

KEHTIVATE PLANEERINGUTE ÜLEVAATAMINE JA TOIMIVUSE TAGAMINE

KAUR LASS

OÜ Head, kaur.lass@headandlead.com

Planeeringute sisulise toimivuse, nende lihtsa rakendamise ja planeeritud keskkonna kvaliteedi tagamiseks näeb planeerimisseadus ette kehtivate planeeringute ülevaatamise kohustuse. Kohalik omavalitsus peab kehtestatud üldplaneeringud üle vaatama hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi. Planeeringute ülevaatamise tulemustest tuleb vallal või linnal teavitada maavannemat ja avalikkust. Nendeks toiminguteks on valdadel ja linnadel kätte jõudmas viimane aeg.

Kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamise kohustus on seatud, et välja selgitada:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) uue(te) planeeringu(te) koostamise vajadus või detailplaneeringu(te) kehtetuks tunnistamise vajadus;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnunud oluline mõju majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning olulise negatiivse mõju vähendamise tingimused (juhul kui mõju on ilmnunud kehtiva(te) planeeringu(te) elluviimisel);
- 4) muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

Kuna üldplaneering on omavalitsuse igapäevaste juhtimisotsuste langetamise üks alusdokumente (peale valla või linna arengukava ja valdkondlike arengukavade), rõhutab seadus just valla või linna üldplaneeringu ülevaatamise vajadust. Detailplaneeringute kehtima jätmise või kehtetuks tunnistamine peab toimuma kehtiva üldplaneeringu kontekstis. Kui kehtiva üldplaneeringu aluseks olev visioon ja strateegia on endiselt päevakohased, siis jäetakse kehtima ka kõik need detailplaneeringud, mis viivad valla või linna lähemale oma visiooni elluviimisele. Kui aga visioon ja strateegia on muutunud (näiteks muutunud majandusolude tõttu), tuleb üle vaadata, kas mõni



Vaade Leigo talu tehisejärvele ja seal olevale kontsertlavale. Leigo on kontsertturismi sihtkohana kõrgelt hinnatud nii Eestis kui kaugemalgi

Foto Kaarel Tamm

seni kehtinud detailplaneering võib takistada uute eesmärkideni jõudmist. Näiteks kinnisvarabuumi ajal tehtud otsused ulatuslike elamualade ehitada lubamisest võivad tänasel kokkukukkunud kinnisvaraturul sundida omavalitsust võtma elamuehituse arendamise asemel oma fookusesse midagi muud, näiteks olemasoleva keskkonna kvaliteedi tagamise, ettevõtluse arendamise, lasteasutuste ehitamise. Kui valitud suunda saab korrigeerida paari detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega, võib vald või linn seda kaaluda. Kahjunõuete riski minimeerimiseks on enamasti siiski mõistlikum koostada uus valla või linna osa üldplaneering aladele, kus maakasutus ei ole enam visioonikohane. Väiksema vastuolu korral pakub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele alternatiivse võimaluse samale alale uue detailplaneeringu koostamine. Sellega saab näiteks jätta enam haljasalasad, määrata suuremad krundid või varasemast rangemad arhitektuuri- ja keskkonnatingimused. Kui aga visioon on muutunud sedavõrd, et kogu valla või linna arengupõhimõtted tuleb üle vaadata või kogemusele tuginedes on vaja olemasolevaid maakasutus- ja ehitusreegleid ulatuslikult

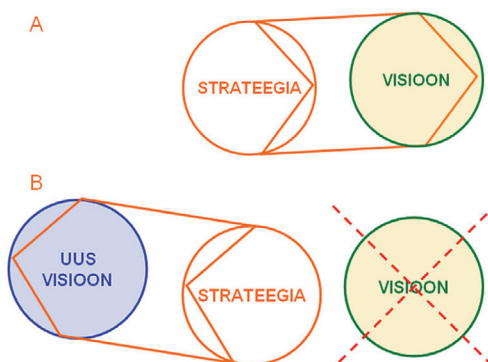
korrigeerida, siis tasub ette võtta kogu valla üldplaneeringu uuesti koostamine. Alternatiivse võimalusena saab üldplaneeringusse mingi teemaga seotud muudatusi sisse viia ka teemaplaneeringu kaudu. Planeeringute toimivuse ja rakendatavuse tagamisel on seega iga olukord unikaalne ning seniste planeeringute korrigeerimiseks või muutmiseks kasutatavat planeeringu liiki valides tuleb otsustada sellise planeeringutüübi kasuks, mis pakub kõige odavamalt, lihtsamalt ja kiiremat teed valla või linna visiooni elluviimise tagamiseks.

