarata. Sellised kohtumised on kasulikud väiksema arvu inimeste informeerimiseks, nende

arvamuste kogumiseks ja osalejate vahelise diskussiooni tekitamiseks. Arutelu edukuse eeldus on vaba õhkkond, et osalejatel oleks võimalus vahetuks suhtluseks. Suurema hulga inimeste korral tasub osalejad väiksematesse gruppidesse jaotada ning paluda neil mõne kitsama teema üle mõtelda ja arutleda. Grupisisese arutelu soodustamiseks võib kasutada näiteks rollimänge (sh planeerija või arendaja perspektiivi nägemiseks), erinevate stsenaariumite läbimängimist, väitlust, lugude rääkimist, konkreetsete ülesannete lahendamist jm.

Pirita Selts on läbi viinud linnaosa arengut käsitlevaid vestlusringe pealkirjaga „Kuhu lähed, Pirita?“. Linnalabor on korraldanud üldisemaid planeeringute lahkamise töötubasid, vahel ka konkreetsetele aladele keskendudes (nt Hipodroom, millele pakuti välja alternatiivseid lahendusi). Omaette huvitava nähtusena on seltside juurde tekkinud nn teemarühmad, kus seltsi liikmeteks oleval erialaspetsialistid (nt arhitektid või urbanistid) jälgivad piirkonna planeeringuid ja tõstatavad need aruteluks, mille põhjal moodustab selts ühise arvamuse. Sel viisil võib grupitöö toimida ka nt meililisti kujul. Näitena saab tuua Telliskivi Seltsi nn planeeringute sektsiooni või Tartu Karlova Seltsi nn arhitektuurilise naabrivalve toimkonna.

Uurimismeetodid

Küsitlus, intervjuu, tajukaart, koolikirjand

Uurimise ja info hankimise viise on palju, planeeringute puhul tasub alati läbi mõelda, millist infot ning millisel kujul parasjagu vaja on. Tänapäeva tehnilised vahendid võimaldavad erinevate kaardirakenduste kasutamist, mille abil on kerge abstraktset infot ruumiliselt kujutada. Nii on võimalik kaardistada näiteks käidavamaid, olulisemaid või ebameeldivaid kohti linnas (nt Linnalabori eeluuring Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringule). Samuti

saab sel teel kaardistada subjektiivseid ja „pehmemaid“ väärtusi, seda on rakendatud nt Tartu Supilinnaga seotud emotsioonide kaardistamisel (läbi aktsiooni „Kanna tunded kaardile!“) ning koolilaste tajukaardi uuringus Narva linna üldplaneeringu koostamisel. Samuti ei tasu pejata klassikalist küsimustiku formaati, näitena võib tuua Uue Maailma asumi visiooni ankeedi, kus kohalikel elanikel paluti leida vastuseid oma igapäeva elukeskkonna kasutamise kohta.

Veebirakendused

Blogi, koduleht, sotsiaalmeedia

Veebirakenduste võimalused on kasvanud väga mitmekesiseks. Need on lihtsasti teostatavad ja elanike jaoks kergesti kättesaadavad, et vajalikes teemades kaasa rääkida. Eesti tingimustes ei ole neid vahendeid aga planeeringute hüvanguks piisavalt kasutatud. Positiivse erandina võib tuua Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneeringu rakenduse, mujalt Eestist ka Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu blogi „Kodukoht Kuressaare“.

Ringkäik

Temaatiline ekskursioon, jalutuskäik planeerijaga, elaniku „päev planeerijana“

Hea viis aktiivse huvi ja kaasa mõtlemise ärgitamiseks on ekskursiooni või jalutuskäigu korraldamine planeeritava alal. Planeerijad, eksperdid või arendajad saavad selle käigus tutvustada oma plaane ning ühtlasi kuulda kohalike jt huvigruppide reaktsioone ja ettepanekuid, jõudes parimal juhul võimalike arengualternatiivide üle arutlemiseni. Kui jooniste ja kaartide vaatamine ei pruugi mitte-erialainimestele anda kuigi selget pilti, siis ekskursiooni vormis on võimalik vahetumalt suhelda ning teemasid koha peal ja konkreetsetel lahata. Mõistagi võivad planeerija, omavalitsus, arendaja ja elanik rolle vahetada – ka elanik võib jalutuskäiku juhtida ning oma visioone esitada.

