

Andres Levald

Rahandusministeeriumi planeeringute osakond

# Nõuanded detailplaneeringute koostamiseks

# Nõuanded detailplaneeringute koostamiseks – juhend 3.0

## Teekaart 2021

### Ettevalmistus

- Sisendi analüüs koos uuringute koostajate ning osapooltega
- Ootuste ja vajaduste täpsustamine

2021  
I

2020  
IV

### Eeltöö

- Detailplaneeringute koostamise ja elluviimisega seotud probleemide ja võimalike lahenduste analüüs
- Detailplaneeringute koostamise terviklik teoreetiline-praktiline ülevaade – erialaliitude EPÜ, EAL EMAL sisend

### Kirjatöö

- Ülesehituse määramine ja täpsustamine
- Peatükkide kirjutamine
- Kriitika kitsamas ringis
- Juhendi esitlusvariandi korrigeerimine

2021  
II

### Tagasiside

- Arvamused ning ettepanekud liitudelt ja huvilistelt
- Ettepanekute analüüs ja täpsustamine

2021  
III

### Vormistamine

- Juhendi täiendamine
- Toimetamine ja vormistamine

2021  
IV

2022

### Elluviimine

- Avaldamine, tutvustamine ja levitamine
- Koolitamise ja selgitamise algus

# Mustandi koostamine ja tagasiside

- 2020. aastal valmisid nõustiku alusuuringud: [Eesti detailplaneeringute probleemide ja parendusvõimaluste analüüs](#) (Civitta Eesti AS ja AB Artes Terrae OÜ) [Detailplaneeringute koostamise terviklik teoreetiline-praktiline ülevaade](#) (Eesti Planeerijate Ühing; Eesti Arhitektide Liit ja Eesti Maastikuarhitektide Liit)
- Nõustiku ülesehituse koostamiseks on alusuuringud koondatud OneNote andmekogumiks, mille alusel valmis nõustiku mustand
- Nõustiku mustand oli OneDrive keskkonnas arvamuste andmiseks ja täiendamiseks kättesaadav vahemikus 1.07.2021-13.08.2021 ning on tänaseni
- Viimased ettepanekud tehti oktoobri alguses
- Tagasiside aeg oli enam kui piisav
- Märkusi ja ettepanekuid on seinast seina
- Hinnang on üldiselt positiivne, kuid ei anna selget veendumust
- Jätkuvad otsingud nõustikule võimalikult hea vormi leidmiseks

# Nõustiku esialgne liigendus

Saateks .....	2
1. Sissejuhatus .....	2
1.1. Eesmärk .....	3
1.2. Koostajad .....	3
2. Detailplaneeringu olemus .....	3
2.1. Detailplaneering planeeringute süsteemis .....	3
2.2. Seosed strateegiliste arengudokumentidega .....	4
2.3. Detailplaneeringu osalised .....	5
2.3.1. Kohalik omavalitsus .....	6
2.3.2. Huvitatud isik .....	7
2.3.3. Planeerimiskonsultant .....	7
2.3.4. Planeerimismeeskond .....	8
2.3.5. Koostöö tegijad .....	14
2.3.6. Kaasatavad .....	15
4. Detailplaneeringu lähtekohad .....	15
4.1. Põhimõtted ja väärtused .....	18
4.1.1. Ruumilise planeerimise põhimõtted .....	19
4.1.2. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted .....	23

5.2.6. Otstarbe põhisisu ruumilahenduses .....	45
5.3. Mõjude hindamine .....	46

Detailplaneeringu asjakohasuse hindamine tugineb ulatuslikule kaalutusõigusele, milles sisalduvad mitmed määratlemata õigusmõisted tuleb sisustada iga detailplaneeringu koostamise ajas ja kontekstis, samuti ka nende ülevaatamisel.

Detailplaneeringu põhilahendus tuleneb otseselt planeeringu koostamise eesmärgist ja selle sobivusest ümbritsevasse keskkonda. Nii ruumiline terviklahendus kui põhilahendus tuleb kohalikul omavalitsusel sisustada eraldi iga planeeringu raames, sest see sõltub asukoha kontekstist ja asjaoludest ning planeeringu eesmärkidest.

5.8.1. Osaline kehtestamine .....	59
5.8.2. Planeeringuala osa kehtetuks tunnistamine .....	59
5.8.3. Osaline kehtetuks tunnistamine ühe või mitme tingimuse osas .....	60
5.8.4. Muudatuste siseviimine detailplaneeringusse .....	61
6. Detailplaneering ja projekteerimistingimused .....	62
6.1. Detailplaneering .....	63
6.2. Projekteerimistingimused .....	64
6.2.1. Üldplaneeringu elluviimine projekteerimistingimustega .....	64
6.2.2. Projekteerimistingimuste avalik menetlemine .....	65
7. Näited .....	66
8. Sõnastik .....	66
9. Allikad .....	68
Lisad .....	68

