



RAHANDUSMINISTEERIUM

Nõuanded detailplaneeringute koostamiseks

Nõuanded ja nõustikud muutuste keskel

Andres Levald

ruumilise planeerimise osakond

Tallinn-Tartu-Pärnu-Jõhvi 17-20.10.2022

Ülesehitus

- 1 Ruumiplaneerimine muutuste keerises
- 2 Teavet nõustikest ja juhenditest
- 3 Detailplaneeringute nõustiku koostamine
- 4 Detailplaneeringute nõustiku sisu
- 5 Arutelu

1. Ruumiplaneerimine muutuste keerises



Sinilinnu püüdmine

- Igasugust kavandamist iseloomustab püüdlemine soovunelmate poole, aga ka paratamatu määramatus.
- Määramatus on seda suurem, mida pikaajalisem ja üldisem on kavandatav.
- Prognooside tegemiseks saab kasutada minevikku kirjeldavaid põhjalikke andmeid. See on aga mineviku projektsioon tulevikku. Tõenäosus mineviku põhjal tulevikku ette näha on küllaltki väike.
- Toetuda saame elementidele, mis on seni muutunud kõige vähem.
- Määrata saame pigem liikumise soovitava suuna kui täpse sihtpunkti.

Mitmed probleemid ja väljakutsed muutuvad neile lahenduste otsimise käigus

Sinilinnu püüdmine

- Kvaliteetne planeering ei saa olla osapoolte huvide lihtsumma. Sel juhul on tulemuseks killustatud huvide kogum, mitte terviklik planeeringulahendus.
- Huviisikute eesmärgid ja ootused on erinevad ning sageli vastandlikud. Igaühel on oma ideaalid, mille poole püüda, huvid, mille puhul eeldatakse nende tingimusteta lahendamist ning mida jõuliselt kaitstakse.
- Vastamisi seisavad pika- ja lühiajalised, sisulised ja spekulatiivsed, varjatud ja avalikud eesmärgid ning ootused, mis tahavad arvesse võtmist.
- Planeerimine peab olema suunatud uute tulemuste saavutamisele.
- Oluline on leida planeerimise käigus ühisväärtused ning tuua need avalikult esile.

Meie riik on meie kodu, kus tahame, et meil oleks hea ja turvaline elada

Sinilinnu püüdmine

- Elu on pidevas muutumises. Kasutusele on võetud uued maa-alad, tekkinud uued naabrussuhted ning -kombed, muutunud on elanike tööhõive, tegevusvaldkonnad ja liikuvus.
- Elanikul peab olema õigus tema ootustele vastavale elukeskkonnale.
 - Milline see on?
 - Kas pidev muutumine võimaldab püsiväärtusi esile tuua?
 - Kas ehitatud keskkond on püsiväärtus, mis peab kandma vastavat kvaliteeti?
- Kaootilise linnastumise keskel oleme jõudnud transpordisüsteemideni, mis ei arvesta maakasutust, maakasutusreegliteni, mis ei arvesta energiavajadustega jne. Linnaline mobiilsus vajab uut, koos linnaruumiga toimivat kultuuri.
- Üleilmastuva maailma püsiva teisenemise taustal väärtustub üha enam koht, kus ollakse ja mille järgi valitakse selles liikumises pidepunkt.

Koha identiteedi loomine on avalik huvi

Sirp 25.02.2011

Sinilinnu püüdmine

- Poleks nagu midagi lihtsamat kui arvestada avalike huvide ja väärtustega.
- Nende väljaselgitamine sõltub aga planeerija professionaalsusest: tuleb eristada üldist üksikust, olulist vähem olulisest ning muusikat mürast, sest planeeringu koostamisel kostuvad kõigile kuuldavalt enamasti erihuvivid.
- Mõnikord on planeerimisprotsessis vaja viia erihuvidega arvestamine teadlikult absurdini, et selle tulemusena tekkinud võõristuse ja protesti kaudu selguks avalik huvi ning saada seeläbi ühiskonnalt volitus liikuda edasi üldisi huvisid silmas pidades.
- Kui aga planeerija tekitab avalikkuse vastuseisu selle algpõhjustest või kriisi vajadusest aru saamata, ei oska ta ka tekkinud tupikust väljuda.

Iga kriis sunnib meid otsima uusi võimalusi

Sinilinnu püüdmine

- Kõikjal räägitakse kriisist. Milline on see kriis? Kas see on ainult majanduslik surutis või on see ka sotsiaalne, eetiline ja kultuuriline painaja?
- Tänase kriisi tekitajad olid needsamad, kes nüüd sellest väljumiseks lahendusi ootavad.
- Rappa viis meid areng, mille aluseks oli tarbijamentaliteet ja spekulatiivse kinnisvaraäri loogika, mitte kvaliteetse elukeskkonna loomine. Selle kandepind pole kuhugi kadunud.

Kriitika on kas liialt enneaegne, et asja muuta, või siis hilinevad, sest asi on juba teoks saanud (*Hans Ibelings*)

- Krahhi kordumise vältimiseks peame kinnisvaraterminite juurest tulema arhitektuursete väärtuste ja elukeskkonna kvaliteedi juurde.
- Kvaliteetne elukeskkond ei ole luksus, kvaliteet peab iseloomustama kogu meid ümbritsevat ruumi, kõiki ehitisi, kohti; kvaliteetne peab olema viis, kuidas me elame.

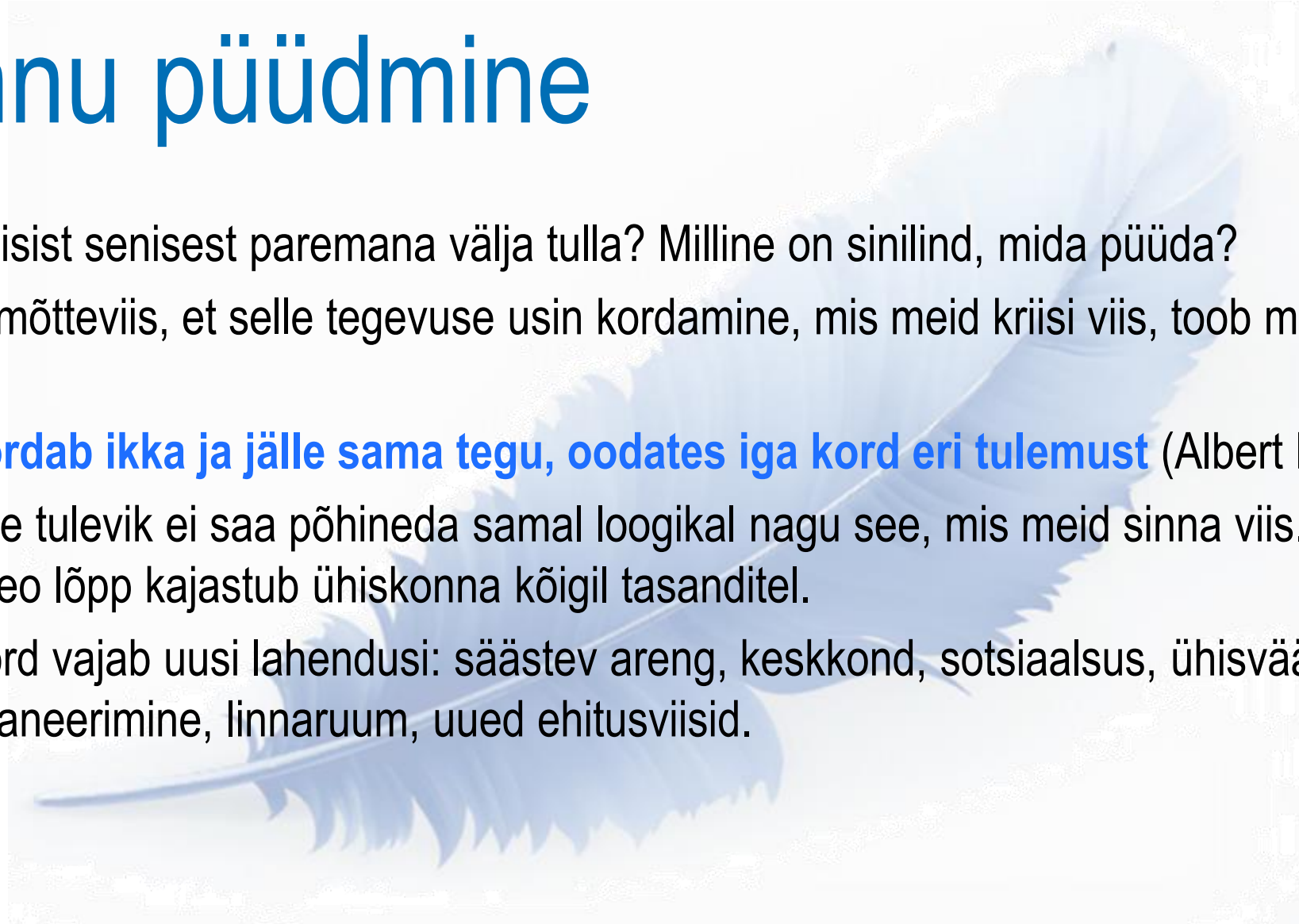
Sirp 25.02.2011

Sinilinnu püüdmine

- Kuidas kriisist senisest paremana välja tulla? Milline on sinilind, mida püüda?
- Ohtlik on mõtteviis, et selle tegevuse usin kordamine, mis meid kriisi viis, toob meid ka sealt välja.

Vaid arutu kordab ikka ja jälle sama tegu, oodates iga kord eri tulemust (Albert Einstein)

- Kriisijärgne tulevik ei saa põhineda samal loogikal nagu see, mis meid sinna viis. Tarbimispeo lõpp kajastub ühiskonna kõigil tasanditel.
- Uus olukord vajab uusi lahendusi: säästev areng, keskkond, sotsiaalsus, ühisväärtustele tuginev planeerimine, linnaruum, uued ehitusviisid.