Esitlusruum

Planeerimiskohvik, galerii, näitus

Suurlinnadel on sageli spetsiaalne pind, kus kodanikel on võimalus saada infot planeerimisprotsesside ja nendes osalemise kohta, tutvuda planeeringulahendustega ning jätta omapoolseid kommentaare, soovitusi ja märkuseid. Seal võivad toimuda ka avalikud arutelud, töörühmad jt avalikud diskussioonid. Sellises esitlusruumis on palju mugavam planeeringutega tutvuda ning vajadusel on võimalik spetsialistile täiendavaid küsimusi esitada. Lähim hea näide on Helsingi Linnaplaneerimise Ameti kesklinnas asuv näituste ja arutelude pind Laituri.

Meedia

Artikkel, raadio- või telesaade, videoklipp, pressiteade

Meedia kaasabil saab planeeringumaterjale teistsuguse nurga alt esitleda ning kiiresti ulatuslikumalt levitada. Kodanike tähelepanu püüdmiseks peaksid sellisel viisil esitatud mõtteavaldused olema iseäranis informatiivsed, kuid samal ajal võimalikult kergesti jälgitavad, arusaadavad, miks mitte koguni humoorikad. Meedia vahendid on kindlasti abiks ka üldise ning laiema diskussiooni tekkeks ühiskonnas. Näitena võib tuua pealinna kanali telesaate „Linnaruum“, samuti Tallinna ranna-ala visioonide, kuid ka mitmete üksikküsimuste kajastamise „Sirbis“, päevalehtedes, ajakirjades „Maja“ ja „Õu“, ning Tartu Ülejõe pargi hoonetusidee mahuka mõttevahetuse „Tartu Postimehes“.

Trükis

Voldik, plakat, flaiier

Planeeringuteadete ja teemakohaste artiklite kõrval omab tähtsat rolli planeeringumaterjalide muu trükiviisiline levitamine. Seal on otstarbekas infot edastada pigem

lugejasõbralikult kui juriidiliselt positsioonilt. Erinevaid plakateid jm teateid on pealegi mugav käidavatesse kohtadesse (raamatukogu, kohalik kauplus, bussijaam, postkontor, kultuurimaja, infotahvel) üles panna. Tallinna linn koostab näiteks kehtestatud üldplaneeringute voldikuid, Helsingi aga koguni iga-aastaseid ülevaateid linna planeerimisest: suuremad arendused (nt Kalasatama), visioonid, realiseerunud plaanid jne.

Alternatiivsed vahendid

Performance, installatsioon, sekkumine linnaruumi, linnaruumimäng

Eelnevate kõrval on planeeringu sõnumi edastamiseks või sellele ettepanekute tegemiseks kasutada ka mängulisemad ja kunstilisemad vahendid. Briti Nõukogu poolt juhitud tulevikulinna mäng on üks näide, kuidas erinevaid osapooli nutikal viisil koos visioneerima saada. Telliskivi Seltsi initsiatiivil on selle raames arutatud näiteks Põhja-Tallinna üldplaneeringu teemasid. Otsese linnaruumi sekkumise näitena võib tuua Tallinna Kalaranna installatsiooni, mis pööras rannainventari paigaldamise abil tähelepanu kogu piirkonna arenguplaanidele ning avaliku ruumi olulisusele.

8.

Infoallikad

Kuigi Tallinna planeeringutega seonduvat infot avalikustatakse mitmes allikas, ei ole need kohad ja viisid jätkuvalt kõigile osapooltele teada. Vahel ei osata sealt vajalikku infot üles leida või välja sõeluda. Seetõttu oleme kokku koondanud erinevad ja enim kasutatud info kanalid, lisades juurde oma-poolseid selgitusi ja soovitusi. Osutame ka lisamaterjalidele ja käsiraamatutele, kust leida infot Eesti planeerimissüsteemi kohta üldisemalt.

INFO PLANEERINGUTE KOHTA TALLINNAS

Tallinna planeeringute register – tpr.tallinn.ee

Register koondab kogu info Tallinna planeeringute kohta, detailplaneeringute puhul on seal näha nii menetlustoimingud, joonised kui seletuskiri. Et register on välja

arendatud ametisiseseks kasutamiseks mõeldud andmebaasist, siis on selle kasutamine (eriti esimesel korral) üpris keerukas, kuid mõningase harjutamise järel on võimalik vajaminevaid dokumente juba lihtsamini leida. TLPA hakkab registrit lähiajal ümber tegema, mistõttu toome ära vaid peamised kasutusvõimalused ega süüvi kõikidesse detailidesse.

NB! Registri parima toimimise tagamiseks tuleks seda kasutada Internet Exploreriga.

