

***Detailplaneeringu protsessi
osapooled***

Profiilid

Pühendunud arendaja

Kogenud jurist

Proaktiivne planeerimiskonsultant

Visionääriskohalik arhitekt

Strateegiline kohalik planeerija

Ülekoormatud menetleja

Küüniline volikogu

Mugav kooskõlastaja

Praktiline võrguoperaator





Pühendunud arendaja

Arendus

Suhtlus/kontaktid

Turule jõudmise
kiirus

Maksimaalne maht

Riskihaldus

Nad vastutavad **kogu arendusprotsessi eest** alates kinnisvara soetamisest ja teostatavuse analüüsist kuni planeerimisstrateegia, konsultantide juhtimise ja lubade hankimiseni.

Nad lähenevad projektidele tugeva ärilise mõtteviisiga, rõhutades kiirust, paindlikkust ja tõhusust.

Iga viivitus tähendab kulu ning iga kontakt omab strateegilist väärtust Eesti detailplaneeringu süsteemis navigeerimisel.

"Olen arendusjuht, seega vastutan peaaegu kõigi projektide eest... alates õigete kinnistute valimisest... planeerija palkamisest... kuni kogu detailplaneeringu protsessi läbimiseni."

Pühendunud arendaja



Eesmärgid ja prioriteedid

- Maksimeerida arendusmahtu kehtivate regulatsioonide piires.
- Luua **terviklikke elukeskkondi**, mitte ainult hooneid.
- Tõsta **ettevõtte tuntust** läbi piirkondliku arendustegevuse nähtavuse.
- Säilitada paindlikkus, et kohanduda turu tagasisidega.
- *Kiirus ja etteaimatavus: lühendada 3+ aasta pikkuseid planeerimisaegu.*
- *Mahu optimeerimine: läbi rääkida võimalikult suured arendusõigused.*
- *Suhete haldamine: hoida kontakti võtmetähtsusega otsustajatega.*
- *Kulude kontroll: juhtida taristu rajamise kohustusi ja kaasrahastamise nõudeid.*

Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- Aitab vältida pettuseid ja kaitseb ostjaid poolikute arenduste eest.
- **Kasulik** taristu **koordineerimisel** ja keerukate alade **planeerimisel**.
- Sageli **ülemäärane juba väljakujunenud piirkondades**, kus piisaks projektingimustest.
- Nähtav kui bürokraatlik, kulukas ja ajamahukas protsess.
- Toetab **tervikliku elukeskkonna** loomist.

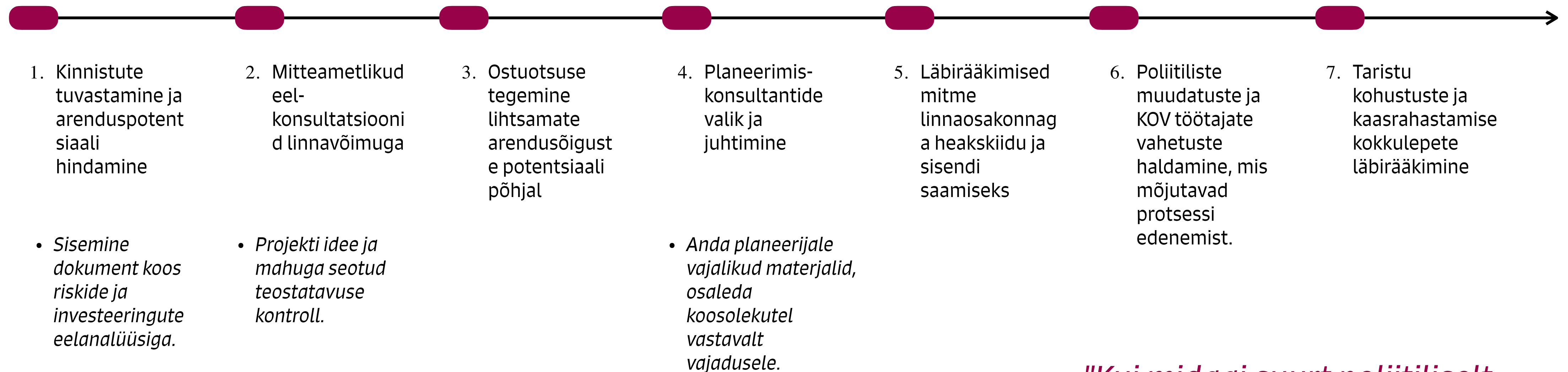
"sa lood koha, kus inimesed saavad elada — mitte ainult kodu, vaid ka ümbritseva keskkonna... koha, kuhu sa tahad tagasi tulla ja kus sul päriselt on hea olla."

Pühendunud arendaja

Nende teekond



DP taotlemine



"Kui midagi suurt poliitiliselt muutub... võtmetähtsusega inimesed kipuvad vahetuma.."

The invested developer



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Tugevad isiklikud sidemed ametnikega lihtsustavad haldust ja lühendavad ajakavasid. *"Ma tean, millised ametnikud reageerivad kiiresti."*
- **Arhitektuurivõistlused** Tallinnas annavad kindlustunde, et detailplaneeringu heakskiit järgneb.
- Tallinna linnaplaneerimise osakonna tõhususe paranemine.
- **Selged kaasrahastamise struktuurid**, kuigi rakendamine võib olla ebaühtlane.

Probleemsed kohad

- Pikad protsessid enne ehituse algust. Kurnavad DP eelsed protseduurid.
- Detailplaneeringu ebaproportsionaalsed rahalised kulud võrreldes saadava kasuga.
- Ettearvamatud ajakavad ja puuduvad ressursid viivituste korral. *"Kui nad lubatud ajaks ei vasta või materjale läbi ei tööta, mingit trahvi ei ole."*
- Mahtude vähenemine läbirääkimiste käigus.
- Ametnike viivitused või reageerimata jätmine. *"On inimesi, kes lihtsalt ei võta telefoni vastu."*
- Nõuete ebajärjekindlus eri piirkondades. *"Mulle tundub, et detailplaneeringu nõuded nii paljudes piirkondades on... erinevad."*
- Poliitilised muudatused häirivad käimasolevaid projekte.
- Ülemäärased detailinõuded ala planeerimisel.

Pühendunud arendaja



Peamised koostööpartnerid

- **Planeerimiskonsultandid:** kaks peamist partnerfirmat detailplaneeringute jaoks
- **Linnaplaneerimise ametnikud:** võtmekontaktid mitteametlikuks eel-konsultatsiooniks enne kinnistu ostu
- **Linnaosakonnad:** transport, keskkond, kommunaalteenused koordineerimiseks
- **Teised arendajad:** teabe jagamine vabade kinnistute kohta
- **Juriidilised / poliitilised kontaktid:** vajaduse korral eskaleerimiseks

Ideed muudatusteks

- Automaatne heakskiit, kui vastust ei tule 30 päeva jooksul.
- Tarbetute detailinõuete vähendamine: *"Ärge muutke detailplaneeringut liiga keerukaks."*
- Projektingimuste laiem kasutamine, jättes detailplaneeringu nõude ainult täiesti uutele aladele: *"Ümbrus on juba olemas, seega saab enam-vähem ette näha, mida oodata... Miks peaks detailplaneeringut vajama?"*
- Selge suhtlus ja protsessimuudatuste rakendamise alguskuupäevade määramine.
- Tingimuslik heakskiit, mis lükkab osa detailplaneeringu



Kogenud jurist



Õiguslik järelvalve

Usaldus

Koostöö

KOV nõustamine

DP valikulisus

Endine linnaplaneerija ja omavalitsuse arhitekt, praegu **planeerimisvaidlustega tegelev jurist.**

Nõustab kliente, esindab neid kohtus ning koolitab ametnikke haldusõiguse teemadel.

Pakub mitmepoolset vaatenurka planeerimisele, ühendades loovuse ja juriidilised teadmised.

"See muutus nagu hästi selliseks juriidiliseks... seda sisu ilu jäi järjest vähemaks."

