

5.1. RUUMILAHENDUSE TERVIKLIKKUS

Planeerimisseaduses ei ole määratud, millistest osadest koosneb ruumiline terviklahendus. Seadusejärgsete detailplaneeringu ülesannete täitmine iseenesest ei taga kvaliteetset ja terviklikku ruumilahendust, kuid annab selleks võimaluse. Oluline ei ole ülesannete loetelu vaid nende täitmise sisu konkreetsetes planeeringus.

Küll aga on planeerimisseaduses mõistete all defineeritud planeeringu põhilahendus. See on planeeringu oluline osa, mis tagab planeeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise. Tegemist on lahenduse üksteisest sõltuvate osadega – põhilahenduse olemuse muutmisel, mida ehitusseadustikus nimetatakse ka planeeringu olemuseks, muutub ka ruumiline terviklahendus ja vastupidi.

Nii ruumiline terviklahendus kui põhilahendus tuleb kohalikul omavalitsusel sisustada eraldi iga planeeringulahenduse raames. Need sõltuvad asukoha kontekstist ja asjaoludest ning planeeringu eesmärkidest. Üldjuhul ongi tervikuna elluviidavus see näitaja, et põhilahendus on veel alles.

Põhilahendus tuleneb otseselt planeeringu koostamise eesmärgist ja selle sobivusest ümbritsevasse keskkonda. Olemasoleva ruumi olemusest ja planeeritava tegevuse visioonist lähtuvad konkreetse asukoha terviklikud ruumi- ja elukeskkonna kvaliteedi komponendid peaksid olema paika pandud lähteseisukohtades.

Põhilahenduse moodustavad üldjuhul krundi ja hoonestusala paiknemine, ehitusõiguse näitajad ning kavandatav otstarve. Need ei pruugi langeda üheselt kokku detailplaneeringu kohustuslike ülesannetega, milleks on planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, tehnoorkude ning juurdepääsuteede jm ehitiste asukoha määramine ning ehitise ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike sh maastikuliste tingimuste määramine.

Tehnoorkude, haljastuse, teede jm lahendust ei loeta põhilahenduse hulka kui need on lahendatud teemadena, mille sisu võib ehitusprojektis ulatuslikult täpsustada. Sellisel juhul antakse detailplaneeringuga nende põhimõtteline lahendus. Juhul kui need on kohapõhiselt põhilahenduses väärtustatud või mõjutavad selle olemust, siis tuleb neid käsitleda põhilahenduse olulise komponendina, millel on mõju kogu ruumi terviklikkusele. Näiteks kui juurdepääsu asukoha muutumise tõttu tuleb ka hoonestuse paiknemine ümber kavandada või kehtetuks tunnistada hoonestusõigusega eraldi haljasala krunt, mis detailplaneeringu kehtestamisel tagas planeeringualale sobiva hoonestustiheduse ja haljastuse osakaalu.

Planeerimisseaduse seletuskiri selgitab terviklikku ruumilahendust kui terviklikku nägemust sellest, kuidas ala tulevikus parimal võimalikul viisil kasutama peaks. Tervikliku ruumilahenduse sihipäraseks kujundamiseks peab aluseks võtma kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted ja neid planeeringu

koostamisel läbivalt rakendama kuni detailplaneeringu lahenduse elluviimise ja maa-ala kasutamiseni. Samuti tuleb tasakaalustatult arvestada majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Detailplaneeringu koostamisega on võimalik tasakaalustada erinevaid huve omandiüleselt, sealhulgas nii avalikke kui erahuvisid. Detailplaneeringu ülesanne on hinnata kaalutusotsuse juures kavandatava muudatuse tervikmõju, arvestada täiendavalt selle mõju avalikule huvile. Näiteks linna areng, elukeskkonna tihendamine ja ettevõtlus toimuvad olemuselt avalikes huvides, kui need planeeritakse õigesse kohta ja lahendatakse ruumiliselt targasti. ja leida ühiskondlik kokkulepe nende muudatuste elluviimiseks. Avalik huvi ei ole arvamuste ja meeleavalduste summa, vaid soov luua ruumilised eeldused pikaajaliste hüvede pakkumiseks kogukonnale kui tervikule.

Planeeritavat krunti või ka planeeringuala ei saa käsitleda eraldiseisvana. Täiendavalt on vajalik hinnata, kas planeeringu terviklikul lahendusel on ruumiline mõju laiemale piirkonnale ning kui kaugele ja millistele valdkondadele see ulatub. Õigusruumis ei ole välja toodud, kas terviklahendus hõlmab vaid planeeritavat kinnistut või käsitleb see ka planeeritava krundi mõju laiemale piirkonna ruumilisele arengule – mõju piirkonna ligipääsetavusele, nt liikluskoormuse kasvu tõttu, ligipääsu kitsendamisega avalikele rohealade ja kallasrajale, riiklikule ja kohalikule kultuuripärandile, sh miljööladele ja väärtuslikele üksikobjektidele, vaatekoridoridele jne. Kui vaadeldakse laiemat pilti, siis tähendab see ka laiemate avalike huvidega arvestamist.

