

6.2.1. ASJAKOHASUSE HINDAMISE TUNNUSED

Kuidas otsustada, kas detailplaneering on asja- ja ajakohane? Millal ja milliste tunnuste alusel on otstarbekas planeering kehtetuks tunnistada, kuna pole enam asja- ja ajakohane?

Detailplaneeringu asjakohasuse hindamisel tuleb arvestada järgmisi aspekte:

- Nagu ruumiline planeerimine laiemalt, nii on ka detailplaneering omandiülene, mis tähendab kavandatud tegevuse osas kestlikku kokkulepet omanike, huvitatud isikute ja kogukonna vahel;
- Tänapäevases praktikas on detailplaneering koostatud valdavalt erahuvides, seega tuleb täiendavalt arvestada nii era- kui avalikke huve samalaadsest – avalik huvi jääb tänapäevases praktikas pahasti varju;
- Detailplaneering tuleb koostada arvestusega, et läbi avaliku protsessi jõutakse parima ruumilahenduseni ja see viiakse ellu – detailplaneeringut ei tuleks koostada igaks juhuks või ainuüksi maatumu hinna tõstmiseks, seadmata eesmärgiks kvaliteetse ruumilahenduse lisaväärtusi;
- Detailplaneering on kohakeskne ehk iga planeeritav ala on asendilt ainulaadne ja väärneb ainuomast ruumilahendust;
- Läbi detailplaneeringu viiakse eelkõige ellu üldplaneeringut jt laiemaid arengustrateegiaid – peab üldplaneeringust lähtuv detailplaneering järgima kokku lepitud üldpõhimõtteid ega lähe üldplaneeringuga vastuollu;
- Detailplaneering, mida koostatakse üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemiseks, peab lahendama muudetava teema üldplaneeringu tasandil;
- Detailplaneering seab kinnisomandile reegleid terviklahenduse toimimise tagamiseks – see tähendab nii uute võimaluste loomist erahuvides realiseerimiseks kui ka avalikes huvidesmõjude tasakaalustamiseks kokku lepitud kitsendusi;
- Detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku, kohaliku omavalitsuse, avalikkuse jt asjaosaliste ootused ruumilise keskkonna kvaliteedile võivad ajas muutuda ning detailplaneeringu ruumilahendus ei pruugi aja möödudes enam vastata muutunud oludele;
- Asja- ja ajakohane detailplaneering vastab elluviimise ajal valitsevatele ja prognoositavatele majanduslikele, sotsiaalsetele, kultuurilistele ja looduskeskkonna vajadustele ning planeeringu osapoolte ootustele;
- Mitte asjakohane detailplaneering läheb vastuollu ruumilise planeerimise eesmärkidega ja ei sobitu enam aktuaalse kontekstiga – ruumiline areng koos oma taustsüsteemiga ei peatu ja avalik huvi ning ühiskonna väärtushinnangud võivad ajas muutuda. Arvestada tuleb, et paradigma muutused ühiskonnas on pikaajalised ja võtavad aega ilmselt ühe põlvkonna. Mood muutub rutem. Planeering ei saa olla mööda objekt. Planeeringu koostamise ja elluviimise tsükkel võtab aega ja koos rahastamise ja ehitamisega võib see kesta kümnekond aastat. Sellest tuleneb vajadus täpsustada ajakava ja lähiaeg konkreetse detailplaneeringu mõttes.

Detailplaneeringu asjakohasuse hindamine tugineb ulatuslikule kaalutusõigusele, mis sisaldab mitmeid määratlemata õigusmõisteid nagu avalik huvi, lähiaastad, põhilahendus, ruumiline terviklahendus, asja- ja ajakohasus jt. Kõik need kriteeriumid, tuleb sisustada iga detailplaneeringu koostamise ajas ja kontekstis, samuti ka nende ülevaatamisel.

Detailplaneeringu koostamise käigus peavad kõik huvitatud osapooled endale teadvustama, et selle elluviimine on lähiaja tegevus

ning detailplaneeringu elluviidavus võib nn mõistliku aja möödudes väheneda.