Oma piirkonnas toimuvaga tutvumiseks on kõige otstarbekam kasutada registri kaardirakendust – link kaardile on registri lehe ülaserivas. Kaardi avamise järel saab lehe ülaserivas oleva aadressiotsingu nupu abil (a) sisestada aadressi ning vasakul ülemises nurgas nupu „kaardikihtide valik“ abil (b) lülitada sisse infokihte (oluline on käsk „jõusta“). Infokihid on nähtavad kaardipilti suurendades, detailsemale mõõtkavale üle



minnes. Ülal menüüreal on i-ga tähistatud nool (c), selle valimisel saab planeeringu-alal klõpsates infot planeeringu nime ning seisu kohta.

Konkreetselt detailplaneeringu otsimiseks tuleb registri avalehe ülaserivas valida ikoon „register“ ning seejärel vasakult „detailplaneering“. Avaneval lehel saab „nimetuse“ lahtrisse sisestada otsitava aadressi, soovitatav on seejuures kasutada vaid tänavanime, sest planeeringu nimi hõlmab sageli laiemat ala). Detailplaneeringu valimise järel on „dokumentide“ rubriigis leitavad algatamise, vastuvõtmise või kehtestamise etapi seletuskiri ja joonised, teated, protokollid jm menetlusega seotud avalik info. Väga vanade planeeringute kohta pole samas kogu info alati saadaval.

Projekteerimistingimuste ja ehitusprojekti kohta saab infot ID-kaardiga sisse logides või TLPAst kasutajanime taotledes.

Linnavalitsuse ja Linna volikogu istungite dokumendid

Planeeringu algatamise, vastu võtmise ja kehtestamisega seotud otsuseid langetavad Linnavalitsus ja/või Linnavolikogu oma istungitel, nende päevakorrapunktid ning protokollid on avalikud. Koos otsustega lähevad vastavale veebilehele üles planeeringu seletuskiri ja vähemalt põhijoonis, lisaks on võimalik tutvuda istungil toimunud aruteluga. Linnavalitsuse istungite info asub: www.tallinnlv.ee/lvistung (sisene külalisena), Linnavolikogu istungite info: aktal.tallinnlv.ee.

Tallinna õigusaktide register

Õigusaktide registrit (oigusaktid.tallinn.ee) on võimalik leida planeeringute need etapid, mis on haldusaktiga vormistatud: algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise staadium. Planeeringujoonised on neis õigusaktides esitatud lisana.

TLPA koduleht

TLPA kodulehelt (www.tallinn.ee/ehitus/g4277) on leitavad kõik Tallinna üld- ja teemaplaneeringud, kuid muudki planeerimist ja linnaruumi puudutavat infot. Detailplaneeringuid kodulehel aga ei kajastata.

Ajalehed ja Tallinna linna koduleht

Info planeeringu algatamise, avaliku väljapaneku või arutelu ning vastuvõtmise ja kehtestamise kohta ilmub vastavas linnaosalehes, „Pealinnalehes“, suuremas päevalehes (sõltuvalt aastast kas „Eesti Päevaleht“ või „Postimees“) ning Tallinna kodulehel rubriigis „ametlikud teadaanded“.

Detailplaneeringuga seotud kuulutustes on tähtis vaadata:

- kus planeeringuala asub ning mida sinna planeeritakse (ala sihtotstarve ja ehitise täpsem otstarve, hoonestuse iseloom ja mahud);
- kas see muudab üldplaneeringut või muud kõrgemal seisvat planeeringut, ning millise etapiga on hetkel tegu (algatatud, koostamisel, vastu võetud või kehtestatud planeering). Selle põhjal selgub lahenduse staadium, samuti see, kui lihtne on planeerijal uusi ettepanekuid arvestada;
- kus saab planeeringuga tutvuda ning kellele esitada ettepanekuid.

Infosaal ja infostendid

Peamised kohad, kus planeeringutega tutvuda saab, on TLPA (Linnavalitsuse hoone, Vabaduse väljak 7) ja vastav linnaosavalitsus. Avalikult väljapanekul olevate planeeringute kaustad on kättesaadavad Tallinna Linnavalitsuse infosaalis (1. korrus), kus saab neid lehitseda, lisada märke enda osalemisest ning samaaegselt kirjalikke ettepanekuid ja kommentaare esitada.