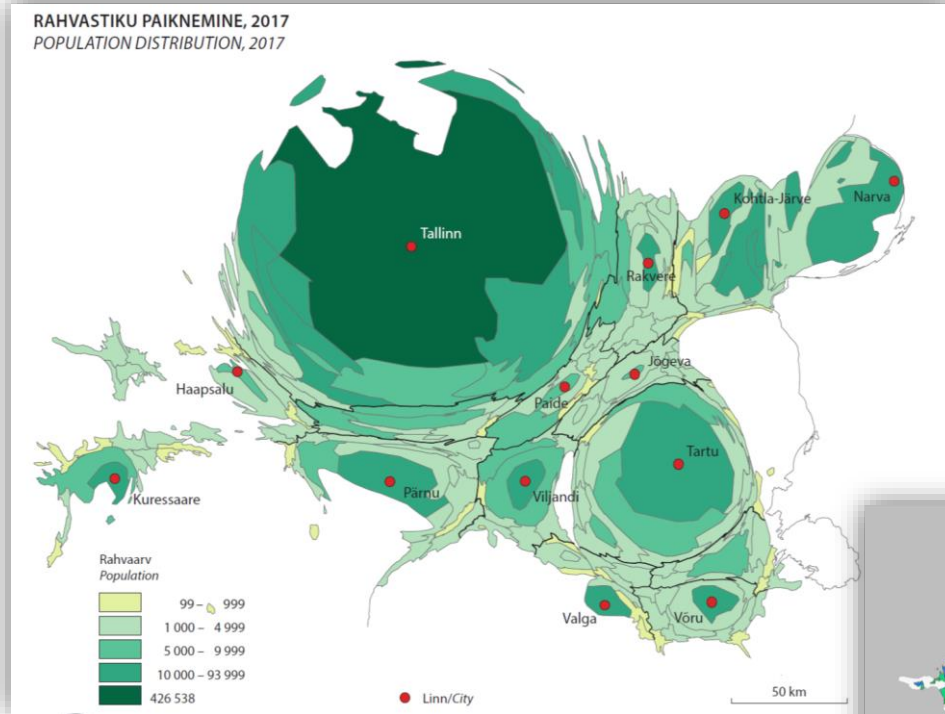
Sinilinnu püüdmine

- Kohalikud omavalitsused näevad keskkonda vahetumalt ja toimivad sageli terviklikumalt kui ministeeriumid ja riigiasutused, kellest igaühel on ajada oma kindel rida ja kitsas valdkond riigi huvide esindajana.
- Samas on riigi sekkumine teatud eesmärkide täitmiseks vältimatu, sest keskkonna kvaliteet on üks olulisemaid riigi huvisid.
- Vaja on paremat koostööd ja mõistmist nii eri tasandite kui ka ametkondade vahel.
- Sinilinnu edukaks püüdmiseks on vajalik ühine areng horisontaalse koostöö ja koos toimetamise kaudu

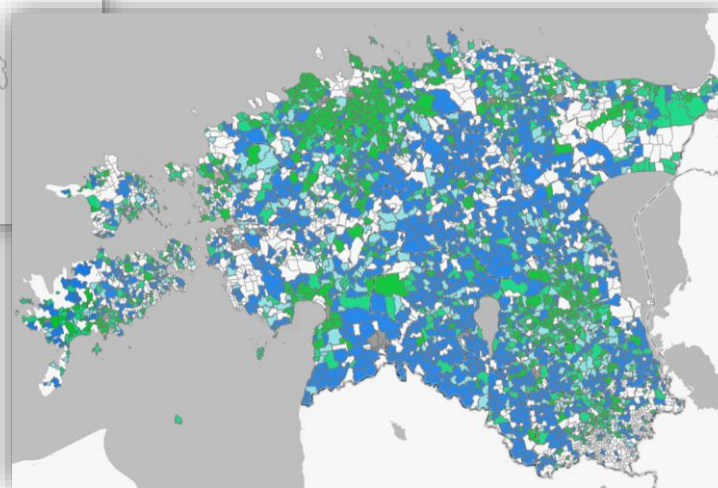
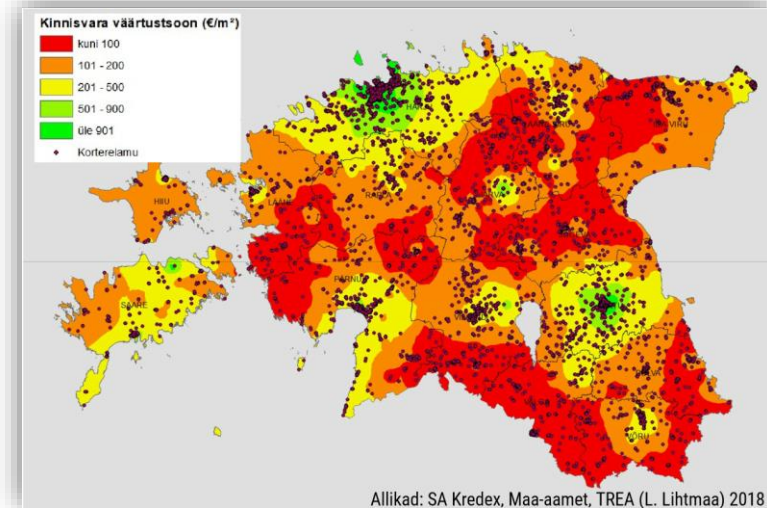
Ruumiloome on mõtteviis, mille põhieesmärk on iga ruumiotsusega elukeskkonda parandada.

Ruumiloome oskused vajavad toetamist ja koolitamist

Sirp 25.02.2011

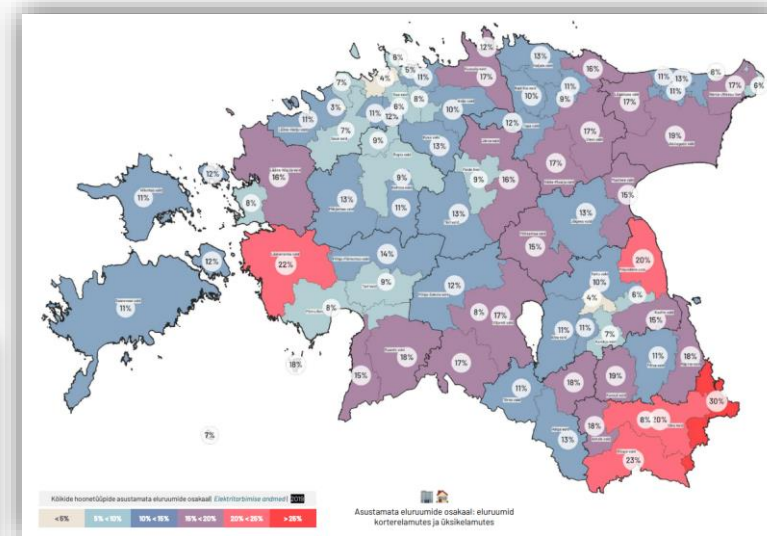


Kui me midagi ei tee...



Kui me midagi ei tee, on tulemuseks kas:

- Suur-Tallinn (Eesti regionaalse majanduse stsenaariumid 2035)
- või vabatahtlikult linnadesse surutud Eesti (Inimarengu aruanne 2019/2020)





RIIGIKANTSELEI

ROHEPOLIITIKA EKSPERDIRÜHMA RAPORT

07.04.2022



SISUKORD

Peamised järeldused ja ettepanekud.....	4
1. Mis on rohepöörde, miks sellega kiire on ja millistele valdkondadele on oluline Eestis keskenduda? ...	9
2. Millised on peamised arengusuunad Eesti võtmevaldkondades ja mis seni tehtud on?.....	12
3. Rohepöörde takistused ja soovitused valdkondade kaupa....	14
3.1. Läbivad soovitused rohepoliitika elluviimise juhtimiseks.....	14
3.2. Energeetika	15
3.2.1 Mida on praeguses kriisis kohe vaja teha?	15
3.2.2. Millised on energeetikavaldkonna peamised struktuursed probleemid?	16
3.2.3 Peamised soovitused energeetika vallas lähiaastateks .	18
3.3 Teadmismahukas ja rahvusvaheliselt konkurentsivõimeline rohemajandus	21
3.4 Transport ja liikuvus	26
3.5 Kestlik toidusüsteem	29
4.6 Ringmajandus ja jäätmed	37
3.7 Ruumiplaneerimine ja hooned	40
3.8 Elurikkus, maakasutus ja bioressursside väärindamine..	43
3.9 Kliimamuutustega kohanemine	49
3.10 Õiglane üleminek Ida-Virumaal ja sotsiaal-majanduslike riskide ennetamine kogu Eestis	51
4. Miks on vajalik Eesti rohelugu ja millele see võiks keskenduda?.....	53



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti
tuleviku heaks



TARTU ÜLIKOOL
RAKE

KOHALIKE OMAVALITSUSTE ROLL ROHEPÖÖRDE ELLUVIIMISEL

Riigihanke viitenumber 244402

LÕPPARUANNE

2022

August

KOV roll rohepöördes

SISUKORD

Lühikokkuvõte	7
Summary	12
1 Uuringu eesmärk ja ülesanded	18
1.1 Analüüsi taust	18
1.2 Analüüsi eesmärk ja analüüsiülesanded	20
2 Metoodika	22
2.1 Uurimuse disain, adresseeritud probleemid ja seatud ülesanded	22
2.2 Uuringus kasutatud meetodid	25
3 Uuringu empiirilised tulemused	29
3.1 Rohepöörde strateegiline raamistik	29
3.2 Rohepöörde mõisteline ja praktiline sisu	38
3.3 Kohalike omavalitsuste arusaam rohepöördest	42
3.4 Rohepöörde senine praktika kohalikes omavalitsustes	48
3.5 KOVide poolt kavandatud tegevused	52
4 Uuringu rakenduslikud tulemused	55
4.1 KOV soovituslik roll rohepöördes ja vajalikud sekkumised	55
4.2 KOV rohepöörde teadmusvõrgustik – kompetentside arendamine, teadmise loomine, teabe edastamine	59
Teadmusvõrgustiku ülesanded ja sisu	59
Rohepöörde teadmusvõrgustikus eesmärgistatavad kestliku arengu kompetentsid	60
Teadmusvõrgustiku organisatoorne ülesehitus	63
Teadmusvõrgustiku prioriteetsed tegevused ja töövormid	64
Teadmusvõrgustiku peamised teabekandjad	65
4.3 Soovitused KOV üldistes korralduslikes ülesannetes	66
Arengu strateegiline kavandamine	66
Finantsjuhtimine	68
Hangete korraldamine	70
Vallavara majandamine	71
Organisatsiooni arendamine	73
Kaasamine	74
Kommunikatsioon	77
Seire	78
4.4 Soovitused KOV tegevusvaldkondades	83

