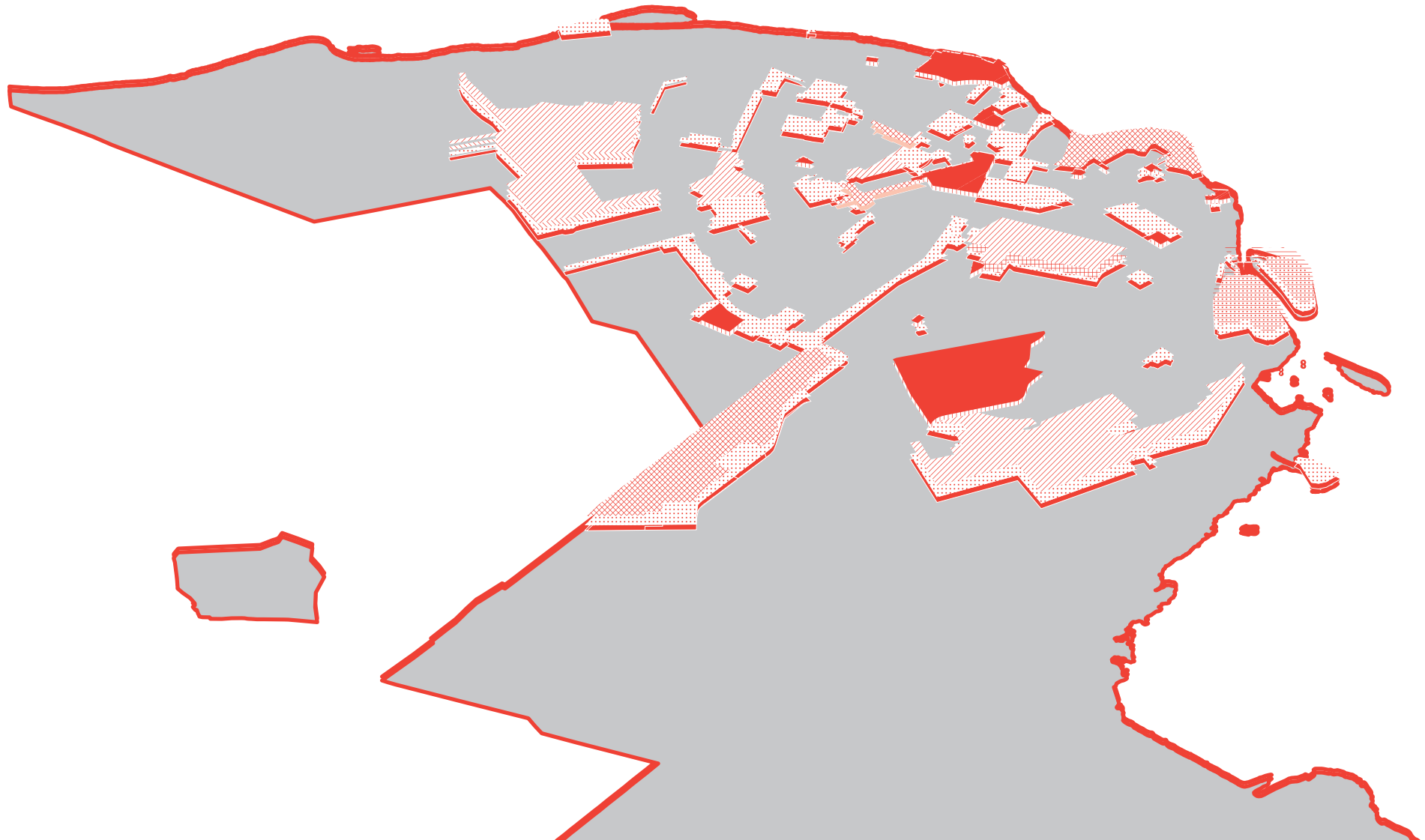


Narva planeeringute juhend



SISUKORD

Eessõna 3

TAUST

- 1. **Planeerimisest ehitamiseni** 4
- 2. **Planeerimise protsess** 6
 - 2a. **Üldplaneeringu protsess** 8
 - 2b. **Detailplaneeringu protsess** 10
- 3. **Narva planeeringud** 12

KUIDAS PLANEERINGUT LUGEDA?

- 4. **Planeeringu kaust** 15
- 5. **Detailplaneeringu sõnastik** 16

KUIDAS EDASI?

- 6. **Kaasamise ja osalemise tööriistad** 28
- 7. **Infoallikad** 30
 - Allikad** 32

Eessõna

Miks on meie elukeskkond oluline?

Mis on ruumiline planeerimine?

Kes ja millistest eesmärkidest lähtuvalt meie elukeskkonda planeerib?

Mida võiks linnaelanik planeerimisest teada ja kuidas sellest osa võtta?

Teie käes on teejuht just nende teemade juurde.

MIKS?

Elukeskkond on ruum, milles veedame tahes-tahtmata kogu oma aja – olgu see siis nelja seina vahel või õues; kodus või avalikus ruumis; kellegi poolt detailideni kavandatud või looduslikes paikades. Ruum mõjutab meie igapäevaelu ja rahulolulust net nii mõõdetavate tegurite (nt müra või õhusaaste) kui ka tajutavate aspektide kaudu. Näiteks see, kas ma tunnen end oma linnas turvaliselt, kas mul on ühes või teises paigas meeldiv olla, kas saan oma sihtkohta mõistlikult teed pidi või on mul paik, kuhu jalutama minna, mõjutab meie igapäevast elukogemust.

Ruumiline planeerimine on ühiskonna arengu suunamine ruumi kavandamise kaudu. Suur osa elukeskkonda puudutavaid küsimusi, mis on elanike jaoks olulised „siin ja praegu”, kuuluvad arhitektuuri, haljastuse või heakorra valdkonda. Enne kui objekt ehitatakse, toimub planeerimine, mis vaatab

„homsesse” – kus hakkavad inimesed paiknema, mis tegevused hakkavad piirkonnas toimuma, kus on parimad ühendused jms.

Planeerimise tulemused avalduvad pika aja jooksul ning ka planeerimise protsess on üldjuhul pikk: arvestada tuleb asukoha eripära, kehtivaid seadusi, tehnilisi nõudeid ning eri osapoolte huve. Kuna harva on kõik osapooled milleski ühel nõul, on ka konfliktid planeerimises tavalised, kuid viimastel aastatel ka Eestis üha populaarsemad kaasava planeerimise praktikad ei näe selles probleemi, vaid just võimalust – planeeringu koostamine võimalikult avatult ja avalikkusega koos on eeldus põhjalikult läbi kaalutud tulemuseni jõudmiseks.

Mida õieti tähendab alates esimesest planeerimisest (1995) kehtinud põhimõte, et planeerimine on avalik? See tähendab, et kõigil on õigus saada planeeringute kohta infot ning teha planeeringu koostamise ajal ettepanekuid ja avaldada oma arvamust. Eesti põhiseaduse kohaselt

ei saa maa omanik (kes on enamasti ka planeeringu tellija) oma omandit kasutada üldiste huvide vastaselt. Kaasava planeerimise 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.

Kuigi planeerimisseaduses on ette nähtud rida tegevusi elanike kaasamiseks – nt on kohustuslik ajalehes teavitamine –, ei jõua info tihti sihtgrupini. Probleem on seejuures ka elanike endi vähene huvi oma elukeskkonna vastu ning ärgatakse alles siis, kui pikaajalise mõjuga otsused on juba langetatud. Nii on kõigil osapooltel oluline ülesanne: jagada teavet, avada teabele oma kõrvad, küsida ja vastata. Vaid nii, kõigi osapoolte koostöös, võiks süsteem jõuda ükskord sinnamaale, et lahendusi leitakse mitte – nagu paraku tihti juhtub – väikeste gruppide huvidest lähtuvalt, vaid ühiselt, tõelise osalusplaneerimise abil.

KELLELE?

Juhend on mõeldud kõigile, kes huvituvad planeerimismaailmas toimuvast, soovivad oma elukeskkonna kujundamisel kaasa rääkida või tahavad planeerimiskeelest aru saada. Lisaks on siin nõuandeid ja mõtlemisainet praktikutest planeerijatele ning erinevatele ametiasutustele, et neil oleks võimalik oma tööd paremini teha, erinevaid huvigruppe edukamalt kaasata, planeerimissüsteemi toimimist efektiivsemaks muuta ja ühiskonna soovidega kohandada.

Käesolev juhend ei ole ametlik dokument, vaid teejuht, mis tutvustab planeerimise toimimist ja selles peituvaid võimalusi. Selleks, et tõsta eeskätt kodanike teadlikkust ruumi kujunemisest, püüame anda kergesti mõistetavat ja kompaktset teavet planeerimissüsteemi kohta: selgitame põhjalikumalt lahti planeerimisprotsessid ja -hierarhia, neis

esinevad mõisted ning planeerimist mõjutavad faktorid.

MIS?

Juhendi aluseks on 2012. aastal Linnalabori ja loomeüksuse b210 koostöös ning Kodanikuühiskonna Sihtkapitali ja Siseministeeriumi toel koostatud Tallinna planeeringute juhend. Toonast juhendit on täiendatud planeerimisseaduses ning -praktikas toimunud muudatuste põhjal ning Tallinna asemel on fookusesse astunud Narva – oma linnaruumi ning arengupotentsiaaliga. Juhendi koostamisel on Linnalabor lähtunud eesmärgist jagada sõltumatut linnaruumilist teavet ja Narva linnavalitsuse soovist pakkuda kohalikele elanikele juhendit planeerimismaailma.

TAUST

Planeering linnaruumi kujundajana

Planeeringute liigid

Planeerimise köögipool: eesmärgid, etapid, osalised

Narva planeeringute ülevaade

Maaomand Narvas

1. Planeerimisest ehitamiseni

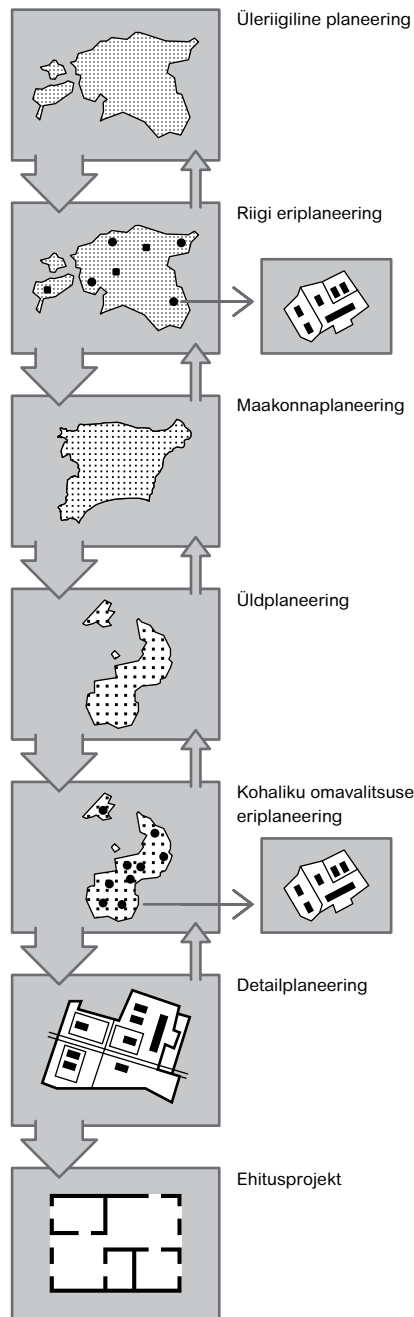
Linnaelu suunamiseks koostatakse mitmesuguseid dokumente: arengukavasid, strateegiaid, visioone jmt, aga kõige vahetumalt tulenevad meie elukeskkonna ruumilised põhimõtted ja muutused planeeringutest. Planeeringuid on väga mitut liiki ning need erinevad nii mastaabilt kui ka koostamise eesmärgilt.

Suuremate ja üldisemate planeeringutega tuvastatakse ruumis peituv potentsiaal, väärtused ja osapoolte huvid ning ühendatakse need üldiseks visiooniks, mis annab strateegilised suunised. Väiksemad ja täpsemad planeeringud kujundavad vahetult kogetavat füüsilist keskkonda hoonete, teede jm vajaliku paigutuse ning ehitustingimuste määramisega. Planeeringust järgmine samm on ehitusprojekt, mille alusel ehitatakse valmis hoone vm kavandatud objekt.

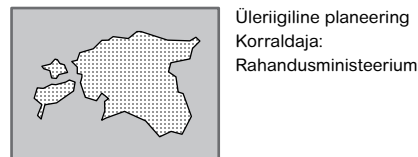
Erinevate planeeringuliikide vahel kehtib hierarhiline süsteem, kus täpsemad planeeringud järgivad üldisematega paika pandud põhimõtteid. Samas on detailsemate

planeeringutega võimalik täpsustada ja vajaduse korral ka suunata suuremat planeeringut, et kaasas käia aja jooksul toimuvate muudatustega. Oluline on siiski, et üldisemate planeeringutega oleks paika pandud kokkulepitud visioon ning peamised põhimõtted, millest järgnevate planeeringute koostamisel lähtuda.

Igal planeeringuliigil on oma üldistuste ning paika pandud eesmärgid, mida see peab kajastama. Järgnevalt selgitame, millised planeeringuliigid Eestis kasutusel on ning kuidas need asustust ja ehitustegevust suunavad. Planeerimise ja ehitamise omavahelise seose paremaks mõistmiseks oleme lisanud planeeringute süsteemi lõppu ka ehitusprojekti.

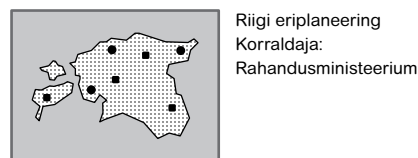


Planeeringuliikide ja ehitusprojekti vaheline hierarhiline süsteem



Üleriigiline planeering
Korraldaja:
Rahandusministeerium

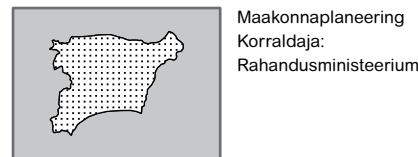
Üleriigilise planeeringu eesmärk on luua kogu Eesti riigi territooriumi ja selle majandusvööndi ruumilist arengut suunav strateegiline kava. 2012. aastal kehtestatud üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ peamised teemad on asustus, liikumisvõimalused, energiataristu ning rohevõrgustik ja maastik. Tulenevalt väga suurest mõõtkavast käsitleb planeering üldiseid väärtusi ning tulevikustrateegiaid. Konkreetseid ruumilised ettepanekud tehakse vaid oluliste maanteekoridoride, raudteetrasside, sadamate jt riikliku tähtsusega objektide kohta.



Riigi eriplaneering
Korraldaja:
Rahandusministeerium

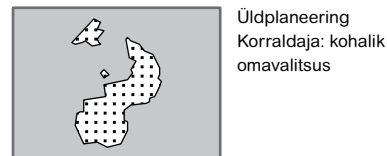
Riigi eriplaneeringu eesmärk on sellise olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. Kavandatav ehitis võib kuuluda riigikaitse, julgeoleku, energeetika, transpordi, jäätmemajanduse või maavarade kaevandamise valdkonda, nt võib tegu olla riigimaantee, rahvusvahelise lennujaama, sadama vms-ga. Planeering kehtib 5 aastat planeeringu kehtestamisest, kui seda ei ole asutud ellu viima.

Riigi eriplaneering koosneb kahest suuremast osast: üldisemast asukoha eelvalikust, millega kaalutakse asukoha alternatiive, ning detailsemast osast, mis määrab ehitusõiguse jm detailplaneeringule omased ülesanded. Riigi eriplaneeringu põhjal koostatakse ehitusprojekt.



Maakonnaplaneering
Korraldaja:
Rahandusministeerium

Maakonnaplaneering suunab maakonna või selle osa ruumilist arengut, mistõttu on tegu nn regionaalse tasandiga. Maakonnaplaneeringus väljendatakse omavalitsusteüleseid huve ning tasakaalustatakse riiklike ja kohalike arengute vajadusi.