Vastavat piirkonda puudutavate avalikult väljapanekul olevate planeeringute kohta on teated samuti linnaosavalitsuste

infotahvritel, vahel on juurde lisatud ka illustratiivsed pildid. Planeeringu joonised ja muud materjalid, mis on tihti väga suuremõõtmelised ja mahukad, asuvad üldjuhul planeeringu kaustas, mis on eraldi kättesaadav kas infolauas või ametniku juures – see sõltub linnaosavalitsusest, täpse asukoha saab teada infolauast.

Samuti on jooksev info kõigi hetkel avalikul väljapanekul olevate detailplaneeringute kohta üleval TLPA 4. korruse infostendil (Detailplaneeringute osakonna juures), seal on ka kirjas, kus saab konkreetse planeeringuga tutvuda.

Pöördumine Linnaplaneerimise Ameti poole

Üld- ja teemaplaneeringutega tegeleb TLPAs Üldplaneeringute osakond. Detailplaneeringutega aga Detailplaneeringute teenistus, mis jaguneb neljaks osakonnaks: 1) Haabersti ja Põhja-Tallinn, 2) Kesklinn, 3) Mustamäe, Kristiine ja Nõmme, ning 4) Lasnamäe ja Pirita. Need osakonnad tegelevad ka projekteerimistingimuste ja ehitusprojektidega, kuid ehitusprojekte menetleb ja kinnitab Ehituslubade osakond.

Vastuvõtuajad on kogu TLPAs esmaspäeviti kl 14–18 ja neljapäeviti kl 9–12 ning nendel aegadel spetsialistide juurde ette registreerima ei pea. Piirkonna arhitekt või maanõunik, kelle käest saab nõu kodukandi arengute kohta, töötab ka igas linnaosavalitsuses. Teine võimalus info saamiseks on esitada teabenõue (vt täpsemalt „Osalemine kogukonnaotsuste tegemises“, lk 15).

Infotahvel linnaruumis detailplaneeringu alal

Pärast algatamist paneb linnaosavalitsus planeeringualale üles infotahvi planeeringu koostamise kohta. Tahvel kinnitatakse tavaliselt piirdeaiale, posti vms objekti külge nähtavale kohale. See peab omal kohal

püsima vähemalt kuu aega, et huvitatud kodanikud algatamisest teada saaksid.

Seltside kodulehed

Tallinnasse on tekkinud palju asumi- ja kogukonnaseltse, kes kajastavad oma kodulehel piirkonna (vahel ka kogu Tallinna) olulisemaid planeeringuid. Info ja materjalide hulk, käsitletavat teemat ja planeeringud, nende ajakohastamine ja uuendamine sõltub konkreetsest seltsist ning nende ligipääsust vastavale infole. Praeguse seisuga kajastavad oma kodulehel planeeringuid (kuid see info on mõistagi ajas muutuv):

Kadrioru Selts: kadrioru.selts.eu;
Nõmme Tee Selts: www.nommeteeselts.ee;
Pirita Selts: www.piritaselts.ee;
Professorite Küla Selts (asum Koplis): www.professoritekyla.info;
Uue Maailma Selts: www.uusmaailm.ee;
Telliskivi Selts (Kalamaja ja Pelgulinna asumid): telliskiviselts.info.

KÄSIRAAMATUD JA ABIMATERJALID

Siseministeriumi planeeringute osakonna kodulehele on „linkide“ alla koondatud nii Sise- kui Keskkonnaministeriumi poolt välja antud trükised, mis ei sisalda ainult soovitusi planeerijate, vaid on ka heaks lähtekohaks ruumilise planeerimise üldisemate põhimõtete tutvumiseks. Vt nt käsiraamatud „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“, „Soovitused üldplaneeringu koostamiseks“, „Planeeringute leppemärgid“, „Miljööväärtused linnas“ ja „Planeeri kaasa“, samuti vt www.siseministerium.ee/planeeringud.

Eesti Rohelise Liikumise portaali

„Osalusaabits“ rõhk on soovitudel, kuidas keskkonnaotsustes kaasa rääkida, kuid seal leidub ka palju nõuandeid

planeeringuprotsessis osalemiseks. Eriti tänuväärased on samal lehel kättesaadava osalusjuhendi „Osalemine kogukonnaotsuste tegemises“ soovitud ettepanekute ja vastuväidete esitamise, planeeringualase info leidmise ning erinevate osalemisvõimaluste kohta. Vt www.eko.org.ee/osalusaabits.