KOHALIKE OMAVALITSUSTE ROLL ROHEPÖÖRDE ELLUVIIMISEL

Riigihanke viitenumber 244402

LÕPPARUANNE

2022

August

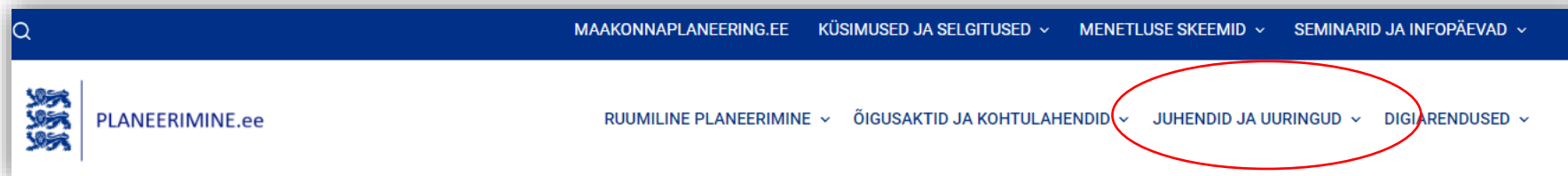
Ruumiplaneerimine	83
Ehitustegevuse korraldamine	88
Elamumajandus	91
Transport ja liikuvus	92
Teed ja tänavad	95
Soojusmajandus	97
Veemajandus	98
Jäätmemajandus	99
Haljastus ja heakord	101
Looduskaitse	102
Vaba aeg, kultuur ja sport	103
Haridus ja noorsootöö	103
4.5 Rohepöörde seireindikaatorid kohalikul tasandil	103
Rohepöörde kontekstiindikaatorid (seisundiindikaatorid)	107
Rohepöörde kohaliku kestliku arengu indikaatorid	109
KOV üldülesannete indikaatorid	116
KOV tegevusvaldkondade indikaatorid	121
5 Järeldused, lahendused probleemidele ja soovitusel	134
6 Kasutatud kirjandus	142
6.1 Poliitikaraamistiku dokumendid	142
6.2 Juhendmaterjalid ja uuringud	144

2. Teave nõustikest ja juhenditest



Kust saab teavet?

- Ruumilise planeerimise paremaks mõistmiseks ja abiks planeerimisel on veebiportaal <https://planeerimine.ee/>
- Sellelt veebilehelt leiad vajalikud materjalid – nii planeerimisseaduse kui selle rakendusdokumentide selgitustena.
- Samuti on siin ruumilise planeerimisega seonduvad juhendid ja selgitavad materjalid.
- Lehele oleme koondanud planeerimisega seonduvad korduma kippuvad küsimused, info koolituste kohta jne.
- Vaatamata pidevale täiendamisele ei tähenda see, et siit leitav teave oleks ammendav.
- Lisaks küsimustele on teretulnud kõik tähelepanekud ja täiendusettepanekud.
- Ühiselt panustades on võimalik hoida teavet ajakohasena.



Juhendid

Selleks, et teha kvaliteetsemaid planeeringuid, on erinevad osapooled koostanud mitmeid juhendeid, mis suunavad otsuse tegijat leidma paremaid ruumilahendusi.

[Ruumilise planeerimise roheline raamat >](#)[Planeerimise põhimõtted >](#)[Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks >](#)[Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks >](#)[Planeeringu jooniste digitaalsed kihid >](#)[Olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimine >](#)[Rohevõrgustiku planeerimisjuhend >](#)[Keskkonnamõju strateegilise hindamise ja Natura hindamise juhend >](#)[Kahaneva asustusega piirkondade planeerimissoovitused >](#)[Tühjeneva elukeskkonna kohandamise juhend >](#)[Muinsuskaitse ja kultuuripärand üldplaneeringutes >](#)[Kõiki kaasav elukeskkond >](#)[Ligipääsetavus >](#)[Turvaline elukeskkond >](#)[Päästeamet roll planeeringute koostamisel >](#)

Uuringud

Ruumilise planeerimise edendamiseks on läbi viidud mitmeid uuringuid. Olulisemad nendest on koondatud siia lehele.

[Nutikas kahanemisega kohanemine Eestis >](#)[Eesti väikeasulate uuring >](#)[Kehtivate detailplaneeringute ülevaade >](#)[Potentsiaalsete reisirongiliikluse kasutajate uurin >](#)

Ruumilise planeerimise valdkonda on Rahandusministeerium tutvustanud ise ja oma parimate koostööpartnerite kaudu väga erinevatel koolitustel, seminaridel, teabepäevadel ja töökoosolekutel. Iga selline teemaarenduse kokkuvõte on koos esitlustega koondatud aastate kaupa.

[Koolitusmaterjalid 2022](#)[Koolitusmaterjalid 2021](#)[Koolitusmaterjalid 2020](#)

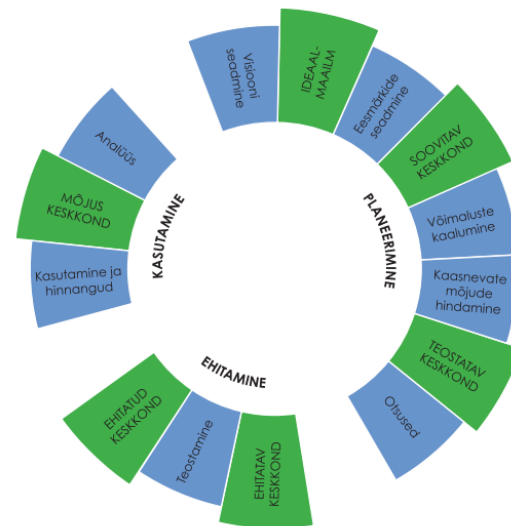
Ühe koolitusena on siin lehel 2021. aasta sügisel ja 2022. aasta talvel toimunud [ruumilooma koolituse](#) materjal.

Eraldi lehele on kokku kogutud aastatel 2019 kuni 2020 toimunud [üldplaneeringute töötubade töömaterjal](#), [kokkuvõtvad artiklid ja salvestused](#). Samuti on kättesaadavad [2021 aastal](#) ja [2022 aastal](#) toimunud üldplaneeringute töötubade materjalid.

Omaette lehele on koondatud [digiprojektide seminaride materjalid](#).

Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks

mai 2018



SISUKORD

Sissejuhatus

Eesmärk	5
Koostajad	5

1. Üldplaneeringu olemus ja funktsioon

1.1. Kohaliku omavalitsuse roll	8
1.2. Üldplaneeringu asend planeerimissüsteemis	10
1.2.1. Seos maakonnaplaneeringuga	10
1.2.2. Seos detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega	10
1.2.3. Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega	12
1.3. Üldplaneeringu kasutamine	13
1.4. Üldplaneeringu piirid	13
1.5. Kohalike erisustega arvestamine	15

2. Enne üldplaneeringu sisulist koostamist

2.1. Koostamise vajadus	20
2.2. Alusandmed	22
2.3. Alusandmete analüüs	23
2.4. Ruumilise arengu visioon	25
2.5. Lähteseisukohad	25

3. Üldplaneeringu koostamise võimalused

3.1. Täpsusaste ja rõhuasetus	
3.2. Koostamise viisid ja kaasatavad spetsialistid	
3.3. Üldplaneeringu muutmine	

4. Üldplaneeringu ülesanded

4.1. Asustust suunavate tingimuste täpsustamine	
4.2. Maakasutuse kavandamine	
4.2.1. Elamuala	
4.2.2. Miljööväärtuslik ala	
4.2.3. Väärtuslik põllumajandusmaa	
4.2.4. Kaubandus ja teenindus	
4.2.5. Tööstus ja ettevõtlus	
4.3. Sotsiaalne taristu	
4.3.1. Puhkus ja virgestus	
4.4. Tehniline taristu	
4.4.1. Transpordivõrgustik	
4.5. Roheline võrgustik	
4.6. Kliimamuutustega arvestamine	
4.7. Kultuuripärandiga arvestamine	
4.7.1. Arheoloogia	

4.7.2. Ehituspärand	73
4.8. Nõuded avalikule ruumile	74
4.8.1. Avalik ruum	74
4.8.2. Arhitektuurivõistluse alad ja juhud	74
5. Üldplaneeringu ülesehitus ja vorm	75
6. Mõjude hindamine	78
6.1. Hindamise eesmärk ja võimalused	79
6.1.1. Eesmärk	79
6.1.2. Tavalised mõjud, olulised mõjud, asjakohased mõjud	79
6.1.3. Asjakohaste mõjude hindamine	81
6.1.4. Keskonnamõju strateegiline hindamine (KSH)	82
6.2. Hindamise pädevus	83
6.2.1. Asjakohaste mõjude hindamise pädevus	83
6.2.2. Keskonnamõju strateegilise hindamise (KSH) pädevus	83
6.2.3. KSH eelhindamise pädevus	83
7. Planeeringu koostamise ja kaasamise kavandamine	84
7.1. Aja planeerimine	85
7.2. Kaasamine ja osalemine	85

8. Sõnastik

Lisade loetelu	94
Lisa 1. Olemasoleva olukorra analüüsimine	94
Lisa 2. Üldplaneeringu ülesannete lahendamine	94

LISADE LOETELU

[Lisa 1. Olemasoleva olukorra analüüsimine](#)

[Lisa 2. Üldplaneeringu ülesannete lahendamine](#)

[Lisa 3. Planeeringutingimuste seadmine maalisel asustuses](#)



Nutikas kahanemisega kohanemine Eestis

Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni OECD ning Eesti ekspertide ja Euroopa Komisjoni koostöös on valminud uuring „**Nutikas kahanemisega kohanemine Eestis: regionaalne valmistumine demograafilisteks muutusteks**”. Analüüs valmis kahe aasta jooksul koostöös Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna ning partneriteks olnud eri valdkondade ministeeriumite, valitsusasutuste ja kohalike omavalitsustega. Uuringu kokkuvõtte sisaldab analüüsi ja poliitikasoovitusi Eestis kahaneva ja vananeva rahvastikuga kohanemiseks ning lahenduste kohandamiseks.