Kogenud jurist



Eesmärgid ja prioriteedid

- **Tõsta esile ülereguleerimist** ja nõrka koostööd kui tõkkeid tõhusale planeerimisele.
- Pakkuda reforme, mis vähendaksid bürokraatiat ja keskenduksid detailplaneeringute loomisele ainult vastavalt vajadusele.
- **Aidata ametnikel** mõista oma hindamis- vs projekteerimisvastutust.
- Edendada usaldust, avatust ja dialoogi planeerimisprotsessis.
- Taastada usaldus omavalitsuste, arendajate ja kodanike vahel. *"Just selline põhjalik umbusaldus... seda silda tuleb uuesti üles ehitada."*
- Rollide tasakaalustamine: omavalitsused kui kindlad otsustajad, planeerijad vahendajatena, juristid/kohtunikud kui kaitseliin.
- Bürokratia vähendamine, et ametnikud saaksid keskenduda sisulisele dialoogile.

Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

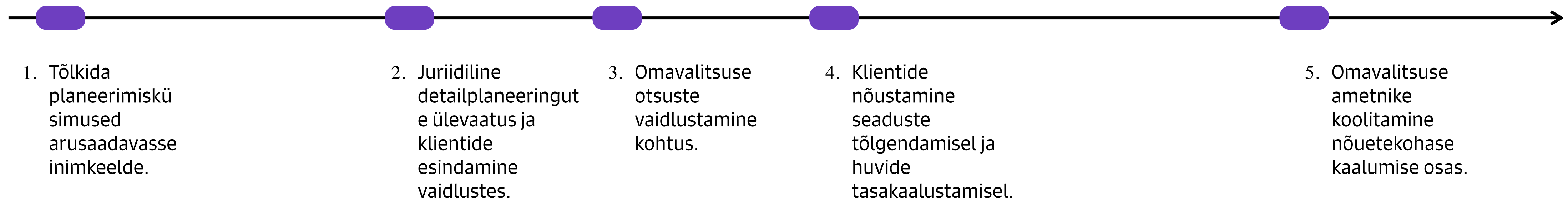
- Väärtuslik avaliku kokkuleppena, mis annab ruumilistele otsustele legitiimsuse.
- Parim kasutada valikuliselt, ainult keerukates või tundlikes piirkondades.
- Põhiline väärtus **peitub demokraatlikus legitiimsuses, mitte tehnilises detailis.**

"Detailplaneering peaks olema väga põhjendatud ja vajalik just seal, kus on keerulisemad piirkonnad ja põimunud funktsioonid."

Kogenud jurist



Nende teekond



"Neile tegelikult on jäetud selgitamata, mis on nende töökohustused."

Kogenud jurist



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Omavalitsused ja ametnikud, kes on valmis dialoogiks.
- Oskuslikud planeerijad, kes toimivad vahendajatena.
- Kohtusüsteem, mis pakub juriidilist kaitset.
- Hiljutised Riigikohtu lahendid, mis selgitavad arendajate kohustusi.

Probleemsed kohad

- Kohtud on detailplaneeringutega seotud vaidlustes kogenematud.
- Liigne bürokraatia, nõutakse DP-sid kõikides tihedalt arendatud piirkondades.
- Nõrk omavalitsuse ekspertteadmiste tase ja rollide segadus. "Neile tegelikult on jäetud selgitamata, mis on nende tökohustused."
- Dialoogi puudumine, mis viib ühepoolsete omavalitsuse otsusteni.
- Planeerimisotsuste politiseerimine.
- Usalduse puudumine kõigi osapoolte vahel.
- Ebaselged ja ettearvamatud taristukulud.
- Liialt juriidiline DP süsteem, mis kahjustab loovust ja koostööd.

Kogenud jurist



Peamised koostööpartnerid

- **Planeerimiskonsultandid:** kaks peamist partnerfirmat detailplaneeringute jaoks
- **Omavalitsused:** otsustajad, sageli ebakindlad või bürokraatlikud
- **Planeerijad/arhitektid:** ideaalis vahendajad ja kaasloojad
- **Arendajad:** kliendid, sageli viivituste ja tasude tõttu frustreritud
- **Ametiasutused:** annavad sisendi, mida omavalitsused harva vaidlustavad

Ideed muudatusteks

- Piirata detailplaneeringu nõue keerukatele või tundlikele aladele.
- Tugevdada üldplaneeringuid, et need kataksid rutiinsed juhtumid.
- Anda omavalitsustele volitused tegutseda kindlalt ja vaidlustada nõrku ametiasutuste arvamusi.
- Suurendada taristutasude läbipaistvust.
- **Edendada dialoogi ümarlauaarutelude kaudu, vähendades paberi "ping-pongi".**
- Selgitada omavalitsuste õigust eirata siduvaid mitte-kohustuslikke ametiasutuste arvamusi.



Proaktiivne planeerimiskonsultant

Ühendustüli

Läbirääkija

Ekspert

Koordinaator

Vastutav

Väline (erasektori) planeerimiskonsultant, kes **ühendab arendajaid, omavalitsusi ja elanikke.**

Koordineerib keerukaid detailplaneeringuid, tõlgendades seadusi, omavalitsuse ootusi ja kliendi vajadusi.

Hoidab end kursis planeerimisprojektidega, samal ajal juhendades peamiselt nooremat personali. Tegutseb nii tehnilise elluviijana kui vahendajana, tagades, et plaanid on teostatavad, nõuetekohased ja rakendatavad.

“Meie roll on kõik kokku koordineerida ja teha sellest üks tervik, mis vastaks seadustele ja linna ootustele.”

Proaktiivne planeerimiskonsultant



Eesmärgid ja prioriteedid

- **Viia projektid heakskiiduni** hoolimata süsteemsetest takistustest. *"Tahaks protsessiga edasi saada, hea küll teeme nii"*
- **Juhtida kliendi ootusi** ja kaitsta nende huve. *"Vaatan järgi, kuidas see tundub, kui see jääb teostamata"*
- **Säilitada toimiv praktika** hoolimata aeglastest ja bürokraatlikest protsessidest.
- Luua **juriidiliselt korrektseid**, kvaliteetseid ja rakendatavaid plaane *"Et sul on olemas mingisugused andmed... oskad juba suunata"*
- Pragmatiline kompromiss, et edeneda, bürokraatlikest piirangutest hoolimata. *"Kui tuleb mingisugune seisukoht linnast... tahaks protsessiga edasi saada."*
- Säilitada kvaliteedikontroll ja professionaalsed standardid.

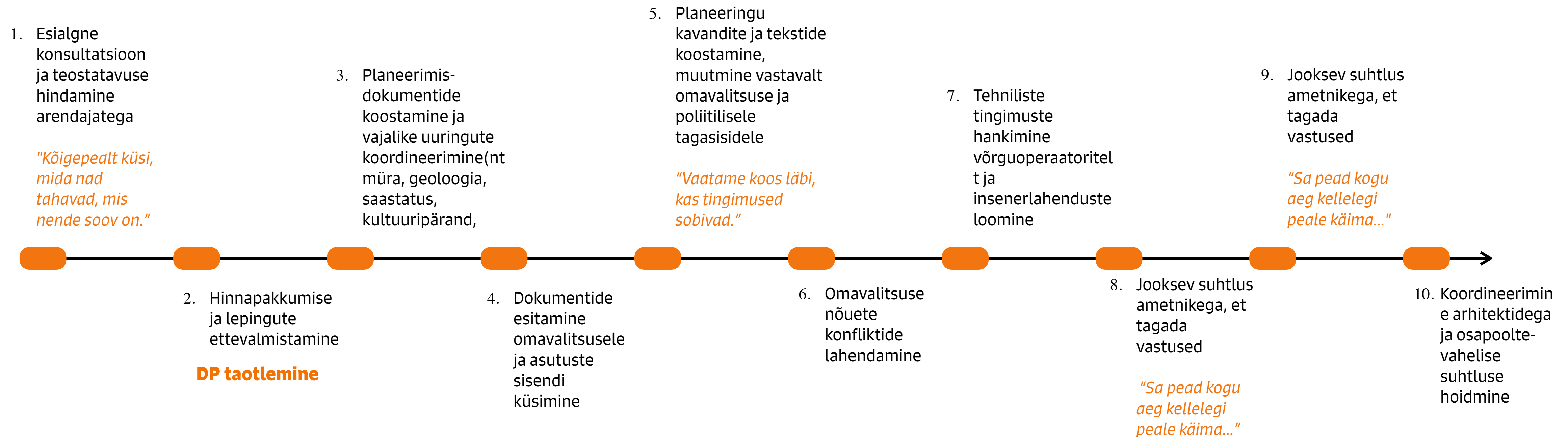
Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- DP on läbirääkimiste mänguplats, kus tasakaalustatakse erinevaid huve, mitte puhtalt tehniline ülesanne.
- Nõuab arendaja, omavalitsuse ja planeeriya kolmnurga juhtimist.
- **Ei ole niivõrd kasumlik**, kuid aitab hoida „jalga ukse vahel“, kui arendus läheb edasi.

