

KRISTI GRIŠAKOV, Dr.Sc.

EHITUSÕIGUSE ABC

(Detailplaneeringud ja projekteerimistingimused kvaliteetse ruumilooma tööriistakastis)



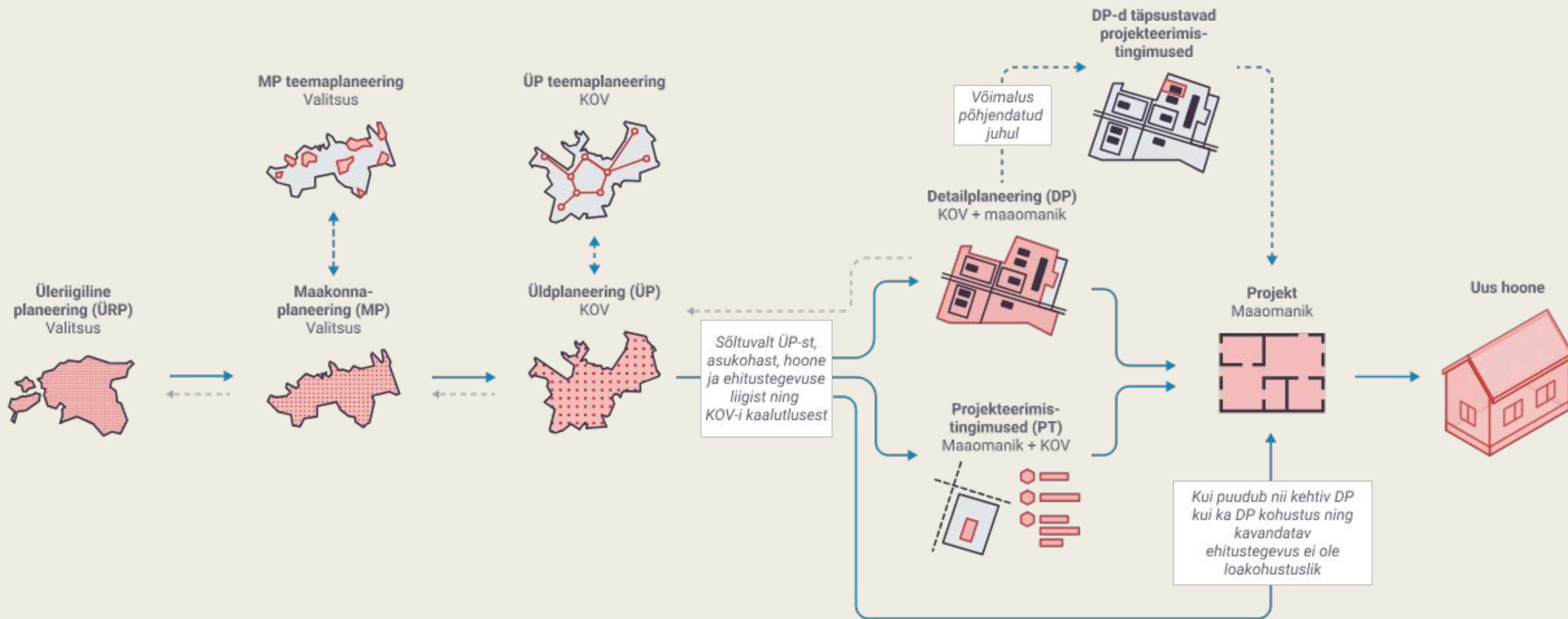
KOOLITUSPROGRAMMI VÄLJATÖÖTAJA: EESTI ARHITEKTUURIKESKUS
TELLIJA: REGIONAAL- JA PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM

Programmi elluviimist kaasrahastab Euroopa Liit



Kuidas selgitada planeerimise vajadust?

- **Igasugune ehitustegevus peab vastama kehtivatele nõuetele, et see sobiks keskkonda ega kahjustaks kellegi huve.** Enne ehitustegevuse kavandamist uuri, millised planeeringud ja kitsendused sinu maatükile kehtivad. Nii saad teada, mida, kuhu ja kuidas võid ehitada.
- Planeering on haldusakt, **milles valitsus või kohalik omavalitsus lepib elanike ja avalikke huve esindavate asutustega kokku**, kuidas ruumi tulevikus kasutada. Eesti planeerimissüsteem on hierarhiline, st detailsemad planeeringud peavad järgima üldisemaid. Erandjuhtudel on võimalik detailsema planeeringuga üldisemat muuta.
- **Kitsendused on maa-ala kasutamise piirangud**, mille eesmärk on kaitsta olemasolevaid ruumilisi objekte (nt loodus- või muinsuskaitsealad, tehnovõrgud) ja kavandatavat ehitist. Vastutavad asutused (nt Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet) ja võrguettevõtted annavad planeeringutele ja ehituslubadele kooskõlastusi ja arvamusi, et tagada erinevate avalike huvide kaitse.
- Planeeringud leiad planeeringute andmekogust või kohaliku omavalitsusest ning kitsendused Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt.



