

## 4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

Planeerimisseaduse § 126 sätestatud 22 ülesandest esimese viie lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik.

### MEELESPEA

Kohustuslikud ülesanded on:

1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
2. krundi hoonestusala määramine;
3. krundi ehitusõiguse määramine;
4. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
5. ehitise ehituslike tingimuste määramine.

Ülejäänud ülesannete lahendamine otsustatakse lähtuvalt kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Konkreetse detailplaneeringu eesmärgid on tuleb sõnastada selliselt, et neid lugedes tekiks selge kohapõhine seos asukoha ja lahendusega kavandatava ruumilise keskkonna vahel. On enam kui kaheldav, kas detailplaneeringu eesmärk saab olla vaid lakooniline kruntide arvu, otstarbe ja ehitusõiguse väljatoomine ehk teiste sõnadega, kas see saab moodustada detailplaneeringu põhilahenduse ning millised ülesanded on piisavad selle kujundamiseks. Näide: Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jaama tn 6 // Köver tn 5 kinnistu ärimaa sihtotstarbe muutmine vähemalt 75% elamu- ja kuni 25% ärimaaks ning ehitusõiguse määramine kuni 4 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega äri- ja eluhoone ehitamiseks. Moodustatakse ka üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus..

Planeeringu tehnilised parameetrid selguvad planeeringu koostamise tulemusena ning nende ennetav lukkulöömine tekitab planeeringu erinevates osapooltes asjatut ootust, kartust või segadust.

Detailplaneeringus lahendamist vajavate ülesannete määratlemiseks peab eesmärgi sisustaja olema kohalik omavalitsus juba algatamise otsustamisel, kuna see on esmaseks suuniseks planeerijale, millist elukeskkonda soovitakse kujundada, millest tuleb juhinduda detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel ning milliseid ülesandeid selleks lahendada. Eesmärgi sisustamisel võiks kohalik omavalitsus lühidalt kirjeldada üldplaneeringu põhilahendusest lähtudes, millistest kohastest tervikliku ruumilahenduse komponentidest tuleb detailplaneeringu koostamisel juhinduda ja millistest lähiala seostest lähtuda, et tagada oodatav ruumikvaliteet. Näide: Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on linnakeskusega hästi ühendatud, jalakäidava, roheline ning aktiivse tänavaseinaga elukvartali kujundamine, kus tulevastele elanikele on koha peal tagatud esmased teenused ning

privaatsed, poolprivaatsed ja üldkasutatavad puhkamisvõimalused..

Mõned detailplaneeringu ülesanded oleks sisuliselt otstarbekas lahendada üldplaneeringu tasandil, näiteks miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine. Samas ei pruugi mõnes vanas üldplaneeringus olla väärtuslike üksikobjekte määratud, mistõttu on võimalik seda kaaluda just detailplaneeringu koostamisel. Näiteks Tallinna kesklinnas 2020 läbi viidud alusuuringu alusel tuleks julgustada kohalikku omavalitsust mõnda objekti läbi detailplaneeringu koostamise väärtuslikuks määratlema ja sellele kaitse- ja kasutustingimused määrama.. Huvitatud isikul on ootus, et detailplaneeringu tasandile toodud ja lähteseisukohtades oluliseks peetud ülesandeid saaks sellel tasandil ka lahendada. Praktikas aga ei ole võimalik kõikide ülesannete puhul detailplaneeringutes vastavaid lahendusi välja pakkuda. Näiteks on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine üldjuhul üldplaneeringu teema või kui lahendada detailplaneeringuga, siis koos üldplaneeringu muutmisega. Keerulise kohana toodi välja ka kallasrajale matkatee rajamise. Kuna siin võivad põrkuda avalikud ja erahuvid üsna pikal kallasraja lõigul, siis peaks kallasrajale matkatee rajamine olema üldjuhul samuti üldplaneeringu tasemel lahendatud koos huvitatud isikute asjakohase kaasamisega.

Asjakohane on arvestada, et mõningate ülesannete lahendamiseks võib planeerimiskonsultantidel ja ka kaasatavatel meeskondadel sisulisi oskusi ja teadmisi nappida ning seetõttu lahendatakse need formaalselt. Näiteks on üheks selliseks ülesandeks kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine, aga kohati ka müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Kuritegevuse riski vähendamisega seotud teemad lahendatakse suuresti projekteerimise etapis, välja arvatud mõned punktid sotsiaalse kontrolli tagamiseks. Probleeme on samuti planeeringuülesannete sisustamisel kliimamuutustega arvestamise, energiatõhususe ja elurikkuse teemadega. Seetõttu on planeeringu koostamise korraldajal vajalik teadvustada, et kvaliteetse planeeringu ei taga ainuüksi seaduses toodud haridusnõue või planeerija kutse. Oluline on planeerija kogemus, meeskonnajuhtimise oskus ning teiste valdkonnaspetsialistide kaasamine meeskonda, kui endal teadmistest puudu jääb.