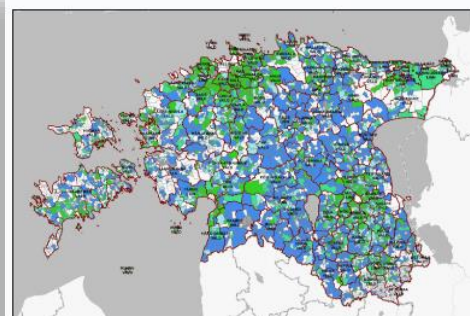
Projekt viidi läbi Euroopa Liidu struktuurireformi toetusprogrammi (SRSP) toetusel, mida haldab Euroopa Komisjoni struktuurireformide toetamise peadirektoraat (DG REFORM). SRSP pakub Euroopa Liidu riikide vajadustele kohandatud tehnilist tuge majanduskasvu soodustavate reformide kavandamisel ja rakendamisel.

OECD eksperdirühm koos Rahandusministeeriumi ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumiga esitlesid uuringut „Shrinking smartly in Estonia” 18. veebruaril 2022 toimunud [veebinaril](#). Koos sellega tutvustasid TalTech/SPINUni uurijad üleriikliku analüüsi „**Tühjenemise mustrid: rahvastiku kahanemise mõju elamufondile ja elamute kasutusest väljalangemisele**” tulemusi.

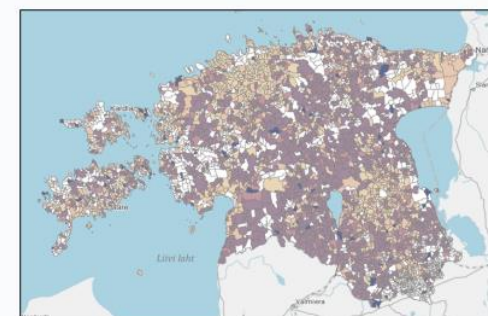
Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks

ÜLERIIGILINE UURING ELAMUTE KASUTUSEST VÄLJALANGEVUSEST JA TÜHJENEMISE MUSTRITEST

Rubriigid



Koondkaart 2017. aasta seisuga.
kooskõlastamise määruse muudatus



Koondkaart 2021. aasta seisuga.

“Uus paradigma on asustuse kestlik kahanemine ehk elukeskkonna kohandamine sobivaks kahanevale ja vananevale elanikkonnale.

3. Detailplaneeringute nõustiku koostamine



Vajadus nõuannete järele

- Viimane detailplaneeringute koostamise juhis pärineb 2003. aastast.
- See on kolm aastat varem avaldatud trükise kordusväljaanne, mida täiendati ja täpsustati vastavalt 2003 jõustunud planeerimisseadusele.
- Pärast seda on mitmed kohalikud omavalitsused koostanud oma haldusterritooriumil kehtivad juhendmaterjalid, mis on detailplaneeringute koostamisele esitatavad nõuded muutnud üleriigiliselt väheülevaatlikuks.
- 2015. aastal jõustunud planeerimisseadus seab kõigile planeeringuliikidele varasemaga võrreldes muutunud nõuded, näiteks üldplaneeringule olla otse projekteerimistingimuste andmise aluseks ja detailplaneeringule määrata ammendavad tingimused ehitiste projekteerimiseks.
- Seaduse üldiseks eesmärgiks oli ehitusvabaduse suurendamine ja menetluste optimeerimine, sh detailplaneeringu koostamise kohustuse vähendamine. Suurendati näiteks üldplaneeringute rolli ja nähti ette, et kui üldplaneering on koostatud piisavas täpsusastmes, on selle alusel võimalik väljastada projekteerimistingimused ning detailplaneeringu koostamine alati nõutav ei ole.
- Lisaks võimaldab uus planeerimisseadus ehitada väiksemaid hooneid ilma ehitusloata. Detailplaneeringu täpsustamist projekteerimistingimustega võimaldab ka ehitusseadustik. Samuti sätestati planeerimisseaduses ruumilise planeerimise aluspõhimõtted ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tingimused.



Nõuanded detailplaneeringute koostamiseks – juhend 3.0

Teekaart 2021-2022

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

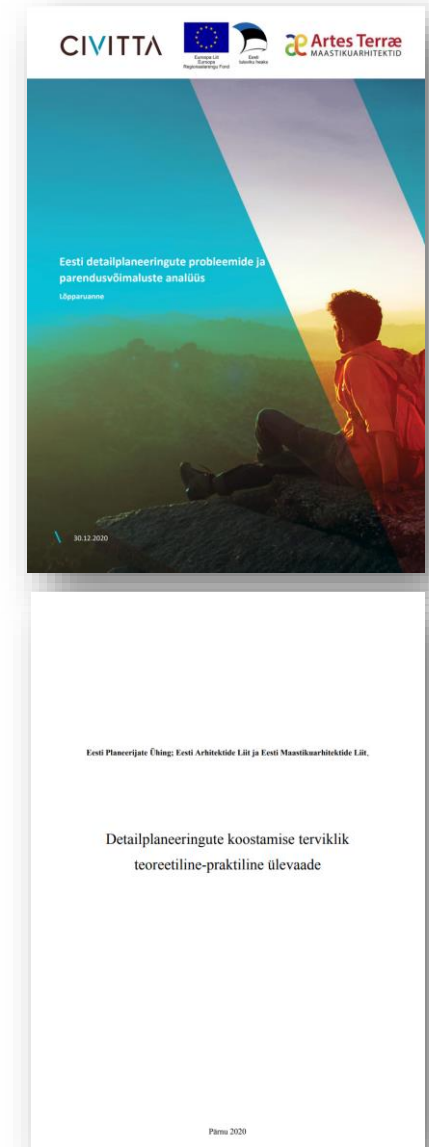
2022

Elluviimine

- Avaldamine, tutvustamine ja levitamine
- Koolitamise ja selgitamise algus

Koostamise käik

- 2020. aastal valmisid alusuuringud:
 - Eesti detailplaneeringute probleemide ja parendusvõimaluste analüüs (Civitta Eesti AS ja AB Artes Terrae OÜ)
 - Detailplaneeringute koostamise terviklik teoreetiline-praktiline ülevaade (EPÜ, EAL, EMAL)
- Alusuuringute alusel valmis nõustiku esialgne mustand
- Mustand oli pikalt kättesaadav arvamiseks ja täiendamiseks
- Sisu viimistlemine viis mõttele teha tavapärasest erinev väljund
- Veebilahenduse eelis on paindlikus ja pideva täiendamise võimalus
- Nõustik on veebis kättesaadav <https://planeerimine.ee/dp/noustik/>



4. Detailplaneeringute nõustiku sisu



MAAKONNAPLANEERING.EE

KÜSIMUSED JA SELGITUSED

MENETLUSE SKEEMID

SEMINARID JA INFOÄEVAID

PLANEERIMINE.ee

RUUMILINE PLANEERIMINE

ÕIGUSAKTID JA KOHTULAHENDID

JUHENDID JA UURINGUD

DIGIARENDUSED

Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS

7. SÕNASTIK

8. ALLIKAD

NÕUANDEID DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Peatükid

1. SISSEJUHATUS

1.1. EESMÄRK

1.2. KOOSTAJAD

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS

2.1. DETAILPLANEERING PLANEERINGUTE SÜSTEEMIS

2.2. SEOSD STRATEEGILISTE ARENGUDOKUMENTIDEGA

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEEKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.6. KAASATAVAD

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD

4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.2.2. ETTEPANEKUD

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS

5.1. RUUMILAHENDUSE TERVIKKLIKKUS

5.2. RUUMILAHENDUSE KUJUNDAMINE

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

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS

5.1. RUUMILAHENDUSE TERVIKKLIKKUS

5.2. RUUMILAHENDUSE KUJUNDAMINE

5.2.1. AJAKOHASUSE TAGAMINE

5.2.1.1. TERVISE EDENDAMINE

5.2.1.2. TEE- JA TÄNAVARUUM

5.2.1.3. INFOTEHNOLOOGIA JA TARGA LINNA TEMAATIKA

5.2.1.4. SÄÄSTLIKUD LAHENDUSED HOONESTUSE PLANEERIMISEL

5.2.1.5. KULTUURIPÄRANDIGA ARVESTAMINE

5.2.1.6. ELURIKKUSE TOETAMINE

5.2.1.7. TULVADE JA SADEMEVETEGA ARVESTAMINE

5.2.1.8. TEHNOVARUSTUSE KAVANDAMINE

5.2.2. ASUKOHA ARVESTAMINE

5.2.3. RUUMIANALÜÜS

5.2.4. RUUMILAHENDUSE KAALUTLEMINE

5.2.4.1. KESKUSED

5.2.4.2. ELAMUALAD

5.2.4.3. TOOTMISALAD

5.2.5. RUUMILAHENDUSE VÄLJAKUTSED

5.2.6. SIHTOTSTARVETE MÄÄRAMINE

5.2.7. ARHITEKTUURITINGIMUSTE SEADMINE

5.3. ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

5.3.1. MIS ON ASJAKOHASED MÕJUD?

5.3.2. KUIDAS SELGUB MÕJUDE HINDAMISE VAJADUS?

5.3.3. KES HINDAB ASJAKOHASEID MÕJUSID?

5.3.4. KUIDAS MÕJUSID HINNATA?

5.3.5. KUIDAS KAJASTUB MÕJUDE HINDAMINE PLANEERINGUS?

5.3.6. ASJAKOHASTE MÕJUDE NÄIDISNIMEKIRI

5.3.7. KESKONNATINGIMUSTE SEADMINE

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS

6.1. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.2. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHASUS

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS

6.1. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.2. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHASUS

6.2.1. ASJAKOHASUSE HINDAMISE TUNNUSED

6.2.2. ASJA- JA AJAKOHASUS

6.2.3. ASJAKOHASUSE ANALÜÜS

6.3. DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS TUNNISTAMINE

6.3.1. DETAILPLANEERINGU OSALINE KEHTESTAMINE JA OSALINE KEHTETUKS TUNNISTAMINE

6.3.1.1. OSALINE KEHTESTAMINE

6.3.1.2. OSALINE KEHTETUKS TUNNISTAMINE

6.3.1.3. KEHTETUKS TUNNISTAMINE ÜHE VÕI MITME TUNNUSE OSAS

6.3.1.4. MUUDATUSTE SISSEVIIMINE

6.4. DETAILPLANEERING JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

6.4.1. DETAILPLANEERING

6.4.2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

6.4.2.1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

6.4.2.2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE AVALIK MENETLEMINE

7. SÕNASTIK

8. ALLIKAD

Küsimuse esitamine

25

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS

2.1. DETAILPLANEERING PLANEERINGUTE
SÜSTEEMIS

2.2. SEOSD STRATEEGILISTE
ARENGUDOKUMENTIDEGA

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS

7. SÕNASTIK

8. ALLIKAD

2. 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 elluviimine¹ 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.²



Peatükid

2.1. DETAILPLANEERING PLANEERINGUTE SÜSTEEMIS

2.2. SEOSD STRATEEGILISTE ARENGUDOKUMENTIDEGA

✉ Küsimuse esitamine

Ruumiliseks arenguks vajalike planeeringute koostamine on samaga nii võimalus, kohustus kui ka avalik teenus.



