

## 4.1.2. KVALITEETSE RUUMI ALUSPÕHIMÕTTED

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete Ruumilooma töörühma lõpparuanne, lisa 3 Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted ja lisa 4 Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete elluviimine järgimine peab läbima hea tavana nii ruumilist planeerimist kui ka selle jätkuna toimuvat projekteerimist ja ehitamist, seda nii avalikus kui ka erasektoris. Selleks peavad need jõudma õigeaegselt kõigisse kavandamise alusdokumentidesse, sh üld- ja detailplaneeringutesse, ning see on kohaliku omavalitsuse korraldada.

Aluspõhimõtete juurutamise eelduseks on detailplaneeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse veendumus, et nii tema planeeringuspetsialist kui ka konkreetse planeeringu koostamisel rakendatav planeerimiskonsultant omab head teadmist kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetest. Planeerimisseadusele vastavuse hindamisele lisaks on koostamise korraldaja hoolsuskohustus veenduda esitatud referentside vms alusel, et planeerija omab planeeringu eripärale vastavaid teadmisi ja oskusi.

Seega saab aluspõhimõtete juurutamine tõhusalt toimuda kohaliku omavalitsuste spetsialistide kaudu. Selleks on teatud regulaarsusega vajalik nende ruumilooma kompetentside ja koolitusvajaduse hindamine ning koolitamine. Koolituste sihtgrupp võiks olla võimalusel ulatuslikum ja pakkuda osalemise võimalust huvitatud isikutele, konsultantidele ning koostöö tegijatele. See edendab üldist koostööd ja arutelu ruumilise planeerimise osapoolte vahel.

Aluspõhimõtete rakendamisele aitab kaasa võimalikult juba enne detailplaneeringu algatamist ideetasandil toimuv esmane sisuline suhtlus puudutatud valdkondade spetsialistide ja ekspertidega, ruumilooma arvamusiidritega ning kohaliku kogukonna esindajatega.

Kohalikku omavalitsust kammitseb varajase koostöö tegemisel planeeringu algatamise tähtaeg, millest kinnipidamine on niigi kriitiline. Teisest küljest on tal vastutus, et antav sisend oleks läbi töötatud ja usaldusväärne. Planeerimiskonsultandi probleemiks võib osutuda algatamisele eelnevalt sõlmitud leping huvitatud isikuga, kelle huvides on hoida kulud võimalikult madalad enne kui kohalik omavalitsus on lubanud asuda planeeringut koostama. Lisaks on mitmed ametiasutused väljendanud seisukohta, et nad ei ole menetlusele eelnevast koostööst huvitatud, kuna see võib osutuda ühest küljest liialt ressursi nõudvaks ja siduvaks, teisalt aga sisutihjaks, nt kui kohalik omavalitsus planeeringu algatamisest keeldub.

Kaasnevale ebakindlusele vaatamata on vajalik võimalikult varajane koostöö.

Varajane koostöö saab toimuda ka mitteformaalse arutelu vormis, mille tulemused ei ole osalistele planeeringu koostamisel siduvad. Oluline on, et detailplaneeringu algatamise otsus ja

lähteseisukohad saaks koostatud selliselt, et algatamise taotluselt oleks pärast planeeringu algatamist võimalik sujuvalt edasi minna detailplaneeringu sisulisele koostamisele. Hilisem tagasipöördumine olulise kuid algselt puudulikuks jäänud sisendi saamiseks võib olla samuti vajalik, kuid võtab rohkem aega ja peab olema kohaliku omavalitsuse poolt põhjendatud.

Detailplaneeringu lähteseisukohad on koht, kus anda kohaliku omavalitsuse poolt esmane vajalik sisend selleks, et detailplaneering saab kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetele vastavalt koostatud. Samas saab lähteseisukohtades eelkõige kirjeldada teekaarti tulemusele jõudmiseks, kuid ei saa sisaldada lõplikke lahendusi. Põhjendatud muudatused peavad olema võimalikud.

