

# Detailplaneeringute asja ja ajakohasuse hindamine

Kaido Koppel  
Pärnu linnavalitsus  
MA linnakorraldus

2021



# Agenda



**A**

**Planeeringu elluviimine**



**B**

**Aja-ja asjakohasus**



**C**

**Kehtetuks tunnistamine**



**D**

**Konkreetsed juhtumid**



# Planeeringu elluviimne

# Planeeringu elluviimine

**Detailplaneering on kohakeskne**  
planeeritav ala on asendilt ainulaadne ja  
väärrib ainuomast ruumilahendust

**Detailplaneering on omandiülene**  
DP koostamisel tuleb samaaegselt  
arvestada nii era kui avalikke huve

**Detailplaneering viiakse ellu**  
planeeringus sätestatu realiseerimine ning  
planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine

**Dp seab kinnisomandile reegleid**  
uute võimaluste loomine erahuvide  
realiseerimiseks kui ka kokku lepitud  
kitsendusi avalikes huvides mõjude  
tasakaalustamiseks

**Asja- ja ajakohane detailplaneering**  
vastab elluviimise ajal valitsevatele  
majanduslikele, sotsiaalsetele,  
kultuurilistele ja looduskeskkonna  
vajadustele ning planeeringu osapoolte  
ootustele





Asja- ja ajakohasus

# Asja- ja ajakohasus

01

## Asjakohasus

- Detailplaneering vastab üldisematele või lähialal kehtivatele planeeringutele, lahenduse sisulistele eesmärkidele, ruumilise keskkonna, avalikkuse ja planeeringust huvitatud isiku ootustele
- Detailplaneeringu asjakohasust tuleb hinnata kindlas aegruumis. Ajas võivad muutuda kaalutlused, mille alusel kohalik omavalitsus oma territooriumil ruumilist arengut suunab
- Asjakohasuse hindamisel peab arvestama piirkonnaga - tihe linnakeskkond või hajeasustus

02

## Ajakohasus

Planeering on kooskõlas kehtivate seaduste ja normidega ning lahenduste vastavus tänastele tehnoloogilistele ja ruumilistele vajadustele, ühiskondlikele väärtustele, loodusväärtustele ja sotsiaalmajanduslikele oludele.

# Asjakohasus

01

## Asjakohasuse analüüs

- Intensiivne ja muutustele avatud ruumikasutusega piirkond – ruumi kvaliteet; uued ruumi seosed; insolatsioon; müra; vibratsioon
- Pikalt hoonestamata ala – avalikkus; ala aktiivne kasutus kogukonna poolt;
- DP elluviimise takistused
- Aja faktor
- Liikuvuse muutumine
- Muutunud õigusaktid
- Strateegiate muutused
- mõju looduskeskkonna mitmekesisusele, roheühenduste toimivusele, soojussaare efektile

# Asjakohasus

02

## Elluviimise takistuste analüüs

- uus visioon piirkonnale
- muutunud majanduslikud olud;
- planeeringu elluviimise eeltingimuste täitmise keerukus või maksumus, nt tehnovõrkude kavandamise ja liitumise kohustus enne põhilahenduse elluviimist;
- taristuobjektide kavandamine, sh nt avalikult kasutava tee olemasolu, bussipeatuse kavandamine, ratta- ja kõnniteede võrk, jätkusuutlike liikumisviiside osakaalu tõstmine nt suure liikluskoormusega linnalises keskkonnas, või
- olematu taristuga maa-alade hoonestamine hajasustuses või linnaserval, kus ala arendamisel on esmaseks eelduseks teenindava ühistranspordi olemasolu.