Laiem väljakutse Eesti ruumilises planeerimises tervikuna on valdavalt puuduv tava strateegilise planeerimise meetodite rakendamiseks detailplaneeringute koostamise osana.

← 1. SISSEJUHATUS

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED →

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

🔍 Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.6. KAASATAVAD

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



Planeerimise osalised esindavad erinevaid huve ja arvamusi. Erinevad soovid ja arusaamad viivad vaidlusteni, mille eesmärk on leida vastuvõetav kesktee. Kokkulepe, milleni jõutakse, võib olla ka selline, et keegi pole eriti õnnelik, aga ka mitte õnnetu. Erimeelsuste üleselt on osalised aga tihti ühel meelel selles, et detailplaneeringutel on arenguruumi nii sisu kui vormistuse osas.¹

Üks olulisemaid puudusi detailplaneeringutes on ebapädevad lahendused: planeering esitab vastuolulisi nõudeid ja määrab ebareaalseid tingimusi neid sisuliselt põhjendamata ning osalistega läbi rääkimata. Pahatihti selgub alles projekteerimisel, et detailplaneeringuga antud ehitusõigust ei ole võimalik realiseerida.

MEELESPEA

Pädeva planeeringulahenduse oluliseks eelduseks on arusaamine sellest, milline on:

1. osapoolte roll ja vastutus detailplaneeringute koostamisel,
2. planeerijate oskused ja pädevus ning
3. võimalused nende parimaks rakendamiseks.

Põhjendamatult on levinud usk, et formaalne vastavus planeerimisseaduse sättele tagab planeerijale piisavad teadmised detailplaneeringu ainuisikuliseks koostamiseks ja võtab samaga vastutuse kohalikult omavalitsuselt. Töö koostamisel ei kaasata meeskonda vajaliku pädevusega spetsialiste.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

🔍 Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.6. KAASATAVAD

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



Planeerimise osalised esindavad erinevaid huve ja arvamusi. Erinevad soovid ja arusaamad viivad vaidlusteni, mille eesmärk on leida vastuvõetav kesktee. Kokkulepe, milleni jõutakse, võib olla ka selline, et keegi pole eriti õnnelik, aga ka mitte õnnetu. Erimeelsuste üleselt on osalised aga tihti ühel meelel selles, et detailplaneeringutel on arenguruumi nii sisu kui vormistuse osas.¹

Üks olulisemaid puudusi detailplaneeringutes on ebapädevad lahendused: planeering esitab vastuolulisi nõudeid ja määrab ebareaalset tingimusi neid sisuliselt põhjendamata ning osalistega läbi rääkimata. Pahatihti selgub alles projekteerimisel, et detailplaneeringuga antud ehitusõigust ei ole võimalik realiseerida.



Detailplaneeringu koostamist on vajalik alustada sellest, et iga osaleja saab selgeks nii oma rolli kui ka teiste osaliste ootused heale tulemusele, ja ülesanded, mis tal tuleb täita ühiselt vastuvõetavale tulemusele jõudmiseks.

teadmised detailplaneeringu ainuisikuliseks koostamiseks ja võtab samaga vastutuse kohalikul omavalitsuselt. Töö koostamisel ei kaasata meeskonda vajaliku pädevusega spetsialiste.

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▲

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.6. KAASATAVAD

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD ▾

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS ▾

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS



Kohalik omavalitsus on detailplaneeringu koostamisel võtmepositsioonil.

MEELESPEA

Kohalik omavalitsus on:

- detailplaneeringu koostamise algataja ehk otsustaja, kas üldse sellist ruumilahendust võiks kaaluda
- detailplaneeringu koostamise korraldaja ehk erinevate huvide tasakaalustaja ja õigusaktidega kooskõlas oleva menetluse läbiviija
- planeeringu tervikprotsessi ülesehitaja ja sisuline juht,
- läbivalt koostöö eest vastutaja (ametkondlikku koostööd saab teha ainult KOV ise);
- kaasamise eestvedaja, teabe piisavuse eest vastutaja ning usaldusväärne partner erinevatele osapooltele;
- avalikkuse, kogukonna ja üldiste huvide arvestamise ja huvide tasakaalustamise eest vastutaja;
- ruumilahenduse osas põhjendatud otsuste tegija

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▲

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.6. KAASATAVAD

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD ▾

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS ▾

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS



Kohalik omavalitsus on detailplaneeringu koostamisel võtmepositsioonil.



Sagedaks teemaks on kohaliku omavalitsuse ametnike pädevusnõuded. Koos nende seadmisega tuleb leida meetmed, kuidas motiveerida planeeriija töötamist kohalikus omavalitsuses.

- kaasamise eestvedaja, teabe piisavuse eest vastutaja ning usaldusväärne partner erinevatele osapooltele;
- avalikkuse, kogukonna ja üldiste huvide arvestamise ja huvide tasakaalustamise eest vastutaja;
- ruumilahenduse osas põhjendatud otsuste tegija

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▲

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.4. PLANEERIMISMEESKOND



“Heade detailplaneeringute näiteid ühendab toimiv tervik kvaliteetsest planeeringulahendusest ja selle koostamise taga olnud kompetentsest planeerimismeeskonnast.

Kvaliteetse planeeringulahenduse siht on olemasolevat keskkonda tundlikult arvestades parimale ruumilahendusele jõuda. Kompetentne meeskond on sihile jõudmise vahendiks, selle moodustamise eesmärk on vajalike sisuliste pädevuste ühendamine. ¹

Planeeringute koostamisel saame rääkida meeskondade moodustamise vajadusest kahel tasandil. Ühelt poolt aitab eesmärki täita kohaliku omavalitsuse poolse meeskonna moodustamine, kuhu on kaasatud erinevate teemade eest vastutavad ametnikud. Selle planeerimismeeskonna moodustamisel lähtutakse omavalitsuse struktuurist ja valdkondade eest vastutavatest ametnikest. Kohaliku omavalitsuse meeskonna roll, tegevuskord ja tegevuse sisu tuleks selgelt sõnastada, et edaspidises detailplaneeringu koostamise protsessis tervikuna oleks selle roll, vastutus, ootused ja ülesanded arusaadavalt kirjeldatud.

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▲

3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.4. PLANEERIMISMEESKOND



Asjatundlik planeerimismeeskond komplekteeritakse planeeringupõhiselt planeeringu visioonist, eesmärgist ja keskkonna eripärast lähtuvalt.



Planeerija kompetentsi lahutamatu osa on oma pädevuse piiride tundmine, millal tal on vaja vastavaid spetsialiste kaasata ja millal on tal võimekust enda teadmistele tugineda.

protsessis tervikuna oleks selle roll, vastutus, ootused ja ülesanded arusaadavalt kirjeldatud.

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.4. PLANEERIMISMEESKOND



- Meeskonna komplekteerimise aluseks peab olema sama põhimõtte kui ehitusprojekti koostamisel: planeerimistehnilise lahenduse võib koostada pädevust omav erialaspetsialist.
- Arhitekt määrab terviklahenduse põhimõtted ja ehitusõiguse, võrguinsenerid tehnovõrkude asukoha ja parameetrid, maastikuarhitekt väliruumi haljastuse iseloomu, liikuvusekspert kavandab liikluskorraldust, ligipääsetavust ja liikumisvõimalusi, loodusekspert annab hinnangu looduskeskkonnale ning seab koos keskkonnaeksperdi ja planeerijaga keskkonnatingimused jne.

Kaasata ja hinnata on tal võimekust enda teadmiste
tugineda.

asatud
tutakse
meeskonna
stamise

protsessis tervikuna oleks selle roll, vastutus, ootused ja ülesanded arusaadavalt kirjeldatud.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule



Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



3.1. KOHALIK OMAVALITSUS

3.2. HUVITATUD ISIK

3.3. PLANEERIMISKONSULTANT

3.4. PLANEERIMISMEESKOND

3.4.1. MEESKONNA MOODUSTAMINE

3.4.2. MEESKONNA VÕIMALIK KOOSSEIS

3.5. VALITSUSASUTUSED

3.6. KAASATAVAD

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



3.5. VALITSUSASUTUSED



Detailplaneeringu ruumilahenduse kujundamisel teevad koostöö¹ valitsusasutused², kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Need on erinevate valitsusalade või tegevusvaldkondade õigusaktide kohaseid huve väljendavad asutused, kes on ühtlasi hiljem ka detailplaneeringu koostöölajateks.

Üldise põhimõtte kohaselt viib koostöö koostöölajateni. Kohalik omavalitsus saab koostöölajast käsitleda kui kinnitust detailplaneeringu vastavuse kohta koostöölajase andnud asutuse valdkonna õigusaktidest tulenevatele nõuetele, nt tuleohutuse ja riskide maandamise ehitus- ja kasutustingimuste tõhususele.

Toimiv koostöö eeldab mh seda, et koostöölajaja lähtub talle seadusega seatud rollist ja peab kinni tähtaegadest. Juhul kui on ette näha, et sisuliseks koostöölajamiseks kulub rohkem aega kui seaduses sätestatud tähtaeg võimaldab, tuleb taotleda tähtaja pikendamist ja pikendamise vajadust põhjendada.



Koostöö vajab sisulist läbimõtlemist. Hea tulemuse oluline eeldus on tihe koostöö planeerimiskonsultandiga planeeringu koostamise ajal.