Detailplaneeringu olemus

- Detailplaneeringu koostamine ehk detailplaneerimine on kokkuleppe saavutamise protsess, millega antakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel või juhtudel **seaduslik alus ehitusõiguse ja tingimustena** uute hoonete ehitamiseks, olemasolevatele hoonetele juurdeehituse tegemiseks, maa-alade kruntideks jaotamiseks ja vajadusele vastavalt maatükkide piiride muutmiseks.
- **Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine**, hinnates, selgitades ja arvestades kavandatava muudatuse tervikmõju lähialal.
- **Detailplaneering on kohaliku omavalitsuse nägemus sellest**, kuidas planeeritavat ala tulevikus kasutatakse, arvestades seejuures kohaliku omavalitsuse arengueesmäärke, sh keskkonnanäesmäärke ja avalikku huvi ning huvitatud isiku ja piirkonna elanike arvamusi.
- Detailplaneering on **lähiaastate** ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneeringu koostamise kohustus

Kui alal ei ole kehtivat detailplaneeringut, siis selgita välja, kas kavandataval tegevusel on detailplaneeringu koostamise kohustus. Need juhud on:

- linna, alevisse või alevikku uue ehitusloakohustusliku hoone püstitamine
- linnas, alevis või alevikus olemasoleva hoone üle 33% laiendamine
- üldplaneeringus määratud alad ja juhud (nt kinnistupiire ületava mõju puhul)
- kui kohaliku omavalitsuse hinnangul on kavandataval tegevusel oluline avalik huvi või oluline mõju

Kui detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole, võib siiski olla vaja taotleda projekteerimistingimused.

Detailplaneeringu koostamises osalejad:

- maaomanik(ud) või ehitamisest huvitatud isik(ud), kelle soovil detailplaneering koostatakse ja kes esitab detailplaneeringu algatamise taotluse
- kohalik omavalitsus, kes korraldab detailplaneeringu koostamist ehk algatab, menetleb ja kehtestab detailplaneeringu, tasakaalustab huve ning vastutab detailplaneeringu vastavuse eest üldplaneeringule ja õigusaktidele
- planeerija ehk vastava kõrgharidusega või kutsetunnistusega isik, kes koostab planeeringuala ruumilise lahenduse. Planeerija valib ja talle tasub üldjuhul huvitatud isik, planeerida võib ka kohalik omavalitsus ise
- koostöö tegijad ehk valitsusasutused, kes annavad detailplaneeringule kooskõlastuse, nt Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet
- puudutatud isikud ehk isikud, kelle õigusi ja huve võib detailplaneering mõjutada, nt naabrid, tehnovõrkude valdajad. Nende arvamust küsib kohalik omavalitsus detailplaneeringu avalike väljapanekute ja arutelude käigus

Ajakulu Detailplaneeringu koostamisele kuluv aeg sõltub kavandatud tegevusest ja selle asukohast ning sellel ei ole kindlat tähtaega. Koostamiseks ei tohiks kuluda üle 3 aasta.

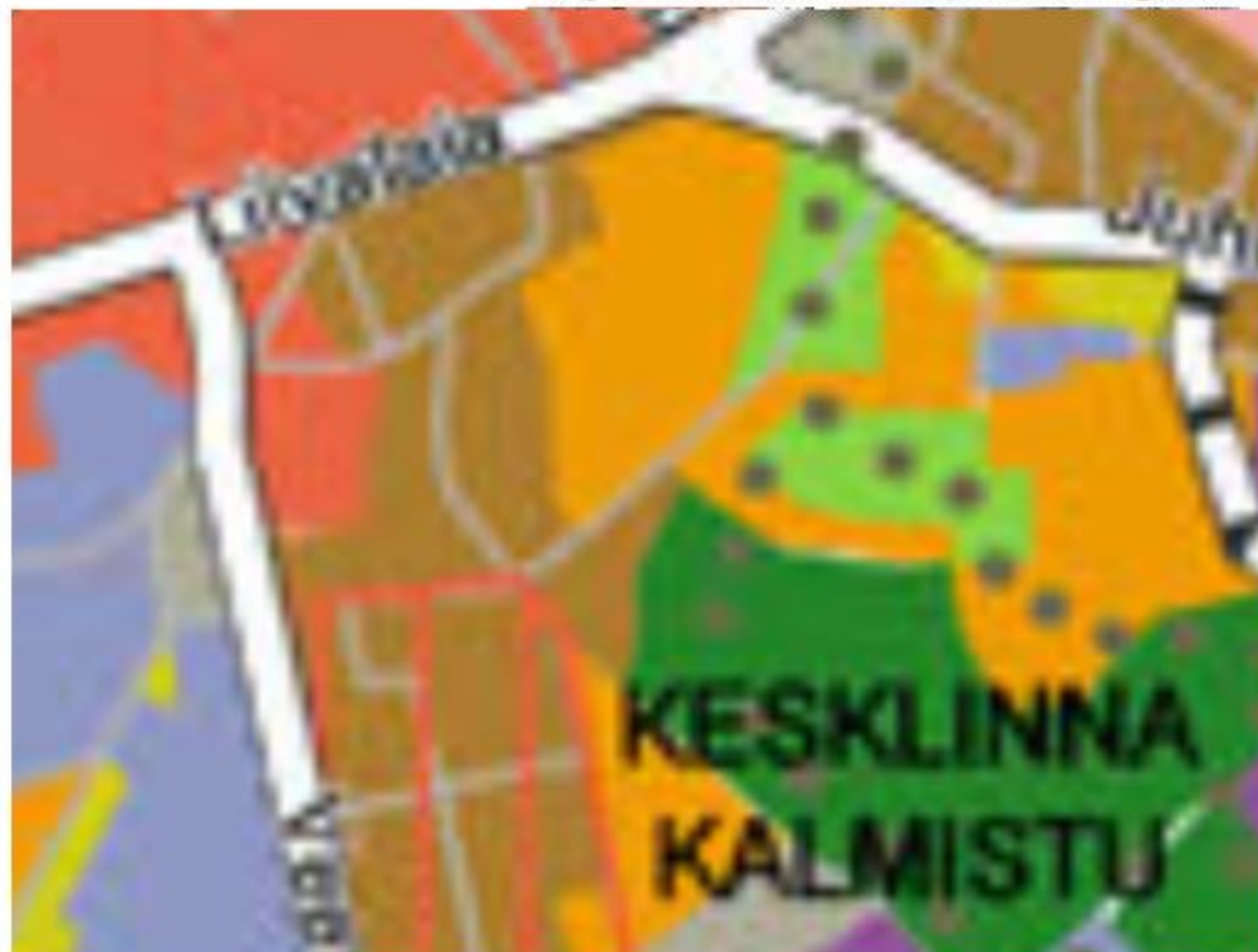
Riigilõiv Detailplaneeringu algatamise ja menetluse korraldab kohalik omavalitsus ilma riigilõivuta. Küll aga tuleb maaomanikul tasuda detailplaneeringu koostamise eest planeerijale (üldjuhul ettevõtja), samuti vajalike uuringute, ekspertiiside jm võimalike kaasnevate kulude eest.