"meie tegeleme just nimelt selle planeeringuprotsessi läbiviimisega siis planeeriya poole pealt"

Proaktiivne planeerimiskonsultant

Nende teekond



Proaktiivne planeerimiskonsultan t

Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Varasemad tõhusad kogemused (nt ühiskomisjonid, mis kinnitavad plaane umbes aastaga).
- Väiksemad omavalitsused, kus protsessid on lihtsamad ja kiirem. *"Narva-Jõesuus käivad asjad kiiremini."*
- Konstruktiivsed ametnikud, kes tunnevad protsessi ja järgivad tähtaegu.
- Digitaalsed planeerimistööriistad dokumentide haldamise parendamiseks.
- Tugevad isiklikud ja professionaalsed suhted.

Probleemsed kohad

- Ametnike otsustusvõimetus. *"Mõnedel on kudagi see otsustamise julgus ära võetud."*
- Planeerijad on alahinnatud ja süüdistatud mitmest suunast.
- Poliitilised sekkumised nõrgestavad protsessi neutraalsust.
- Liialdatud või vales kohas esitatavad detailinõuded. *"Planeeringu ülesanne ei ole panna liitumispunkti paika."*
- Pikk protsess koos „ping-pong“ tagasiside tsüklitega.
- Erinevate osakondade vastuolulised nõuded. *"Kolmas tingimus on ristivastupidi kaheksanda tingimusega."*
- Anonüümne, formaalne suhtlus asendab inimlikku dialoogi.
- Elanike vastuväited hilises protsessifaasis, sundides ümber kujundama.
- Vastutuse ja pädevuse ebakõla: planeerijad vastutavad, kuid on võimetud.
- Ebaühtsed reeglid erinevates omavalitsustes, mis tekitavad ettearvamatusi.

Proaktiivne planeerimiskonsultant



Peamised koostööpartnerid

- **Arendajad ja kinnistuomanikud:** peamised kliendid
- **Omavalitsuse planeerimisosakonnad:** ülevaatus ja heakskiit
- **Arhitektid:** lahenduste projekteerimine
- **Tehnilised ametiasutused:** kommunaalteenused, transport, keskkond, kultuuripärand jne
- **Riigiasutused:** Terviseamet, Päästeamet, Keskkonnaamet, Kaitseministeerium jne
- **Elanikud/kogukond:** avalikustamine ja vastuväited
- **Poliitikud:** aeg-ajalt sekkumised

Ideed muudatusteks

- Suurendada otsest, näost näkku suhtlust. *"Rohkem võiks olla niisugust suhtlust."*
- Standardiseerida reegleid ja tõlgendusi kõikides omavalitsustes.
- Tugevdada elanike kaasamist varajases staadiumis.
- Selge vastutuse jaotus planeerijate vahel.
- Ühtne omavalitsuse seisukoht ja osakondade koordineerimine.
- Selgitada abstraktsiooni tasemed: planeerimine vs ehituse detail. *"Üldistusaste saaks selgeks, mida siis planeeringus peab näitama."*
- Koostööplatvormid planeeringute koostamiseks, et vähendada korduvat „ping-pongi“.
- Elanikesõbralik kaasamine enne ametlikku avalikustamist.
- Kaskaad-koolitus ja kultuurivahetusprogramm omavalitsuse töötajatele.



Visionäärist kohalik arhitekt



Arenduse visioon

Elukeskkonna
kvaliteet

Avalikkuse
kaasamine

Esteetika

Elukvaliteet

Arhitekt mängib olulist vahendavat rolli arendajate ambitsioonide ja kogukonna vajaduste vahel ning peab end oluliseks osapooliks hea ja kvaliteetse avaliku ruumi loomisel.

Ta juhib peamiselt avalikke protsesse (avalikud arutelud, teavitused, tagasiside kogumine) ning **annab ekspertarvamusi planeeringu kvaliteedi ja piirkonna mõjude kohta.**

Ta usub tugevalt esteetika ja funktsionaalsuse tasakaalu ning on väga tundlik oma kogukonna vajaduste suhtes. Ta võib olla arendajate suhtes ettevaatlik või kahtlustav.

“Meie roll on tegelikult see, et kas see planeering on mõistlik, kas ta on kooskõlas linna üldise arenguvisioniga ja kas ta sobib sinna keskkonda.”

Visionäärist kohalik arhitekt



Eesmärgid ja prioriteedid

- Tagada **kõrgekvaliteedilised linnakeskkonnad, mis on kooskõlas pikaajaliste visioonidega.**
- Tasakaalustada arendajate huve üldise hüvega "*Kui palju inimesi see suudab vastu võtta, et meil oleks hea elukvaliteet.*"
- Säilitada **terviklik** ülevaade mitmest samaaegsest arendusprojektist ja nende koostoimest.
- Arvestada asukohapõhiste piirangutega — tee mahutavus, eluaseme kättesaadavus, jätkusuutlik rahvaarv.
- **Avaliku ruumi kaitse:** hoida alasid, mis tunduvad avalikud, isegi kui need on eraomandis.
- **Eelistab kvaliteeti ja pikaajalist elukõlblikkust kiirusele,** kuigi tunnistas, et protsess on aeglane ja ettearvamatu.
- **Sisuline avalik kaasamine:** elanikud peaksid saama teavet varakult ja selgelt, mitte reageerima hilja protsessi käigus.

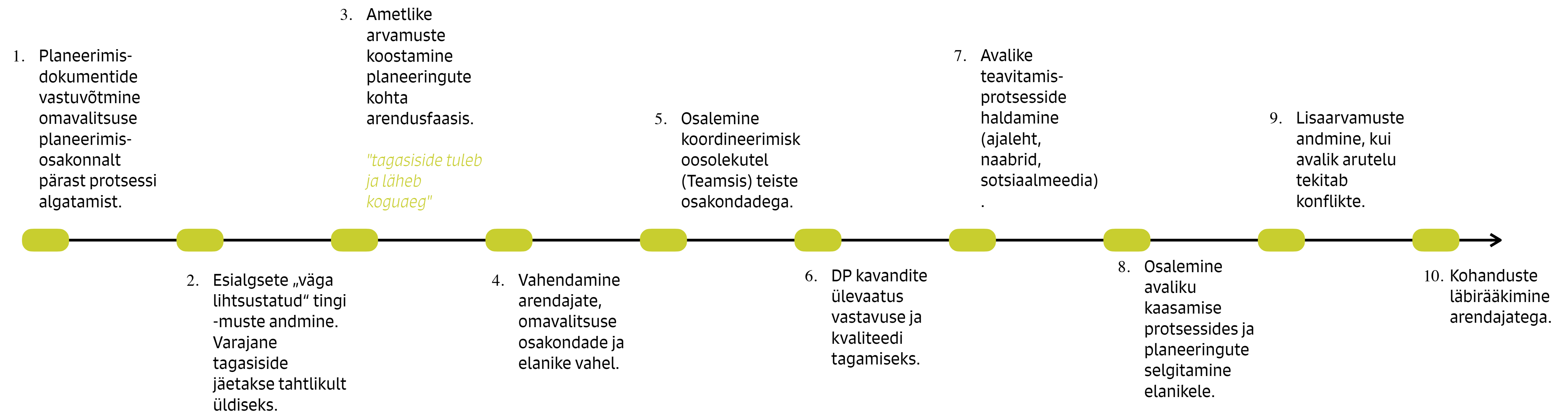
Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- DP on avalikku **huvi teeniv protsess**, mitte kasumivahend.
- DP on **juriidilis-tehniline protsess**, aga ka läbirääkimiste ala, kus testitakse väärtusi, esteetikat ja linna pikaajalist visiooni.
- DP tagab, et arendused **sobituvad laiemasse linnakonteksti** ja kaitsevad elanikke negatiivsete mõjude eest.
- Planeerimine on nende silmis sama palju **usalduse ja õiglasuse** küsimus kui juriidiliste nõuete

"Ma püüan mõista, millist kvaliteeti see projekt tegelikult omavalitsusele pakub, eriti just selles piirkonnas."