MEELESPEA

- Koostöö ja kooskõlastamise käigus peaks kooskõlastaja andma tagasisidet ka teemade kohta ehk avaldama lisaks ka arvamust; sh selle kohta, mis on lahendatud hästi ja mida võiks teha teisiti. See võimaldab saada asjakohast, sh positiivset tagasisidet planeeringule, samuti paremini mõista kooskõlastajate ootusi ning soodustada hea praktika levikut.
- Lähtudes erinevustest koostöö tegemise ja kaasamise vahel tuleb kohalikel omavalitsustel sisuliselt ja planeeringupõhiselt selgitada nii koostöö tegijatele, kaasatavatele kui ka huvitatud isikutele, millised on ootused nende panusele – kooskõlastamine või arvamuse avaldamine – ning millised on nende õigused.
- Vajalik on täiendavate koostöömudelite soodustamine ja katsetamine, kuidas planeerimiskonsultandid saaksid enne lõpplahendusele kooskõlastuse küsimist kohaliku omavalitsuse poolt teha vajalikku tehnilist koostööd ja vajadusel suhelda kooskõlastajatega oma volituste ja pädevuse piires otse, ilma kohaliku omavalitsuse vahenduseta.

eeldus on tihe koostöö planeerimiskonsultandiga planeeringu koostamise ajal.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule



Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.2.2. ETTEPANEKUD

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ja selle koostamise eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Samaga on detailplaneering projekteerimisele eelnev etapp, mille koostamisel toimub avalikkuse ja erinevate huvirühmade kaasamise abil projekteerimistingimustes kokkuleppimine. Hea detailplaneering on kohakeskselt läbi mõeldud. Arvestatud on planeerimise põhimõtetega, lahendatud on kõik asjakohased detailplaneeringule pandud ülesanded ja need on esitatud vajaliku täpsuse ja piisava paindlikkusega.



Detailplaneeringule annab sisuliselt suunava juhtmõtte kvaliteetne ajakohane üldplaneering.

Detailplaneeringule heaks lähtekohaks olevas põhjalikus üldplaneeringus on välja toodud selge arenguvision ja põhimõtted, mis võimaldavad ennetada mitmeid ettetulevaid vaidlusi. Ruumilise arengu visioon ja strateegia aitab vastata küsimusele, millist ruumi ja keskkonda enda ümber väärtustada ja kogeda tahame, et selle suunas liikuda. Sellise terviklikult läbi mõeldud üldplaneeringuga seatud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste järjepidev, kõigile võrdne ning ühetaoline rakendamine hõlbustab detailplaneeringu koostamist, samuti võimaldab see ennetada korruptsiooniriski või tunnetust, et mõned osapooled saavad erikohtlemist.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.2.2. ETTEPANEKUD

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



- Detailplaneering on seega üldplaneeringu raamidesse loodud detailsemat lahendust kajastav dokument, mille elluviimiseks on võimalikult konkreetset, hoomatavalt ja üheselt mõistetavalt määratud maa-ala ehitusõigus ning maakasutus- ja ehitustingimused.
- Planeering ei kujuta endast väärtust iseeneses. Planeeringu koostamise mõte pole planeeringu kui dokumendi vorm vaid sisu. Planeering on väärtuste ja arvamuste kaalumise vaheetapp idee, idee teostamiseks vajaliku maa kasutamise tingimuste ja ehitamise vahel
- Ehitamine või maa kasutamine parimal võimalikul moel on positiivne eesmärk, miks planeeringut tehakse. Kuna planeerimissüsteem ja selle seosed ehitamisega on suunatud üldisemalt üksikule, siis peabki planeering olema üldisem, suurema mänguruumiga ning piirduma kokkuleppega põhjendatud olulistes huvides. See lubab, kuid samas ka nõuab detailsemate ruumiotsuste tegemise võimaldamist ehitusprojektiga.

[← Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

 Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS	▼
2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS	▼
3. DETAILPLANEERINGU OSALISED	▼
4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD	▲

4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED



Planeerimise põhimõtteid on käsitletud planeerimisseaduses¹, samuti on koostatud planeerimise põhimõtete rakendamise juhend². Oluline on neid planeeringu koostamisel teadlikult järgida.

Põhimõtete rakendamist saab senisest praktikast lähtudes siiski vaid eeldada. Näiteks elukeskkonna parendamise põhimõtte puhul – hoonetele on erinevaid tehnilisi nõudeid, kuid kuivõrd arvestatakse praktikas hoonest väljapoole jääva ruumiga. Sageli jääb mulje, et hoone pannakse esmalt paika ja siis hakatakse selle järgi ümbritsevat lahendama. Tasakaalustatud terviklahenduse huvides on aga õige esmalt põhjalikult analüüsida planeeringuala ja selle lähiala ning alles selle alusel leida hoonestusele ümbrusega sobiv maht ja asukoht.

Põhimõtetele tuginemine annab parema võimaluse teatud seisukohti ja tingimusi põhjendada, näiteks et tehnovõrgud tuleb kavandada säästlikult või et ehitatud keskkonna tasakaalustamiseks tuleb arvestada rohealadega ning neid sihipäraselt kavandada.

Tähelepanuta ei saa jätta, et kuna põhimõtted sisalduvad seaduses (PlanS), siis on tegemist õigusaktist tulenevate nõuetega, mille järgimine on planeeringu koostamisel nõutav. Tegemist on siiski suhteliselt suurt subjektiivsuse komponenti sisaldavate põhimõtetega, mille tõttu võidakse neid tõlgendada väga erinevalt. Samuti ei ole planeerimise põhimõtted piisavalt teadvustatud. Teadlikkus võiks olla kõrgem nii kohalike omavalitsuste volikogu ja kohalike poliitikute kui ka avaliku üldsuse seas. Teadlikkuse tõstmiseks on ruumilise planeerimise põhimõtted lõimitud kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetesse³, teistesse ruumiloomet edendavatesse materjalidesse⁴ ning koolitusprogrammidesse⁵.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED



- Üks võimalus elukeskkonna parendamise põhimõtte juurutamiseks ja väärtusliku elukeskkonna ruumilise arengu variantide kaalumiseks linnaruumiliselt olulistes ja keerukates kohtades on detailplaneeringu terviklahenduse väljatöötamine läbi planeeringuvõistluse.
- Vajadus arhitektuurivõistluse järele on eriti oluline väiksemates linnades, kus üks läbimõttlemata ehitis võib rikkuda kogu linnakeskuse miljö. Tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist oluliste ühiskondlike hoonete detailplaneeringute aluseks, et saada võimalikult hea lahendus nii hoonele kui välisruumile laiemalt.
- Lisaks avalikele hoonetele võiks võistlust detailplaneeringu alusena enam rakendada ka uute elamukvartalite kavandamisel, kus avalik ruum määrab elukeskkonna kvaliteedi.
- Oluline on asukoht, kus on vajadus kvaliteetse linnaehitusliku lahenduse ja silmapaistva arhitektuuri järele. Selliste kohapõhiselt põhjendatud tingimuste seadmine on võimalik kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

**4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED**

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI ALUSPÕHIMÕTTED



Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete¹ 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. Planeerimiseseadusele 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 ruumiloome 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, ruumiloome arvamusiidritega ning kohaliku kogukonna esindajatega.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

**4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED**

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI ALUSPÕHIMÕTTED



“Detailplaneeringu planeeringulahenduse kirjeldus peab andma muuhulgas selgituse selle kohta, kuidas kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid on planeeringu visiooni kujundamisel ja ruumilahenduse koostamisel arvesse võetud.

Selleks on teatud regulaarsusega vajalik nende ruumiloome 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, ruumiloome arvamusiidritega ning kohaliku kogukonna esindajatega.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.2.2. ETTEPANEKUD

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS



6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



4.2.2. ETTEPANEKUD



Detailplaneeringu ülesannete lahendamise detailsuse määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, et detailplaneering on ehitusprojekti koostamise alus.



Teemasid, mis on mõistlik lahendada projekteerimisel, ei pea detailplaneeringus käsitlema rohkem kui projekteerimise aluseks olevate tingimuste määramiseks vajalik.

Samas peaks olema detailplaneering piisavalt põhjalik, et kui asutakse detailplaneeringut ellu viima, ei oleks tarvis hakata otsima võimalusi selle täpsustamiseks läbi projekteerimistingimuste.

Vastavalt vajadusele on võimalik väiksemale maa-alale koostada üldplaneering või selle osa-või teemaplaneering üldiste pikaajalise ruumilise arenguga seotud teemade käsitlemiseks, ning ulatuslikumale maa-alale omakorda detailplaneering hoonestuse ja ruumi kasutuse üksikasjalikumaks läbitöötamiseks kogukonnale avalikku huvi pakkavas ulatuses ja teemade lõikes. Otstarbekas võib olla ka planeerimisotsuste ettevalmistamist toetava töömaterjalina õiguslikult mitte siduvate struktuurplaanide või hoonestuskavade koostamine analüüsi vajavate teemade kaupa. Selliste kavandite koostamist seadus ei reguleeri, kuid need peavad olema avalikkusele kättesaadavad, nende sisu ja staatus peab olema arusaadav ja neid ei tohi rakendada kohustuslikena.

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

 Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.2.2. ETTEPANEKUD

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS



6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



4.2.2. ETTEPANEKUD



- Kuigi planeerimisseadus ei näe otsesõnu ette detailplaneeringu puhul ette lähteseisukohtade või esialgse eskiisi koostamist, on kohalikel omavalitsustel tungivalt soovitatav vähegi keerukamatel juhtudel seda siiski teha. Seda eriti juhtudel, kui sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Lähteseisukohtade kaudu on võimalik esitada olulisi linnaehituslikke tingimusi, mis lähtuvad planeerimise põhimõtetest ning vajadusel avavad asukohapõhiselt üldplaneeringu tingimusi.
- Kohalikul omavalitsusel on soovitatav kirjeldada lähteseisukohtades muuhulgas detailplaneeringu koostamise üldtingimusi koos viidetega kehtivatele alusdokumentidele, mis tuleb planeeringute koostamisel aluseks võtta.
- Kaaluda lähteseisukohtade dokumendi ülesehitust, mis koosneb lepingutega sarnaselt üldtingimustest ja eritingimustest.

koostamine analüüsi vajavate teemade kaupa. Selliste kavandite koostamist seadus ei reguleeri, kuid need peavad olema avalikkusele kättesaadavad, nende sisu ja staatus peab olema arusaadav ja neid ei tohi rakendada kohustuslikena.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



4.1. PÕHIMÕTTED JA VÄÄRTUSED

4.1.1. RUUMILISE PLANEERIMISE
PÕHIMÕTTED

4.1.2. KVALITEETSE RUUMI
ALUSPÕHIMÕTTED

4.2. ÜLESANNETE LAHENDAMINE

4.2.1. VÄLJAKUTSED

4.2.2. ETTEPANEKUD

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS



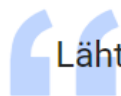
6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



4.2.2. ETTEPANEKUD



- Kuigi planeerimisseadus ei näe otsesõnu ette detailplaneeringu puhul ette lähteseisukohtade või esialgse eskiisi koostamist, on kohalikel omavalitsustel tungival soovitatav vähegi keerukamatel juhtudel seda siiski teha. Seda eriti juhtudel, kui sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Lähteseisukohtade kaudu on võimalik esitada olulisi linnaehituslikke tingimusi, mis lähtuvad planeerimise põhimõtetest ning vajadusel avavad asukohapõhiselt üldplaneeringu tingimusi.



