

6.1. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringu eduka elluviimise tagamiseks on oluline alustada kas tervikliku või etapiviisilise elluviimisega võimalikult kiiresti pärast kehtestamist. Vastasel juhul võib juhtuda, et detailplaneering ei vasta enam tänastele ja ettenähtavatele homsetele vajadustele ja selle elluviimine võib kaasa tuua olulisi probleeme kuni kehtetuks tunnistamise vajaduseni. Detailplaneeringu elluviimine on defineeritud PlanS § 6 p-s 11, mille kohaselt on see tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne (vt ka selgitust planeerimine.ee).

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Planeeringu elluviimine on PlanS <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv#para6p11> sätestatud kui tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Elluviimata planeeringu alusel ei ole tehtud elluviimiseks vajalikke toiminguid: nt pole moodustatud planeeringujärgseid katastriüksusi või pole muudetud katastri sihtotstarvet, pole välja antud ehitusluba, projekteerima pole asunud. Seega eeldatakse, et avalikul võimul pole teada mingit informatsiooni, et planeeringus sätestatud soovitakse realiseerida. või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Tänane praktika kohalikes omavalitsustes on, et üldjuhul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ilma omaniku ettepanekuta ei tehta.

Lisaks sellele, et vanade detailplaneeringute reaalne elluviimine võib tekitada probleeme, võivad need olla takistuseks ka uute piirnevate alade planeeringute koostamisel või kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu koostamisel. Mõlemal juhul tuleb arvestada kehtivate detailplaneeringutega hoolimata nende vanusest ja sisulisest ajakohasusest.

Planeeringutega seotud vastutus lasub kohalikul omavalitsusel.

Seetõttu on kohaliku omavalitsuse jaoks väga oluline detailplaneeringute perioodiline ülevaatamine. Nii kohalik omavalitsus kui ka huvitatud isik peab arvestama, et planeerimiskonsultant ei ole tavapäraselt seotud detailplaneeringu elluviimisega ja ei vastuta lõpuks detailplaneeringu sisu kvaliteedi eest, kui detailplaneeringu kehtestamine või elluviimine toob kaasa vaidlusi. Kindlasti vajab tagasisidet ka planeerimiskonsultant, kuna ilma selleta on konsultandil keerulisem õppida tehtud vigadest ning vältida neid tulevaste planeeringute juures.

Paratamatult kipub mõne teema elluviimisel olema enam planeeringulahenduste muutmise vajadust. Sellised on näiteks tehnovõrgud ja liikluskorraldus, eriti kui need on planeeringus lahendatud väga detailselt. Detailplaneeringu ülesandeks on detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste

toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Selline paindlikkus tähendab nii teede kui ka tehnovõrkude asukoha näitamist põhimõttelisena. Seda võimalust aga praktikas alati ei kasutata. Näiteks soovivad võrguvaldajad tehnovõrkudele sageli määrata asukohta projekti täpsusega. Üldjuhul ei ole see otstarbekas, sest projekteerimisel võivad ilmnedu uued asjaolud. Võib juhtuda, et põhjendatud kõrvalekaldeid liialt detailsest planeeringujoonisest ei saa sellisel juhul teha ilma tervet planeeringut uuesti tegemata, mis tähendab ebamõistlikku aja- ja ressursikulu.

Elus ette tulevaid vajadusi tasub kaaluda detailplaneeringus krundi sihtotstarbe või sihtotstarvete määramisel, kuna krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks uue planeeringu koostamine ei pruugi olla mõistlik. Tihti ei ole küsimus kogu hoone sihtotstarbe muutmises, vaid sihtotstarvete osakaalu muutmises. Näiteks ei ole välisruumile avalduvate mõjude, sh parkimisvajaduse osas sisulist vahet külaliskorteri ja tavalise eluruumi kasutamisel, kui kasutusviis on naabritega kokku lepitud. Samuti ei pruugi alati erilisi mõjusid kaasa tuua ka mõne äripinna muutmise eluruumiks või vastupidi. Samas tuleb arvestada, et kuigi pinna kasutamisel ei pruugi olla sisulist vahet ja olulist mõju ühe hoone piires, siis võib sellel olla laiem mõju piirkonnale. Näiteks võib see mõjutada liikuvus- ja parkimisvajadust teenuste nõudlust, piirkonna elanike koosseisu, kogukonna meelsust, maa maksustamist jne).

Ruumilise tervikpildi järgimiseks on elluviimisel eelistatumad suuremate alade planeeringud, kuid kui suurt ala hakkab teostama ainult üks ehitusettevõtte, võib tulemuseks olla palju sarnaseid ühe projekteerija kavandatud tüüp maju ja ei kujune arhitektuurset mitmekesisust – seda eelkõige siis kui vajalikke nõudeid ei ole seatud planeeringuga ning kohalik omavalitsus ei seisa tugevalt kohaliku kvaliteetruumi tekkimise eest. Samuti võib saada probleemiks planeeringu etapiviisiline või osaline elluviimine, kui seejuures ei arvestata, et ühe ala tehnovõrkude lahendus või liikluskorraldus sõltub teise ala lahendusest ja ehitusajast. Elluviimisel võib tekkida sama probleem, kui detailplaneering on ainult ühe krundi põhine ning puudub vaade suuremast alast.

MEELESPEA

1. Detailplaneeringu koostamisel läbi mõelda selle elluviimise kava, millised võivad olla elluviimisel tekkivad vajadused ja mida peaks seletuskirjas elluviimise peatükis käsitlema.
2. Algamisel võiks osapoolte vahel kokku leppida detailplaneeringu koostamise ajakava ning koostamisel seda täpsustada. See ei garanteeri küll otseselt ajakavas püsimist, kuid samas distsiplineerib ning võimaldab paremini hinnata viivituste tekkimise põhjuseid.
3. Seada planeeringus mõõdikud, millal on võimalik kaaluda, kas on asutud detailplaneeringut elluviima ja milliseid näitajaid lugeda selle juures määravaks avalikest huvidest ning piirkonna elukeskkonna toimivusest lähtudes.
4. Elluviimisel kaaluda suuremas piirkonnas esinevaid mõjusid ning nende leevendamise võimalusi. Oluline on avalik suhtlus kogukonnaga ja võtmeisikute kaasamine.

5. Detailplaneeringutes ja planeeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsuses pöörata suuremat tähelepanu planeeringulahenduse elluviimise kirjeldamisele, mis sisaldab elluviimiseks vajalikud tegevused ja vajaduse korral nende järjekorra sh ehitusjärjekorra.