Kehtivusaeg Detailplaneeringu kehtivuse aeg ei ole piiratud. Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui kehtestamisest on möödunud üle 5 aasta ning detailplaneeringut ei ole asutud täide viima või kui omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Samuti muudab samale alale kehtestatud uus detailplaneering eelmise kehtetuks.

PÄIKESEJÄNKU NÄIDE

Vastavus üldplaneeringule

Väljavõte Tallinna üldplaneeringust



 Tallinn

Detailplaneering asub **korruselamute alal**, mis on mõeldud põhiliselt kahe- ja enamkorruseliste korterelamute alaks, kus võivad paikneda kõiki elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenindusettevõtted, garaaži-kooperatiivid jm; paneelalamupiirkondades ka bürood jm keskkonnaohutud ettevõtted.

Kesklinna segahoonestusala

Korruselamute ala

4

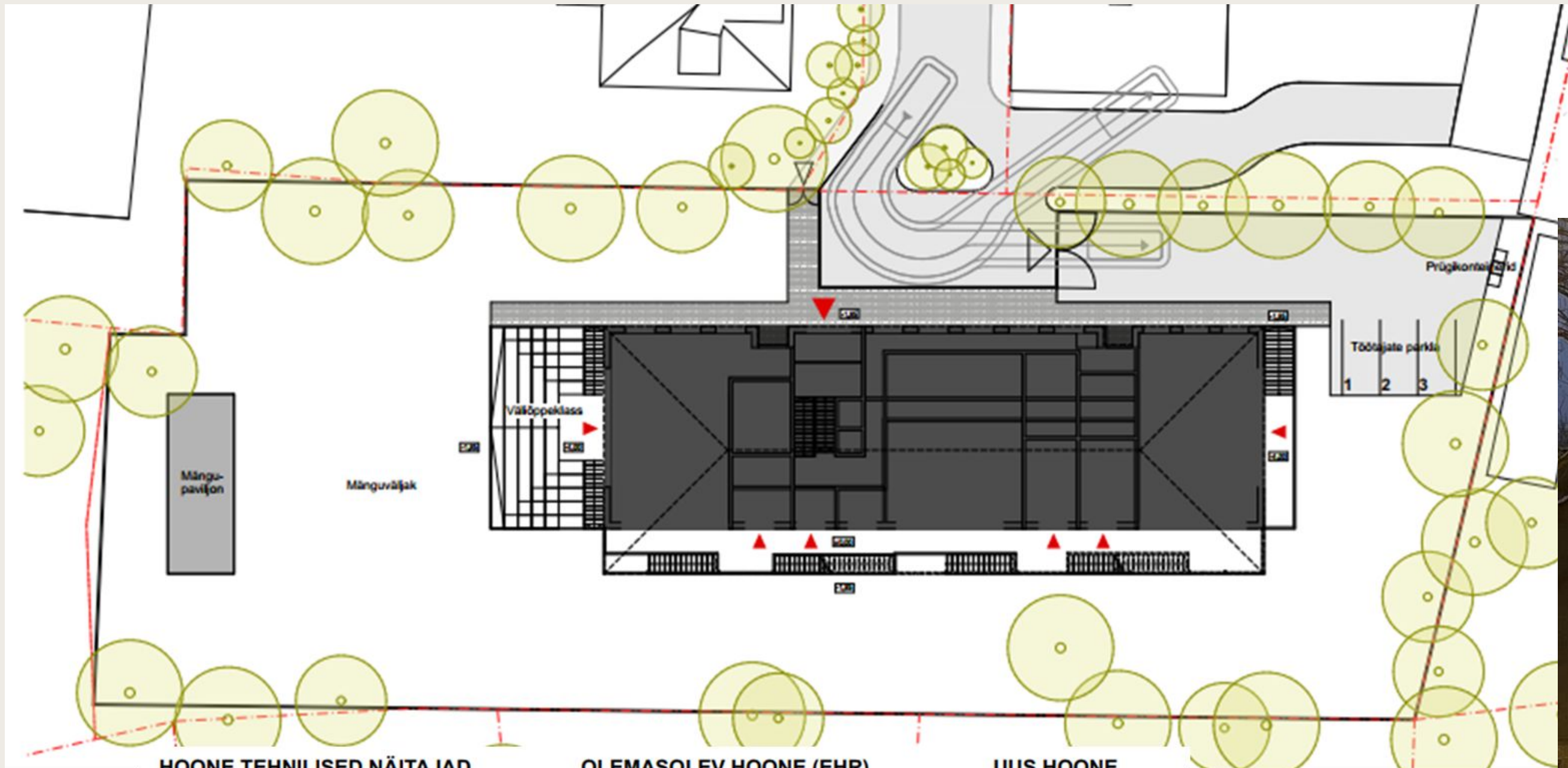
Vastavus miljööalade teemaplaneeringule

Koostatava kesklinna üldplaneeringu raames jääb siiski kehtima [kesklinna miljööalade teemaplaneering](#). Kinnistu asub [Veerenni miljööväärtuslikus alas](#) ning on eraldi määratud miljööväärtuslikuks hooneks mis vastavalt [miljööalade teemaplaneeringule](#) (2009), asub **Veerenni miljööala 1. piirkonnas**. Piirkonnas kavandatavale planeerimis- ja ehitustegevusele on teemaplaneeringus seatud kaitse- ja kasutamistingimused, mille eesmärgiks on säilitada miljööväärtuslike hoonestusalade ajalooline hoonestus ja eripärane linnaehituslik keskkond. Kehtivad järgmised tingimused:

Ehituspiirkond	Suurim lubatud hoonestus-tihedus	Maksimaalne lubatud korruselisus	Maksimaalne hoonestatuse %	Maks. hoonete arv krundil (v.a abihooned)	Märkused
1	1,0	3–4	40	1	Piiranguvöönd (v.a Uus-Tatari tn 21 – 4+1 k)

Lisaks, on määratud miljööväärtusliku hoonestusala haljastatud osa % krundi suurusest Veerenni piirkonnas 30%, sh kõrghaljastus 20% krundi pinnast (4.4.1.7).

Detailplaneeringuga on tagatud miljööalade teemaplaneeringule vastavus



HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

Krundi pindala:
Hoonestustihedus (K):
Hoonestusala %:
Hoonete arv krundil:
Haljastuse protsent:
Kõrghaljastuse protsent:
Ehitisealune:
Hoone kõrgus:
Maapealsete korruste arv:
Suletud neto:
Suletud bruto (maapealne):
Suletud bruto (koos maa-alusega):
Hoone maht:

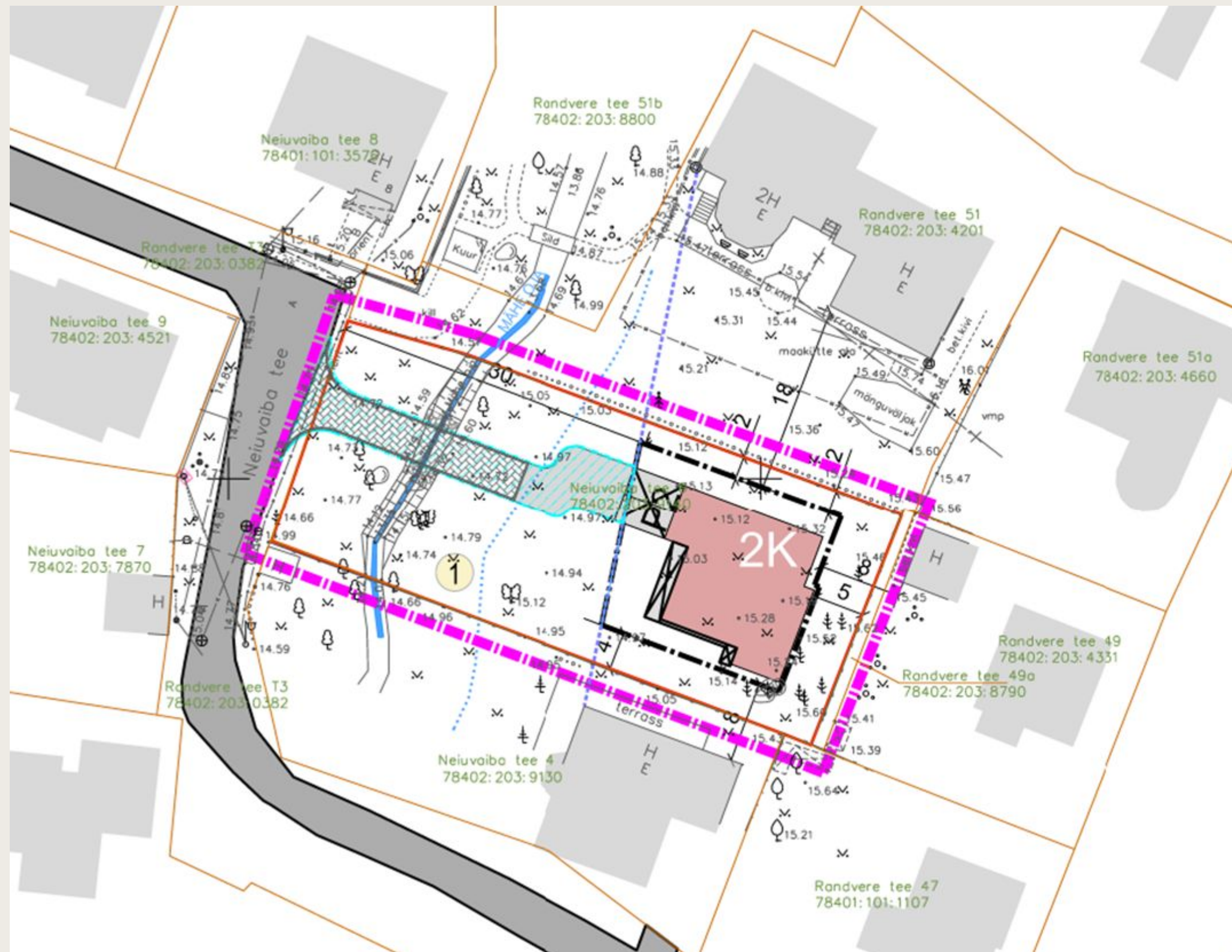
OLEMASOLEV HOONE (EHR)