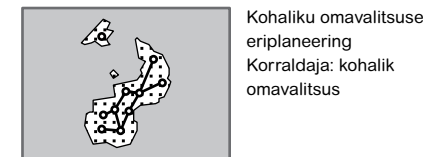


Üldplaneering
Korraldaja: kohalik omavalitsus

Üldplaneeringu ülesanne on kujundada linna või valla ruumilise arengu põhimõtted ning visioon. Sellega määratakse üldised ehitamise ja maakasutuse tingimused: pannakse paika, kuhu võib rajada nt elamu, tootmishooneid, lasteaedu ning kus säilitatakse puhke- või miljööalad. See, kui täpselt üldplaneering läheb, sõltub konkreetse piirkonna vajadustest. Üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele või projekteerimistingimuste väljastamisel.

! Teemaplaneeringu eesmärk on käsitleda mõnda konkreetset teemavaldkonda. Tegu pole otseselt planeeringute hierarhiast tuleneva, vaid pigem selle nn alaliigiga. Planeeritava ala haare ei sõltu niivõrd halduspiiridest ja vastavast planeeringuliigist kui võrd konkreetse valdkonna mõjualast. Seega võib teemaplaneering käsitleda väga erineva suurusega alasid, kogu riigi territooriumist väikese osani mõnest linnast.

Eestis on teemaplaneeringuid tehtud näiteks tuuleenergia, merealade, rohevõrgustiku ja sotsiaalse taristu kohta. Teemaplaneeringu menetlus ja avalikustamise nõuded tulenevad vastavast planeeringutasandist, millega antud juhul tegu.



Kohaliku omavalitsuse eriplaneering
Korraldaja: kohalik omavalitsus

Kohaliku omavalitsuse eriplaneering koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks juhul, kui üldplaneeringus pole selle asukohta määratud. Olulise mõjuga ehitis võib olla mh tuulepark, sadam, tehas vmt. Konkreetne loetelu on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirj“.

Sarnaselt riigi eriplaneeringuga koosneb ka omavalitsuse eriplaneering kahest etapist: asukoha eelvalikust ja detailsest lahendusest, mistõttu eriplaneeringu alusel saab koostada ehitusprojekti.

! Üleriigilise planeeringu, riigi eriplaneeringu, üldplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Nõue kehtib ka detailplaneeringutele, millega plaanitakse olulise keskkonnamõjuga tegevust, nt maavarade töötlemist või raudtee rajamist.

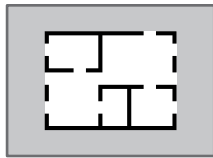


Detailplaneering
Korraldaja: kohalik omavalitsus

Detailplaneering on lähiaastate maakasutuse ja ehitustegevuse aluseks. Sellega määratakse krundi piirid, sihtotstarbed, ehitusõigus, hoone arhitektuursed tingimused, liikluskorraldus, tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtted jm. See on kõige täpsem planeeringuliik, millele järgneb juba ehitusprojekt. Siiski on detailplaneeringu vorm üksjagu paindlik ning olenevalt eesmärgist võib kavandatav ruum olla kas väga detailselt määratletud või vastupidi, paindlikkust võimaldav, jättes arhitektile ja projekteerijale rohkem otsustusvabadust.

Detailplaneeringud on projekteerimistingimuste kõrval teine peamine viis,

mille kaudu ehitustegevust suunatakse ja üldplaneeringus kavandatud põhimõtteid ellu viiakse.



Ehitusprojekt
Korraldaja: kohalik
omavalitsus

Ehitusprojekt koostatakse pärast planeerimist ehitiste – s.o hoonete või rajatiste (nt teed, parklad, sillad, pargid, monumendid ja kaldakindlustused) – püstitamiseks. Ehitusprojekti eesmärk on panna paika perspektiivse ehitise ilme ja tehnilised lahendused. Juhul, kui alale on kehtestatud detailplaneering, peab ehitusprojekt sellest lähtuma. Juhul, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus, väljastab omavalitsus üldplaneeringu alusel projekteerimistingimused, mille põhjal koostatakse ehitusprojekt.

Sobiva lahenduse korral kinnitab omavalitsus ehitusprojekti ning väljastab ehitusloa, mis avalikustatakse riikliku ehitisregistri veebilehel (www.eh.ee). Ehitusprojekti menetluskäik erineb planeeringu omast, sest puudub avaliku väljapaneku või arutelu nõue. Samas tuleb haldusmenetluse seadusest lähtudes kaasata kolmanda isikuid, keda 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 linnaehituslikult olulisemate projektide puhul on seetõttu otstarbekas kaaluda ka ehitusprojekti avalikku menetlemist.

Kui tihti hakkavad linnaruumis toimuvad muudatused linlastele selguma ehitusprojekti koostamise või – veelgi sagedamini – ehitamise faasis, siis sinne juhend keskendub

planeerimisele, sest siis langetatakse põhimõttelised otsused tulevase linnaruumi kohta. Arengutes kaasa rääkimiseks on oluline teadvustada, kas käsil on detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamine ning mis on antud etapi ülesanded: detailplaneeringu puhul ei ole mõtet kommenteerida konkreetset disaini, ehitusprojekti faasis aga ei ole kohane enam vaielda planeeringus paika pandud otsuste üle.

2. Planeerimise protsess

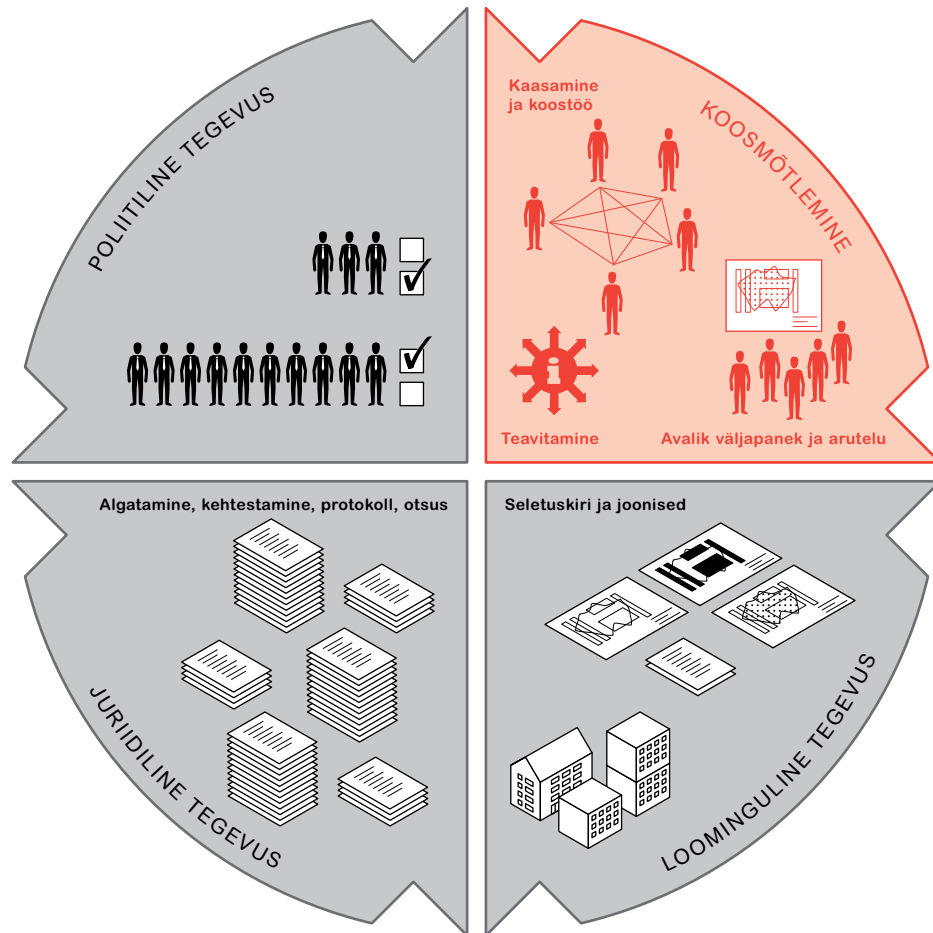
Selles peatükis käsitleme konkreetsemalt planeerimisprotsessi sisu ning üld- ja detailplaneeringu (kui levinumate planeeringuliikide) olemust. Selgitame nende koostamise tähtsamaid etappe, protseduuride läbiviimist ja osalejate erinevaid rolle.

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

Planeerimine on oma olemuselt mitmetahuline tegevus – sellesse on kätkevad nii linnaplaneerimise loominguilisus, juriidika kui ka poliitika.

Juriidiline mõõde seisneb omavalitsuse kohustuses korraldada planeerimist kooskõlas kõigi seaduste ja määrustega, sest valminud planeering omab õiguslikku jõudu. Sellest tulenevalt on aga 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 tihtilugu ka planeeringu seletuskirja või jooniste kohta.

Arhitektide ning planeerijate ülesanne on planeeringu teel heatasemelise **ruumilise lahenduse loomine**. Tulemuse kvaliteet on looja professionaalsusest ehk oskusest leida konkreetse keskkonda eri osapooli arvestav asjakohane lahendus. Väga oluline osa planeerija tööst on muutustega arvestamine. Planeering peab ühelt poolt seadma selge sihi ruumiliseks arenguks tulevikus ja teiselt poolt jätma teatava vabaduse kohanemiseks muutustega



Ruumilise planeerimise protsessi läbivad teemad

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- ja 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 poliitikute ning n-ö arhitekt-loomajate pärusmaa, siis Eestis kehtis selline monopol koguni 1980. aastate lõpuni,

sest nõukogude süsteemis tootsid planeeringuid riiklikud projektbürood. Planeerimise tänapäevane definitsioon rõhutab aga üht tähtsat lisa aspekti – planeerimine on **koostöö**, kus parim lahendus leitakse läbi ideede ja vaatenurkade sünteesi. Seetõttu on kaasajal planeerimise lahutamatuks osaks teiste huvigruppide kaasamine ning ühise lahenduseni jõudmine.

Põhjamaade eeskujul sai Eesti planeerimisseaduse põhimõtteks, et koostöö hea toimimise tagamine on omavalitsuse ülesanne. Kuid kui Põhjamaades kuulub omavalitsusele suurem osa oma territooriumist ning ta ka planeerib ise (arhitektid-planeerijad töötavad linna ametites, mitte erafirmades), siis Eestis on arendatav maa suures osas eraomandis ning omavalitsuse planeerimise meeskonnad väikesed ja menetlemisega üle koormatud. Liiasi soodustab siinset eraomaniku ja arendaja juhtrolli meie nõukogudeaegse pärandi ja tänase neoliberalse turumajanduse sümbioosis – eraomand on palju rohkem väärtustatud ja domineerivam kui avalikud ühised hüved. Sellest tulenevalt on riigil ja omavalitsusel asustuse jt ruumilise planeerimise valdkondade tegelikult suunamiseks nõrgemad võimalused. Nii määrab paraku tihti eraomaniku idee, kuhu ja kui palju midagi ehitatakse, ning omavalitsusel jt avalikku huvi kaitsvatel osapooltel pole arendaja soovide suunamisel kuigi suurt mõjuvõimu.

PLANEERIMISPROTSESSI OSALISED

Huvitatud isik (omanik, arendaja) on planeeringu alustamise käivitaja, sest tema esitab idee, mida soovib ehitama hakata. Valdav osa Eesti territooriumist kuulub eraomandisse, seega on era- või juriidilisest isikust arendaja peamine, kes ruumilisi muudatusi esile kutsub ja lõpuks ka ellu viib. Arendaja tegevusel on seetõttu linnaruumile märkimisväärne mõju.

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

Kohaliku omavalitsuse roll on linnaelu, sh planeerimistegevuse juhtimine. Planeerimisseaduse järgi peab omavalitsus tagama avalike- ning erahuvi ja väärtuste tasakaalustatud arvestamise – see on planeeringu kehtestamise eelduseks. Protsessi täpsem ülesehitus on kehtivate seaduste ja normide piires omavalitsuse enda seada.

Narvas tegeleb ehitatud keskkonna ja linnaplaneerimise teemadega **Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (ALPA)**. Planeerimisseaduse kohaselt on omavalitsuse kohustus korraldada planeerimistegevust, st tal on võimalus planeeringuid ise koostada või delegeerida see näiteks detailplaneeringute puhul eraomanikele. Kohalik omavalitsus koordineerib protsessi korralduslike toimingute (algatamis-, vahe- ja lõppotsused), eri etappide ülevaatamise, huvitatud isikute ja avalikkuse kaasamise jmt kaudu, mida seaduse järgi edasi delegeerida ei saa.

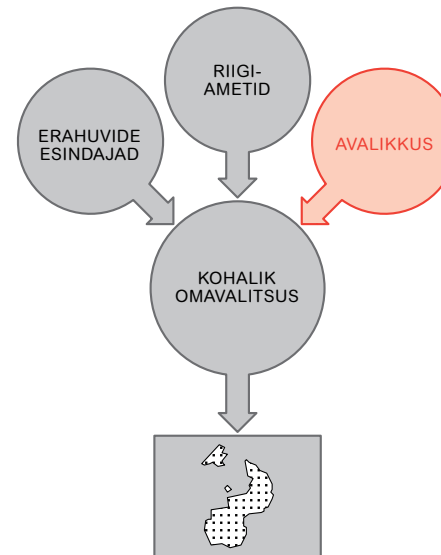
Planeerija on planeerimisalase ettevalmistusega spetsialist, kelle palkab arendaja/omavalitsus detailplaneeringut koostama või üldplaneeringut nõustama. Detailplaneeringu puhul teeb planeerija huvitatud isiku eesmärkidest lähtuvad ettepanekud hoonestuse, krundijaotuse, maakasutuse jms kohta ning vormistab need planeeringu dokumentideks. Samas ei ole ta kindlasti pelgalt arendaja käepikendus, vaid lähtub eeskätt eesmärgist luua kvaliteetne linnaruum.

Ideaalis peaks planeerija olema hea läbirääkija, kes koondab eri huvirühmade ja spetsialistide arvamused ning paneb neist kokku 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 jpt.

Puudutatud isik on keegi, kes pole planeeringu koostamisega vahetult 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 teiste kruntideni); või 3) planeeritava maa-ala ümbruses asuva kinnistu omanik, kui planeeringuga kavandatu mõjutaks oluliselt tema kinnisasja kasutamistingimusi (nt langeks uue maja tõttu tema akendele vari).

Riigiametid kontrollivad planeeringu vastavust seadustele ning teistele riiklikele 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, Muinsuskaitseamet ja Terviseamet, sõltuvalt teemast kaasatakse ka teisi ameteid või ministereid.

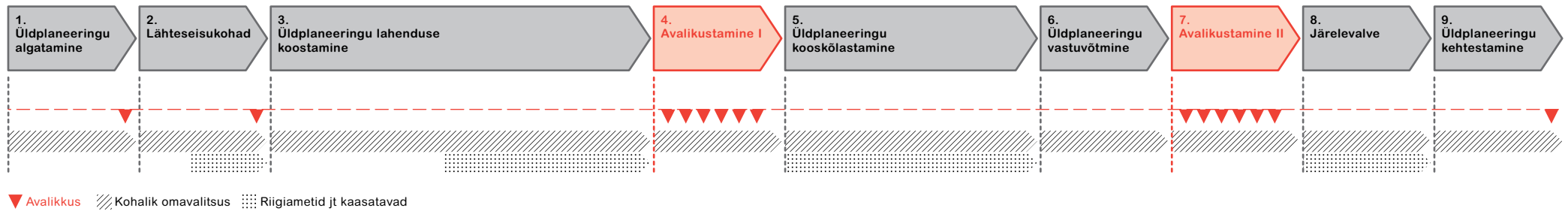
2a. Üldplaneeringu protsess



Üldplaneeringu osapooled

Üldplaneeringu eesmärk on kujundada linna ruumilise arengu üldised põhimõtted ning visioon, mis võetakse aluseks edasiste täpsemate ruumiliste otsuste tegemisel, eeskätt detailplaneeringute koostamisel. Üldplaneeringu protsessi koordineerib ning sellega seotud otsuseid langetab omavalitsus. Narvas on senini üldplaneeringuid koostanud konsultantidest planeerimistevõtted, kes teevad koostööd erinevate ametite, huvigruppide, arendajate jt osapooltega. Üldplaneeringu käigus kaalutakse erinevaid arenguvisionoone ja lepitakse kokku ühine stsenaarium ja ehitusreeglid selleni jõudmiseks

Järgnevalt selgitame üldplaneeringu peamisi etappe.