Oluline on võimalikult varakult üheselt aru saada ja üle vaadata, kas ja milliseid täiendavaid uuringuid ja analüüse tuleb teha juba detailplaneeringu lähteseisukohtadeni jõudmiseks ja milliste koostamine on mõistlik panna lähteseisukohtadesse planeeringu koostamise osana. See võimaldab prognoosida detailplaneeringu koostamise aega ja maksumust. Loomulikult võib täiendavate uuringute ja analüüside vajadus tõusetuda ka planeeringu koostamise käigus. Üldjuhul tuleb neid teha põhjendatult nii palju kui vajalik, kuid asjaosalisi nii vähe koormavalt kui võimalik. Juhtumid, kui uuringute ja analüüside vajadust tuleb juba varakult kaaluda on kindlasti detailplaneeringud, mis on üldplaneeringut muutvad, seotud oluliste avalike funktsioonidega, ühiskasutusega alade kasutuse kavandamisega, miljöövärtuslike ja kaitsealuste üksikobjektide ja aladega, samuti täiendavate asjaoludega, mida pole üldplaneeringus käsitletud.

## **MEELESPEA**

Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega arvestamist saab parandada eeltöoga lähteseisukohtade koostamisel:

1. Lähteseisukohtade koostamisel siduda kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete rakendamise väljakutsed konkreetse planeeringualaga. Kohapõhises analüüsis mitte piirduda väljavõttega üldplaneeringust ning jätta lahenduste leidmine paindlikuks. Konsulteerida ekspertide ja võimalike huvilistega;
2. Kohalik omavalitsus teeb ruumilahenduse koostamisel ja variantide hindamisel koostööd planeeri ja huvitatud isikuga ning ei piirdu algatamise korralduses lakoonilise sisendiga nt korruselisuse ja hoonete arvu kohta;
3. Loetelu uuringutest, millised on planeeringu koostamisel olulised ja mida kvaliteetse ruumilahenduse koostamisel järgida, kujuneb kohaliku omavalitsuse, planeeringukonsultandi ja huvitatud isiku sisulises koostöös, kõik osapooled on uuringute koostamisse kaasatud.

selgituse selle kohta, kuidas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid on planeeringu visiooni kujundamisel ja ruumilahenduse koostamisel arvesse võetud.

Muudatused peaksid lähtuma eelkõige üldplaneeringuga seotud teemade lahendamisest, mis toovad kaasa uued suunised või põhimõtted. Näide: Emajõe ääres üldplaneeringut koostades on läbi töötatud üleujutusest tulenev oht. Sellest lähtuvalt on leitud, et teatud piirkonnas on vajalik ehitistele määrata nulltasandiks 34,5 m abs kõrgust. Samas on piirkonnas kehtivad detailplaneeringud, kus pole ehitusnulli üldse määratud või on määratud madalam kõrgus. Seoses kliimamuutustega arvestamise arenguga on prognoosimise meetod muutunud ja vajalik on määrata uued tingimused. Muudatuse eesmärgiks võib olla näiteks ruumi ohutumaks muutmine, keskkonda sobivamate tingimuste määramine vms piisavalt põhjendatud kaalutlus. Näide: Emajõe ääres üldplaneeringut koostades on läbi töötatud üleujutusest tulenev oht. Sellest lähtuvalt on leitud, et teatud piirkonnas on vajalik ehitistele määrata nulltasandiks 34,5 m abs kõrgust. Samas on piirkonnas kehtivad detailplaneeringud, kus pole ehitusnulli üldse määratud või on määratud madalam kõrgus. Seoses kliimamuutustega arvestamise arenguga on prognoosimise meetod muutunud ja vajalik on määrata uued tingimused. Lisandunud teemade üldine lahendus on võimalik anda üldplaneeringuga, kuid peab arvestama, et konkreetsete lahenduste elluviimiseks võib olla vajalik uue detailplaneeringu koostamine või projekteerimistingimustega täpsustamine.