3134,0 m²
0,2
23%
1
962,0 m² (30,6%)
685,0 m² (21,8%)
316,0 m²
9,78 m (möödistuse järgi)
2
602,2 m²
621,2 m² (möödistuse järgi)
953,9 m² (möödistuse järgi)
3124,0 m³ (möödistuse järgi - 3773 m³)

UUS HOONE

3134,0 m²
0,2
23%
1
962,0 m² (30,6%)
685,0 m² (21,8%)
716,6
9,78
2
1387,8 m²
1170 m²
1755 m²
7612,5 m³





LEGEND

- planeeringuala piir
- olemasolev kinnistu piir
- planeeritud krundi piir
- 1 planeeritud positsiooni number
- plan. hoonestusala
- 2K plan. hoone võimalik paiknemine ja korruselisus
- plan. hoone konsoolne osa
- P2 plan. parkimine, võimalik lahendus
- Mähe oja
- Mähe oja veekaitsevöönd 10m
- Mähe oja ehituskeelvöönd (väljakujunenud ehitusjoon)
- 2K plan. ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus juurdepääsutee osas
- 2K plan. juurdepääsu lahendus
- 2K olemasolev sõidutee
- 2K plan. sõidutee

RUUM JA MAASTIK OÜ

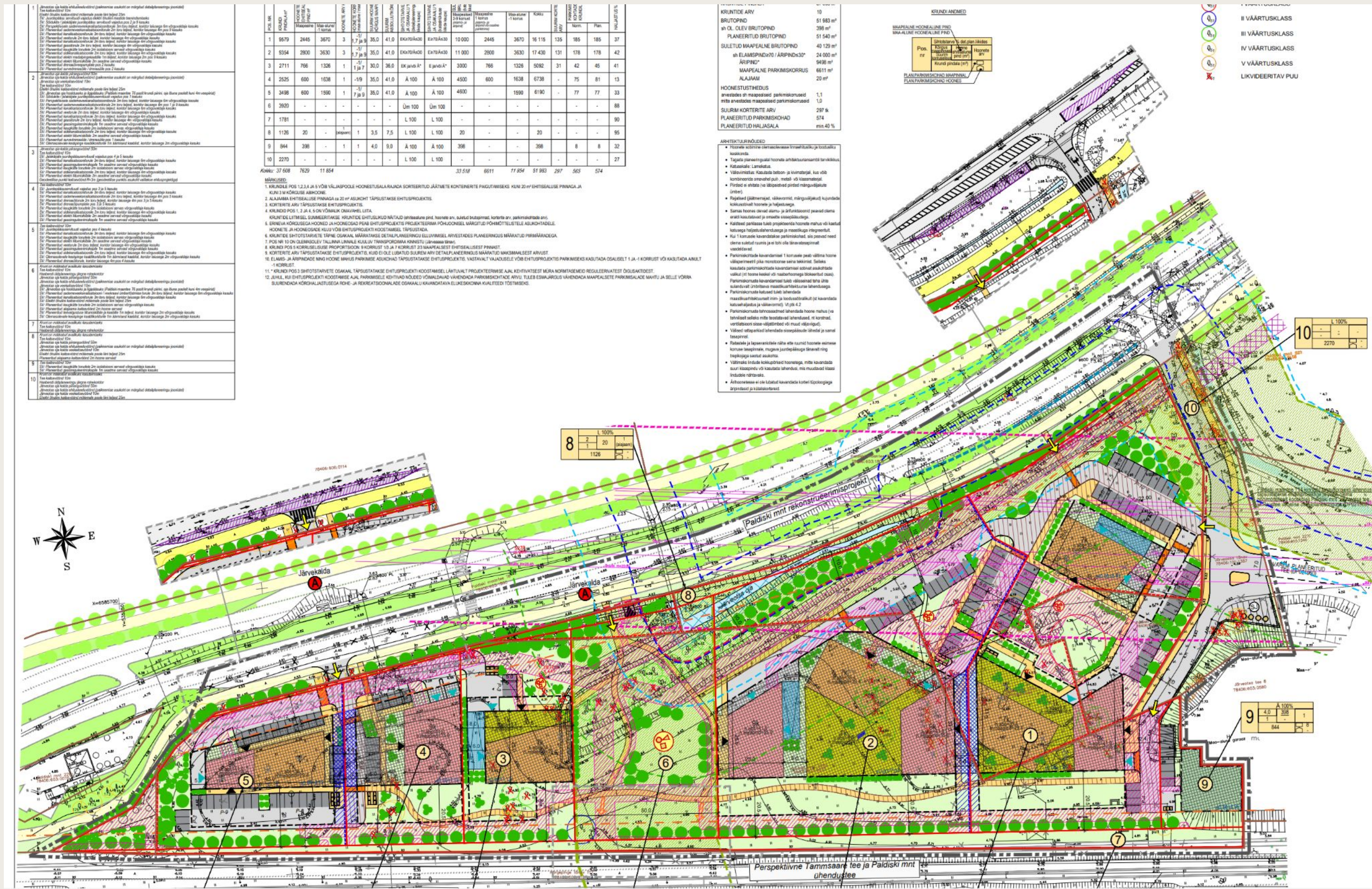
VÄIKE, AMERIKA 20, TALLINN 1009 TEL 6470449 REG.KOOD: 11939719