Üldplaneeringu protsess, etapid ja osapooled

1. ÜLDPLANEERINGU ALGATAMINE

Uue üldplaneeringu koostamise algatab omavalitsus reeglina siis, kui olemasolev planeering hakkab vananema ning linna arenguplaanidele jalgu jääma. Algatamisest teavitatakse ajalehtede ja veebikanalite kaudu.

Koos üldplaneeringuga algatatakse ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis käsitleb üldplaneeringu elluviimisega seotud olulisi keskkonnamõjusid ning pakub välja leevendusmeetmeid. Need kaks protsessi toimuvad koos ning mõjude hindamise aruanne on üldplaneeringu lisamaterjal, mistõttu need avalikustatakse ühiselt.

2. LÄHTESEISUKOHAD

Pärast algatamist koostatakse lähteseisukohad, kus määratakse kindlaks üldplaneeringu eesmärk ja peamised fookusteemad. Samuti annavad lähteseisukohad teavet alusmaterjalide, ajakava, kaasatavate osapoolte, infoallikate jm kohta. Lähteseisukohtadele lisaks koostatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus.

Lähteseisukohtadele küsitakse arvamust neilt, kellega seadus kohustab koostööd tegema (nt ametkonnad, naaberomavalitsused, valitsusvälised organisatsioonid) ning nende arvamuste põhjal täiendatud

materjalid avalikustatakse omavalitsuse veebilehel.

3. ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE KOOSTAMINE – EELNÕU

Planeeringu koostamise esmasel etapil koondatakse kokku vajalik tausta-teave, kaardistatakse olemasolev olukord, analüüsitakse eelmist üldplaneeringut ning kaalutakse võimalikke alternatiivlahendusi. Seejuures tehakse koostööd eri osapooltega, näiteks töötubade ja ideekorje korraldamise kaudu. Alusanalüüside ning infovahetuse põhjal vormistatakse esialgne planeeringulahendus ehk üldplaneeringu eelnõu.

4. AVALIKUSTAMINE I

Üldplaneeringu lahendus avalikustatakse koos keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõuga, mille käigus saab tutvuda esialgsete materjalidega ning esitada neile oma kirjalikke põhjendatud arvamusi. Pärast avalikku väljapanekut toimub ka avalik arutelu, mille raames tutvustatakse lahendust ning saab arutada omavalitsuse esindajate ja erialaspetsialistide juuresolekul üldplaneeringuga seotud teemasid.

5. ÜLDPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

Kooskõlastamise etapis tehakse koostööd erinevate ametkondade ja huvigruppidega. Vajadusel täpsustatakse selle käigus esialgset lahendust, vieldakse probleemsete kohtade üle ning jõutakse kompromissideni.

Kooskõlastamise etapis toimuvaid arutelusid on hiljem võimalik jälgida kirjavahetuse ja protokollide kaudu. Lisaks koostab planeerija kooskõlastuste või koostöötabeli, kus kajastuvad kõik planeeringu kohta tehtud märkused ja ettepanekud koos omavalitsuse/planeerija vastustega.

6. ÜLDPLANEERINGU VASTUVÕTMINE

Kui üldplaneeringu lahenduse osas on osapooltega kokkulepped saavutatud, võtab omavalitsus planeeringu ametlikult vastu ja teavitab sellest avalikkust. Vastuvõtmine kinnitab, et planeering vastab õigusaktidele, on koostatud omavalitsuse ruumilistest arengutest lähtuvalt ning võtab arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

7. AVALIKUSTAMINE II

Pärast vastuvõtmist toimub planeeringu järjekordne avalik väljapanek ja vajadusel arutelu, millest teavitatakse taas avalikkust

ajalehtedes ja omavalitsuse kodulehel, kuna see on viimane ettenähtud etapp, kus olulisemaid muudatusettepanekuid veel teha saab.

8. JÄRELEVALVE

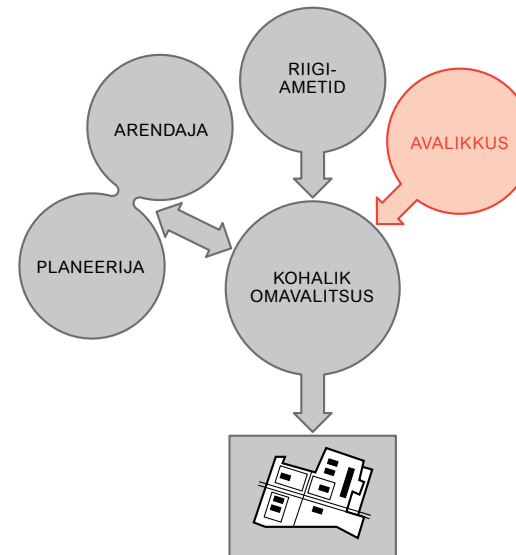
Järelevalvet tegev valitsusasutus kontrollib, kas planeeringu menetlus on läbi viidud korrektselt. Kui planeeringu käigus on jäänud mõni arvamus arvesse võtmata või osapooled ei ole kokkuleppele jõudnud, on järelevalvaja ülesandeks püüda veel kord eri huvigruppide vahel konsensust leida. Üldplaneering liigub järgmisesse etappi, kui järelevalvaja on oma heakskiidu planeeringule andnud.

9. ÜLDPLANEERINGU KEHTESTAMINE

Kehtestamine on planeeringu viimane staadium, millega omavalitsus kinnitab, et planeering on valmis ning edaspidi tuleb sellest kui ametlikust kokkuleppesest lähtuda. Kehtestamise otsusest teavitatakse ametlikus korras avalike kanalite kaudu. Pärast seda hakatakse kavandatud ellu viima, järgides planeeringus paika pandud põhimõtteid.

Iga viie aasta tagant vaatab kohalik omavalitsus üldplaneeringu üle ning analüüsib selle rakendamist ja ajakohasust.

2b. Detailplaneeringu protsess



Detailplaneeringu osapooled

Detailplaneering on ühele piirkonnale koostatav ruumiline terviklahendus, mis on aluseks edasisele projekteerimisele (vt lähemalt Planeerimisseadus § 124 ja 125). Detailplaneeringu protsessi on vaja selleks, et lahenduse koostamisse oleks kaasatud pädev ekspert ehk planeerija ning avaliku planeerimisprotsessiga tagatakse kvaliteetsem elukeskkond, kus on arvestatud erinevate huvigruppide ettepanekutega.

Detailplaneeringud koostatakse üldjuhul erahuvist lähtuvalt, et arendada eraomanikule kuuluvat maad. Protsess algab sellest, et omanikul on idee, mida ta soovib oma maatükil realiseerida. Selleks palkab ta planeerija, kes aitab mõtted planeeringu vormistada ning omavalitsuse ja huvigruppidega lahenduse läbi rääkida.

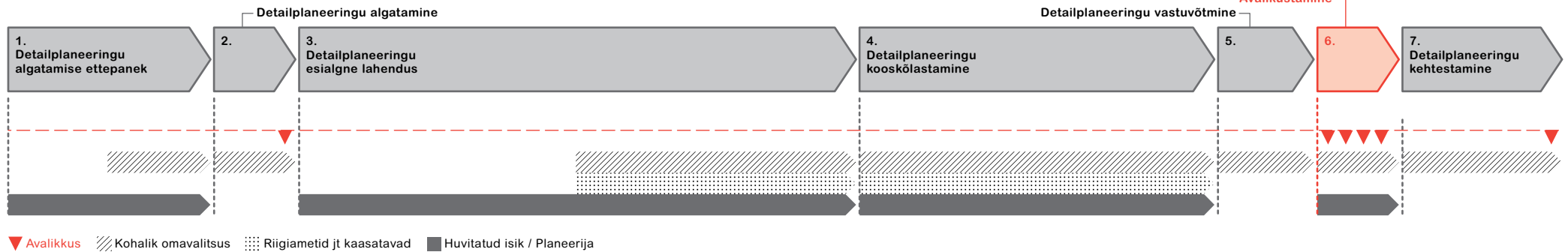
Omavalitsus on üldjuhul detailplaneeringu koostamise korraldaja ehk menetleja, kes korraldab otsuste tegemise,

avalikustamised ning tagab detailplaneeringu vastavuse kohaliku omavalitsuse arengusuundadega ning kehtivate seadustega. Samuti on omavalitsuse ülesanne erinevaid huve tasakaalustada. Kvaliteetne ruum on oluline avalik huvi – omavalitsused ja riik saavad realiseerida oma rolli planeeringute suunajate ja tellijatena. Detailplaneeringu koostamiseks sõlmitakse üldjuhul omavalitsuse ja planeerija ning omavalitsuse vaheline leping, mille osapoolteks on omanik/arendaja, planeerija ning omavalitsus.

Detailplaneeringu keerulises protsessis orienteerumiseks oleme koostanud skeemi, mis selgitab selle erinevaid etappe ja osapoolte rolle. Kuigi kogu protsess on avalik, on eraldi välja toodud seaduses ette nähtud osalemiskohad.

Planeeringute menetluskorda reguleerib planeerimisseadus ning teatud omavalitsustes täiendavalt ka kohalik ehitusmäärus. Narva linnas hetkel ehitusmäärus ei kehti, seega lähtutakse planeerimisseadusest.

Lihtsamateks juhtudeks (nt kui hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt keskkonda) on seaduses ette nähtud võimalus hoone püstitada või laiendada ilma detailplaneeringuta projekteerimistingimuste alusel. Vastavad tingimused kajastuvad üldplaneeringu ja planeerimisseaduses.



Detailplaneeringu protsess, etapid ja osapooled

1. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE ETTEPANEK

Ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks teeb üldjuhul maaomanik või planeeringust huvitatud isik, kes kavatseb ruumilisi muudatusi ellu viia. Arendaja esitab omavalitsusele detailplaneeringu algatamise ettepaneku ehk taotluse oma kavatsuste kohta, mille põhjal omavalitsus hindab, kas ja millistel tingimustel planeering algatatakse.

2. DETAILPLANEERINGU ALGATAMINE

Omavalitsus teeb planeeringu algatamise otsuse juhul, kui arenguplaanid on kooskõlas tema linnaruumiliste arengutega ja planeeringu elluviimine loob lisandväärtust ning muudab olemasolevat ruumi kvaliteetsemaks. Algatamise otsusega väljastatakse ka lähteülesanne või -seisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel peab arvestama. Algatamisest teavitatakse vastavalt ametlikule korrale (täpsemalt Planeerimis-seadus § 128).

Kui detailplaneering muudab üldplaneeringut, siis rakendatakse üldplaneeringu protsessi etappe, st et planeeringul on rohkem kui üks avalikustamine. Samas võib omavalitsus korraldada seaduses ette nähtust rohkem avalikustamisi iga detailplaneeringu puhul. Sellisel juhul korraldatakse avalikud väljapanekud ja/või arutelud näiteks

enne või pärast algatamist, vajadusel ka pärast esialgse lahenduse valmimist ning vastuvõtmise järel.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMINE – ESIALGNE LAHENDUS

Esmalt kogub planeerija infot kavandatava ala kohta – tellib maatüki topogeodeetilise mõõdistuse jm vajalikud uuringud, kui need on nõutud. Samuti analüüsib lähipiirkonna keskkonda, maakasutuse piiranguid ja teistes planeeringutes ette nähtud lahendusi ja tingimusi. Seejärel loob planeerija kogutud teavet, arendaja soove ning omavalitsuse tingimusi arvesse võttes planeeringu esialgse (nn eskiis)lahenduse – määrab hoonete, teede, tehnovõrkude jm objektide asukohad, paneb paika ehitusõiguse ning arhitektuursed jm tingimused.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

Kooskõlastamise etapis tehakse koostööd erinevate osapooltega, s.o ametite ja kaasatud huvigruppidega, et välja selgitada nende arvamus planeeringu lahenduse kohta.

Narva linna ametitest on selles ringis Linnamajandusamet ning Linna Arenduse ja Õkonoomika Amet, sõltuvalt teemast ka kultuuriosakond jt linnavalitsuse osakonnad.

Riigiametitest kaasatakse enamasti Terviseamet ja Päästamet, vajadusel ka Muinsuskaitseamet, Maa-amet, Keskkonnaamet jt. Samuti küsitakse arvamused tehnovõrkude valdajatelt, vajaduse korral lähinaabritelt jt kaasatutelt.

Täpsustuste sisseviimise, huvide kaalumise ja kompromisside tegemise käigus muutub ka planeeringu lahendus. Lõpuks valmib planeeringu põhilahendus.

5. DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMINE

Planeeringu põhilahenduse vastuvõtmise otsusega kinnitab omavalitsus, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele, seadustele jt õigusaktidele ning on sobiv viimaseks avalikustamiseks.

6. AVALIKUSTAMINE

Info avaliku väljapaneku kohta edastatakse avalike kanalite kaudu. Puudutatud isikuid ja neid, kelle esitatud vastuväited planeeringus ei arvestatud, teavitatakse isiklikult. Avalikul väljapaneku ajal saab tutvuda planeeringu materjalidega nii veebis kui ka paberikandjal linnavalitsuses kohapeal ning väljapaneku kestel saab esitada kirjalikke ettepanekuid.

Detailplaneeringu väljapanek kestab üldjuhul 14 päeva, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul vähemalt 30 päeva.

Seejärel vastab omavalitsus kirjalikult esitatud arvamustele koos põhjendustega, kas esitatud arvamust võetakse arvesse või mitte.

Pärast väljapanekut toimub üldjuhul avalik arutelu, kus saab spetsialistide ja omavalitsuse juuresolekul planeeringulahendust arutada. Kui väljapaneku jooksul pole kirjalikke arvamusi esitatud või need lahendatakse jooksivate kokkulepetega, siis ei ole avaliku arutelu toimumine tingimata vajalik.

Juhul, kui avalikustamise tulemusel muutub planeeringulahendus olulisel määral, tuleb tavaliselt uuendada vähemalt osa planeeringu kooskõlastusi ning korraldada täiendav avalikustamine.

JÄRELEVALVE

Kui detailplaneering muudab üldplaneeringut või kui mõni vastuväide jääb lahendamata, läheb planeering järelevalvesse valdkonna eest vastutavale ministrile. Järelevalve tegija 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. Vajaduse korral korraldatakse lisakoosolekuid ja avalikustamisi ning planeeringulahendus võib sellest tulenevalt teiseneda.

7. DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMINE

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

Planeeringumenetluse viimane etapp on avalikkuse informeerimine kehtestamisest.

3. Narva planeeringud

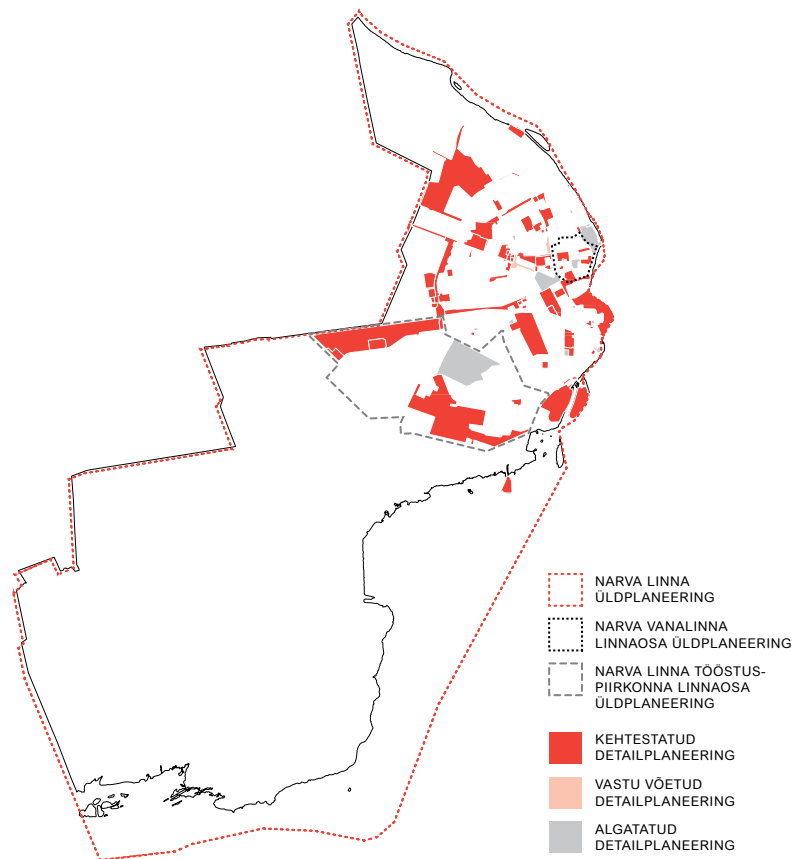
Kui eelnevalt vaadeldi seda, kuidas planeeringuid koostatakse, siis siinses peatükis kirjeldatakse, milliste konkreetsete planeeringutega Narva linnaruumi korraldatakse.