Tänaseks on selge ka see, et planeeringute paljusus ei taga keskkonnakvaliteeti. Selle tagab ennekõike kvaliteetsete ja tegelikult elluviidavate planeeringute olemasolu ning arendaja ja omavalitsuse koostöö nende elluviimiseks. Ülevaatamisel tuleb valdadel ja linnadel pöörata tähelepanu ka oma planeeringu(te) kvaliteedile. Täna on hea võimalus planeeringuid uuendada, sest kinnisvaraarendajad ei nõua enam vanal viisil kiiret rikastumist ja fookusesse saab võtta mitmesuguste arengutahkude tasakaalustamise. Üldplaneeringute ülevaatamise kasuks räägib lisaks muule ka see, et aastal 2009 muudeti oluliselt planeerimisseadust,

mistõttu paljud vana planeerimis- ja ehitusseaduse aegsed planeeringud ei arvesta kõiki tänaste seaduste nüansse. Planeeringute uuendamiseks on praegu samuti hea aeg – tellija saab kvaliteetset teenust mõistliku hinnaga. Kehvemad planeerijad ja planeeringud on aga tänu vaidlustamistele kätte näidanud vigade kõrge hinna.

Oma arengut teadlikult suunav omavalitsus vajab kvaliteetset planeeringut. Formaalse, ilma sisulise kvaliteedita ning praktikas rakendamatu planeeringute aeg on ümber. Viimaseid aga tehti majanduskasvu aastate suure optimismit mitmel pool hulgi. Nüüd on aeg neid tõsiselt revideerida. Seda enam, et paljudel juhtudel on vaid kvantiteeti ja kasumit taga ajanud arendajad või maaomanikud pankrotis või pankroti äärel. Seega on käes parim aeg planeeringuid kehtetuks tunnistada või muuta. Hea on ka see, et kehtetuks tunnistamisega kaasnedavad võivad kahjunõue on praegu väiksem kui see oleks olnud paar aastat tagasi.

Praegune planeeringute ülevaatamise periood on eriline. Majanduses on reeglite vahetamise aeg, suur surve kinnisvara arendamisele on läbi ja keskkonnakvaliteet on muutunud tähtsamaks kui kunagi varem. Täna vajab omavalitsus ennekõike kvaliteetset elu-, ettevõtlus- ja looduskeskkonda. Kõigil neil on oma väärtus. Kvaliteetne elukeskkond tõmbab ligi hoolivaid, hea sissetulekuga (keskmisest enam makse maksvaid) ja üldjuhul oma kodukohta hindavaid lojaalseid elanikke. Kvaliteetne ettevõtluskeskkond on mitmekesiseid töökohti pakkuv, ekspordile ja/või uuendustele orienteeritud, haridustasemelt ja oskustelt erinevatele inimestele tööd pakkuv ning piirkonna eripärasid arvestav. Selle puhul ei ole alati tähtis ettevõtjate arv ega ettevõtete suurus, vaid ettevõtja huvi siduda end mingi kohaga. Näiteks võib tuua Leigo talu



Lihtsustatult peab planeeringu ülevaatamisel tegema valiku variandi A või B vahel. Variant A näitab, et visioon on päevakohane ja sobiv tegutsemise aluseks, sellisel juhul jätkatakse valitud strateegia elluviimist vastavalt üldplaneeringule. Variant B illustreerib olukorda, kus üldplaneeringu aluseks olnud visioon ei ole enam sobilik. Siis tuleb kokku leppida uus visioon ja luua strateegia, mis tagab uue visiooni elluviimise läbi üldplaneeringu

peremehe plaani rajada järved ja ehitada omapärane turismitalu. Aastal 1998, kui koostati Palupera valla üldplaneeringut, pidasid paljud seda plaani utoopiliseks. Täna see talu tegutseb ning on piirkonna turismimagnet veelgi suursugusemal kujul, kui julgeti unistada. Selle olemasolu tagab võimaluse osutada teenust veel paljudele kohalikele ettevõtjatele. Kvaliteetne looduskeskkond on olemasoleva looduse eripära säilitav ja inimestele elatust pakkuv. Omapärane loodus võib pakkuda sihtkoha organiseeritud turismile ning anda võimaluse loodustoodete valmistamiseks (nt ravimtaimede kasvatamine) ning matkaradade alguse turismitalude ja hotellide ehitamiseks.

Planeeringute ülevaatamine annab hea võimaluse leida uus tasakaal ja tarbe korral tunnistada endale ausalt ka vajadust muuta seni valla või linna arengu aluseks olnud visiooni või see visioon luua. Tugevale visioonile tugineva teadliku vali-

ku näiteks võib tuua kunagise Pühajärve valla. Enam kui kümme aastat tagasi panustati seal turismi ja spordi edendamisele. Nüüd on just Otepää lähiumbrus see koht Eestimaal, mida lähtuvalt rahvusvaheliselt edastatavale suusavõistluste telepildile teavad kõik talispordist huvitatud. Eitamata sportlaste panust, jõuti sellise arengu visioonini just kunagi Pühajärve vallale üldplaneeringu koostades.