Kehtetuks tunnistamine



**Mis juhtudel saab planeeringu kehtetuks  
tunnistada?**

# Planeeringu kehtetuks tunnistamine

03

## Juhud

- Omanik soovib planeeringu realiseerimisest loobuda
- Naaber soovib planeeringu kehtetuks tunnistada
- Üldplaneeringu ülevaatamise käigus volikogu teeb ettepaneku detailplaneering kehtetuks tunnistada
- KOV soovib planeeringu kehtetuks tunnistada
- Muutunud õigusruum ei võimalda planeeringut ellu viia nt ehituskeeluvöönd

# Planeeringu kehtetuks tunnistamine

- Maakonnaplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav või sama teemat lahendav maakonnaplaneering
- Üldplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks tuleb koostada uus üldplaneering
- Kohaliku omavalitsuse eriplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima viie aasta möödumisel kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu kehtestamisest arvates.
- Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui:
  - detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
  - planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

## Kehtetuks tunnistamine täies mahus

01

- Detailplaneeringu puhul tuleb hinnata millist rolli omab kehtetuks tunnistatav osa kogu ülejäänud piirkonna suhtes.
- detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima
- planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda
- Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu

02

## Kehtetuks tunnistamine osaliselt

- kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.
- detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima
- planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda
- Detailplaneeringut saab osaliselt kehtetuks tunnistada ka ühe või mitme tingimuse osas, mis muutunud olude tõttu pole enam asjakohased või mida ei saa enam ellu viia

# Osaline kehtetuks tunnistamine

01

## Analüüs

- millised on võimalused koostada detailplaneeringukohaseid ehitusprojekte
- milline oli kehtestamise hetkel õiguslik regulatsioon ehk milliseid tingimusi planeeringult eeldati
- kuidas hakatakse planeeringut ellu viima kui osa planeeringust enam ei kehti
- Kuidas lahendada ehitusõigus alal mis on tunnistatud kehtetuks?
- Kuidas mõjutab planeeringu osaline kehtetuks tunnistamine terviklahendust

# Osaline kehtetuks tunnistamine

- Näide: Kinnistu suhtes kehtib 1996 kehtestatud detailplaneering, mida ei ole ellu viidud.
- Üldplaneering kehtestati 2001.
- Üldplaneeringu kohaselt ärimaa juhtfunktsiooniga alal lubatud kuni 25 % elamumaa (EE) kõrvalfunktsioon.
- Omanik soovib korteriomandi jagada eraldiseisvateks korteriomanditeks, mille kasutusotstarve on eluruum.
- Kasutusotstarbe muutmisel sai takistuseks kehtiva detailplaneeringu maakasutuse sihtotstarve.
- Eelnevast tulenevalt taotles omanik detailplaneering kehtetuks tunnistamist maa sihtotstarbe määramise osas.

Kuidas KOV peab käituma?



**Mida loetakse terviklahenduseks?**



# Terviklahendus

01

## Mõiste

- terviklik nägemus sellest, kuidas ala tulevikus parimal võimalikul viisil kasutama peaks.
- Ruumiline terviklahendus hõlmab planeeringu liigile ja ülesannetele vastavaid valdkondlikke ja ruumilisi üksiklahendusi, arvestab nende koosmõju ning seob need tasakaalustatud terviklahenduseks.
- Ruumiline terviklahendus on edasise projekteerimise ja ehitamise tulemusel valmiva tervikliku elukeskkonna loomise aluseks.



Konkreetsed juhud

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Pärnu, Pärnu County

Google

Street View - Jun 2011

Metsa tn 13a



# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

02

Metsa tn 13a

- olemasoleva hoone põhimahus säilitamine
- kaubanduspinnaks (toidukaupluseks) ümberehitamine
- omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.
- Naabrid arvamusi ei esitanud
- Ministeerium ja ametid nõustused



# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

03

## Metsa tn 13a kehtiv dp

- 2008 kehtestatud detailplaneering
- Krundile on kavandatud osaliselt kuue korruseline korterelamu ehitusaluse pindala 840 m<sup>2</sup> (täisehitus 28%). Hoone lubatud suurim kõrgus on 20,0 m.
- Üldplaneeringu (2021) kohaselt on Metsa tn 13a kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud segahoonestuse maa-ala (S),
- Volikogu tunnistas kehtetuks
- Linnavalitsus väljastas projekteerimistingimused