Huvitatud isik:
Lewiston OÜ

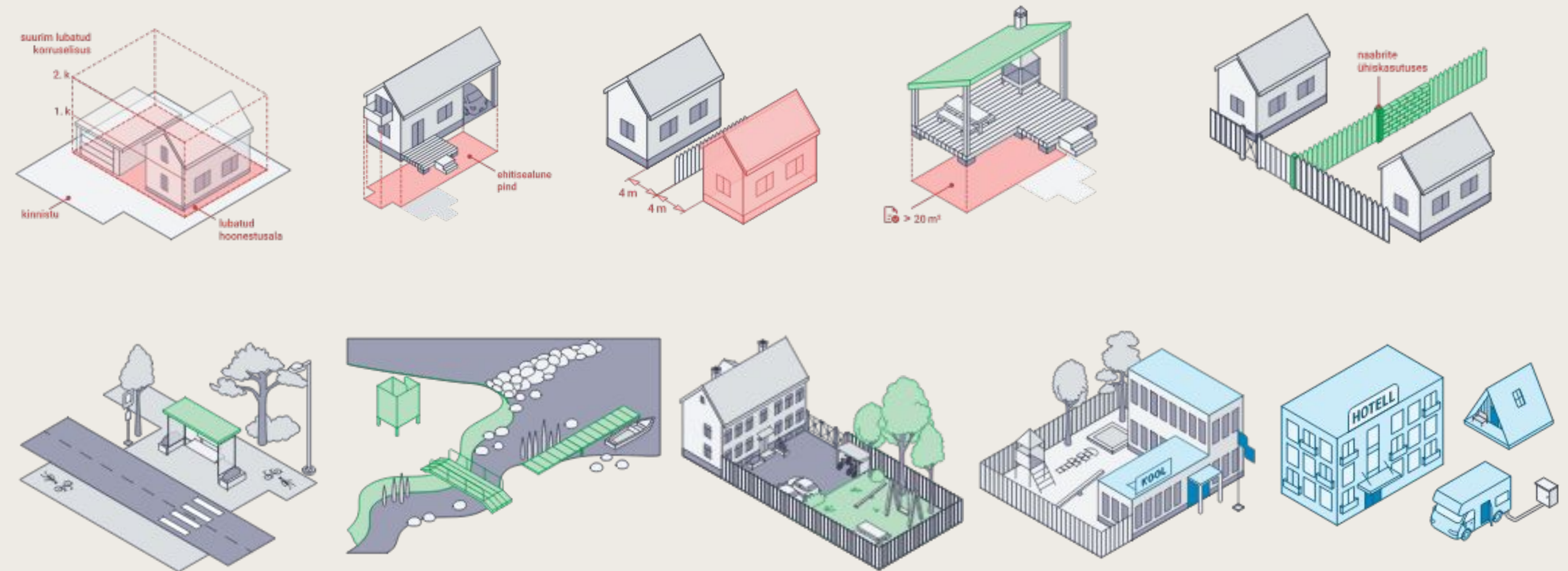
Projekt: NEIUVAIBA TEE 6 DETAILPLANEERING
ESKISVERSION