Visionäärist kohalik arhitekt

Nende teekond



"Põhimõtteliselt ei saa keegi 100% oma tahtmist... kõik on kompromiss."

Visionäärist kohalik arhitekt



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Avalik kättesaadavus: Hindavad, et *"kõik saavad neile [planeeringu dokumendid] ligi, sest need on kõik avalikud"* tagades läbipaistvuse.
- **Mitmekesine ülevaatus:** Erinevate osakondade vaatenurgad rikastavad tulemusi. Kuigi vahel on vastuolusid, tagavad need põhjaliku hindamise.
- **Protsessi struktuur:** Hoolimata praktikas esinevast keerukusest *"on protsess iseenesest üsna lihtne... üldpõhimõte on lihtne."*
- Regulaarsed osakondadevahelised kohtumised aitavad vältida vastuolulisi nõudeid.
- **Töötajate professionaalne uhkus:** Paljud võtavad oma rolli kvaliteedi eestkõnelejate ja valvuritena tõsiselt.

Probleemsed kohad

- Nõrgad kodanike kaasamise mehhanismid.
"Inimesed pakuvad, et vaadake, võib-olla see oleks nutikam idee... arendaja tegelikult ei taha selleks ajaks sellest midagi kuulda."
- Käsitsi administratiivne töö võtab palju aega, eriti elanike teavitamine.
- Mitmed DP-d korraga: DP-d ei ole isoleeritud — need kattuvad ja mõjutavad üksteist. *"Me tegeleme korraga... paljude detailplaneeringutega. Need mõjutavad üksteist suurel määral."*
- Liialt reaktiivne süsteem: DP-sid algatavad arendajad, jättes linna passiivsesse rolli.
- Suhtluslüngad: *"meil pole tegelikult sõnavara, et üksteisega rääkida"* — avalikkuse, arendajate ja planeerimisprofessionaalide vahel, mis teeb sisuka kaasamise keeruliseks.
- Liigne surve ja pidev suhtlus arendajatelt.

Visionäärist kohalik arhitekt



Peamised koostööpartnerid

- **Era-planeerijad:** firmad, keda palkavad arendajad
- **Arendajad/investorid:** sageli tugevalt oma huve survestamas
- **Omavalitsuse osakonnad:** transport, keskkond, kommunaalteenused
- **Elanikud:** avalike arutelude ja teavituste ajal
- **Poliitikud:** mõnikord protsessi häirijad

Ideed muudatusteks

- Liikumine **proaktiivse planeerimise mudeli** poole, kus linn määratleb alad ja nõuded, selle asemel et oodata arendajate initsiatiive.
- Mittesiduvad avalikud ideesessioonid protsessi varajases staadiumis. *"Kui on võimalik tuua see protsessi algusesse ja tõeliselt inimesi kaasata... see ei pea olema juriidiliselt siduv."*
- Muuta DP käivitamise tingimust — eemalduda jäigast „>1 hoone” reeglist ja lasta kohalikel omavalitsustel juhtumipõhiselt otsustada.
- Selgitada avalikku sõnumside — vormistada ametlik suhtlus nii, et elanikud mõistaksid oma tegelikku mõju protsessis.
- Lihtne keel ja visuaalsed materjalid, et mitte-arhitektid saaksid planeeringutest aru ja annaksid kasulikku tagasisidet.
- **Vähendada poliitilist survet**, eraldades tehnilised planeerimisotsused valitud ametnike ajakavast.



Strateegiline kohalik planeerija

Tehniliselt
kompetentne

Missioonitundega

Strateegiline

Efektivne

Uuendusliku
mõttemaailmaga

Osana suuremast ja keerukamast omavalitsusest, on nende rolliks olla nii **spetsialist** kui ka **koordinaator**, tagades planeeringute seaduslikkuse ja ühtsuse ning planeerimismeeskonna korrektse ja tõhusa toimimise.

Nad toimivad arendajate ja poliitikute vahel **läbirääkijana**, aitavad lahendada keerukaid probleeme meeskonna sees ning on väga osavad **ruumilise planeerimise muutuste ja uuenduste lobitöös**.

Nad näevad end **avaliku sektori reformijana**: tehniliselt pädev, erasektoris koolitatud ja missioonile pühendunud.

"kui mina tulin, siis üks suur muutus, mis me tegime, oligi see, et meil olid varem nagu piirkondlikud osakonnad... mina muutsin selle struktuuri siis teenusepõhiseks"

Strateegiline kohalik planeerija



Eesmärgid ja prioriteedid

- Muuta planeerimine **bürokratlikust kontrollpunktist kliendikeskseks teenuseks**, säilitades samal ajal avaliku huvi.
 - Tagada, et arendus toimuks seaduslikult, läbipaistvalt ja linna üldiste strateegiate kohaselt.
 - Muuta planeerimisprotsessid kliendi vaatenurgast **arusaadavaks ja mugavaks**.
 - **Moderniseerida** digitaalse ja protsessiparenduse kaudu.
-
- **Kliendisuhete haldus:** ehitada üles konstruktiivseid suhteid.
 - Põhikokkuleppe saavutamine enne ametlikku algatamist.
 - Eemaldada tarbetud sammud, samal ajal tööd jätkates.

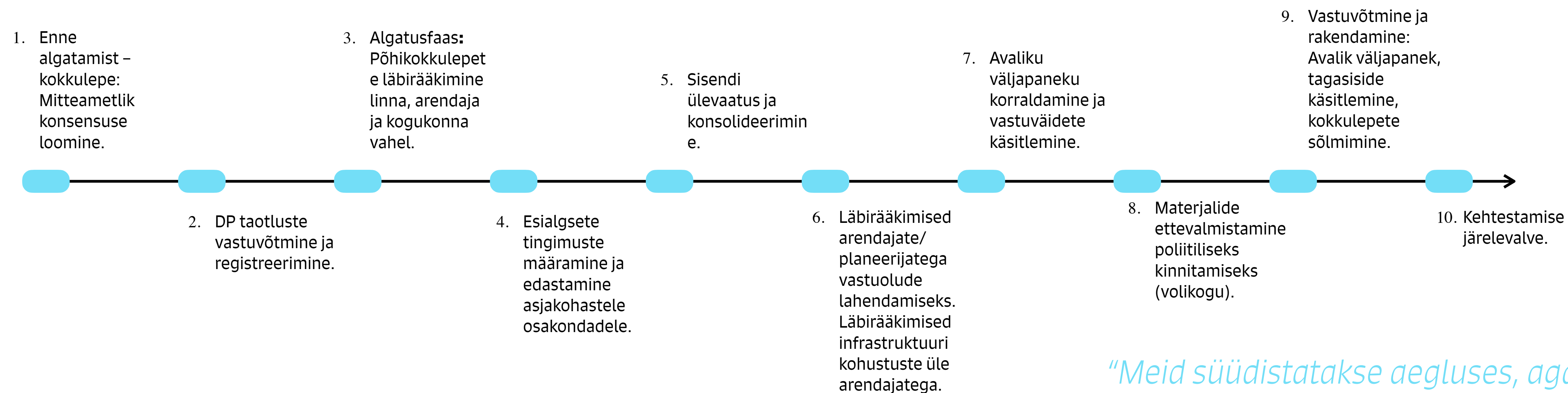
Hoiak detailplaneerimise protsessi suhtes

- Detailplaneeringul on linnakujunduses suurem mõju, kui tavaliselt arvatakse: "*suur mõjuvõim linna kujundamises on ikkagi detailplaneeringute etapis*" — olulised linnaruumi otsused tehakse DP faasis.
- Detailplaneeringut tuleks kasutada tõeliselt keerukates piirkondades. Üksikute kruntide puhul tuleks kasutada lihtsamaid protsesse, selle asemel, et "*seda ühte pisikest tükki nagu surnuks menetleda*"

"Meie ülesanne on tagada, et planeeringud vastaksid seadusele ja linna huvidele."