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

Detailplaneeringu terviklahenduse sobitumist laiemasse ruumilisse keskkonda iseloomustab lisaks üldplaneeringu üldistele tingimustele näiteks kaalutlused, kas ja miks üksikelamu või 8-korruselise ärihoone kavandamine antud asukohta on sobiv; kas antud korruselisus sobitub piirkonda; kas piirkonnas on juba välja kujunenud hea elukeskkond ning mõistlik elanike hulk ja tihedus on saavutatud või vastupidi, uusi elanikke tuleks piirkonda juurde tuua ja seda tihendada; kas lisanduv ärimaa funktsioon aitab elavdada piirkonna väikeettevõtlust. Samuti on vajalik välja tuua kuidas väljapakutud planeeringulahendus tõstab piirkonna elukeskkonna ruumilist kvaliteeti ja milliseid lisandväärtusi ta loob – kas on selleks planeeringuga kavandatav tänavahaljastus või kvartalit läbiv avalik jalgtee vm suuremaid strateegilisi eesmärke toetav element.

Tihedas keskkonnas ning väikesel krundil on võimalik detailplaneeringu lahendus üldjuhul vähem

paindlik ning mänguruumi erinevateks võimalikeks lahendusteks napib. Samuti peab arvestama, et mida täpsem on detailplaneering, sh tingimuste numbriliste näitajatega, seda vähem on paindlikkust ehitusprojekti staadiumis. Samas kui sellisele täpsusele on jõutud lahenduses huvide tasakaalustamise ja kaalumise tulemusel, siis tuleb sellest ka elluviimisel kinni pidada. Üks võimalus paindlikkuse loomiseks oleks detailplaneeringus tuua välja, milliste ülesannete millised näitajad on antud planeeringus olulisemad ning kohustuslikud ning millised paindlikud, ehk mis moodustab selle detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse selgroo, mida on oluline hiljem kindlasti järgida?

Ruumilahenduse väljundiks detailplaneeringus on ruumi jagamine hoonestuse, rajatiste ja loodusala vahel funktsionaalseks toimivaks tervikuks, konkreetse ruumi liigendamine ja kompositsiooni põhimõtete kirjeldamine planeeringutingimuste kaudu. Planeeringulahendus peab olema kantud eelkõige kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest, mitte illustreerima võimalikku arhitektuurset lahendust. Planeeringus tuleb näidata kogu kavandatav ruumilahendus sh planeeritud võimalik ehitusõigus ja avaliku ruumi tzoneering.

Ruumilahenduse terviklikkuse saavutamiseks planeeritakse esmalt üldplaneeringu tingimustest lähtuv, ruumianalüüsi tulemustega sobiv ning soovitud kasutusele vastav asendiplaaniline ja mahuline lahendus. Seejärel planeeritakse hoonestusala(d) üldstatult ja võimalikult laiema alana, lähtudes ruumilahenduse aluspõhimõtetest ja erinevatest hoonestamist välistavatest piirangutest. Peale seda sisustatakse ruumilahendus vajalikul määral ehitusjoone, ehitusõiguse ja arhitektuuritingimustega. Eesmärgiks on suunata ehitusprojekti koostamist vajalikul, kuid mitte ülemäärasel määral ja jätta projekteerimise eripärast lähtuv lahenduse täpsustamise võimalus.

Kohapõhine ja vajadusele vastav ruumilahendus peab suunama ka teiste ruumi defineerivate detailplaneeringu ülesannete lahendamist – krundi piiride määramine, hoonestusala, ehitusjoon, ehitusõiguse näitajad, arhitektuuritingimused jm. Näiteks on (1) hajaasustuses planeeringu ruumilahenduseks külatänavale poolavatud eesõuega elamu koos abihoonetega. Tiheasustuses (2) on planeeringu ruumilahenduseks kvartali osa hoonestamine perimetraalselt kortermajadega, millel on otse tänavalt sissepääsud ning tänavaga külgnevalt äripinnad, kruntide ühine sisehoov, kus parkimine ulatub esimese korruse mahus põhimahust välja moodustades naaberkruntidega ühtse muutuva laiusega katuseterrassi.

Planeeringulahendused peavad olema kavandatud eelistavalt jala käimisest, ühistranspordist ja rattaliiklusest lähtuvalt. Vajadusel tuleb detailplaneeringutes kaaluda liikuvusanalüüsi ja -kava esitamist. Näiteks tuleks Tallinnas ja lähivaldades anda lahendus või selgitus sellele, kuidas on konkreetse detailplaneeringuga loodud kohaliku arengu eeldused, et 70% tiptunni liikumistest tehakse üsna peatselt teisiti kui isikliku sõiduautoga (alus; Tallinna piirkonna säästva linnaliikuvuse strateegia 2035).