Projekti juht:
Maarja Zingel
Planeerija:
Maarja Zingel
Marek Kansa

Joonis: PÕHIOONIS
Moodkava: 1:500
Joonis nr: 2
Kuupäev: 07.06.2024



Mõisted ja murekohad



DP PROTSESS → kuni 3 aastat



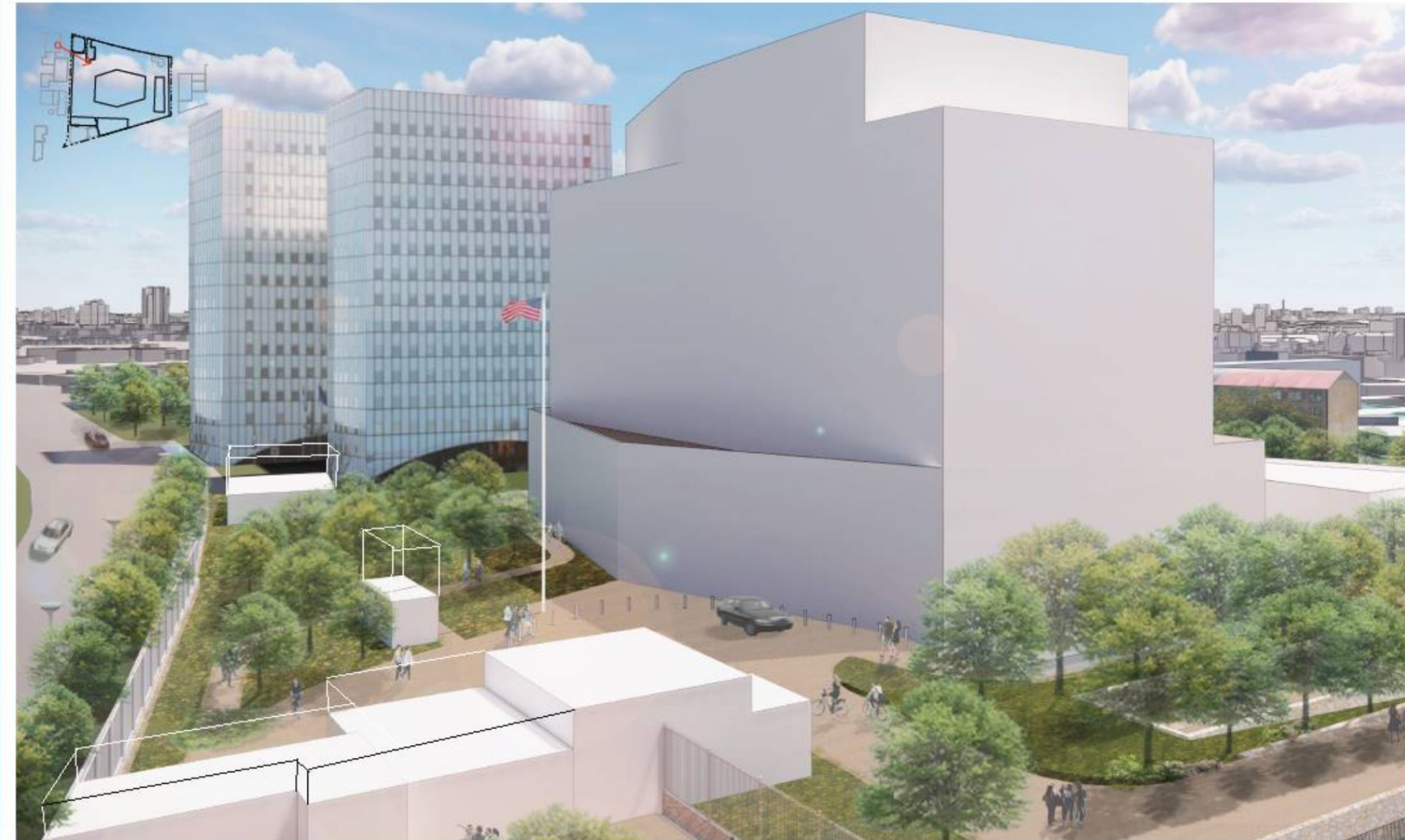
Kaasamine ja arhitektuurivõistlused

Planeerimise üks üldpõhimõtteid on, et menetlus on avalikkust kaasav. Planeerimisseaduses on toodud nn miinimumnõuded, millal ja keda peaks kaasama. Kohalikule omavalitsusele on jäetud vabad käed leida võimalusi ja kohaseid toiminguid, kuidas ulatuslikumalt planeeringu koostamisse kaasata, et saada kavandatud ruumilahenduse kohta sellest mõjutatud isikutelt esinduslikke ja asjakohaseid arvamusi

Detailplaneeringu koostamise eel või ajal saab läbi viia planeeringuvõistluse või arhitektuurivõistluse.

Detailplaneeringuga saab seada ka tingimuse arhitektuurivõistluse läbiviimiseks ehitusprojekti koostamise eel. Võistlused võivad olla läbi viidud nii era- kui avaliku sektori poolt, sh nii kutsutud kui avalikud. Võistluste korraldus peab olema läbipaistev. Võistlused on kindlasti põhjendatud suure mõjuga objektide, suurte planeeringualade ning avalike objektide puhul.

DP046080
Toom-Kuninga perspektiivivaade
Toom-Kuninga Perspective View of Maximum Building Volume



Vaade Toom-Kuninga kortermajast itta
View Looking East from Toom-Kuninga Residence

Millal projekteerimistingimused?

Projekteerimistingimused (PT) on lihtsam meetod hoonete ruumiliste ja ehituslike tingimuste seadmiseks. **Projekteerimistingimused saad taotleda kohalikult omavalitsuselt ehtisregistri kaudu.** Kavandatavale hoonele sobiva menetlusprotsessi väljaselgitamiseks pea kindlasti nõu kohaliku omavalitsusega enne projekteerimistingimuste taotluse esitamist.

Projekteerimistingimusi võib vaja minna kolmel juhul:

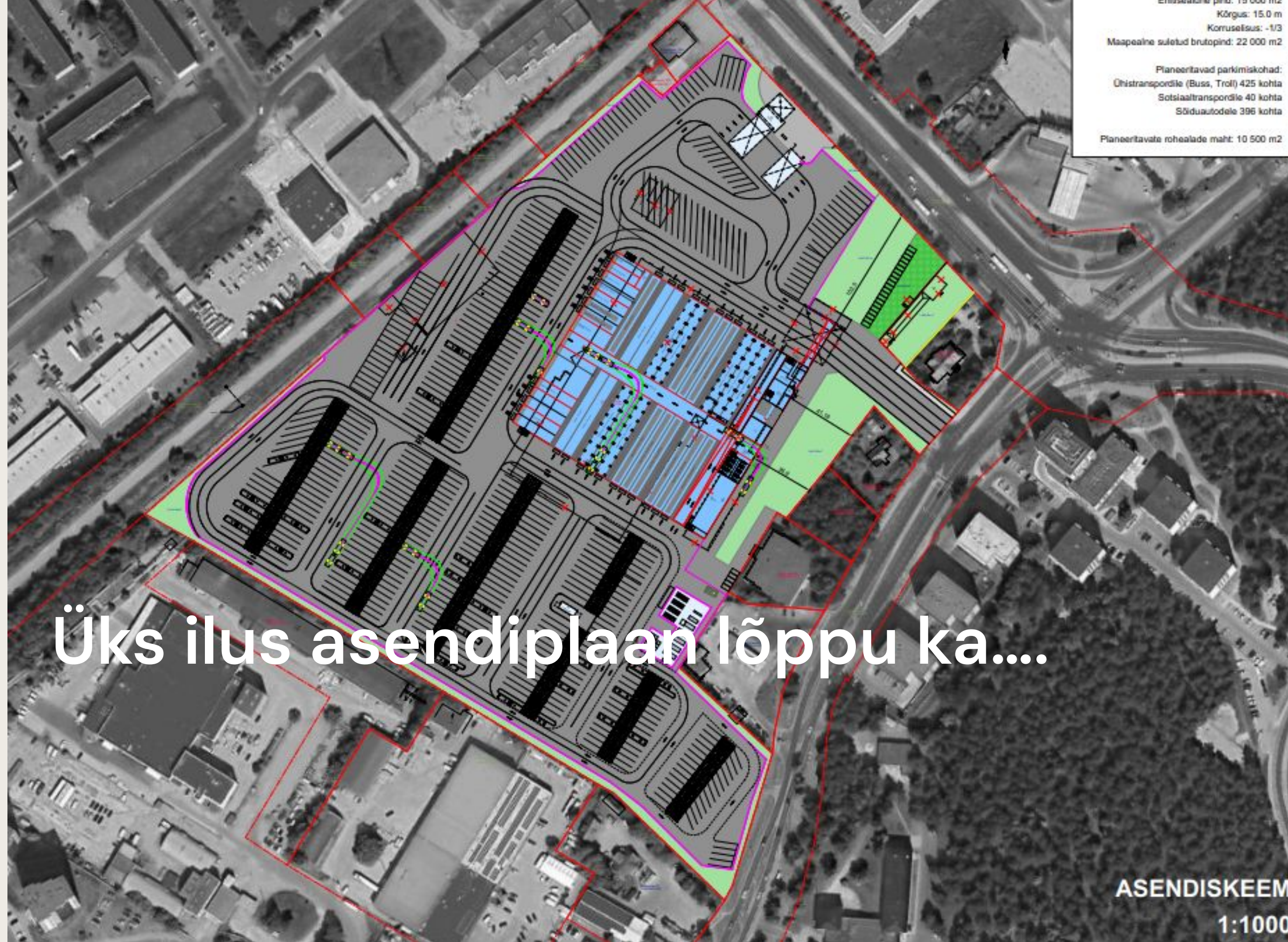
- kui soovid püstitada ehitusloakohustusliku hoone (üle 60 m² ehitisealuse pinnaga või üle 5 m kõrge), kuid puudub nõue koostada detailplaneering (nt hajaasustuses hoone ehitamisel). Sellisel juhul põhinevad projekteerimistingimused üldplaneeringul
- kui kavandatav detailplaneeringu koostamise kohustusega hoone sobitub mahult ja otstarbalt olemasolevasse keskkonda ning üldplaneeringus on selleks määratud tingimused. Sel juhul võib kohalik omavalitsus loobuda detailplaneeringu koostamise nõudest ja lubada ehitada projekteerimistingimuste alusel
- teatud juhtudel saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringut (nt üle 5 aasta vana detailplaneeringu puhul). Täpsustada saab nt kasutamise otstarvete osakaalu, arhitektuurilisi tingimusi, hoonestusala ja kõrguse muutumist kuni 10%, kuid muuta ei saa detailplaneeringu olemust