Strateegiline kohalik planeerija

Nende teekond



"Meid süüdistatakse aegluses, aga tegelikult on küsimus ressursis – planeeringute arv on meeletu."

Strateegiline kohalik planeerija



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Suhted arendajatega, mis tunduvad partnerlusena: Direktor on kõige uhkem saavutusena nimetanud: *"meil on nagu tekkinud minu meelest klientidega head konstruktiivsed suhted... meid nähakse ikkagi nagu hea partnerina."*
- Teenusele orienteeritud struktuur tagab järjepidevuse.
- Digitaalsed süsteemid on parandanud läbipaistvust ja jälgitavust.
- Tugev meeskond: Hoolimata väljakutsetest on töötajad motiveeritud parendustööd tegema.
- Paralleelprotsessid säästavad aega: Avaliku kommentaariperioodi ja asutuste koordineerimise perioodide kombineerimine suurendab efektiivsust.
- **Tõhus avalik kaasamine** annab väärtuslikku tagasisidet. 30-päevane kommentaariperiood toob välja olulised kaalutlused: *"arvamuse avaldamise ajal on välja tulnud niivõrd palju selliseid olulisi asjaolusid."*

Probleemsed kohad

- Koormus: liiga palju planeeringuid liiga väheste töötajate jaoks. *"Meid süüdistatakse aegluses, aga tegelikult on küsimus ressursis – planeeringute arv on meeletu."*
- Puudub tagavara viivituste korral: Riigiasutused võivad protsessi igas etapis seisata. Isegi tähtaegade olemasolul võivad riigiasutused uute nõuetega viimasel hetkel tulla: *"kui mingi riigiamet seal hiljem ärkab... mis me siis teeme sellega?"*
- Hirmul põhinev administratsioon takistab otsuste tegemist. Töötajad tegutsevad ettevaatusega: *"kui me nüüd seda kirja ei pane, siis... on täitsa lõpp."*
- Vastuolud isegi omavalitsuses: erinevad osakonnad annavad vastuolulisi nõudeid. *"Üks ütleb, et peab olema nii, teine ütleb vastupidi – ja siis jäämegi toppama."*
- Vananenud üldplaneering tekitab fundamentaalset ebakindlust..

Strateegiline kohalik planeerija



Peamised koostööpartnerid

- **Teised linnaosakonnad:** transport, keskkond, kultuuriväärtused jne.
- **Arendajad/klient ja nende planeerijad:** peamine väline koostööpartner
- **Elanikud ja MTÜ-d:** osalemisfaaside kaudu
- **Ombudsman:** kaebuste käsitlemine viivituste korral
- **Riigiasutused:** kui planeering puudutab riigi tasandi huve
- **Riigi järelevalve organid:** MaRu, Justiitskantsler jne.
- **Poliitikud:** abilinnapead, kes osalevad infrastruktuuriotsustes

Ideed muudatusteks

- Reserveerida detailplaneering ainult keerulistele aladele: *"detailplaneering jääks tõesti selliste keerulisemate suuremate alade jaoks... ma ei leia, et... seda ühte pisikest tükki tuleks surnuks menetleda."*
- Reformida avalikku kaasamist: Liikumine ajalehes teavitamiselt sisuka digitaalse kaasamiseni kogukonna vajaduste kohta.
- Riigi tugi infrastruktuuri raamistikele: Vajalikud juriidilised tööriistad arendustasude kogumiseks.
- Nõuete lihtsustamine: vähendada detailplaneeringu tasemel tarbetut täpsustust.
- Erinev protsess projektitüübi järgi: kergem menetlus väikeste/lihtsate juhtumite puhul.
- Paindlikkuse suurendamine riigiasutustelt: rohkem valmisolekut arutada alternatiive.



Ülekoormatud menetleja

Üksildane/
isoleeritud

Mugavustsoonist
väljas

Pragmaatiline

Paratamatusega
leppinud

Hoolib kohalikest

On töötanud kaua väiksemas omavalitsuses, kus tunnevad suurt uhkust oma panuse üle. **Nad ei ole planeerimise, arhitektuuri ega linnaplaneerimise eksperdid**, kuid neile antakse see ülesanne teise rolli raames (näiteks: arendusspetsialist).

Detailplaneeringu osas on nad enamasti üksi jäetud ning **nad peavad haldama kogu protsessi algusest lõpuni ilma vajalike teadmiste või ressurssideta.**

Detailplaneeringu protsess on neile hirmutav ja kurnav; nad tunnevad end ootuste ja juriidiliste teemade surve all kokku surutuna. Nad soovivad teha häid otsuseid, kuid neil puuduvad selleks vajalikud tööriistad.

"Ega peale minu siin ühtegi inimest ei ole, kes neid planeeringuid võib-olla läbi vaataks. Et see ongi minu ülesanne."

Ülekoormatud menetleja



Eesmärgid ja prioriteedid

- Vältida vigade tegemist ning vältida konflikte, mis võiksid poliitiliselt või juriidiliselt eskaleeruda.
- Vältida detailplaneeringu nõudmist seal, kus see ei ole tingimata vajalik.
- Käsitleda planeeringutaotlusi võimalikult tõhusalt, ilma väikest kollektiivi üle koormamata.
- Hoida konstruktiivseid suhteid kohalike arendajate ja elanikega.
- **Praktilisus:** hoida protsessid hallatavad, arvestades väikese omavalitsuse mõõtu. *"Meie jaoks on oluline, et asi oleks arusaadav ja tehtav, mitte ainult suurte linnade jaoks mõeldud süsteem."*
- **Usaldus:** säilitada usaldusväärsus kohaliku kogukonna ja arendajate silmis.
- Toetus keerukate juhtumite puhul: otsida väliseid eksperte, kui jäädakse hätta.

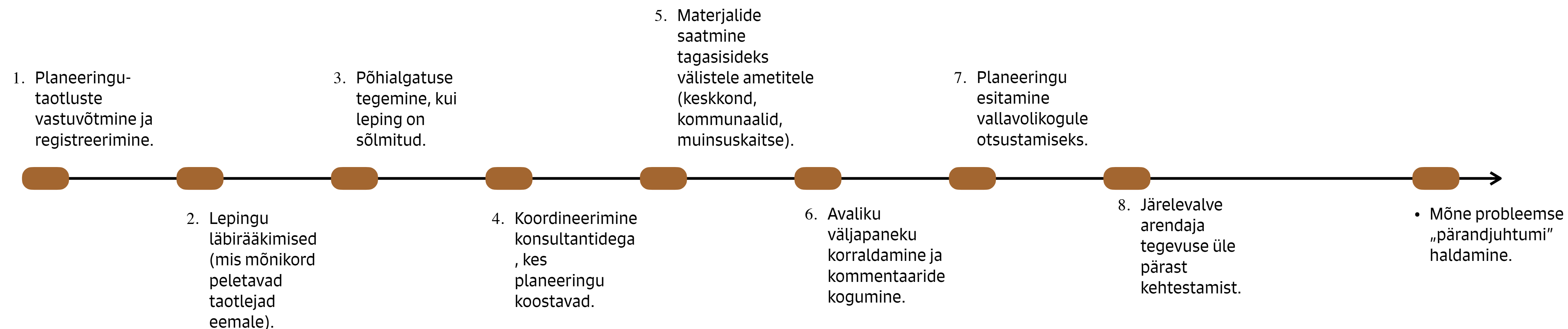
Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- Detailplaneering on vahend kohalike vajaduste tasakaalustamiseks, kuid sageli liiga keeruline.
- **Detailplaneering on praktiliselt muutunud ebaoluliseks** tänu uuele ja väga heale üldplaneeringule, mis eemaldab enamiku DP nõuetest.
- DP protsess on ressursimahukas ja sageli ebaproportsionaalne nende võimekuse suhtes.

"Meil on väike vald ja kõike peab ise vedama – planeeringud, arendajad, avalikkus."