Oluline on meelde tuletada, et omavalitsuse arengu suuna määrab teadlikult valitud visiooni sihipärane elluviimine strateegia toel. Visioon ja strateegia panevad aluse nii üldplaneeringule kui ka arengukavale ja muudele sektorarengukavadele, näiteks ühisveevärgi ja kanalisatsiooni, turismi ja koolivõrgu arengukavale. Ainus juriidiliselt siduv dokument kolmandatele osapooltele on neist üldplaneering. Just üldplaneeringu süstemaatiline uuendamine ja teadlik elluviimine arengukavade, detailplaneeringute, projektide, rahataotluste, koostöölepingute kaudu ning omavalitsuse eelarve ongi visiooni tõelisuseks saamise eeldus kohaliku omavalitsuse tasandil.

Kuidas planeeringuid üle vaadata? Ei ole tähtis, kas selleks teeb eeltöö omavalituse ametnik või volikogu komisjon, oluline on see, et ülevaatamine oleks sisuline ja selle puhul lähtutaks visioonist. Kõik see, mis visiooni ellu viib, on eesmärgipärane. Kõik, mis seda takistab ega arvesta kohaliku keskkonna ja kogukonna eripära, vajab ilmselt korrigeerimist. Kui ülevaatamine on sisuline, siis saadakse kõrvaltulemusena automaatselt ka motivatsioon millegi muutmiseks või muutmata jätmiseks.

Planeeringute ülevaatamisel tasub vastata alljärgnevale küsimustele.

1) Kas kehtima jääv planeering võimaldab omavalitsuse visiooni ellu viia?

OÜ Head, telefon 50 83 906, e-post: kaur.lass@headandlead.com

Head planeeringud muudavad juhtimise lihtsaks

www.headandlead.ee



- 2) Kas kehtima jäävad planeeringud tagavad soovitud strateegilise arengu?
- 3) Kas kehtima jäävad planeeringud on muudetud seaduste ja tänaste teadmiste kontekstis korrektsed. Kas need arvestavad valla- või linnavalitsuse huve?
- 4) Kas kehtima jääva planeeringu alusel on lihtne keelduda soovimatust arengust? Kas nende põhjal on lihtne tagasi lükata selliste detailplaneeringute või projekteerimistingimuste väljastamise taotlusi, mis ei vasta valla või linna eesmärkidele?
- 5) Kas üldplaneeringus ettenähtu järele on vajadus või tekib see vajadus tulevikus? Kas selles puudub midagi, mille järele on vajadus olemas?
- 6) Kas kõikide kehtivate planeeringute kontekstis on tagatud tasakaalustatud areng (nt piisavalt kooli- ja lasteaia-kohti ulatuslike uusi elamu- ja tegevuskohti detailplaneeringute kehtimise korral).
- 7) Kas kehtima jäävad planeeringud on end õigustanud igapäevase asjaajamise alusdokumentidena? Kui need ei ole end õigustanud, siis miks ja mida neis tuleb muuta? Kas üks võimalus selleks oleks osa detailplaneeringuist kehtetuks tunnistada või siis üldplaneeringut või mõnda detailplaneeringut uue planeeringu koostamise teel muuta?
- 8) Kas kehtima jäävad planeeringud on piisavalt motiveeritud ja korrektset menetletud, et kaitsta omavalitsuse huve võimalike vaidluste korral?

Saadud vastused aitavad otsustada, kuidas edasi talitada. Kui kehtima jäävad planeeringud viivad ellu omavalitsuse soove ja omavalitsus suudab neid hallata, on see igati hea. Sel juhul saab planeeringu alusel teha kiireid teadlikke valikuid ning sellega soosida ka valla või linna visiooni realiseerumist ja majanduse elavnemist. Planeeringute ülevaatamine on seega üks loogiline etapp teadliku planeerimise rakendamisel. Vajaduse korral saab sellele järgneda uute sobilike planeeringute koostamine. Nii talitades võime peagi jõuda kannule Skandinaavia omavalitsustele, kes on sageli ise arendajad ja oma arengu suunajad, talitades vajaduse korral ka kinnisvaraturul, osaledes ettevõtluses ning võideldes oma visiooni elluviimise ja kohaliku kogukonna heaolu nimel. Ikka selleks, et eristuda ja olla edukas just kohalike kogukonnale kõige sobivamal viisil.