ÜLDPLANEERINGUD NARVAS

Narva linna üldplaneering aastateks 2013–2025 kehtestati Narva Linnavolikogu otsusega 2013. aastal. Üldplaneeringu koostamine kestis koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega üle nelja aasta. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Narva linna eesmärk lähima 10–15 aasta perspektiivis (seisuga 2013) **linna territooriumil elanikele, külalistele ja turistidele võimalikult soodsate elamis- ja puhkamistingimuste tagamine**. Kõik eluks vajalikud peamised funktsioonid, sealhulgas valdav osa töökohti ja arengutempole vastav sotsiaalne taristu peavad selleks asuma linna piires. Nii saab linn toimida ühtlasi tõmbekeskusena tervele

regioonile. Seega on omavalitsuse ülesanne igapäevase planeerimise korraldamise ja ehitustegevuse ning linnaruumi heas korras hoidmise kontrolli abil tagada tasakaalustatud linnaruum. Linnas peavad olema turvalised liikumisteed ja hõlpsasti ligipääsetavad avalikud teed veekogude äärde, puhke- ja haljasaladele ning hästi toimivad avalikud ja sotsiaalsed teenused. (Narva linna üldplaneering 2013–2015, seletuskirja lk 27).

2010. aastast kehtib ka Narva linna tööstuspiirkonna linnaosa üldplaneering ning 2012. aastast Narva Vanalinna linnaosa üldplaneering. Vanalinna üldplaneeringu eesmärk on arendada vanalinna kui atraktiivset ja mitmekesist keskust, mis on hinnatud elurajoon, haridus- ja kultuurikeskus ning turismipiirkond. Selleks pakub üldplaneering 12 ruumilist strateegiat ehk võimalikku ideed linnaruumi arendamiseks ning konkreetset tingimused, millest tuleb vanalinna territooriumil lähtuda nii detailplaneeringute koostamisel, uusehituste



Narva üld- ja detailplaneeringud (seisuga november 2018)

püstitamise kui olemasolevate ehitiste hooldamise, restaureerimise, rekonstrueerimise kavandamisel. Üldplaneeringuga nähakse ette uue administratiivse keskuse ning raamatukogu ehitamine. Kavandatavad uued hooned, sh uued korterelamud tuleb kavandada vanalinnale omases hoonetuslaadis, tagada tuleb vanalinna erinevatest ajalooperioodidest pärit väärtuste säilimine, et Narva ajalugu oleks tajutav ka linnaruumis.

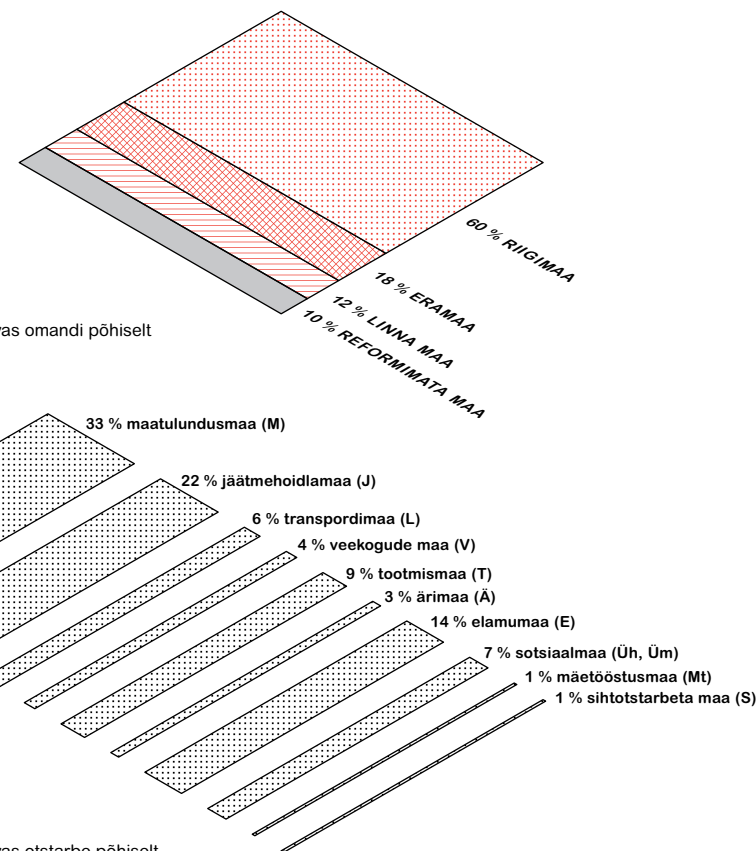
Lähiaastatel on kavas alustada Narva 2030+ üldplaneeringu koostamisega. Töödokument „Narva linna üldplaneeringu koostamise vajaduse analüüs” toob välja, et rahvastikuprognoside tõttu peaks uus

üldplaneering arvestama n-õ kahaneva linna kavandamise põhimõtetega. See tähendab, et linna ruumilise arendamise peamiseks eesmärgiks ei ole niivõrd uute alade planeerimine linnaruumi täiendavaks arenguks, vaid rahuldustpakkuva elukeskkonna tagamine juba väljaehitatud linnaruumi uuendamise kaudu.

DETAILPLANEERINGUD NARVAS

Narvas koostamisel olevad ja kehtestatud detailplaneeringud on kantud Maa-ameti kaardirakendusse <http://xgis.maaamet.ee>. Samuti leiab Narva Arhitektuuri- ja

Maaomandi jagunemine Narvas omandi põhiselt (seisuga november 2018)



Maaomandi jagunemine Narvas otstarbe põhiselt (seisuga november 2018)

Linnaplaneerimise Ameti kodulehelt aastatel 2007–2015 koostatud detailplaneeringute koondinfo ja kõik planeeringud alates 2000. aastast.

Kaardirakendusest näeme, et detailplaneeringud võivad olla väga erinevas mõõtkavas – neid on koostatud nii üksikutele kinnistutele kui ka suurtele aladele, nt tööstuspargile. Samas on oluline pöörata tähelepanu sellele, et kaardil kajastuvad ka sellised planeeringud, mis on küll ammu kehtestatud, kuid tänini realiseerimata. Detailplaneering ei kaota küll aja möödumisel automaatselt kehtivust, kuid linnaruum muutub ning kunagised plaanid võivad sisuliselt kiiresti vananeda.

Peatselt on loomisel Narva planeeringute GIS platvorm, mis loob eelduse planeeringute veelgi lihtsamaks jälgimiseks ja vajaliku info leidmiseks.

MAAOMAND NARVAS

Narva linna pindala on 68,72 km². Linna administratiivpiirid hõlmavad palju enam kui vaid linnalist keskkonda – üle poole territooriumist (55%) moodustab sihtotstarbalt maatulundus- (33%) või tootmis- ja jäätmehooldamaa (31%). Koos 1% mäetööstusmaaga hõlmavad tööstusettevõttes peaaegu kolmandiku linna pindalast. Lisaks

moodustavad neli Balti elektrijaama tööstuslikku kanalit lõviosa (80%) veekogude maast, mistõttu on tööstusalade osakaal linna pindalast veelgi suurem. Lisaks moodustab linna lõunaosa territooriumist suure osa olulise rohevõrgustiku elemendina riigimets.

Linnalisemate tegevuste, nagu näiteks elamumaa moodustab 14%, sotsiaalmaa (s.o nt koolide ja lasteaedade alune maa ja pargid) 7% ning transpordimaa (s.o teed-tänavad) 6% linna pindalast. Väga vähe on ärimaad – 3%. Elamumaa hulka kuulub muu hulgas ka aiandusühistute all olev maa, mida linna üldplaneeringu järgi oli umbes 7,17 hektarit ehk üle 10% kogu linna territooriumist.

1991. aastal alguse saanud ning nüüdseks sisuliselt lõpule jõudnud maareformi järel kuulub 60% linna territooriumist riigile ning selle valitsemist reguleerib riigivaraseadus. Linnavalitsusele kuulub 12% linna territooriumist (peamiselt transpordi- ja sotsiaalmaa), eraomanikele 18% (siin on koos nii erastatav kui ka tagastatav maa), ülejäänu osas menetlus veel käib.

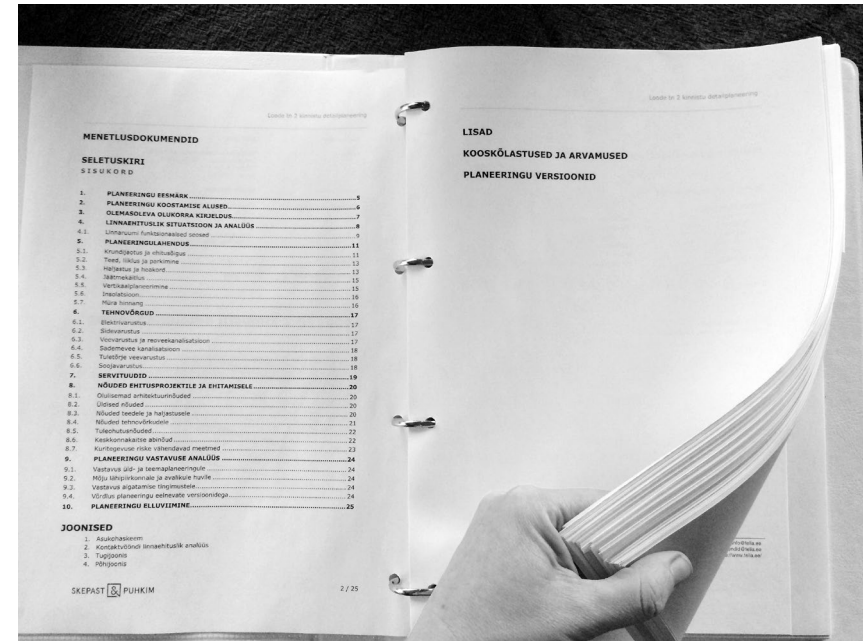
KUIDAS PLANEERINGUT LUGEDA?

Planeeringu sisu ja osad

Ruumi koostisosad

Erialaterminite illustreeritud sõnastik

4. Planeeringu kaust



Planeeringu kaust

Planeeringutega tutvudes seisab lugeja silmitsi hulga teksti- ja graafilise materjaliga. Käesolevas peatükis kirjeldame lähemalt detailplaneeringu kausta osi.

Planeeringu kaust sisaldab seletuskirja, jooniseid, menetluskokkuvõtte, kooskõlastusi, uuringuid jm lisanõudeid. 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 tekstilisi 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? Seletuskirja põhiohk

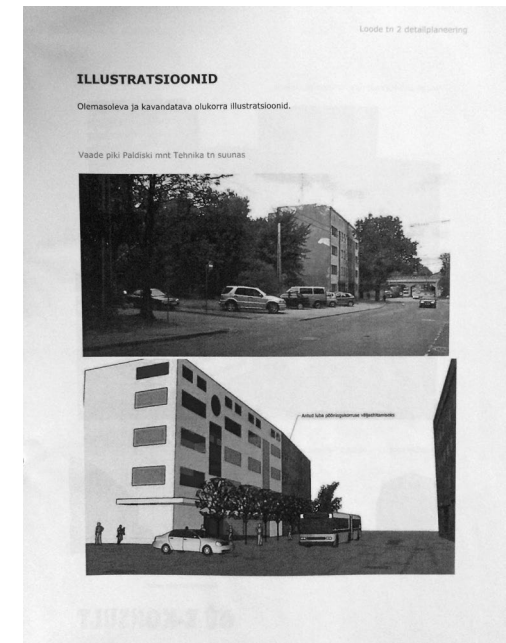
on siiski uue linna-ruumilise lahenduse kirjeldusel.

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.

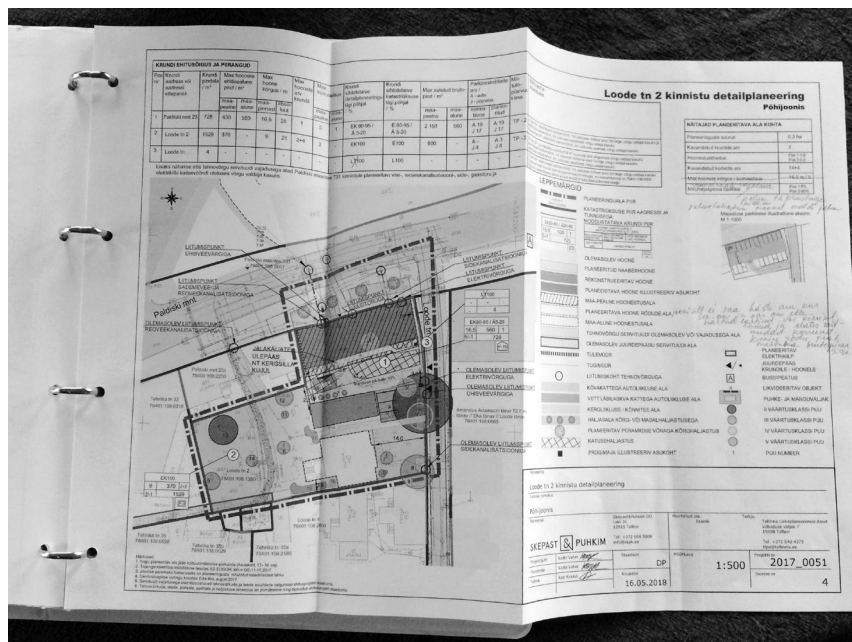
Detailplaneeringu jooniste hulka kuuluvad veel:

- **situatsiooni- või asendiskeem**, mis näitab ära planeeritava ala täpse asukoha ja piirid;
- **kontaktvööndi analüüs**, mis kajastab ümbritseva piirkonna olemasolevat olukorda ja planeeritavaid muutusi, lahendust mõjutada võivad kitsendusi ning linnaehituslikke seoseid lähialadega;

- **tugiplaan**, mis kujutab planeeritava ala olemasolevat olukorda (nt pinnavormid, taimestik, maapinna kõrgused, hooned, tehnovõrgud, teed jm rajatised) ning erinevaid kitsendusi, mis ala kasutamist võivad mõjutada (tehnovõrgu kaitsevöönd, muinsuskaitse objekti piiranguvöönd, vaatekoridor jm);
- **tehnovõrkude koondplaan** näitab detailplaneeringu puhul planeeringuala varustatust tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, gaas, küte, sideteenused) nii praegu kui ka tulevikus. Üldplaneeringu puhul on olulisemad **tehnovõrgud** tehnilise taristu teemakaardile koondatud;
- **Liiklusjoonis** kajastab põhjalikumalt liikluse ning parkimise teemasid – kõnni- ja sõidutee ning jalgrattaparkla asukohti jm vajalikku. See võib olla integreeritud põhijoonise hulka või näidatud eraldi joonisena.



Illustratsioon



Põhijoonis

Menetlusedokumentide hulgas on omavalitsuse tehtud otsused, koosolekute ja arutelude protokollid, avaldatud kuulutused, lepingud ja muud menetluse ajal koostatud kirjalikud dokumendid.

Kausta lahutamatuks osaks on **kooskõlastuste ja arvamuste** kogumise (ehk nn kooskõlastusringi) käigus eri osapooltelt 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 üks huvitavaid osi asub aga **lisade** all – eri uuringute, tehniliste tingimuste jms kõrval on seal **illustratsioon** kavandatavast lahendusest (nt kolmemõõtmeline pilt või foto maketist).

Pilt täiendab põhijoonist, kuid tasub silmas pida, et illustratsioon pole seaduslikult siduv ning kujutab vaid ühte 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 kahemõõtmeliseks dokumendiks. Samuti esitab joonis lugematu hulga õigusaktidest ja infokihtidest tulenevat detailset infot.