Ülekoormatud menetleja

Nende teekond



*"meil on väga kiireid planeeringuid olnud...
ladusalt läinud."*

Ülekoormatud menetleja



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Väga hea uus üldplaneering vähendab suure osa detailplaneeringu vajadust. 2022. aasta üldplaneering oli teadlikult tehtud halduskoormuse vähendamiseks: *"selline uus üldplaneering on nii nagu selle mõttega tehtud, et seda halduskoormust vähendada."*
- Koostööaltid arendajad: *"mõistvad, head meelt... mõtlevad linnaga kaasa, mõtlevad linnaruumiga kaasa. Nad teevad ilusaid arhitektuuri konkursse, tahavad luua ilusat asja."*
- **Lähedased suhted:** Väikese omavalitsuse puhul on lihtsam otse suhelda nii arendajate kui ka elanikega.
- **Oma väiksuse tõttu peavad end paindlikuks** — on võimalik rakendada mitteametlikke lahendusi ja suhelda kiiresti.

Probleemsed kohad

- **Toetusvõrgustiku kadumine:** Kõik kogenud kontaktid on pensionile läinud: *"nüüd see põlvkond on pensionile läinud kõik, kellega me nagu seda koostööd teeme."*
- Keeruliste juhtumite korral puudub nõu: Kui tekivad keerukad juhtumid, ei ole kelleltki küsida. Kui riigiasutused esitavad nõudeid, seisab ta nendega **üksinda** silmitsi. Kui elanikud kurdavad, puudub institutsionaalne tugi. *"ma tunnen vahest, et ma olen nagu väga üks nende planeeringutega, et see on justkui minu erahuvi"*
- Aeglane väliste asutuste tagasiside: Väikestel omavalitsustel puudub võime riigiasutusi kiiremini vastama panna. *"Kui üks ametkond ei vasta, jääbki asi toppama, meil ei ole hooba."*
- **Täielik isolatsioon otsustamises:** Pole kolleege, pole osakonda, pole kedagi, kellega arutada: *"Nendest osakondades ei ole, kes sellega nagu töötaks või kellega oleks lõppude lõpuks midagi."*

Ülekoormatud menetleja



Peamised koostööpartnerid

- **Puuduvad sisemised koostööpartnerid:** töötab planeerimisküsimustega täielikult üksi.
- **Arendajad ja maaomanikud:** sageli kohalikud, suhted on väga olulised.
- **Planeerimiskonsultandid:** pakuvad tehnilist pädevust, mida omavalitsusel endal ei ole.
- **Elanikud:** väike kogukond, kelle hääled on nähtavad ja poliitiliselt mõjukad.
- **Maakonna- ja riigiasutused:** kui on vaja kooskõlastusi või erialast sisendit.
- **Riigiasutused:** eriti Keskkonnaamet (suhetega on probleeme).
- **Endised regionaalsed kontaktid:** nüüdseks pensionil, mis on jätnud toetusvõrgustikku suure tühimiku.

Ideed muudatusteks

- Taastada toetusvõrgustik: *"Võiks olla nagu mingi konkreetne... tugiisik või kontakt... mingi riigiasutuses"*
- Lihtsustada protseduure väikestele omavalitsustele (kergem menetlus lihtsamate juhtumite puhul).
- Rohkem riigipoolset tuge, eriti praktilist, mitte teoreetilist juhendamist.
- Luua ühisteenused, näiteks regionaalsed planeerimise tugikeskused.
- Parandada ametkondade vastutust: seada vastamiseks tähtajad ja tagajärjed, kui neid ei järgita.
- Hoida planeeringud võimalikult üldised: *"võimalikult üldine teha, sellepärast et kunagi me ei näe ette absoluutselt kõike"*
- Lihtsustada avaliku teavitamise süsteemi: vähendada 5+ teavitusest vaid oluliseni.



Küüniline volikogu

Praktiline

Iseseisev

Küüniline

Ettevõtlik

Mõistuspärane

Nad on ühe väiksema omavalitsuse volikogu liikmed. Neil ei ole tingimata laialdast kogemust planeerimises ega poliitikas vaid tihti hoopis ettevõtluses.

Kodanikust poliitikuks saanud inimesena kehastavad nad *kodanik-poliitikut*, kes näeb valitsemist pigem **praktilise** kui protseduurilise vaatenurga alt ning soovib muuta protsesse lihtsamaks ja „mõistuspärasemaks“.

Nende roll on pigem vahendamine ja poliitiliste otsuste tegemine kui tehniline menetluslik kontroll.

“Meil on tihti tunne, et mängime samade reeglite järgi, aga täiesti teises liigas.”

Küüniline volikogu



Eesmärgid ja prioriteedid

- Ettevõtluse arendamine ja töökohtade loomise soodustamine.
- Keskkonnahoiu väärtuste kaitsmine mõistliku arengu võimaldamise kõrval.
- Bürokraatlike takistuste minimeerimine nii elanike kui arendajate jaoks.
- Kohalike otsuste üle kohaliku kontrolli säilitamine.
- Noorte perede ja pikaajaliste elanike aitamine nende ehitusplaanide elluviimisel.
- **Kiirus ja pragmaatilisus:** *"kui me nagu teaks, et meie valda tuleb 10 töökohta... ma ei näe mitte mingit põhjust, miks vald ei võiks seda siis kuue, seitsme, kaheksa, 10 kuuga ära menetleda"*
- **Terve mõistus enne bürokraatiat:** *"meil mingit bürokraatiat ja niisama kiusamist ei ole"*

Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- Detailplaneering on pigem **peale surutud takistus** kui legitiimne valitsemisvahend.
- Detailplaneeringu keerukas kontrollisüsteem tundub **absurdne** olukorras, kus "kõik tunnevad kõiki".

"Meil on väike vald ja kõike peab ise vedama – planeeringud, arendajad, avalikkus."

Küüniline volikogu



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- **Väike mastaap võimaldab kiiret reageerimist.** Kõik tunnevad kõiki, probleemid lahendatakse otsekontaktidega ning bürokraatiat on minimaalselt: *"meil ei ole mingit bürokraatiat, väga selline ikkagi mõistlik lähenemine."*
- **Erakondadeülene koostöö arenduste teemadel.** Vaatamata poliitilistele erimeelsustele käsitletakse arenguküsimusi pragmaatiliselt: *"ei ole sellist asja, et vot Reformierakond paneb kõikaid kodarasse."*
- **Usaldus professionaalse personali vastu.** 30-aastase kogemusega planeerija on hinnatud ja usaldatud, ehkki vahel mõjutavad arendajad teda liigselt.

Probleemsed kohad

- **Linnalise keerukuse jaoks loodud protseduurid** muutuvad maal absurdseks. Kui „planeeringuosakond“ tähendab ühte inimest, kes on seal olnud 30 aastat, on detailne kooskõlastusrägistik ülemõistuse.
- **Ebapädevad poliitikud otsustamas populaarsuse saavutamise nimel,** mitte teadmiste põhjal. *"tavalised volinikud on lihtsalt niivõrd rumalad inimesed, et nad tegelikult ei jaga mitte midagi"*
- Keskkonnaamet kui peamine **takistaja.** *"keskkonnaamet on üks kõige mõttetumaid ameteid Eesti riigis."* - aastatepikkused viivitused, juhuslikud nõuded ja ametnikud, kes ei mõista nende otsuste praktilisi mõjusid.
- **Riigiasutused tegutsevad ilma vastutusetä.** 60-päevased vastustähtajad on tavapärased, samal ajal kui omavalitsustelt oodatakse vastuseid päevadega: *"andke andeks, et kui mul on mingi teema, ma pean kahe-kolme päevaga vastama... absurd."*
- **Maksimaalse teoreetilise arenduse näitamine** (nt 285 m tuulikud) hirmutab elanikke.

Küüniline volikogu



Peamised koostööpartnerid

- **Üks planeerimisametnik:** toob küsimused komisjonidesse
- **Arengu- ja majanduskomisjon:** peamine ülevaatuse ja otsustamise organ
- **Arendajad:** tegelevad otsese „lobitööga“
- **Riigiasutused:** Keskkonnaamet (keda nähakse sageli vastandlikuna)
- **Elanikud:** nii arenduste toetajad kui ka vastased

Ideed muudatusteks

- Vastamistähtaegade drastiline lühendamine: *"ma tõmbaks kõik need mingid kuuekümnepäevased... mõnusalt kokku"*
- Kohaliku kontrolli suurendamine ranna ehituskeeluvööndi üle: ühtse 200 meetri nõude asemel võiks omavalitsused ise piiri määrata vastavalt kohalikele oludele (soovitades vähemalt 50 meetrit)
- Pakutud protsessi ümberpööramine – kõigepealt analüüs, siis kaasamine, siis ettepanek – tundub ilmselgelt mõistlik
- Lihtsustamine, kiirendamine, lokaliseerimine



Mugav kooskõlastaja

Ekspert

Hoolas

Põhjalik

Koostöövalmis

Mõistlik

Nad on osa riiklikust organisatsioonist, keda protsessis määratletakse kui **kooskõlastajat**.