Pirita Seltsi käsiraamat ning soovitud kaasamiseks on koostamisel paralleelselt käesoleva väljaandega. Seltsi ja Jüri Lassi koostöös valmiv (ning KÜSKI ja Siseministeriumi toetusel ilmuv) juhendmaterjal käsitleb põhjalikult planeerimist ning seonduvaid koostöövõimalusi Eestis laiemalt. Vt www.piritaselts.ee.

Eesti Planeerijate Ühingu kodulehele on samuti koondatud ruumilise planeerimise küsimustes abiks olevaid materjale, näiteks planeerimismaailma üksikasju lahkavad Riigikohtu lahendid. Vt www.planeerijad.ee, rubriik „viited“.

Keskkonnaõiguse Keskuse kodulehel on mh kättesaadavad ruumilise planeerimise valdkonnaga seotud õigusaktid, kohtulahendid, analüüsid ja juhised. Lisaks on seal eraldi sektsioon „abiks kodanikule“, kust leiab infot kaasa rääkimise ja oma õiguste kaitsmise moodustest. Vt www.k6k.ee, rubriik „keskkonnaõigus“, eriti selle alajaotused „materjalid“ ja „abiks kodanikule“.

Kasutatud materjalid

KIRJANDUS

- Hille Hinsberg, Urmo Kübar, *Kaasamise käsiraamat ametnikele ja vabaühendustele*. Tallinn: EMSL, 2009. Kättesaadav www.ngo.ee/sites/default/files/files/Kaasamise%20k%C3%A4siraamat.pdf.
- Jussi S. Jauhainen, *Linnageograafia. Linnad ja linnauurimus modernismist postmodernismini*. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, 2005.
- Heikki Kalle, Maila Kuusik, Enn Bernard, Pille Metspalu, Jüri Lass (koost), *Soovitud planeerimisprotsessi ülesehitamiseks*. Tallinn: Siseministeeriumi planeeringute osakond, 2004. Kättesaadav www.siseministeerium.ee/public/planeerimine.pdf.
- Anu Könnusaar, Liis Keerberg, Peep Mardiste, Mari Jüssi, *Osalemine kogukonnaotsuste tegemises*. Tartu: Eesti Roheline Liikumine, 2009. Kättesaadav www.eko.org.ee/osalusaabits/osalusjuhend.
- Jüri Lass, *Kodaniku käsiraamat. Planeerimine ja ehitamine*. Tallinn: Pirita Selts, 2012 (ilmumas).
- Kaur Lass (toim), *Soovitud üldplaneeringu koostamiseks*. Tallinn: Keskkonnaministeerium, 2000. Põhitekst kättesaadav www.siseministeerium.ee/public/ylplaneering_sovitudused.pdf; Lisa 1: „Üldplaneeringu pass“, www.siseministeerium.ee/public/ylplaneering_lisa1.pdf; ja Lisa 2: „Algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise otsuste näidised“, www.siseministeerium.ee/public/ylplaneering_lisa2.pdf.
- Richard Moysse (toim), *Beating the Developers: An Activist's Guide to the Planning System*. Oxford: The Land is Ours, 1999. Kättesaadav digitaljournalist.eu/OnTheRoad/activists-guide-to-the-planning-system.
- Jüri Siim jt (koost), *Soovitud detailplaneeringu koostamiseks*. Tallinn: Keskkonnaministeeriumi planeeringute osakond, 2003. Kättesaadav www.siseministeerium.ee/public/soov_detailplan.pdf.
- Tiina Skolimowski, Maie Kais, Merje Muiso, Andres Levald, Olav Rimmelkoor (koost), *Planeeringute leppemärgid*. Tallinn: Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf
- Stef Steyaert, Hervé Lisoir (toim), *Participatory Methods Toolkit: A Practitioner's Manual*. Brussels: King Baudouin Foundation, viWTA, 2005. Kättesaadav www.kbs-frb.be/uploadedFiles/KBS-FRB/Files/EN/PUB_1540_Participatory_toolkit_New_edition.pdf.
- Toomas Tammis, „Planeering kui kaasaegne teos par excellence. Kas tulevikku saab välja mõelda?“ – *Ehituskunst*, 2011, nr 53/54, lk 68–72.