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

04

## Metsa tn 13a projekteerimistingimused

- olemasoleva hoone maht säilib ja ei muutu,
- hoone kasutamine vastab kinnistule määratud lubatud maakasutusele
- ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda
- üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse otstarbelt tegemist segahoonestusalaga, kus valdavaks otstarbeks võib muuhulgas olla kaubandus-, toidlustus- ja teenindusasutused
- ehitusprojekti koosseisus esitada liikluskorralduslik lahendus,
- kinnistul tagada standardikohane parkla lahendus ja parkimisvajadus s.h jalgratastele, võimalusel tagada rohkem parkimiskohti kui standard ette näeb
- parklad liigendada kasutades haljasribasid, põõsaistutust ja kõrghaljastust
- ehitusprojekti koosseisus esitada haljastuse lahendus liigiti või eraldi haljastusprojektiga,

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Riia mnt 106



Pärnu, Pärnu County  
Google  
Street View - Aug 2018

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine





# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

01

Riia mnt 106 detailplaneering

- Planeeringuga nähakse rajada 2 kolm ärihoonet lubatud suurima ehitisealuse pindalaga kokku 3500 m<sup>2</sup>,
- Krundile on määratud kolm hoonestusala,
- Põhiliselt on lubatud suurim maapealsete korruste arv 3 korrust
- Hoonete lubatud suurim kõrgus projekteeritud maapinnast on 10 m.
- Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kontori ja büroohoone maa (BB), kaubandus-, toidlustus-, teenindushoone maa (BT), mis vastab üldplaneeringu järgsele planeeringuala maakasutuse juhtotstarbele 100% ärimaa (Ä).

# Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

02

Riia mnt 106 kehtetuks tunnistamine 26. aprill 2018 nr 42

- ✓ Pärnu Linnavalitsuse 27. jaanuari 2015 korraldusega nr 69 kehtestatud Riia mnt 106 kinnistu detailplaneering
- ✓ Omanik soovib selle elluviimisest loobuda
- ✓ rajada väikeste büroo-, kaubandus- ja teeninduspindade asemel suuremaid kaubanduspindasid
- ✓ suurte kaubanduspindadega hoone ehitamine üldplaneeringu tingimuste kohaselt oleks võimalik.

# Projekteerimistingimused

Projekteerimistingimused Riia mnt 106 ärihoone püstitamiseks 06. november 2018

03

- Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel väljastati projekteerimistingimused
- Eelnõule ühtegi arvamust ega seisukohta ei laekunud
- kinnistul soovitakse olemasolevate lammutatavate hoonete asemele püstitada uus ärihoone
- Liikluslahenduse koostamine tervele kvartalile
- Sotsiaalsete mõjude läbiviimine

# Ehitusprojekt

04



- 1. veebruar 2019. PP „Odavpoodide kett Lidl kuulab suvepealinnas maad“

# Menetlus

05

- 26.04.2018 Pärnu Linnavolikogu otsus kehtetuks tunnistamise osas
- 06.11.2018 Projekteerimistingimused
- 24.07.19 Riia mnt 106 eskiislahendus
- 23.08.19 Sotsiaalsete mõjude hinnang
- 23.08.19 Liiklusanalüüs
- 26.08.2019 – kaebus kohtule otsuste tühistamiseks ja õiguskaitseks
- 30.12.2019 – Ehitusluba
- 28. 05. 2020 R I I G I K O H U S (kohtu eksitus)- halduskohtusse tagasi  
16. 09.2020 – Halduskohtu otsus
- 12.07.2021 Kasutusluba

# Kokkuvõte

- 9 korda mõõda 1 kord lõika
- Miks on vajalik kehtetuks tunnistada
- Kuidas see mõjutab terviklahendust?
- Kuidas see mõjutab piirkonda?
- Millised on kaasnevad mõjud
- Koostada **detailplaneering**



Täna tähelepanu eest!

Kaido Koppel  
Pärnu Linnavalitsus  
Eesti Planeerijate Ühing