Nende roll on tagada, et nende valdkonnas tehtaks nõuetekohased uuringud ja analüüsid, kuna nad vastutavad vastavate valdkondade (muinsuskaitse, keskkonnakaitse, transport) järelevalve eest. Nende roll on neile selge ning nad tunnevad, et neil on piisavalt volitusi ja tegutsemisruumi.

Nad tagavad, et detailplaneeringud oleksid kooskõlas laiemate strateegiliste suundade ja üldiste plaanidega, mis riiklikel asutustel oma valdkondades on.

"mina kuulun nõustamisosakonda... igas maakonnas on üks või kaks nõunikku... tegeletakse kultuuripärandi järelevalvega"



Mugav kooskõlastaja



Eesmärgid ja prioriteedid

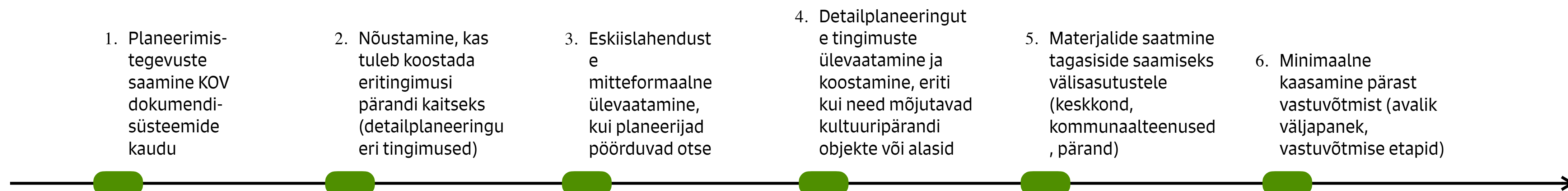
- Survestada **analüüside** tegemist (läbi eritingimuste), et oleks tagatud piisav valdkondlik teadmine. *"Me ikkagi kõigepealt vaatame, et kas need tegevused on ohutud, ehk siis ei lähe midagi hävimisele või rikkumisele..."*
- **Tagada (pärandi)info järjepidevus** planeerimise algfaasidest kuni elluviimiseni. *"Nõustamisosakond siis on nii, et igas maakonnas on üks või kaks nõunikku... tegeletakse kultuuripärandi järelevalvega vastavalt muinsuskaitseseadusele."*
- Leida toimivaid **kompromisse**: *"alati on lahendused ja alati on nagu lõpuks nagu kõikidele osapooltele sobivad lahendused"*
- Varajane sekkumine ja ennetamine: *"et algusest peale kogu see info võimalikult laiapõhiselt oleks nendes protsessides sees."*

Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- Nad näevad planeerimist mitte kui lahinguvälja, vaid **konsensust otsivat protsessi** — vastandina oma igapäevasele nõustamistööle, mis on sageli konfliktsem.
- Oma valdkonna lõimimine arendustegevusse.
- Planeerimine on väärtuslik, sest see **võimaldab põhjalikke analüüse**, mida mõnikord mujal pole võimalik teha.
- Detailplaneeringud võimaldavad avalikkuse kaasamist ja laiapõhjalisema konsensusse kujundamist. *"See planeering aitab võtta pinged maha või leida suuremaid kokkuleppeid avalikkuses... see on elementaarne, et meil see kaasamine ja arvamus võimalus peaks olema."*

Mugav kooskõlastaja

Nende teekond



Mugav kooskõlastaja

Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Välja kujunenud **rutinid** ja **selged rollid** vähendavad konflikte.
- **Otsekontakt planeerijatega** (Teams, kõned, e-post) muudab protsessi sujuvamaks. Need digivahendid võimaldavad ekraani jagamist ja vahetut selgitamist.
- Töö teiste professionaalidega, kes on pädevad ja valmis kompromisse või parimaid lahendusi leidma: *"Kõik on arukad ja haritud inimesed... alati on lahendused ja lõppkokkuvõttes kõigile sobivad lahendused."*
- Väljakujunenud professionaalsed suhted: *"See ring ja kõik see on kujunenud niimoodi... sa tead, mis on kellegi roll ja mis on kellegi eesmärk."*
- **Varajase kaasamise väärtus:** planeerijate julgustamine kaasama juba eskiisstaadiumis aitab vältida asjatut tööd.

Probleemsed kohad

- 1990. aastate alguse **vananenud planeeringud**, mis on endiselt kehtivad, kuid ei ühti tänapäevaste pärandikaitseõuetega. Need loovad omanike poolt ära kasutatavaid õiguslikke lünki ja riske. *"Praegu... meil kehtivad väga vanad planeeringud. Aga aastast 91 ja 92... need kehtivad siiamani, et... see on hästi riskantne koht."*
- Administratiivne ebaefektiivsus – korduvate teavituste saamine DP hilisematest etappidest, kuigi nende osalus pole enam vajalik (lisab töökoormust).
- **Aegunud normid:** planeerimisnormid ei kajasta praegusi kliima- ega pärandikaitse prioriteete, kuid planeerijad kasutavad neid oma ettepanekute õigustamiseks. *"planeerijad hästi palju tuginevad, et norm on selline või standard on selline."*
- Osakonnal puudub juurdepääs täielikule planeeringuinfostikule. Ilma ühtse digisüsteemita peavad töötajad infot kokku otsima erinevatest allikatest.
- Puudu on koostöölised foorumid, mis varem eksisteerisid.

Mugav kooskõlastaja



Peamised koostööpartnerid

- **Kohalik omavalitsus:** peamine partner, tugeva võimekusega
- **Planeerimiskonsultandid:** vahel pöörduvad nõuniku poole otse juba eskiisstaadiumis
- **Kinnisvaraomanikud:** mõnikord konsulteerivad enne ametlikku protsessi
- **Teised valdkonna kolleegid:** riiklikul ja regionaalsel tasandil, kes vajadusel koostavad eritingimusi
- **Teised riigiasutused:** Keskkonnaamet, Terviseamet jne

"Planeerijad, ekstra pöörduvad ka otse ja küsivad üle... see on igal juhul eelistatum variant kui see, et hakata kooskõlastamisprotsessis muudatusi tegema."

Ideed muudatusteks

- Aegunud detailplaneeringute süstemaatiline uuendamine, eelistatult kooskõlas üldplaneeringu protsessidega.
- Tehniliste normide (nt parkimine) ümbervaatamine, kui need on vastuolus pärandikaitse või tänapäevaste oludega.
- Üldplaneeringu sagedasem ajakohastamine, kuid arvestades KOV võimekust
- Vastuvõtmise etapi kaotamine: *"Selle vastuvõtu võiks jätta küll ära."* Intervjueeritava hinnangul lisab see etapp aega, kuid mitte väärtust, sest ametnikud ei ole enamasti planeeringutega enne seda faasi sisuliselt tegelenud.



Praktiline võrguoperaator

Tehnilise
mõtlemisega

Võrgu planeerimine

Lahenduskeskne

Praktiline

Mõtleb kuludele

Võrguteenuse osutajad on seadusega kohustatud andma **mitte-juriidiliselt siduvaid arvamusi** detailplaneeringute protsessi kohta. Varasemalt oli nende arvamus juriidiliselt siduv ning nüüd tunnevad nad mõnikord raskusi volituste kadumise tõttu.

Nad peavad haldama oma teenuseid (vesi, küte, elekter jne) ja **tagama**, et nende taristu suudab **uute arendustega toime tulla**.

Selle tõttu peavad nad pidevalt jälgima, mis toimub nende tegevuspiirkonnas, **vaadates korraka rohkem kui ühte planeeringut**.