Lähteseisukohad on suunatud eelkõige ruumilise keskkonna planeerijale kvaliteetse terviklahenduse kujundamiseks, aga ka avalikkusele, et teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekus esitatust ja detailplaneeringu eesmärkide koosmõjust.

ohtades
s
ringute
osneb

need

rakendada konustusiikena.

[← Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▾

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD ▾

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS ▲

5.1. RUUMILAHENDUSE TERVIKLIKKUS

5.2. RUUMILAHENDUSE KUJUNDAMINE

5.2.1. AJAKOHASUSE TAGAMINE

5.2.1.1. TERVISE EDENDAMINE

5.2.1.2. TEE- JA TÄNAVARUUM

5.2.1.3. INFOTEHNOLOOGIA JA
TARGA LINNA TEMAATIKA5.2.1.4. SÄÄSTLIKUD LAHENDUSED
HOONESTUSE PLANEERIMISEL5.2.1.5. KULTUURIPÄRANDIGA
ARVESTAMINE

5.2.1.6. ELURIKKUSE TOETAMINE

5.2.1.7. TULVADE JA SADEMEVETEGA
ARVESTAMINE

5.2.1.8. TEHNOVARUSTUSE

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS



Detailplaneeringu ruumilahendus on aluseks tervikliku, kõrget elukvaliteeti soodustava loodus- ning ehitatud ja ehitatava keskkonna kujunemisele.



Peatükid

5.1. RUUMILAHENDUSE TERVIKLIKKUS

5.2. RUUMILAHENDUSE KUJUNDAMINE

5.2.1. AJAKOHASUSE TAGAMINE

5.2.1.1. TERVISE EDENDAMINE

5.2.1.2. TEE- JA TÄNAVARUUM

5.2.1.3. INFOTEHNOLOOGIA JA TARGA LINNA TEMAATIKA

5.2.1.4. SÄÄSTLIKUD LAHENDUSED HOONESTUSE PLANEERIMISEL

5.2.1.5. KULTUURIPÄRANDIGA ARVESTAMINE

5.2.1.6. ELURIKKUSE TOETAMINE

5.2.1.7. TULVADE JA SADEMEVETEGA ARVESTAMINE

5.2.1.8. TEHNOVARUSTUSE KAVANDAMINE

5.2.2. ASUKOHA ARVESTAMINE

5.2.3. RUUMIANALÜÜS

5.2.4. RUUMILAHENDUSE KAALUTLEMINE

5.2.4.1. KESKUSED

5.2.4.2. ELAMUALAD

5.2.4.3. TOOTMISALAD

5.2.5. RUUMILAHENDUSE VÄLJAKUTSED

5.2.6. SIHTOTSTARVETE MÄÄRAMINE

5.2.7. ARHITEKTUURITINGIMUSTE SEADMINE

5.3. ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

5.3. ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

5.3.1. MIS ON ASJAKOHASED MÕJUD?

5.3.2. KUIDAS SELGUB MÕJUDE HINDAMISE VAJADUS?

5.3.3. KES HINDAB ASJAKOHASEID MÕJUSID?

5.3.4. KUIDAS MÕJUSID HINNATA?

5.3.5. KUIDAS KAJASTUB MÕJUDE HINDAMINE PLANEERINGUS?

5.3.6. ASJAKOHASTE MÕJUDE NÄIDISNIMEKIRI

5.3.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

5.3. ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE



Asjakohaste mõjude hindamine on targa planeerimise lahutamatu osa, mida on raske planeerimisest eristada. Planeeringulahenduse läbimõtlemine selle elluviimisega kaasnevate mõjude seisukohast on ruumilise planeerimise kvaliteedinäitaja. **Asjakohaste mõjude hindamist ei tule seetõttu käsitleda eraldiseisva protsessina, vaid pigem osana planeeringulahenduse väljatöötamise käigus toimuvast teemade analüüsist.**



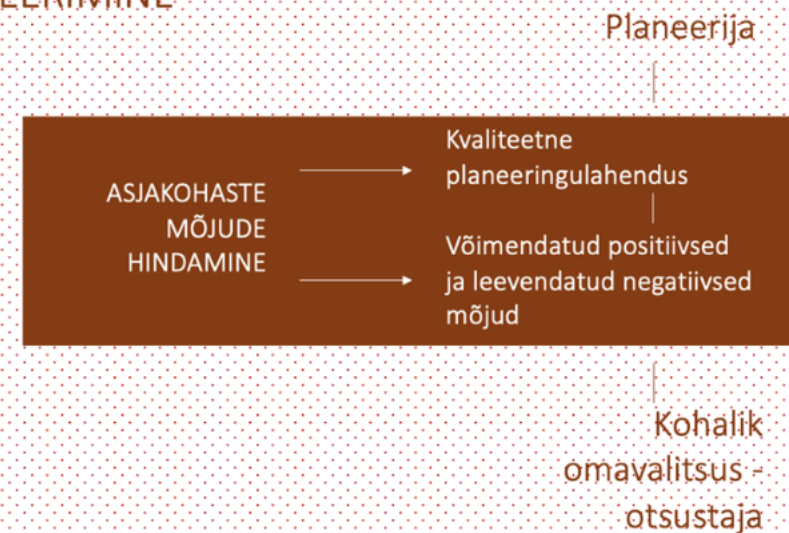
Peatükid

- 5.3.1. MIS ON ASJAKOHASED MÕJUD?
- 5.3.2. KUIDAS SELGUB MÕJUDE HINDAMISE VAJADUS?
- 5.3.3. KES HINDAB ASJAKOHASEID MÕJUSID?
- 5.3.4. KUIDAS MÕJUSID HINNATA?
- 5.3.5. KUIDAS KAJASTUB MÕJUDE HINDAMINE PLANEERINGUS?
- 5.3.6. ASJAKOHASTE MÕJUDE NÄIDISNIMEKIRI
- 5.3.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

✉ Küsimuse esitamine

← 5.2. RUUMILAHENDUSE KUJUNDAMINE

PLANEERIMINE



- Asjakohased mõjud on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud, mis tulenevad otseselt planeeringulahendusest, mida tuleb teadvustada ning millega on vaja arvestada. Mõjude hindamise vajaduse otsustab kohalik omavalitsus.

- Asjakohased mõjud ja nendega arvestamine peavad kajastuma planeeringu materjalides. Nii on otsustajal olemas planeeringu kehtestamise jaoks vajalikud argumendid ja kõigil huvitatud osapooltel on selgem, miks ja mida kavandatakse.

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▾

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD ▾

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS ▾

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS ▴

6.1. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.2. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHASUS

6.2.1. ASJAKOHASUSE HINDAMISE
TUNNUSED

6.2.2. ASJA- JA AJAKOHASUS

6.2.3. ASJAKOHASUSE ANALÜÜS

6.3. DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS
TUNNISTAMINE6.3.1. DETAILPLANEERINGU OSALINE
KEHTESTAMINE JA OSALINE KEHTETUKS
TUNNISTAMINE

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



Peatükid

6.1. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.2. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHASUS

6.2.1. ASJAKOHASUSE HINDAMISE TUNNUSED

6.2.2. ASJA- JA AJAKOHASUS

6.2.3. ASJAKOHASUSE ANALÜÜS

6.3. DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS TUNNISTAMINE

6.3.1. DETAILPLANEERINGU OSALINE KEHTESTAMINE JA OSALINE KEHTETUKS TUNNISTAMINE

6.3.1.1. OSALINE KEHTESTAMINE

6.3.1.2. OSALINE KEHTETUKS TUNNISTAMINE

6.3.1.3. KEHTETUKS TUNNISTAMINE ÜHE VÕI MITME TUNNUSE OSAS

6.3.1.4. MUUDATUSTE SISSEVIIMINE

6.4. DETAILPLANEERING JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

6.4.1. DETAILPLANEERING

6.4.2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

6.4.2.1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

6.4.2.2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE AVALIK MENETLEMINE

Küsimuse esitamine

[← 5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS](#)[7. SÕNASTIK →](#)

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

1. SISSEJUHATUS ▾

2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS ▾

3. DETAILPLANEERINGU OSALISED ▾

4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD ▾

5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS ▾

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS ▴

6.1. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE

6.2. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHAUS

6.2.1. ASJAKOHAUSE HINDAMISE
TUNNUSED

6.2.2. ASJA- JA AJAKOHAUS

6.2.3. ASJAKOHAUSE ANALÜÜS

6.3. DETAILPLANEERINGU KEHTETUKS
TUNNISTAMINE6.3.1. DETAILPLANEERINGU OSALINE
KEHTESTAMINE JA OSALINE KEHTETUKS
TUNNISTAMINE

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



6.2. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHAUS



Detailplaneeringu eesmärk on seada ehitus- ja maakasutustingimused lähiaastate ehitustegevuse kavandamiseks ehk detailplaneeringu lahendus on suunatud kohesele elluviimisele. Planeerimisseadus ei sisusta lähiaastate mõistet vaid jätab selle kohaliku planeerimisalast tegevust korraldava kohaliku omavalitsuse teha.¹

Kohalikel omavalitsustel on probleem formaalsusega, kas planeerimisseaduse tõlgendamisel võrdsustada lähiaastad viie aastaga, kuivõrd seadus ütleb, et viie aasta möödudes võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist? Põhjuseks on selge praktika puudumine, mis hetkest ei ole ellu viimata detailplaneering enam asjakohane. Üks oluline tunnus on detailplaneeringu eesmärk, milleks on ennekõike üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale lähipiirkonnaga kooskõlas oleva terviklahenduse loomine. Seda on võimalik välja selgitada detailplaneeringute eesmärgistatud süsteemse ülevaatamisega, mis toimub sisuliselt, mitte formaalselt ülevaatamise korralduse täitmiseks. Ka kehtetuks tunnistamised on peamiselt lähtunud omaniku soovist, mitte niivõrd kohaliku omavalitsuse algatusest.