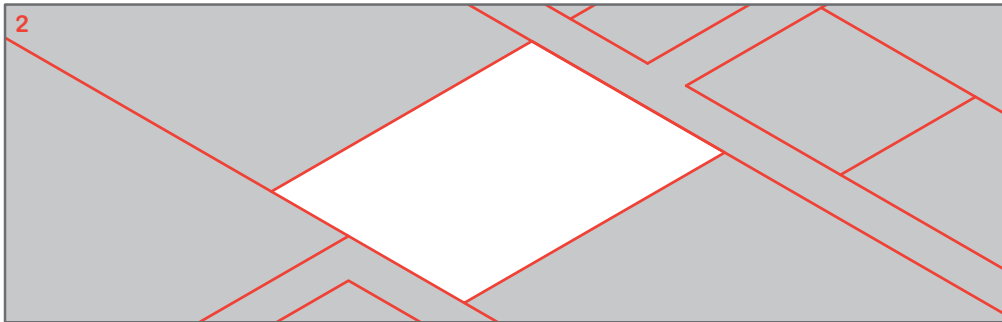
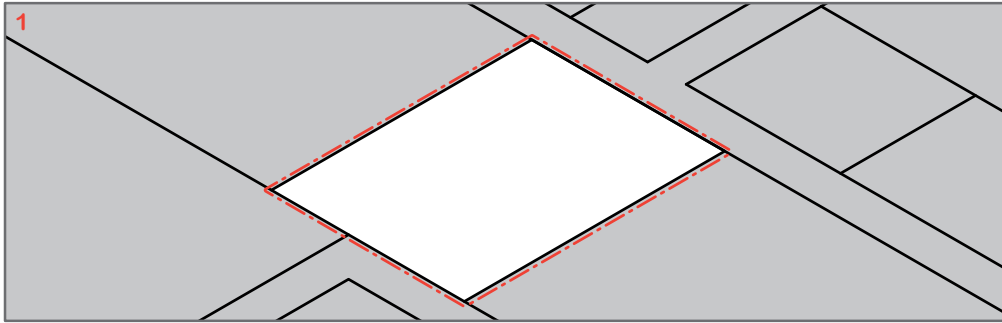
Lisaks on erinevatel planeerijatel jooniste vormistamisel oma „käekiri” ja ametnikel erilised nõuded, mistõttu on kavandatust arusaamine tihti ka erialaspetsialisti jaoks keeruline. Et hõlbustada jooniste dešifreerimist ning planeeritud ruumi hoomamist, oleme põhijoonisel sagedamini esinevatest terminitest 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 asukohast. Järgmine samm on kavandatava ehitatud keskkonna väljalugemine. Joonise ning ehitusõiguse tabeli põhjal on võimalik lahendusest juba

esmane ettekujutus saada, mis aitab anda ülevaadet selle sobivusest olemasolevasse keskkonda. Lisaks on abiks kontaktvõõndi analüüs ja sageli planeeringu lisades leiduv illustratiivne joonis.

Kolmandaks lahendatakse planeeringu raames hoonete ümbrus ja sidusus avaliku ruumiga: haljastus, teed, tänavad ja parkimiskohad. Planeerija peab lahenduse andma tervikuna kogu kavandatavale alale, sest lisaks hoonetele moodustavad elukeskkonna ka kaasnevad teed, haljastus, väikevormid, tehnovõrkude lahendus jm. Eesmärk on näidata, et kui läheb planeeringus määratud ehitusõiguse järgi ehitusprojekti koostamiseks, on krundil piisavalt ruumi kõnnitee, jalgrattaparkla ja näiteks ka mänguväljaku jaoks.

Sõnastiku neljanda osa moodustavad kitsendused, mille mõju maa kasutamisele võib olla vägagi suur. Erinevad kaitsealad, piiranguvõõndid jmt 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).



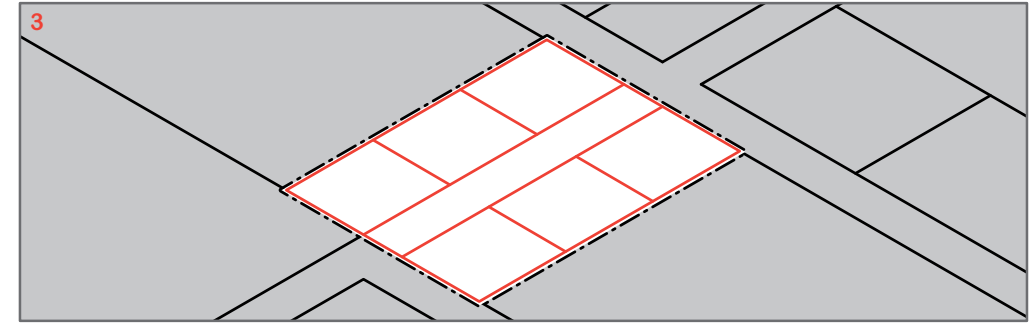
I PLANEERINGUALA JA SELLE ASUKOHT

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

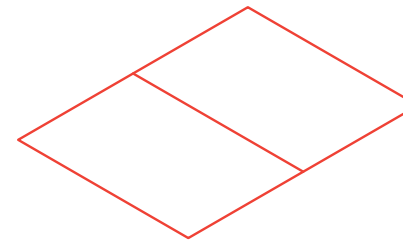
1. Planeeringuala piir: markeerib ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus ja määratakse uued maakasutus- ja ehitustingimused.

Planeeritava ala suuruse järgi saab aimu, kas tegemist on ühe väikese krundi või suure piirkonna ümber kujundamisega ning samuti näeb selle põhjal, kuhu ulatuvad kavandatavad muudatused ja kelle huve see võib mõjutada.

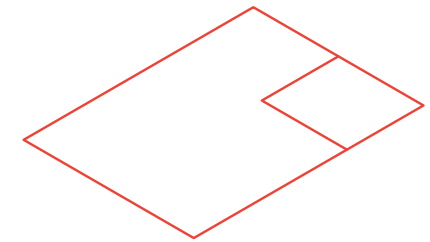
2. Katastriüksuse, kinnistu või maaüksuse piir: üks planeeringuala saab hõlmata kas üht või mitut erinevat maatükki. Maatükk võib olla kas katastriüksus, kinnistu või maaüksus – sõltub, millisesse registrisse see on kantud. Katastriüksus on maatükk, mis on kantud maaregistrisse. Maaregistris kajastuvat 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-ala kohta täiendavat infot.



3b

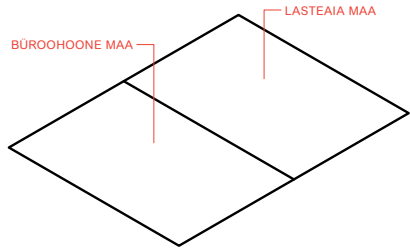


3c

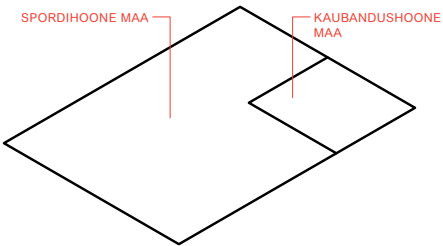


3. Planeeritava krundi piir: näitab detailplaneeringuga kavandatavat krundijaotust, mis loob uue hoonestuse rajamiseks linnaehitusliku alusstruktuuri. Krunt on planeeringuga loodav maatükk, millele määratakse ehitusõigus ning mis saab ala ruumilise lahenduse aluseks. Krundi alusel moodustatakse hiljem maatoimingute abil katastriüksus. Ühe avara krundi (skeem 2) asemele on võimalik moodustada näiteks kaks krunti (nagu skeemil 3b või 3c) või planeerida mitme väikese krundiga tihe keskkond (nt 3a).

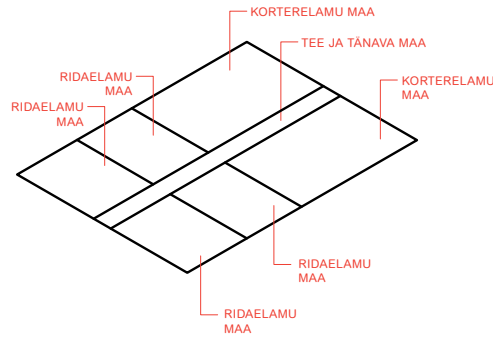
4a



4b



4c

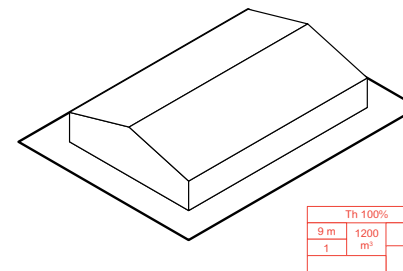


4. Krundi kasutamise sihtotstarve: näitab võimalikult täpselt, milliseid kasutusvõimalusi alale kavandatakse (nt korterelamu, turg, büroohoone, supelrand). Väga täpse krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsuse üldisema katastriüksuse sihtotstarbe, mis märgitakse maaregistrisse.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

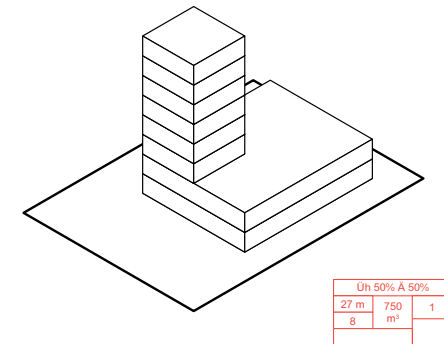
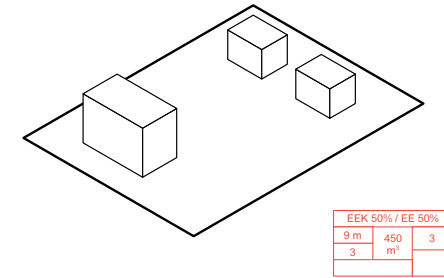
II EHTATUD KESKKOND
Mida, kuhu ja kuidas võib ehitada?

5

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

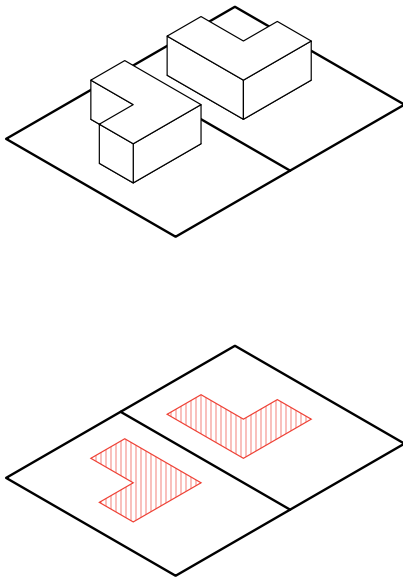


5. Ehitusõigus: krundile ehitusõiguse andmine on krundi kasutamise tingimuste kindlaksmääramise kõrval detailplaneeringu peamine ülesanne. Ehitusõigusega seatakse paika kavandatava hoonestuse kõige olulisemad parameetrid. Planeerimisseaduse järgi määratakse ehitusõigusega: krundi kasutamise sihtotstarve*, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste maksimaalne arv* (või nende puudumine), ehitisealune pind*, kõrgus* ja vajaduse korral sügavus. Kui krunt jaotatakse mitmeks, siis ehitusõiguse parameetrid esitatakse joonisel iga kavandatava krundi kohta eraldi ehitusõiguse kastis (vt joonist) ning kõigi kruntide kohta kokku ehitusõiguse tabelis.



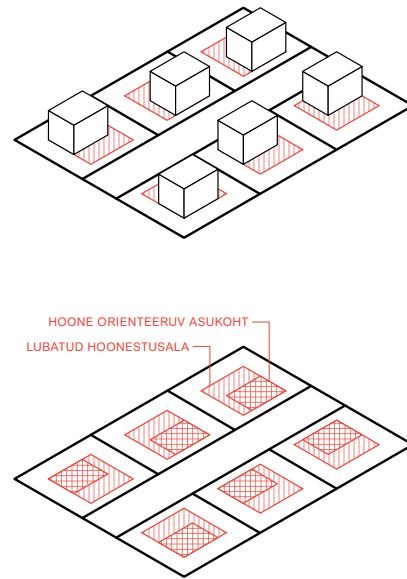
! Detailplaneeringuga võib kirjeldada või määrata oluliselt rohkem parameetreid kui seaduses ette nähtud. Näiteks antakse sageli ette hoone maksimaalne korruselisus*, brutopindala*, hoone orienteeruv asukoht*, aga ka täisehituse protsent* ja tihedus*. Tegu on näitajatega, mis võimaldavad omavalitsusel kavandatavat tulemust oluliselt täpsemalt suunata ja kontrollida, kuid samal ajal võivad need hilisemat projekteerimist märkimisväärselt kitsendada ja teatud lahendused välistada. Seetõttu peab põhjalikult kaaluma, kui täpseid tingimusi on otstarbekas iga detailplaneeringuga ette anda.

6



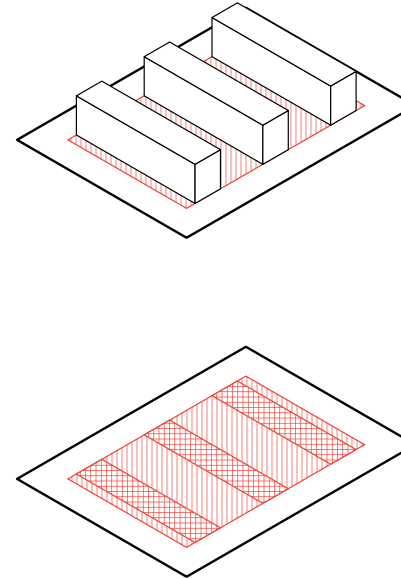
6. Krundi hoonestusala: konkreetne ala, kuhu antud krundil võib hooned kavandada. Hoonestusala on oluline vaadata koos ehitusõiguse* infoga, et ette kujutada, milliseks kavandatav ruumiline keskkond kujuneb. Kui tegu pole just kesklinna või ülitiheda piirkonnaga, kus hoone krundile paigutamiseks ainult üks võimalus ongi, näidatakse hoonestusala tavaliselt lubatud ehitisealusest pinnast* suuremana, et jätta hoone 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

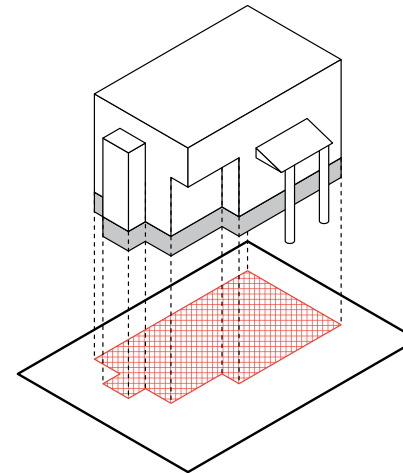


7. Hoone orienteeruv asukoht krundil: see illustreerib üht võimalikku lahendust, kuidas planeeringus määratud ehitisealuse pinnaga hoone võib hoonestusala* sees paikneda. Hoone täpne asukoht selgub hiljem projekteerimise faasis ning see pannakse paika ehitusprojektiga. Seega, kui hoonestusala täidab näiteks 2000 m² krundist, mille suurus on 4000 m², kuid ehitisealuseks pinnaks on lubatud ainult 500 m², näib hoonestusala suurem, sest tegelik hoone täidab vaid veerandi hoonetele lubatud pinnast.

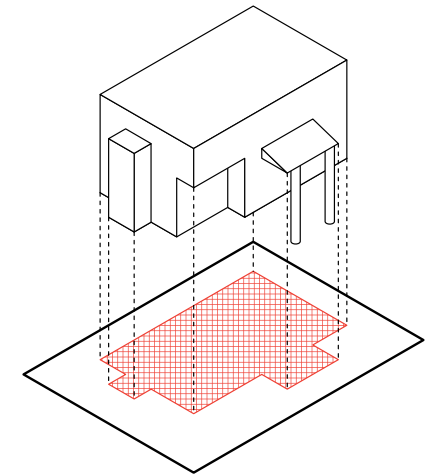
7b



8b



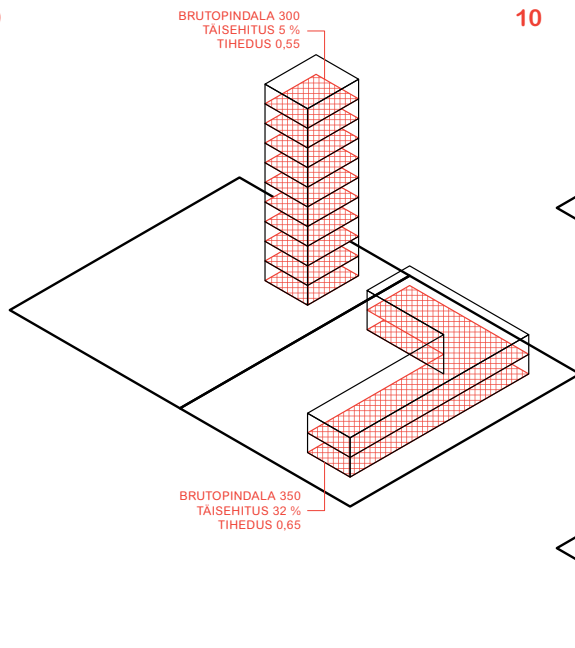
8a



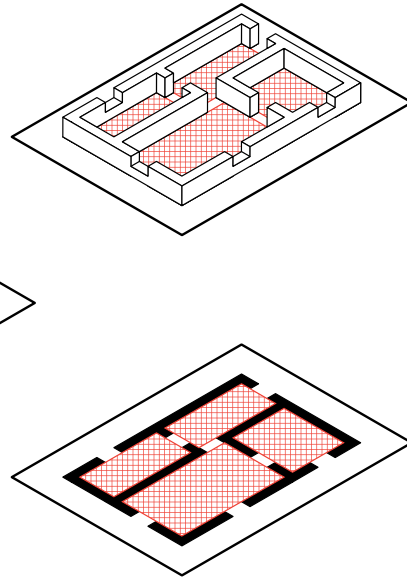
8. Ehitisealune pind: näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse (8a) ja maa-aluse (8b) osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses¹, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte.

Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

9



10



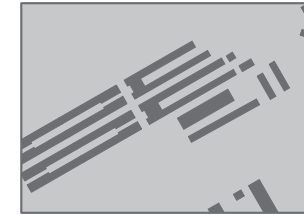
9. Suletud brutopind: näitab kaudselt, millise üldise mahuga hoonet on võimalik antud asukohta maksimaalselt ehitada. Suletud brutopinda mõõdetakse igal korrusel välisseinte välispiiri järgi (arvesse ei lähe rõdu, terrass, estakaad, välistrepp jm avatud pinnad). Hoone suletud brutopind on kõigi korruste suletud brutopindade summa.

10. Suletud netopind e kasulik pind: tegu on hoone osaga, kus inimene saab realselt viibida ning mis on tema jaoks normaalingimustes kasutatav. Tegu on korruse suletud brutopinnaga, millest on maha arvatud korruse välistarindite (nt välissein), sisetarindite (nt kandvad siseseinad, postid) ja mittekandvate tarindite (nt mittekandvad siseseinad) alune pind. Ruumi osasid, mille kõrgus on alla 1,6 m, arvesse ei võeta – seda peab arvestama nt kaldpindade ja katusekorruste puhul. Hoone suletud netopind on kõigi korruste suletud netopindade summa.

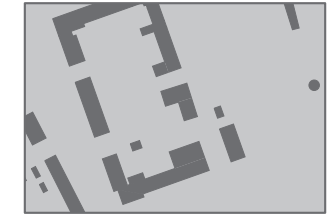
11–12



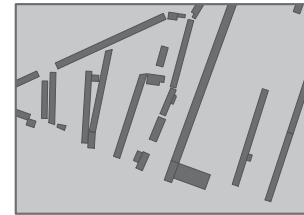
Linda tn Forteco tööstusala (Kerese linnaosa)
Täisehitus ca 45 %



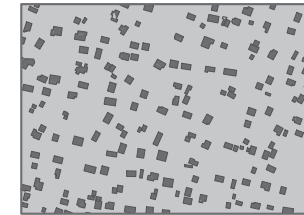
Rahu tn gaaräzikompleks (Siivertsi linnaosa)
Täisehitus ca 50 %



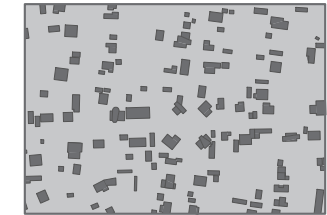
Salmeaia kesklinna kvartal (Joaoru linnaosa)
Täisehitus ca 40 %



Kulgu sadama-ala paadikuurid (Veekulgu linnaosa)
Täisehitus ca 30 %



Kulgu suvilapiirkond (Veekulgu linnaosa)
Täisehitus ca 15 %

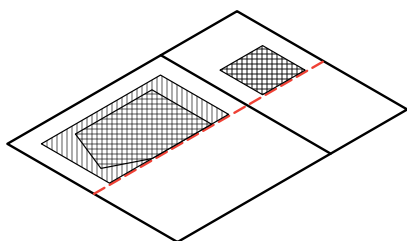
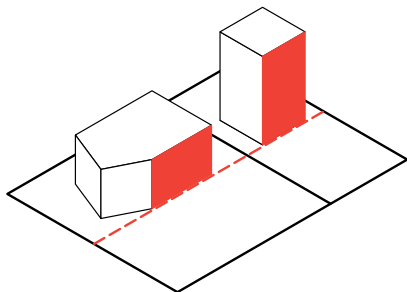


Paemurru eramajad (Paemurru linnaosa)
Täisehitus ca 20 %

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

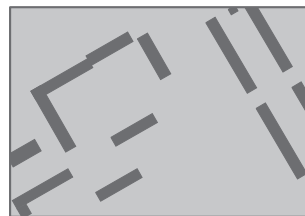
12. Krundi hoonestustihedus: see arvutatakse, jagades hoonete suletud brutopindala* krundi pindalaga. Tehtes arvestatakse ka hoone korruselisust ning tulemus näitab kogu hoonestuse pindala suhet krundi suurusesse. Kui hoonestustihedus on näiteks 1, saaks korrused krundile laiali laotada nii, et kogu 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 tervest mitmekorruselise hoonega kaetud.

13



13. Ehitusjoon: lähtuvalt ümbritsevate majade asukohtadest või asumi iseloomust määratakse, kas kavandatav hoone peab paiknema teistega samal joonel. Ehitusjoon on levinud miljöölade puhul ja tihedamas 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. Täpsem lahendus sõltub detailplaneeringuga ette antud tingimustest.

14



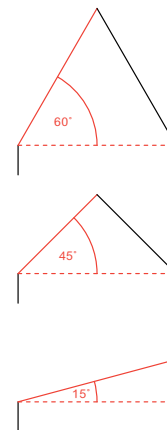
Lahtine hoonestusviis – Rahu tn paneelelamud (Pähklimäe-Siivertsi linnaosa)
Täisehitus ca 25 %



Kinnine hoonestusviis – Kreenholmi hruštšovkad (Kreenholmi linnaosa)
Täisehitus ca 40 %

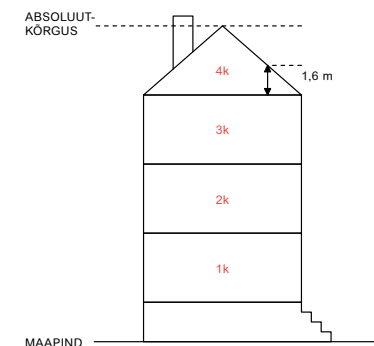
14. Hoonestusviis: üldistatult on olemas kolm võimalikku hoonestusviisi: kinnine, lahtine ja vahelduv. Kinnise (ehk kvartaalse või perimetraalse) hoonestusviisi puhul palistavad hooned terve kvartali ulatuses tänavaserva, luues selge ruumistruktuuri, kus hoonetest moodustuvad suletud hoovid (nt Joala tn ja barokne vanalinna osa). Lahtise hoonestusviisi üks väljendus on vabaplaneering, mille puhul asuvad hooned üksteise suhtes vabalt ja jätvavad majadevahelise ala avatuks, tegemata vahet hoone esi- ja tagaküljel (nt Pähklimäe ja Uusküla). Tavaliselt järgivad vabaplaneeringulised alad suuremat geomeetriat, nt ruumis raskesti tajutavat, kuid n-ö struktuuri andvat ehitusjoont. Vahelduva hoonestusviisi korral sisaldab keskkond nii kinnist kui ka lahtist hoonestusviisi.

15



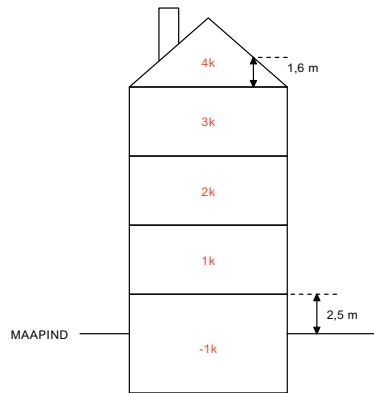
15. Katusekalle: määratakse piirkonna olemasoleva või kavandatava arhitektuurse miljöö põhjal. Kui majade arhitektuurse ilme ühtsust peetakse antud piirkonnas oluliseks, määratakse kindlaks, kas kavandada võib lame- või mitmekaldelise katusega (nt viilkatusega) hooneid. Lisaks muudele arhitektuursetele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

16



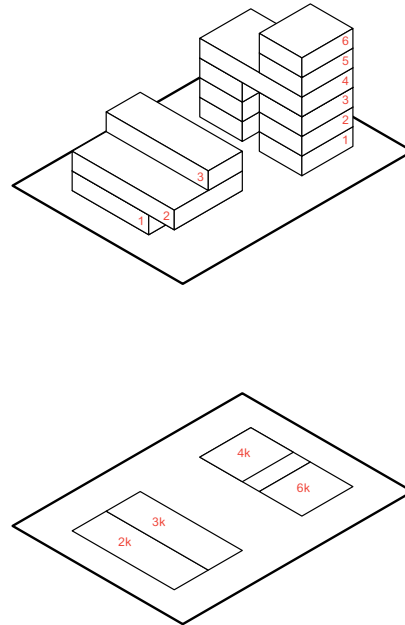
16. Maapealsete korruste arv ja hoonete kõrgus: hoone kõrgus mõõdetakse maapinnast ja seotakse merepinnast mõõdetud absoluutkõrgusega. Eriti oluline on jälgida absoluutkõrgusi planeeringutes, mis muudavad olemasolevat maapinna reljeefi. Lisaks kõrgusele määratakse mõnikord ka maksimumaalne korruste arv. Kui seda tehtud pole, saab üldjoontes ise arvestada, mitu korrust etteantud kõrguse sisse ligikaudu mahutada annab (ühe korruse kõrgus on u 3 m).

17



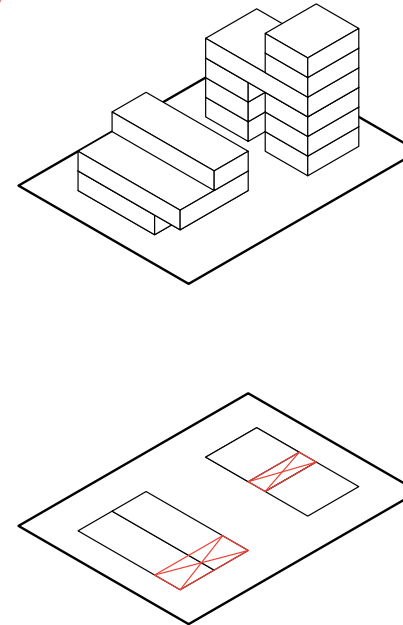
17. Maa-aluste korruste arv ja sügavus: maa-alust korrust ja selle sügavust tähistatakse üldjuhul numbriga ees asuva miinusmärgiga. Tegu on maa-aluse korrusega, kui selle põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist.

18



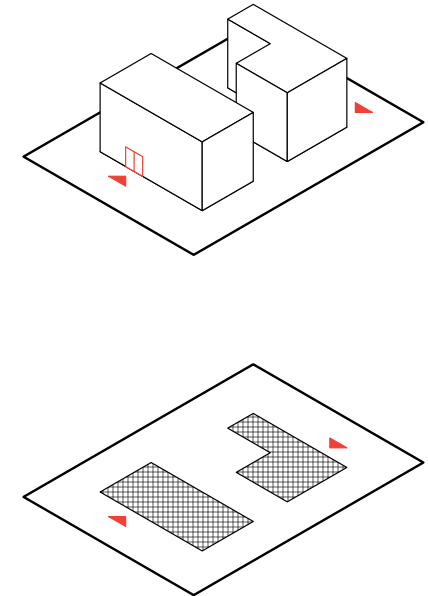
18. Hoone korruse tagasiaste: näitab, kuidas hoone ehitusmaht korruseti vertikaalselt liigendub. Levinud on näiteks lahendus, kus tänava ääres on hoone madalam, järgides naaberhoonete kõrgusjoont, kuid krundi sisemuses või tagasiastuvatel ülakorrustel on hoonemaht kõrgem (mida kitsal tänaval seistes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

19



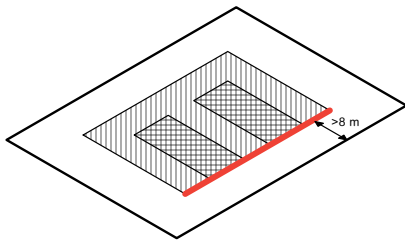
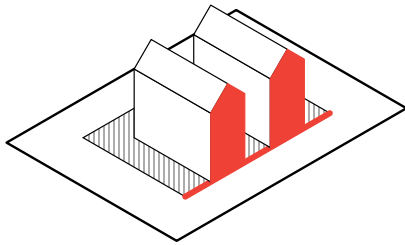
19. Hoonealune läbipääs ja konsool: hoonealune läbipääs on tavaliselt kangialune, mille kaudu pääseb teisele poole maja. Konsool on hoonest välja ulatuv maht, mille alt saab läbi liikuda. Näiteks ehitatakse mõnikord teine korrus osaliselt kõnnitee kohale, et luua linnaruumiliselt mitmekesemat lahendust.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

20



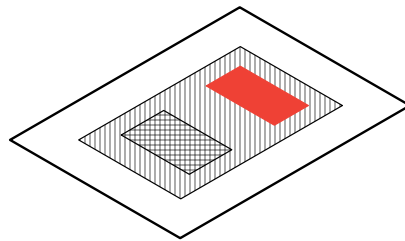
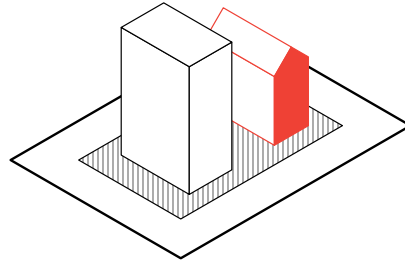
20. Hoone peasissepääsu asukoht ja juurdepääs hoonele: see tähistatakse tavaliselt noolega, mis näitab, kuhu on kavandatud hoone peasissepääs. See on oluline info, sest juurdepääsu asukohast oleneb, kuidas peab lahendama liikumise tänava, parkla, värava ja maja vahel, ning kuhu saab kavandada privaatsema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

21



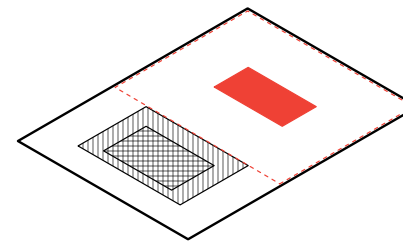
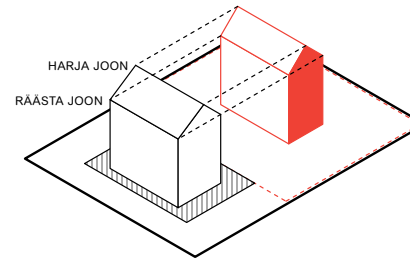
21. Tulemüür: tuleohutusnõuetes loetakse tule leviku seisukohast ohtlikuks, kui hoonete vaheline kuja*(kaugus) jääb alla 8 m. Sel juhul on vaja tule levikut piirata ehituslike vahenditega ning tavapäraselt lahendatakse see tulemüüri kavandamisega. Tulemüüri eesmärk on takistada tule levikut ühelt hoonelt teisele.

22



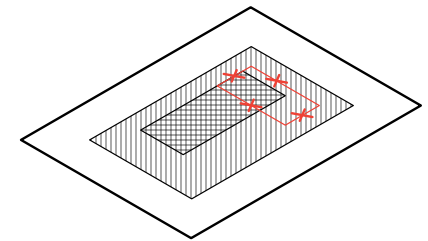
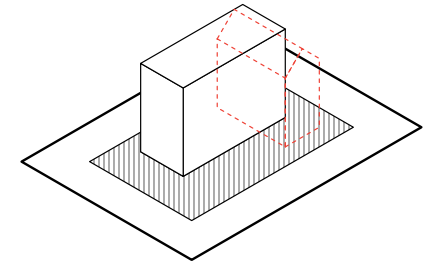
22. Säilitatav hoone: olemasolev hoone, mida antud planeeringu järgi ei lammutata ning mille ehitusõigust ei muudeta.