PUBLITSEERIMATA MATERJALID

- Jüri Lass, „Ruumiline planeerimine. Abiks kodanikule“. Suuline ettekanne Tallinna Kunstihoone kodanikuharidusprogrammi „Vabadus on kunst“ raames, 25.03.2012. Kättesaadav www.kunstihoone.ee/downloader.php?fn=est.15.703.pdf.
- Pille Metspalu, „Eesti planeerimissüsteem. Planeeringute koostamises osalemise võimalused“. Suuline ettekanne Kodanikuühiskonna Sihtkapitali ja Linnalabori korraldatud kaasava planeerimise koolitusel Tallinnas, 8.02.2011.
- Toomas Paaver, „Ruumilise arengu üldmõisted“. Käsikiri. Tallinn, 2011.
- Piret Veeroja, „Collaborative planning in legislation and practice. Based on case studies from Danish and Estonian municipalities“. Uurimistö. Aalborg, Aalborg University, 2011.

SEADUSED JA MÄÄRUSED (kättesaadavad elektroonilises *Riigi Teatajas*, www.riigiteataja.ee)

- Asjaõigusseadus.
- „Ehitise tehniliste andmete loetelu“, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi määrus, 24.12.2002, nr 69.
- Haldusmenetluse seadus.
- „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“, Vabariigi Valitsuse määrus, 23.10.2008, nr 155.
- Kohaliku omavalitsuse seadus.
- Looduskaitse seadus.
- Muinsuskaitse seadus.
- Planeerimise seadus.
- Veeseadus.

TALLINNA LINNAVALITSUSE MATERJALID

(kättesaadavad Tallinna õigusaktide registris oigusaktid.tallinn.ee)

- Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord (s.h asendusistutuse arvutamine).
- Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord.
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri.
- Tallinna linna ehitusmäärus.
- Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014.

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMETI JUHENDMATERJALID

(kättesaadavad TLPA kodulehel www.tallinn.ee/est/ehitus/detailplaneering)

- „Detailplaneeringu algatamise taotluse vormi, eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“.
- „Detailplaneeringu vormistamise täpsustatud nõuded“.
- „Detailplaneeringute menetlemise kord“.
- „Detailplaneeringu eskiisi, detailplaneeringu menetlemine ja koostamine“.

KASULIKUD LINGID

- Keskkonnateabe Keskuse Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaregister EELIS: loodus.keskkonnainfo.ee.
- Kinnistusraamat: kinnistusraamat.rik.ee.
- Maa-ameti geoportaal: geoportaal.maaamet.ee (sh maainfo, riigimaade müügi rakendus, Maanteeameti kaardirakendus, ajaloolised kaardid, kitsendused, merealad, kohanimederegister, looduskaitse ja „Natura 2000“, kultuurimälestised, maardlad, mullakaart, geoloogia, „Natura“ metsatoetused, ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted, nitraaditud alad, karuputke tõrjumine, maaparandussüsteemid, ehitusgeoloogia, gedeetilised punktid).
- Maanteeameti teeregister: teeregister.riik.ee.
- Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register: muinas.ee/register.
- Riigi Teataja: www.riigiteataja.ee.
- Riiklik ehitisregister: www.ehr.ee.
- Siseministeeriumi planeeringute osakond: www.siseministeerium.ee/planeeringud (koos linkidega publikatsioonidele ja üldplaneeringutele).
- Tallinna ametlikud teated: www.tallinn.ee/est/ametlikud_teated.
- Tallinna planeeringute register: tpr.tallinn.ee.
- Tallinna rohevõrgustiku skeem: gis.tallinn.ee/taraluskart.

TALLINNA PLANEERINGUTE JUHEND
Regina Viljasaar, Kadri Vaher, Aet Ader ja Karin Tõugu

Graafiline disain ja skeemid: Mikk Heinsoo
Toimetaja: Kristina Jõekalda

Väljaandja: MTÜ Linnalabor & b210
www.linnalabor.ee
www.b210.ee

Rahastaja: Kodanikuühiskonna Sihtkapital ja Siseministeerium
Käesolev juhend on koostatud seisuga veebruar 2012



REGIONAALARENGU TOETUSEKS

linnalabor *b210*

Tänuõnad kaasa mõtlemise eest kõigile töötubades, intervjuudes jm viisil osalenutele. Eriti suureks abiks on olnud Heiki Kalberg, Laur Kaunissaare, Kadri Klementi, Madle Lippus, Toomas Paaver, Teele Pehk, Liisi Poll, Grete Soosalu, Triin Talk, Kadri Tillemann, Laura Uibopuu, Piret Veeroja ja Erik Vest.

Täname koostöö eest Tallinna Linnaplaneerimise Ametit, eriti Mari Heinsood, Jaak-Adam Looveri, Ivika Maaveret, Peep Moorastit, Endrik Mändi, Kerttu Märtinit, Anu Pladot ja Helgi Viljasaart.