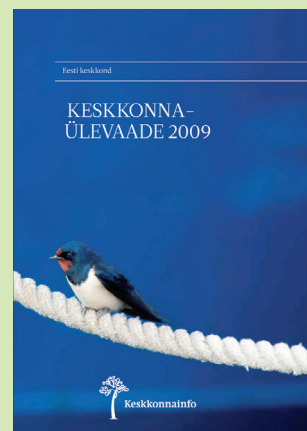
RAAMATUD

KESKKONNAÜLEVAADE 2009

Keskonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuses valmis avalikkusele mõeldud kogumik „Keskonnaülevaade 2009“, mis annab ülevaate Eesti keskkonnaseisundist viimase nelja aasta jooksul. Et käsitletavad teemad oleksid võrreldavad, sarnaneb 2009. aasta keskkonnaülevaade ülesehituselt eelmise, 2005. aastal ilmunud ülevaatega. Järgmine keskkonnaülevaade ilmub nelja aasta pärast.

Raamat pakub teavet keskkonnakvaliteedi ja keskkonnale avaldatava surve kohta. Keskonnaülevaade algab kokkuvõttega Eesti rahvastikut ja majandusest. Seejärel antakse ülevaade peamistest keskkonnavaldkondadest (loodusvarade kasutamine, ilmastik ja kliimamuutuse põhjused, välisõhk, vesi, looduse mitmekesisus, jäätmed). Tähelepanu on pööratud ka valglinnastumisele, maa- ja metsamajandusele, mullastikule, keskkonnamaksudele ja -tasudele ning keskkonna ja inimese tervise vahelistele seostele. Peatükkide aluses on tutvustatud valdkondade peamisi õigusakte ning eesmärke seadvaid strateegiaid ja dokumente.

Keskonnaülevaade (Tallinn 2009, 184 lk) autoreid (mitmest asutusest) on kokku 15, toimetaja on Karmen Kaukver, väljaandja Keskonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus. Raamatu saab Keskonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskusest, selle võib ka alla laadida Info- ja Tehnokeskuse koduleheküljelt www.keskkonnainfo.ee.



EESTI KESKKONNASEISUNDI NÄITAJAD 2009

“Eesti keskkonnaseisundi näitajad 2009” annab ülevaate Eesti keskkonnaseisundi kohta, kasutades selleks keskkonnaseisundi näitajaid ehk keskkonnaindikaatoreid. Kuigi seekordne väljaanne on kokkuvõtte raamatust „Keskonnaülevaade 2009“, on keskkonnaseisundit kajastavad indikaatorid valitud nii, et need oleksid võrreldavad Euroopa Keskkonnaagentuuri välja töötatud indikaatorite põhikogumiga (*Core set of indicators*, CSI) ning Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) keskkonnaindikaatoritega. Seetõttu sisaldab „Eesti keskkonnaseisundi näitajad 2009“ ka selliseid aegridu, mida raamatust „Keskonnaülevaade 2009“ ei leia.

Eelkõige otsustajatele mõeldud raamatus kajastatavad teemad on energeetika, transport, maakasutus, metsandus, kalandus, maavarad, kliima, õhu- ja veekvaliteet, elusloodus, jäätmed, keskkond ja tervis. Iga peamise keskkonnateema kohta on väljaandes strateegiline eesmärk, aegrida, analüüs ja hinnang. Analüüs ja hinnang tuginevad värskeimatele andmetele, mis on olnud kättesaadavad 2009. aasta teises pooles.

Autoreid (eri asutustest) on kokku 21, toimetajad on Kait Antso ja Karmen Kaukver, väljaandja on Keskonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (Tallinn 2009, 74 lk). Väljaande saab alla laadida Info- ja Tehnokeskuse koduleheküljelt www.keskkonnainfo.ee.



KILDE ISESÜTTIMISE PROTSSESSIDE JA ÕHUHAPNIKU PROBLEEMIDE UURIMISE AJALOOST EESTIS

Väljaandes “Kilde isesüttimise protsesside ja õhuhapniku probleemide uurimise ajaloost Eestis” (autor Arno Toomas Pihlak, PhD, Keemilise ja Bioloogilise Füüsika Instituut, Tallinn 2009, 61 lk) tutvustatakse lühidalt isesüttimise ja hapnikuprobleemide uurimist Eestis kahe viimase sajandi jooksul. Eesti teadurid on alates hapniku avastamisest jälginud looduses toimuvaid oksüdeerimisprotsesse, uurinud ja kirjeldanud nende ilminguid, püüdnud äratada rahvusvaheliste teadusringkondade huvi nende protsesside vastu ja arusaama nendega seotud probleemide lahendamise vajadusest. Et lugeja saaks end isesüttimise ja õhuhapniku probleemidega põhjalikumalt kurssi viia, on raamatu lõpus esitatud Eestis kättesaadava kirjanduse põhjalik loetelu (131 viidet).