23



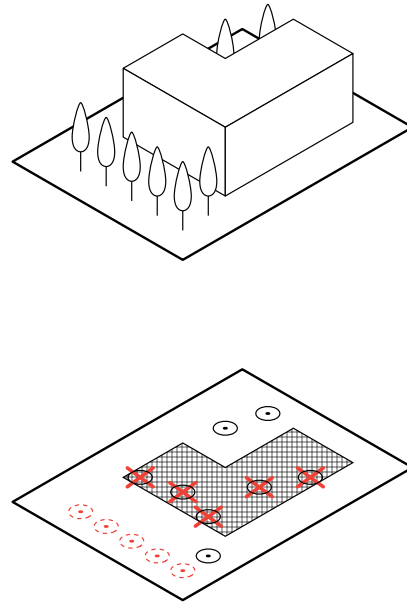
23. Muinsuskaitsealune hoone: kui planeeritava alale jääb muinsuskaitse all olev hoone või selle kaitsevöönd, peab planeeringu osana tellima eraldi muinsuskaitse eritingimused. Need annavad omakorda lähteinfo planeeringu jaoks, määrates milliseid reegleid ja tingimusi peab järgima, et uus lahendus väärtuslikku olemasolevat hoonet ja linnaruumi arvestaks. Kaitsealuse hoone puhul on oluline selle vaadeldavus, mistõttu tuleb tagada vaatekoridoride säilimine. Mälestiste kohta saab täpsemat teavet Muinsuskaitseameti registrist (register: muinas.ee).

24



24. Lammutatav hoone: olemasolev hoone, mis on lubatud lammutada. Lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt ja taotleda lammutusluba.

25



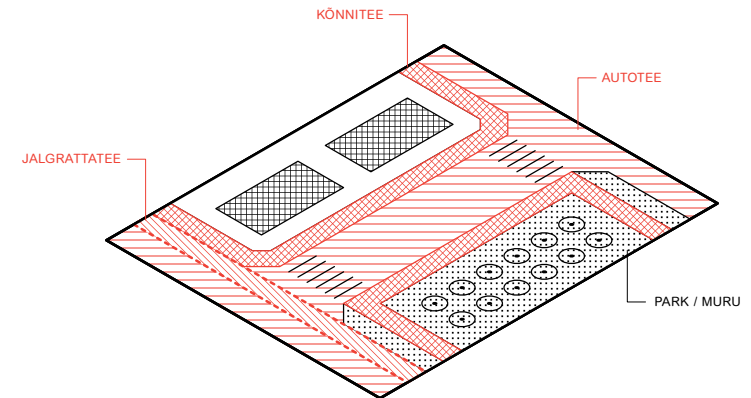
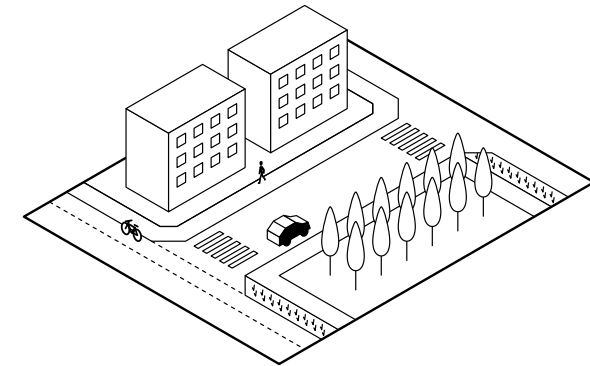
III ÜMBRUS JA AVALIK RUUM

Mis toimub hoonete ümber?
Kuidas planeering ümbritsevat mõjutab?

25. Haljastus: detailplaneeringus antakse üldine haljastuse lahendus, mis täpsustub projekteerimise faasis, mil võib vastava osa juba täpsemalt lahendada maastikuarhitekt. Planeeringus antakse üldised soovitusel haljastuse rajamiseks ning joonisel kajastatakse säilitatavate, likvideeritavate ning uute puude asukohad. Haljastuse kavandamisel lähtutakse kindlatest normidest, et tagada vajalik kasvuruum ning piisav kaugus hoonetest, teedest, tehnovõrkudest jm objektidest.

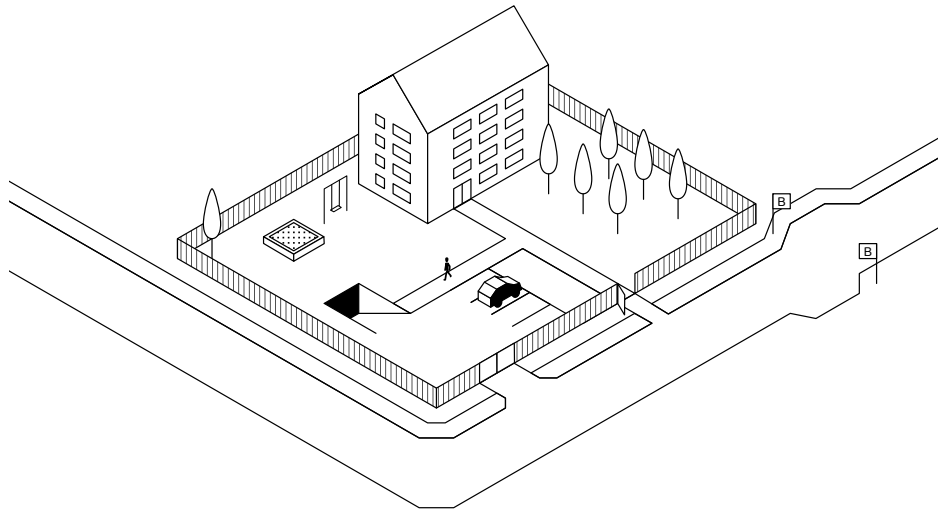
Sõltuvalt omavalitsusest ning olemasoleva haljastuse väärtusest, võib olla vaja planeeringu osana koostada ka dendroloogiline hinnang, millega tuvastatakse väärtuslikud puud ning määratakse nende säilitamise või asendamise põhimõtted.

26



26. Liikluskorraldus: planeeringuga lahendatakse mh jalakäijate, jalgratturite ja mootorsõidukite liikumine planeeritaval alal. Teede kavandamise põhimõtted lähtuvad suuresti normidest ja standarditest, mis on väga täpselt reguleeritud. Planeeringuga tutvudes tasub mh tähelepanu pöörata

sellele, kas uute teede ja tänavate sihid jätkuvad loogiliselt, kas on tagatud jalakäijate turvalised ning funktsionaalsed liikumisteed ja ülekäigurajad. Ehk kas kõigil liiklejatel on võimalik võrdselt mugavalt liigelda ning kas sõidukite kõrval on piisavalt mõeldud ka jalakäijatele ja ratturitele?

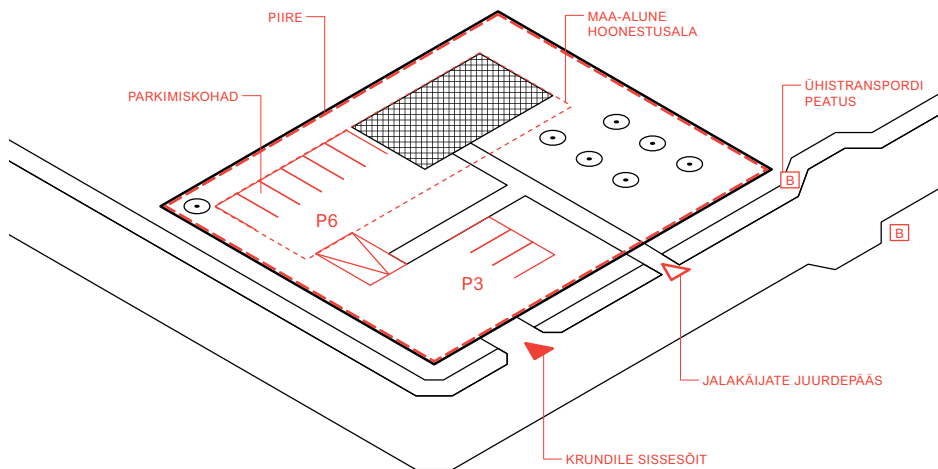


27. Krundile sisse-/väljasõit ja jalakäijate juurdepääs: näitab, kuidas planeeritav ala on ümbritseva linnaruumiga ühendatud. Seeläbi saab selgeks, kas kavandatavad liikumissuunad loovad olemasoleva tänavate struktuuriga loogilised ühendused ning kas hea juurdepääs on tagatud nii autodele, jalakäijatele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

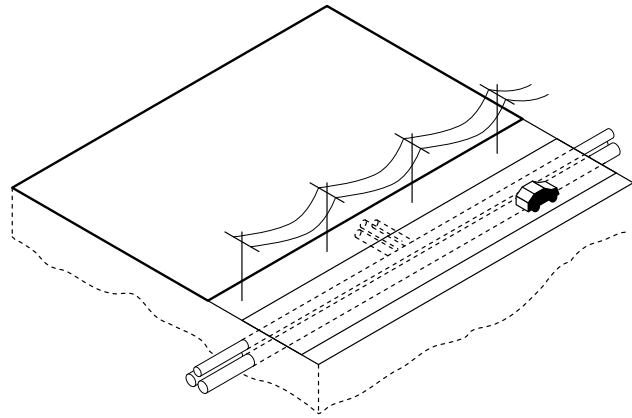
28. Parkimine: parkimiskohad kavandatakse üldiselt planeeritava ehitisega samale kinnistule, mitmel kinnistul asuva suurema hoonerühma puhul rajatakse vahel ka ühine parkla. Parkimismatiiv tuleneb linnatänavate standardist või konkreetses omavalitsuses kokkulepitud parkimismormist. Üldiselt on heaks tavaks, et linnakeskuses ning miljööladel panustatakse rohkem ühistranspordile ja kergliiklusele ning parkimiskohti võib kavandada normist vähem, et soodustada säästlike liikumisviiside kasutamist. Linnaruumi kvaliteedi seisukohast on oluline hoiduda ruumi raiskamisest parklatele ning mõelda selle asemel, kuidas arendada kaas-aegset ühistransporti, jalgrattaliiklust ning jalakäijate liikumisvõimalusi. Planeeringu joonisel võib õues ja hoone sees asuvatel parkimiskohtadel olla erinev tähistus.

29. 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).

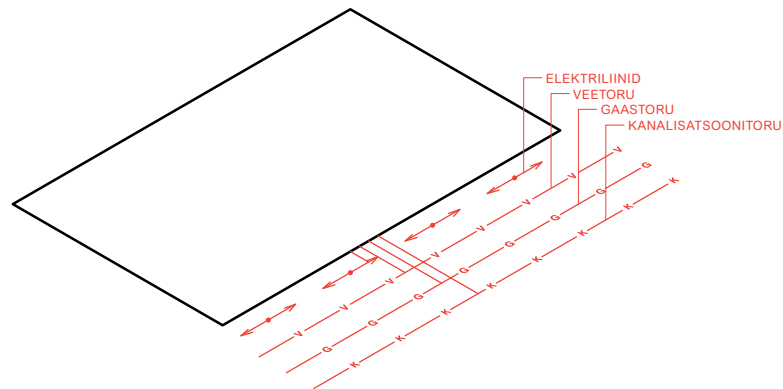
30. Piire: näitab, kas planeeritavale alale on tervikuna vaba juurdepääs või on mingisse krundi ossa plaanitud püstitada aed, mis sulgeb selle avalikkusele. Samuti võib planeering määrata piirdele tingimused maksimaalse kõrguse, materjali vm kujunduslike nõuete osas.

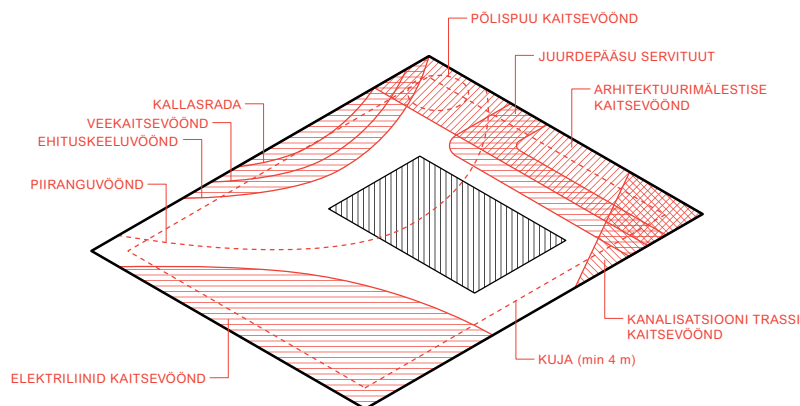
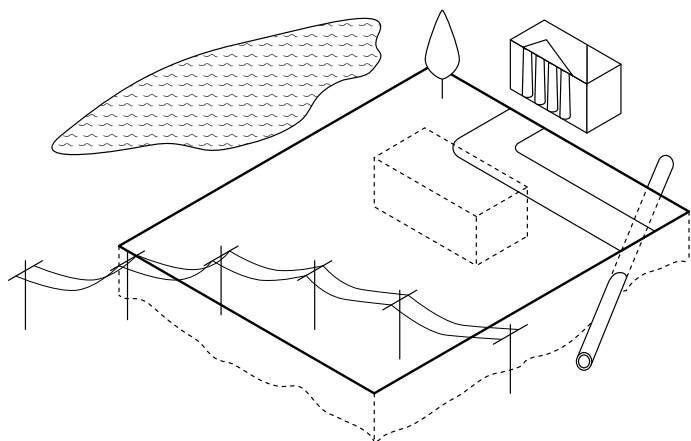


31



31. Tehnovõrgud: nii maa peal kui ka all on väga palju kommunikatsioonitrasse (nt vee- ja kanalisatsioonitorud, elektri-kaablid, õhuliinid, sidekaablid), mida tihti ei teadvustata linnaruumi osana, kuid millel on ruumikasutusele suur mõju. Mõju tuleneb trassi kaitsevööndist ja nõuetekohasest asukohast, nt ettenähtud minimaalne kaugus teest, hoonest, puust või teistest tehnovõrkudest. Olemasolevad tehnovõrgud kajastuvad topogeodeetilisel alusplaanil, tugiplaanil ning põhijoonisel. Perspektiivsed tehnovõrgud on antud põhijoonisel või eraldi tehnovõrkude joonisel, kuid see lahendus võib ehitusprojekti käigus täpsustuda ning muutuda, sest planeering annab põhimõttelised asukohad.





IV KITSENDUSED

Millised piirangud võivad planeeringut mõjutada?

32.

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

b Ehituskeeluvöönd: Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine üldiselt keelatud, erisused ning vööndite ulatused on toodud looduskaitseaduses. Keskkonnaamet võib erandjuhul anda loa ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks, kuid see peab olema põhjendatud ning ranna ja kalda kaitse eesmärgid peavad olema tagatud.

c Piiranguvöönd: piiranguvööndid on seotud looduskaitse eesmärkidega ning tulenevad looduskaitseadusest, need on määratud rannale, kaldale, kaitsealale ja looduskaitse üksikobjektile.

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

e Kaitstavad loodusobjektid: erinevad kaitsealad (loodus- ja maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate alade ja objektide eesmärk on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseadusest või vastavatest kaitse-eeskirjadest ning -kavadest.

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. Miljööaladel on üldjuhul rangemad reeglid, kuna olemasolev linnaruumiline keskkond on tavapärasest väärtuslikum ning vajab rohkem kaitset.

Millised piirangud lepatakse kokku planeeringu koostamise käigus?

i Servituudi vajadus: servituut on õigus piiratud ulatuses võõrast 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 seadmise vajadus tuleneb peamiselt juurdepääsu vajadusest (nt kui kvartali sees asuvale kinnistule pääseb vaid mõne teise eraomanduses oleva kinnistu kaudu) või tehnovõrkudest, et tehnovõrkude valdajal oleks ligipääs eramaal asuvate võrkude juurde nende hooldamise eesmärgil jms.

j Kuja: ehitiste väikseim lubatud vahekaugus.

KUIDAS EDASI?