"Meie roll on see, et arendustel oleks võimalik vee ja kanalisatsiooni ühendusi saada ja et need oleksid tehniliselt korrektse lahendusega."

Praktiline võrguoperaator



Eesmärgid ja prioriteedid

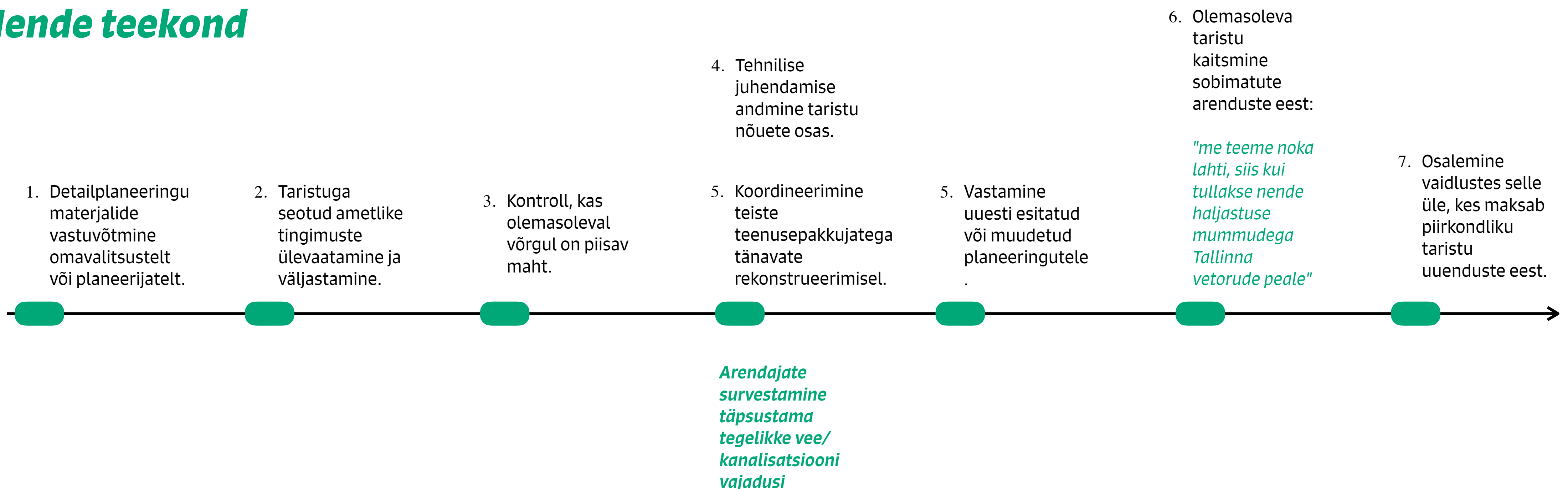
- Tagada piisav võrgumaht olemasolevatele ja tulevastele arendustele
- Koguda teavet ala arengute kohta, et planeerida võrguinvesteeringuid strateegiliselt
- Koordineerida tõhusalt linnaplaneerimisega, et vältida liigseid tänavate kaevetöid
- *"Üks peamisi eesmärke meie kui jaotusteenuse pakkuja jaoks, kuna oleme reguleeritud ettevõtte, on meie eesmärk hoida ühendusteenuste hind võimalikult madalal."*
- Püüab muuta planeerimiskultuuri: *"et ei oleks esimesena projekteerimine.. ja taristu hiljem"* vaid integreeritud planeerimine algusest peale.
- Tasakaalustada arenduse ambitsioone taristu tegelike piirangutega.

Hoiak detailplaneeringu protsessi suhtes

- **Kahtleb detailplaneeringu eesmärgis** regulatiivse kihina, viidates, et see toimib pigem vaidluste foorumina, kui lisab linnaplaneerimisele tõelist väärtust
- Kahtleb DP kasulikkuses tehnilise planeerimisvahendina. **Kui detailplaneering tegelikult ei täpsusta taristu vajadusi, mis eesmärki see siis teenib?**
- Protsess on peamiselt **teabeallikas** tulevaste arenduste kohta nende tegevuspiirkonnas.
- Protsess annab väärtuslikku infot **võrgustiku planeerimiseks**.

Praktiline võrguoperaator

Nende teekond



"Me ei vaata ainult ühte detailplaneeringut, vaid ühte kvartalit või kogu... ala konkreetse taotluse kõrval, sest peame planeerima natuke laiemalt. Strateegilisemalt oma võrkude jaoks."

Praktiline võrguoperaator



Motivaatorid ja toetavad tegurid

- Kui planeerijad või arendajad võtavad nendega **varakult proaktiivselt ühendust**, on protsess sujuvam ja vähem kulukas.
- Teenustevaheline koordineerimine paraneb hoolimata omavalitsuste toimimatuses.
- Edu saavutavad fookustatud arendajad, kes teavad oma eesmärgid.
- Paindlikkus tehnilistes nõuetes. Nad tunnistavad, et planeeringud muutuvad: *"järgmises projekteerimisfaasis tuleks seda üle vaadata ja vajadusel siin-seal korrigeerida."*
- Info kvaliteet ja kättesaadavus: *"oluline on saada info kvaliteetsest allikast."*

"Selle toote nimi on detailplaneering. Me hakkame detailsemalt planeerima, aga samas räägime seda, et oi-oi, see on liiga detailne"

Probleemsed kohad

- **Mitme arenduse samaaegne koordineerimine.** Nad peavad prognoosima tulevasi ühendusi, et optimeerida võrgu laiendamist: *"See on alati mäng, kes maksab mille eest ja mida me näeme tulemas, nagu järgmise 2-3, viie aasta jooksul meie võrku liitumas."*
- **Killustatud infosüsteemid omavalitsustes** muudavad strateegilise planeerimise raskeks. Kuigi Tallinnas on "rahuldav" register, teistel linnadel puuduvad ühtsed süsteemid: *"Ideaalmaailmas oleks väga tore, kui kõik detailplaneeringud üle Eesti oleksid ühes standardiseeritud süsteemis."*
- Tunne, et nad on sunnitud arvamust andma (või see on kohustuslik), kuid arvamust ei pruugita arvesse võtta.
- **Info käsitsi kogumine.** Ilma API-deta peavad nad erinevaid omavalitsuste veebilehti käsitsi kontrollima ja oma kaarte uuendama.
- Väsimus sellest, et **arendajad ootavad, et teenusepakkujad määratleksid nende jaoks arenduse**

Praktiline võrguoperaator



Peamised koostööpartnerid

- **Kohaliku omavalitsuse planeerimisosakonnad:** ametlik partner detailplaneeringute protsessis
- **Planeerijad ja arhitektid:** kes koostavad ja esitavad planeeringud
- **Teised kommunaalteenuse pakkujad** (elekter, gaas jne): paralleelsed protsessid, kuid vähene koordineerimine
- Eelistab tugevalt koostööd **insenerispetsialistidega**, kes mõistavad taristu nõudeid

"Arendajad ei saa aru, et miks, miks Tallinna Vesi nüüd siin või, või keegi veetevõtja nüüd ikkagi sunnib neid nagu oma fookust koondama"

Ideed muudatusteks

- **Varasema konsultatsiooni kohustus** kommunaalteenuse pakkujatega, enne kui planeeringud lukustatakse
- **Detailplaneeringu kihi täielik kaotamine.** Mõned ei näe vahepealses planeerimisastmes väärtust, soovitades, et arendus võiks liikuda otse üldplaneeringust eskiisprojekti.
- **Taristute andmete uuendamine ja digitaliseerimine**, et vältida vananenud kaartidele tuginemist
- Taristu planeerimise depolitiseerimine: *"see tuleks nagu lahti politiseerida sellest nagu noh, valimispropagandast"*
- **Digitaalne integratsioon:** vajadus ühtsete süsteemide järele API ligipääsuga, mis võimaldaks planeerimiskaarte automaatselt uuendada *"Ideaalmaailmas oleks väga tore, kui kõik detailplaneeringud üle Eesti oleksid ühes standardiseeritud süsteemis."*
- Erinevad protsessid vastavalt mastaabile: *"Eraldi majade puhul on see veidi liiast"* – üksikute hoonete jaoks ei peaks olema vajalik detailplaneering.