6.4. DETAILPLANEERING JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED



Eelistada tuleb vähem koormavaid menetlusi, seega peaks kohalik omavalitsus esmalt kaaluma detailplaneeringu täpsustamise võimalust projekteerimistingimustega.

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Ettevõtjale

Arhitektile

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS



6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



7. SÕNASTIK

8. ALLIKAD

7. SÕNASTIK



Arhitektuuritingimused ka arhitektuursed tingimused (PlanS) või arhitektoonilised tingimused on üldplaneeringu alusel või kehtestatud detailplaneeringuga terviklahenduse elluviimiseks antavate tingimuste osa mis moodustab lahutamatu terviku ehitise arhitektuurilahenduse teostamiseks vajalike ehituslike ja kunstiliste tingimustega. Projekteerimistingimustega ei anta arhitektuurseid, ehituslikke ja kunstilisi tingimusi kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

Arhitektoonika (vanakreeka keeles ἀρχιτεκτονική 'ehituskunst') on ehitise kui kunstiteose konstruktsiooni ehk tarinduse seaduspära, ehitise põhiliste ja teisejärguliste, kandvate ja kantavate osade seostus, mõõdusuhe ning vormirütm, millel on iluväärtus; ehitise kui kunstiteose ülesehitus ja struktuuriliste seaduspärasuste kunstiline väljendus. (Allikas: EE I kd lk 290)

Digioskused on infotehnoloogia kasutamise ja digisisu loomise oskused. Digioskused jagunevad kolmeks: digipädevus, erialased digioskused ja infotehnoloogia lahenduste loomise oskus. (Allikas: Haridusvaldkonna arengukava 2021-2035)

Disainipädevus on võime asjatundlikult ja vastutusvõimeliselt disainida kasutajakeskseid ja keskkonnasõbralikke lahendusi, samuti rakendada disainiprotsessi töövahendeid (sh disainimõtlemine) nii ettevõtluses kui ka avalikus ja vabasektoris. Disainipädevus on intellektuaalne kapital, mis aitab luua toodetele, teenustele jt lahendustele lisandväärtust. Disainipädevus kätkeb lisaks analüütilistele jt oskustele muuhulgas ka kunstilist ekspertiisi. (Allikas: Kultuuriministeerium, võttes aluseks rahvusvaheliste disainipoliitikate määratlused)

Ehitise eskiis on kavandite ja neid selgitavate dokumentide kogum, mille eesmärk on anda planeeringute, projekteerimistingimuste ja ümbritseva ruumiga võimalikult hästi seostatud, eri huve tasakaalustatult arvestav terviklik ruumiline lahendus. (Allikas: [Tallinna Linnavalitsuse 16.06.2021 määrus nr 19 Tallinna linna töökorraldus ehitusvaldkonnas](#))

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Ettevõtjale

Arhitektile

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS



6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



7. SÕNASTIK

8. ALLIKAD

7. SÕNASTIK



Ruumiloom on ruumi arengut mõjutavate otsuste kujundamine ja elluviimine. Ruumiloom on kompleksne pidev protsess, mis sünnib eri sektorite ja paljude osapoolte valdkondade üheses koostöös. Ruumiloom kui teadvustatud tegevuse põhieesmärk on parandada iga ruumiotsusega elukeskkonda. Ruumiotsus on ruumi arengut mõjutav valitsemistasandi otsus, sh riigi osalusega ettevõtete ja sihtasutuste tehtavad otsused. Ruumipädevus on asjatundlikkus ja vastutusvõime ruumi arengut mõjutavate otsuste kujundamisel ja elluviimisel. (Allikas: Vikipeedia, <https://et.wikipedia.org/wiki/Ruumiloom>)

Sidus ühiskond on käesoleva arengukava käsituses selline ühiskond, kus kõik Eesti inimesed, sh eri emakeele ja kultuuritaustaga, vastastikku aktsepteerivad üksteist ja peavad üksteisest lugu, tunnevad ühtekuuluvustunnet, teevad koostööd ja sh saavutavad oma ühiseid eesmärke demokraatlikult, suhtlevad omavahel ja moodustavad sotsiaalseid võrgustikke. (Allikas: Sidusa Eesti arengukava)

Sinine võrgustik e sinivõrgustik – rohevõrgustiku koosseisu kuuluvad veeökosüsteemid ja nende kaldaalad, mis sisaldavad järvi, jõgesid, ojasid jt ökoloogiliselt toimivaid veekogusid. (Allikas: Rohevõrgustiku planeerimisjuhend, 2018)

Ühekrundiplaneering (ühe krundi detailplaneering) on ühele maatükile koostatud detailplaneering, milles ümbritseva maa-ala analüüs ja seoste käsitus jääb väheseks ja formaalseks. Vastavuse puhul üldplaneeringule ja avaliku huvi puudumisel on sisuliselt tegu naabritega projekteerimistingimustes kokku leppimise menetlusega.

Võtmepädevused on Euroopa Liidu Nõukogu soovitudes käsitletud pädevused ehk kirjaoskuspädevus, mitmekeelsuspädevus, matemaatikapädevus ning loodusteadus-, tehnoloogia-, inseneriteaduste pädevus, digipädevus, enesemääratlus-, sotsiaalne ja õpipädevus, kodanikupädevus, ettevõtlikkuspädevus, kultuuriteadlikkuse ja kultuurilise eneseväljenduse pädevus. (Allikas: Euroopa Liidu Nõukogu soovitus võtmepädevuste kohta elukestvas õppes, 2018).

[< Tagasi algusesse](#)

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

🔍 Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHAD



5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



7. SÖNASTIK

8. ALLIKAD

8. ALLIKAD



1. Detailplaneeringute koostamise terviklik teoreetiline-praktiline ülevaade. Eesti Planeerijate Ühing; Eesti Arhitektide Liit ja Eesti Maastikuarhitektide Liit. Pärnu 2020. <https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Detailplaneeringute-koostamise-terviklik-teoreetiline-praktiline-ulevaade.pdf>
2. Eesti arhitektuurivõistluste juhend. EAL 2013. <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>
3. Eesti detailplaneeringute probleemide ja parendusvõimaluste analüüs. Civitta, Artes Terrae 2020. https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Lopparuanne_Detailplaneeringute-analuus.pdf
4. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020. Linnastunud ühiskonna ruumilised valikud. <https://www.kogu.ee/tegevus/olemus-ja-roll/eesti-inimarengu-aruanne/eesti-inimarengu-aruanne-2018-2019/>
5. Eesti väikeasulate uuring. <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/vaikeasulate-uuring/>
6. Euroopa ruumilooma eksperdirühma lõppraport ja soovitused. <https://www.kul.ee/uuringud#arhitektuur>
7. Gehl, J., Linnad inimestele. Eesti Arhitektuurikeskus, 2017. <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/83914>
8. Kant, E. Eesti rahvastik ja asustus. Tartu 2007
9. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted. <https://www.fin.ee/media/448/download>
10. Maailma Terviseorganisatsiooni soovitused kehalise aktiivsuse ja istuva eluviisi kohta. Lühiülevaade. Tartu Ülikooli sporditeaduste ja füsioteraapia instituudi liikumislabor 2021. https://rahvatervis.ut.ee/bitstream/1/7605/1/WHO_liikumine_2021.pdf
11. Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat. https://www.envir.ee/sites/default/files/raamat_2017_final.pdf
12. Planeerimise põhimõtete rakendamine. Rahandusministeerium 2016. https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Planeerimise-pohimotted_2016.pdf

< Tagasi algusesse

Kõik

KOV

KOV-ile

Kodanikule

Arhitektile

Ettevõtjale

Riigiametnikule

Q Otsi sisust ...

1. SISSEJUHATUS



2. DETAILPLANEERINGU OLEMUS



3. DETAILPLANEERINGU OSALISED



4. DETAILPLANEERINGU LÄHTEKOHA



5. DETAILPLANEERINGU RUUMILAHENDUS

6. DETAILPLANEERINGU KESTLIKKUS



7. SÖNASTIK

8. ALLIKAD

8. ALLIKAD



13. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend. Keskkonnaagentuur, Hendrikson&Ko 2018.
https://www.keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/rohevõrgustiku-planeerimisjuhend_20-04-18.pdf
14. Ruumiloom (Vikipeedia) – <https://et.wikipedia.org/wiki/Ruumiloom>
15. Ruumiloom eakspertühma lõpparuanne (Ruumiloom eakspertühm, Kultuuriministeerium, Riigikantselei 2018)
<https://www.kul.ee/uuringud#arhitektuur>
16. Ruumilise planeerimise roheline raamat. Rahandusministeerium 2020. <https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf>
17. Ruumiloom eakspertühma lõpparuanne. Rahandusministeerium 2019. <https://www.fin.ee/media/6226/download>
18. Sall, M., Uustal, M., Peterson, K. 2012. Ökosüsteemiteenused. Ülevaade looduse pakutavatest hüvedest ja nende rahalisest väärtusest. Säästva Eesti Instituudi väljaanne nr 18, Tallinn 2012.
<https://www.digar.ee/arhiiv/et/download/107834>
19. Sim, D., Pehme linn. Eesti Arhitektuurikeskus 2021. <https://www.artun.ee/pehme-linn/>
20. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks : abimaterjal kohaliku omavalitsuse töötajatele. Koostaja: Olav Remmelkoor. Keskkonnaministeerium, 2003. <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/20072>
21. Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks. EPÜ, RaM, 2018.
https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/Regionaalareng_poliitika/soovitused_ruumilise_planeerimise_hangete_labiviimiseks_2018-02-26.pdf
22. Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks. Tallinna Tehnikaülikool, 2020. <https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Suunised-ruumilise-kahanemise-analuusimiseks-ja-kohandamise-strateegia-koostamiseks.pdf>
23. Tuul, K. Linnahaljastus. Tallinn 2006. https://www.ester.ee/record=b2455500*est Uustal, M. Juhend elurikka linna planeerimiseks. SEI Tallinna väljaanne nr 22, Tallinn 2013.
<https://www.digar.ee/arhiiv/et/download/112362>
24. Tühjeneva elukeskkonna kohandamise juhend. <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/tyhjeneva-keskkonna-juhend/>
25. Urban Street Design Guide. <https://nacto.org/publication/urban-street-design-guide/>



RAHANDUSMINISTEERIUM

Täna jälgimast

Palun küsimusi ja arvamusi

Andres Levald

ruumilise planeerimise osakond

andres.levald@fin.ee