Projekteerimistingimustes määratakse mh hoone:

- asukoht
- lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja sügavus
- kasutamise otstarve
- arhitektuuri- ja ehitustingimused
- ehitusuuringu tegemise vajadus (nt geoaluse koostamine)
- haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

Nii detailplaneeringu koostamise kohustuse asendamisel kui ka detailplaneeringu täpsustamisel antakse projekteerimistingimused avatud menetlusena. See protsess sisaldab projekteerimistingimuste tutvustamist kohaliku omavalitsuse veebilehel, ettepanekute ja vastuväidete kogumist ning vajadusel avalikku arutelu. Kohalik omavalitsus võib avatud menetluse valida ka muudel juhtudel.

- **Ajakulu** Kohalik omavalitsus annab projekteerimistingimused 30 päeva jooksul. Avatud menetlus kestab kuni 60 päeva.
- **Riigilõiv** Projekteerimistingimuste riigilõiv on 25 eurot taotluse kohta.
- **Kehtivusaeg** Projekteerimistingimused kehtivad enamasti 5 aastat. Uued projekteerimistingimused muudavad varasemad kehtetuks.



TOP 4 mõtet:

1. Vali menetlus alati tegeliku ruumilise vajaduse järgi, mitte ära hakka ruumi kavandama lähtuvalt lühimast menetlusviisist (nt DP vs PT).
2. Tee selgeks olemasolevad alusdokumendid ja võimalikud piirangud. DP ja PT on eeskätt mõeldud üldplaneeringute ellu viimiseks.
3. Ehitusõiguse andmine peaks silmas pidama lähituleviku (5+a) ehitustegevust ja stateegiliste ruumiliste eesmärkide täitmist.
4. Menetlusprotsess peaks järgima [HMSi](#) – olema lihtne, kiire ja läbipaistev.
 - Ruumiotsused tuleb ära teha ja mitte neid lõpmatult edasi lükata.
 - Kaalutusotsused peavad olema selged ja põhjendatud, kvaliteetse ruumiloome eesmärke järgivad ja selgitavad.
 - Erinevaid kooskõlastusprotsesse tuleks läbi viia võimalikult paralleelselt ja ainult üks kord.

Olulised materjalid

Planeerimis- ja ehitusgiid: <https://www.ehitusgiid.ee/>

Detailplaneeringu nõustik: <https://planeerimine.ee/dp/noustik>

Planeerimisseadus (PlanS):

<https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024014?leiaKehtiv>

Ruumilise planeerimise roheline raamat:

<https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>

Ülesanne:

Otsige välja kaks eelmisel aastal kehtestatud DPd ja eelmisel aastal algatatud DPd. Eelistatult võtke näited kodu KOVist. Kui soovite teadlikult vaheldust, siis mõnest teisest KOVist. Analüüsige 4 DP puhul järgmisi aspekte (põhijoonisest piisab, seletuskirja lugemine vabatahtlik).

- Leidke 5 erinevust ja viis sarnasust kahe kehtestamise ja kahe algatamise vahel (võivad olla nii vormilised kui sisulised erinevused/sarnasused).
- Hinnake DPde ruumilahenduse arusaadavust tavakodaniku perspektiivist 10 palli skaalal (10 täitsa arusaadav, mis siia tuleb – 1 mitte midagi ei saa aru). Arutlege, mis on need elemendid, mis arusaadavust suurendavad–vähendavad.
- Tooge iga DP puhul välja 1–3 aspekti, mis teie arvates kvaliteetset ruumiloomet toetavad.