Kaasamise ja osalemise tööriistad
Infoallikad

6. Kaasamise ja osalemise tööriistad

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

Olgugi, et lähenemisviise on mitu, 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 osapooli ülesanne, vaid kaasa saavad aidata kõik. Kodanikuna planeerimisprotsessis osaledes on oluline meeles pidada, et pelgalt emotsioonidel põhinevad argumentid planeeringulahenduse vastu ei ole edasiviivad. Konstrukttiivne kriitika, läbimõeldud variandid ja valmidus kompromissiks loovad eelduse avatud dialoogiks erinevate osapoolte vahel.

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

EELDUSED

Kaasamiskava (nimetatakse ka kaasamisdo-kumendiks 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 ülesande põhjalikumalt läbi mõtestada, aga ka 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) või kasutada üldisemate kaasamis põhimõtete paikapanevaks – n-ö kaasamise hea tava juurutamiseks ja kinnistamiseks. Huvigruppide kaardistamine on vajalik juba enne planeerimisprotsessi alustamist. Nii selgitab planeerija välja võimalikud huvitatud osapooled ja piirkonnas tegutsevad organisatsioonid. Paremal juhul kaardistatakse ka planeeritava alal elavad inimesed vanuse, peremudeli, hariduse, sissetuleku vms järgi, mis aitab otsustada, milliseid väärtuseid ja vajadusi on ruumiliselt parajasti vaja rõhutada.

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 lõputud 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, mh 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/ asumi (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 ka vabamas õhkkonnas, ka mitut, muidu erineva suunitlusega üritust osavalt ühendades. Vabamas vormis arutelu näitena võib tuua Rakvere Seminari tn kortermajade renoveerimise arutelu grillipeo.

Arutelu algatajaks võib olla nii kohalik omavalitsus kui ka elanikud ise, näiteks korraldas Pirita Selts Tallinnas regulaarselt toimuva vestlusringi „Kuhu lähed, Pirita?“, kuhu kutsuti eri külalisi arutelu vedama.

Visioneerimine

Foorum, (visiooni)konverents, teemasari

Kaugemaid sihte seades ja laiemalt on võimalik planeeringuteemadel arutleda nt konverentsi formaadis. Narvast saab tuua näiteks linnalaboratooriumi „NARVA – DETROIT: Postindustriaalsed piirilinnad – kuhu edasi?“ ja linnafoorumi „Oma näoga Narva“.

Grupitöö

Teemaruhm, 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 teavitamiseks, nende arvamuste kogumiseks ja 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 mõelda ja arutleda. Grupiarutelu soodustamiseks võib kasutada näiteks rollimänge (sh planeerija või arendaja perspektiivi nägemiseks), erinevate stsenaariumite läbimängimist, väitlust, lugude rääkimist, konkreetsete ülesannete lahendamist.

Uurimismeetodid

Küsitlus, intervjuu, tajukaart, essee

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

Veebirakendused

Ideekorje, sotsiaalmeedia, blogi, koduleht

Veebirakenduste võimalused on kasvanud väga mitmekesiseks. Need on lihtsasti teostatavad ja elanike jaoks kergesti kättesaadavad, et vajalikes teemades kaasa rääkida. Viimastel aastatel on ka Eestis üha enam neid võimalusi kasutatud. Näiteks Tallinna ideekorje-äpp Avalinn, millega on kogutud ideid Põhja-Tallinna avaliku ruumi jaoks või Tartu linna üldplaneeringu ideekorje ArcGISi rakenduse platvormil.

Ringkäik

Temaatiline ekskursioon, jalutuskäik planeerijaga, elaniku „päev planeerijana“

Hea viis aktiivse huvi ja kaasamõtlemise 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 ekskursioonil 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 oma kommentaare, soovitusi ja märkuseid. Seal võivad toimuda ka avalikud arutelud, tööruhmad jt avalikud diskussioonid. Sellises esitlusruumis on palju mugavam planeeringutega tutvuda ning vajaduse korral on võimalik spetsialistile täiendavaid küsimusi esitada. Lähim hea näide on Helsingi Linna planeerimise 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. Meediavahendid on kindlasti abiks ka üldise ning laiema diskussiooni tekkeks ühiskonnas. Narvas on näiteks koostatud Joaoru puhkeala võidutöö „Suur jalutuskäik” animatsioon (vt Youtube Narva „Lipovka”), samuti on planeerimisteemalisi kirjutisi ilmunud Narva Muuseumi toimetistes.

Trükis

Voldik, plakat, flaier

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. Ka Narva on eelmise üldplaneeringu kohta koostanud voldiku, Helsingi aga teeb koguni iga-aastaseid ülevaateid suurimatest arendustest, visioonidest ja realiseerunud plaanidest.

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 juhitud tulevikulinna mäng on üks näide, kuidas erinevaid osapooli nutikal viisil koos visioneerima saada. Sekkumistest kõige ulatuslikum on Paides Arvamusfestivali ajal mitmeks kuuks ümberkujundatav linna keskväljak.

7. Infoallikad

Kuigi 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 infokanalid, lisades juurde omapoolseid selgitusi ja soovitusi. Osutame ka lisamaterjalidele ja käsiraamatutele, kust leida infot Eesti planeerimissüsteemi kohta üldisemalt.

INFO PLANEERINGUTE KOHTA NARVAS

Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti koduleht – narvaplan.ee

Narva Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti koduleht (www.narvaplan.ee) annab ülevaate nii üld- kui ka detailplaneeringutest, lisaks erinevatest projektidest ja vajalikest abimaterjalidest. Kodulehe seksioonis „Avalduste vormid” on saadaval nii detailplaneeringute kui ka ehitamisega seotud avalduste ja taotluste vormid ning info, kuidas neid esitada.

Kogu planeeringuid puudutav info on koondatud kodulehele narvaplan.ee alateemadesse „Üldplaneeringud” ja „Detailplaneeringud”. Detailplaneeringud on jaotatud aastate järgi, seega võib sealt olla keeruline leida üles otsitavat infot. Sel juhul on mõistlik kasutada esmalt **Narva detailplaneeringute kaardirakendust – xgis.maaamet.ee/xGIS**, mis koondab info detailplaneeringute kohta

kaardile. Infopäring võimaldab tähistatud piirkonnale klikkides näha kogu infot planeeringu kohta ning sisaldab juhu, kui detailplaneering on kehtestatud või vastu võetud, ka linke detailplaneeringu dokumentide, nt otsuste, seletuskirjade, jooniste jt juurde. Kaardirakendusest leitud info järgi saab vajaduse korral planeeringu üles leida ka alateemast „Detailplaneeringud”.

! Ehitusprojektide ja projekteerimistingimuste kohta saab infot Ehitisregistrist aadressilt www.ehr.ee, mis võimaldab aadressi või katastriüksuse numbri alusel infot leida.

Linnavalitsuse ja Linnavolikogu istungite dokumendid ja õigusaktid

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. Istungite info ja õigusaktid asuvad: <https://dokregister.narva.ee>.

Ajalehed ja Narva linna koduleht

Info planeeringu algatamise, avaliku väljapaneku või arutelu ning vastuvõtmise ja kehtestamise kohta ilmub ajalehtedes Põhjarannik ja kakskeelses Narva Linnavalitsuse ajalehes Narva Linnaleht ja varasemalt ajalehes Gorod. Infot on võimalik leida ka Narva linna lehel istungite info juurest narva.ee/ee/linnakodanikule/, kuid see eeldab kogu istungite kava läbivaatamist.

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.

Pöördumine Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti poole

Planeeringute korraldamisega tegeleb Narvas Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (Peetri plats 5, ruum 301, info@narvaplan.ee, tel: 35 99 050), kus saab planeeringutega tutvuda paberkanjal. Vastuvõtutajad on kogu ametis esmaspäeviti kl 13–17 ja kolmapäeviti kl 10–12 ja 13–16, nendel aegadel ei pea spetsialistide juurde ette registreerima. Avalikul väljapanekul olevate planeeringute juurde saab lisada märke osalemisest ning esitada samal ajal kirjalikke ettepanekuid ja kommentaare. Teine võimalus info saamiseks on esitada teabenõue, millele vastatakse üldjuhul viie tööpäeva jooksul alates nõude registreerimisest.

KÄSIRAAMATUD JA ABIMATERJALID

Rahandusministeeriumi planeeringute osakond on planeerimisseaduse veebilehele <https://planeerimine.ee> koondanud planeerimisega seonduvad õigusaktid ja juhendid, mis ei sisalda ainult soovitusi planeerijatele, vaid on heaks lähtekohaks ka ruumilise planeerimise üldisemate põhimõtete tutvumiseks. Vt nt „Planeerimise põhimõtete rakendamine”, „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine”, „Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks”, „Rohevõrgustiku planeerimisjuhend”, „Ruumilise planeerimise roheline raamat”.

Ruumiline planeerimine ja ehitamine: kodaniku käsiraamat on Pirita Seltsi eestvedamisel 2012. aastal valminud juhend. Juhendmaterjal käsitleb põhjalikult planeerimist ning seonduvaid koostöövõimalusi Eestis laiemalt, samas võib seal seoses planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku muudatustega olla aegunud infot. Vt www.digar.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 „Dokumendid”.

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 kaasaraadkimise ja oma õiguste kaitsmise moodustest. Vt www.k6k.ee, rubriik „Keskkonnaõigus”, eriti selle alajaotused „Materjalid” ja „Abiks kodanikule”.

OÜ Vesterra ja Linnalabori „Kaasava planeerimise juhend” võtab kokku Kodanikühiskonna Sihtkapitali kaasava planeerimise taotlusvooru raames aastatel 2011–2012 valminud kümnesse juhendisse koondunud teadmise. Vt www.vesterra.ee või www.linnalabor.ee/kaasavplaneerimine.

TÄIENDAVAT LUGEMIST

- Jan Gehl (eesti keeles 2015). Linnad inimestele. Väljaandjad Eesti Kunstiakaademia ja Yoko Oma
- Charles Montgomery (2013). Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design. Erinevad väljaandjad
- Jane Jacobs (1961). The Death and Life of Great American Cities. Erinevad väljaandjad

- Henry Sanoff. Democratic Design: Participation Case Studies in Urban and Small Town Environments www.researchgate.net/publication/316605037_Democratic_Design_Case_Studies_in_Urban_and_Small_Town_Environments
- Kultuurileht Sirp arhitektuuri valdkonna artiklid
- Mürilehe linnaruumi valdkonna artiklid
- Ajakiri Maja
- Ehituskunst
- Urbanistide uudiskiri U
- Välieluruumi ajakiri ÖU

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 metsatoetus, ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted, nitraaditundlikud alad, karuputke tõrjumine, maaparandussüsteemid, ehitusgeoloogia, geodeetilised punktid).
- Maanteeameti teeregister teeregister.riik.ee
- Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register register.muinas.ee
- Riigi Teataja www.riigiteataja.ee
- Riiklik ehitisregister www.ehr.ee
- Rahandusministeeriumi planeeringute infoveeb <https://planeerimine.ee>
- Planeeringute menetluste skeemid <https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/menetlused/>
- Ametlikud Teadaanded <https://www.ametlikudteadaanded.ee>

- Narva planeeringute kaardirakendus http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU43A&user_id=at&b-box=733100,6587700,739100,6591500
- Ruumilise planeerimise roheline raamat on poliitikakujundamise dokument, mille eesmärk on analüüsida valdkonna probleemkohti ja pakkuda välja võimalikke lahendusi. <https://planeerimine.ee/prr/>
- Ruumiloome ekspertrühma lõpparuanne ja lisad
- https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome_lopparuanne_.pdf
- https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/ruumiloome_aruanne_lisad.pdf

Allikad

KIRJANDUS

- Hille Hinsberg, Urmo Kübar (2009). Kaasamise käsiraamat ametnikele ja vabaihendustele. Tallinn: EMSL.
Kättesaadav www.ngo.ee/sites/default/files/files/Kaasamise%20k%C3%A4siraamat.pdf.
- Jussi S. Jauhiainen (2005). Linnageograafia. Linnad ja linnauurimus modernismist postmodernismini. Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia.
- Heikki Kalle, Maila Kuusik, Enn Bernard, Pille Metspalu, Jüri Lass (koost; 2004). Soovitud planeerimisprotsessi ülesehitamiseks. Tallinn: Siseministeeriumi planeeringute osakond.
Kättesaadav: <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:8453>
- Anu Könnusaar, Liis Keerberg, Peep Mardiste, Mari Jüssi (2009). Osalemine kogukonnaotuste tegemises. Tartu: Eesti Roheline Liikumine.
- Jüri Lass (2012). Ruumiline planeerimine ja ehitamine : kodaniku käsiraamat. Tallinn: Pirita Selts. Kättesaadav: <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:122948>
- Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks https://planeerimine.ee/static/sites/2/uldplaneeringu_juhis_final.pdf
- Richard Moyse (toim; 1999). Beating the Developers: An Activist's Guide to the Planning System. Oxford: The Land is Ours.
Kättesaadav: digitaljournalist.eu/OnTheRoad/activists-guide-to-the-planning-system.
- Tiina Skolimowski, Maie Kais, Merje Muiso, Andres Levald, Olav Remmelkoor (koost; 2002). Planeeringute leppemärgid. Tallinn: Keskkonnaministeerium.
Kättesaadav: <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:12490>
- Stef Steyaert, Hervé Lisoir (toim; 2005). Participatory Methods Toolkit: A Practitioner's Manual. Brussels: King Baudouin Foundation, viWTA.
- Toomas Tammis (2011). Planeering kui kaasaegne teos *par excellence*. Kas tulevikku saab välja mõelda? – Ehituskunst, 2011, nr 53/54, lk 68–72.
- Regina Viljasaar (toim). Toomas Paaver (2017). Arhitekt ja avalik ruum (Noore arhitekti eripreemia 2015 kataloog). Tallinn: Eesti Arhitektide Liit
- Telliskivi Selts TELLISKIVI SELTS, ALATU VALETAJA?
<http://arileht.delfi.ee/news/uudised/vastus-arendajale-telliskivi-selts-alatu-valetaja?id=72328185>
- Merle Karro-Kalbergi intervjuu Ilmar Raagiga. Suurte projektide aeg võib Eestis möödas olla. Sirp, 2018.16.11
Kättesaadav: <http://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/suurte-projektide-aeg-voib-eestis-moodas-olla/>

PUBLITSEERIMATA MATERJALID

- Jüri Lass, „Ruumiline planeerimine. Abiks kodanikule”. Suuline ettekanne Tallinna Kunstihoone kodanikuharidusprogrammi „Vabadus on kunst” raames, 25.03.2012.
- 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 ja arvestamise alused”, Majandus- ja taristuministri määrus, 05.06.2015 nr 57
- Ehitusseadustik
- Haldusmenetluse seadus
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus
- Looduskaitse seadus
- Muinsuskaitse seadus
- Planeerimisseadus
- Veeseadus

NARVA PLANEERINGUTE JUHEND

Kadri Vaher, Epp Vahtramäe, Regina Viljasaar, kaasautorid Aet Ader, Karin Tõugu

Graafiline disain ja skeemid: Stúdio Stúdio

Toimetaja: Keeletoimetus OÜ

Väljaandja: MTÜ Linnalabor

www.linnalabor.ee

Rahastaja: Narva Linnavalitsus

Käesolev juhend on koostatud seisuga november 2018.

Juhend on kättesaadav ka venekeelsena – “Справочник по планировкам Нарвы”

Täname koostöö eest Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ametit. Juhendi koostamisel osalesid linna peaarhitekt Ivan Sergejev, planeeringute spetsialist Mait Rei, geodeesia ja maakorralduse osakonna juhataja Sergei Tõsjatov, spetsialist Rene Zorin.

Juhend põhineb Linnalabori ja b210 koostöös 2012. aastal ilmunud Tallinna planeeringute juhendil (autorid Regina Viljasaar, Kadri Vaher, Aet Ader ja Karin Tõugu), mille rahastajad olid Kodanikuühiskonna Sihtkapital ja Siseministeerium.

Tallinna Planeeringute juhendi koostamises osalesid varasemalt ka Heiki Kalberg, Laur Kaunissaare, Kadri Klementi, Madle Lippus, Toomas Paaver, Teele Pehk, Liisi Poll, Grete Soosalu, Triin Talk, Kadri Tillemann, Laura Uibopuu, Piret Veeroja, Erik Vest, Mari Heinsoo, Jaak-Adam Looveer, Ivika Maavere, Peep Moorast, Endrik Mänd, Kerttu Märtin, Anu Plado ja Hamsa Devi Viljasaar.



linnalabor b210