Punkti 5.3. alla lisandub Asjakohaste mõjude hindamine

# Arvamused ja ettepanekud

- Kellele me nõuandeid kirjutame, miks me detailplaneeringut üldse teeme?
- Kes on nõustiku adressaat?
  - Planeerijale (sh KOV planeerimisspetsialistile) on juhendi sisu valdavalt varem omandatud
  - Otsustajale on sisu liiga mahukas ja keeruline
  - Tavalugejale, sh detailplaneeringust huvitatud isikule on sisu hirmutav
- Esitatud kujul on nõustik asjakohane linnaosa, asumis või kvartali detailplaneerimisel – valdaval osal detailplaneeringutest on nii maa-ala ulatus kui ka koostajate ja lahendavate ülesannete hulk juhendis toodust märksa väiksem
- Keskenduda sellele, milline oleks sihtrühm ja eesmärk, dokumendi fookus ja kuidas ta oleks loetav, kasutatav jne
- Planeerimistegevused on käsitletavad avaliku teenusena, vajadus integreerida teenusedisaini põhimõtteid eelkõige lõppkasutaja vajadusi arvestades

# Arvamused ja ettepanekud

- Lugemine väsitab, on palju sellist teksti, mis ei sobi nõustiku põhiosasse
- Mahukas tekst vajab täiendavat liigendamist, et seda oleks lihtsam kasutada
- Alustada lühijuhendiga konkreetsele kasutajale. Muu on seletuskiri või rakendusjuhhis

## Ohud:

- mahukas mõtete kogumik teeb detailplaneeringust keerulise üliasja
- detailplaneeringu lahenduse üle reguleerimine, mis võib praktikas tähendada ruumiloome liiga varajast lukku panekut
- rakendaja heitub pika teksti lugemisest ja loobub ühtlasi nõustiku kasutamisest

## Esitusviisist:

- Sisu esitada võimalikult artiklitenähtelise juhendi jaoks vajaliku teksti
- Täiendada juhend konkreetse valdkonna [nt kultuuripärandi] arvestamise sisendiga
- Välja tuua arenevad dünaamilised seosed digiplaneerimisega
- Mahukad joonealused näited võiks teksti sisse kastidena paigutada

# Mõtted ja küsimused

## Arvamusi ja ettepanekuid on seinast-seina

- Miks?
- Miks ei kõneta?
- Millest erinevad hinnangud?

## Kas me samasugust tegevust korrates jõuame uuele tulemusele?

- Miks? Kas? Kellele? Mida? Kuidas?

## Teoorias ei ole teoorial ja praktilal vahet. Praktikas on

- Kuidas jõuda praktikani?
- Kuidas jõuda praktikuteni?
- Kuidas jõuda otsustajateni?

## Kuidas seada mõtlemise lihtsaid reegleid elu lihtsustamata

- Igale keerulisele probleemile sobiv lihtne lahendus on vale lahendus
- Tõde ei ole kindlaks tehtav, kuid ta näitab ennast pidevate otsingute kaudu
- Mõneti on protsess sama oluline või veel olulisem kui tulemus
- Planeerimine on väärtuste- ja kohapõhine
- Kõik on oluline, mida oluliseks peetakse



# Järeldusi

Kas tagasiside vähesuse põhjus oli:

- a) analoogiline planeeringutega – juhul kui on normaalne planeering, siis arvamusi ei avaldata või
- b) et teema ja tegevus eriti ei kõneta kedagi ning lähtub tõdemusest, et nagunii seda keegi kasutama ei hakka või
- c) kohutab teabe igapäevase ülekülluse täiendamine järjekordse mahuka dokumendiga, mille kasutamine vajab põhjalikku süvenemist, et leida konkreetse ülesande lahendamiseks vajalikku.

## Vajadus on teave teha kättesaadavaks kasutaja vajadustest lähtuvalt

Mõned veebilehed, kus info on liigendatud vastavalt lugeja valitud profiilile

<https://accessibility.twn.ee/> <https://minuomavalitsus.fin.ee/>

On oluline laias laastus välja selgitada kaks küsimust:

1. **Millist infot ning millisel kujul osapooled (kohalik omavalitsus, arhitekt, arendaja, tavaelanik) vajavad?** Seda tuleks teada saada osapoolte endi käest
2. **Millisel hetkel ja kus ta seda võiks vajada?** See on samuti oluline küsimus teada saamaks kus see info võiks üldse olla leitav. See oleks eelduseks, et materjal on üldse leitav ja kasutatav

## Need on teenusedisaini projekti omadused

Teenusedisaini projektiga jätkamine innotiimi kaudu pole lähiajal võimalik

Esitatud pakkumuse kirjeldus, maksumus ja ajaline kestvus ületasid kasutada olevad võimalused

**Jätkame nõustiku veebiformaadis kasutajasõbralikule ja täiendatavale kujule viimisega. Selleks sobiva raamistiku koostame 2022. aasta alguseks**