

KVALITEETNE PLANEERING ON TEADLIKU ARENGU SUUNAMISE VAHEND

KAUR LASS

OÜ Head, kaur.lass@headandlead.com

RUUMILISE PLANEERIMISE õiguslikke aluseid on Eestis tihti muudetud. Õiguslik ebastabiilsus, seaduse rõhuasetus ja planeerimisalase hariduse puudumine on viinud tähelepanu ennekõike menetluse korraldamisele. Seejuures on jäänud tagaplaanile planeeringute sisuline toimivus, nende praktiline rakendatavus ja kvaliteet. Lootes odavama hinnapakkumise kaudu tööd saada ei pööra paljud end planeerijaks nimetatavad ettevõtted või isikud planeeringu sisule enam tähelepanu. Seda enam langeb see kohustus teadlikule tellijale, kes peab seda tegema hakkama juba enne hanke väljakuulutamist.

Teadlik tellija ei vaja formaalseid ega sisulise kvaliteedita rakendamatuid planeeringuid. Nende alusel ei saa omavalitsus ega kinnisvaraarendaja suunata arengut teadlikult ega teha tulevikku suunatud äriplaane. Eduka planeeringu koostamine on planeerimise uue versiooni järgi veelgi enam suhtlemine ja koostöö, millest peab sündima sisuline, omavalitsuse arengu teadlikuks suunamiseks ja juhtimiseks kasutatav planeering.

Ajakohane ja avatud demokraatlik planeerimine Eestis algas Soome riigi finantseeritud Kehtna ja Järvakandi üldplaneeringu pilootprojektiga. Sellele kogemusele järgnes planeerimis- ja ehitusseaduse väljatöötamine. Seadus jõustus 1995. aastal ja sai kehtida 2003. aastani. Planeerimis- ja ehitusseadust järgiv planeerimine hakkas sisuliselt toimima umbes kolmeaastase viitega. Esiteks kulus aega, et aru saada, mis see demokraatlik planeerimine üldse on. Pealegi tuli õppida seaduse täitmist. Viimase puhul keskenduti ennekõike menetluse korra äraõppimisele. Seda tajus ka tolleaegne planeeringute koostamise korraldaja ja järelevalvaja Keskkonnaministeerium. Ministeerium tellis ja avaldas üld- ja detailplaneeringute koostamiseks käsiraamatud („Soovitused üldplaneeringu koosta-



Loodus ja külamiljö määravad enamasti ära selle, mis kuhugi sobib Foto: Kaur Lass

miseks” ja „Soovitused detailplaneeringute koostamiseks”). Korraks andsid need käsiraamatud ja nende tutvustamiseks korraldatud üle-eestilised koolitused lootust, et planeerimine on huvitav ja vajalik tegevus ning seda tahetakse teha hästi ja sisuliselt. Aastail 1998–2003 said paljud vallad ja linnad endale esimesed üldplaneeringud. Uus aastatuhat tõi kaasa ka majandusliku järje paranemise ja detailplaneeringute koostamise ning kinnisvarabuumi, mille suunamisele ja ohjamisele panid aluse korraldiku sisuga üldplaneeringud. Kehvad ununesid riulile, jäädes pidevalt muudetavateks. Ehituse teadliku suunamise ja detailplaneeringute eduka korraldamise seisukohast oligi vana seadus ajale jalgu jäänud.

Planeerimise korraldamine viidi Keskkonnaministeeriumi alluvusest Siseministeeriumi alluvusse ning seetõttu otsustati seadus ilma ühegi mõjuva põhjendusega jagada kaheks – planeerimiseks ja ehitusseaduseks. Seda tehti ajakirjanduses ilmunud kriitikale ja vastulausetele vaatamata. Riigilt jäigi saamata otsene vastus küsimusele, miks ehitamist ja planeerimist ei või korraldada üks ministeerium ning reguleerida endiselt üks seadus. Täna ongi

planeerimise järelevalvaja ja korraldaja regionaalminister (osakond on Siseministeeriumi haldusalas), planeeringute keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) õigusloome ja järelevalve Keskkonnaministeeriumi haldusalas ning projekteerimise ja ehituse oma Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas. Igaüks neist ajab oma joont, kuid kõrvaltvaatajale tundub, et vähemalt planeerimis- ja ehitusvaldkonna ühtlustamiseks on tekkinud hea koostöö. On leitud, et seadus vajab mitmeid muudatusi ning sellest aastast võime rääkida juba planeerimist ja ehitamist reguleerivate õigusaktide kolmandast põlvkonnast. Kuigi vähemaid korrekture on seadusesse varemgi tehtud, võib üldistatult väita, et tänane planeerimine erineb taas oluliselt 2003. aastast kuni 2009. aasta alguseni kehtinud korrast. Arvata võib, et suured muudatused planeerimise korraldamises ja sisuline vastuolu seoses sellega, et planeerimist korraldatakse KSH-ga seoses kahe lahus menetlusena, on taas suunanud tähelepanu menetluse korrale. Seda soovivad ka riigikohtu otsused planeerimise vallas. Ei saa vaielda korrekse menetluse vajalikkuse vastu. Tuleb aga rõhutada, et planeeringule ei

teki sisu ainuüksi menetlust korrekt-selt järgides. Sisu annab menetluses ette nähtud koostöö, kohaspetsiifiline süvendatud lähenemine ning kohaliku kogukonna huvide ja eripära arvestamine, lähtudes omavalitsuse konkreetse visiooni ja arengustrateegiliste eesmärkidega arvestamisest.

Kuidas muuta planeerimine senisest sisulisemaks ja tagada selle sisu kvaliteet? Nagu kõige muu puhul, tagab selle vaid omavalitsuste, järelevalvajate, maaomanike ja sisuliselt ka laiema avalikkuse harimine planeeringu teemadel. Kaasarääkimise õigus on kõigil. Praktikas peab sellesisulisi diskussioone juhtima kohalik omavalitus. Seaduse uus redaktsioon seda ka jõuliselt rõhutab. Näiteks on detailplaneeringute menetlemisest huvitatud isik taandatud ainult rahastaja ja huvilise rolli.

Eestis on planeeringute menetlejate hulgas väga tugevaid omavalitsusi, näiteks Audru, Viimsi ja Jõhvi vald ning Tallinna linn. Kuigi viimast on palju kritiseeritud, suutis Ike Volkov oma meeskonnaga seal linnaplaneerimist juhtides kaosest välja tulla ning luua detailplaneeringute süstemaatilise menetlemise korra. Sellega tagati kõikidele planeerijatele võrsed tingimused. Samas ei ole Tallinnal just tugevat üldplaneeringut, seda ei ajakohastata ega viida ellu sihipäraselt. Üldplaneeringu muutmine on nii Tallinnas kui ka mujal Eestis pigem tava kui erand. Tegelikult peaks see käima vastupidi. Loodetavasti suudab selles osas teistele eeskujuna pakkuda Audru vallavalitsus oma lõpusirgel oleva uue üldplaneeringuga. Vallal on selleks olemas kõik eeldused: pikaajaline poliitiline stabiilsus, sisuliselt kvaliteetne üldplaneering, ülevaade oma koostatud või koostamisel olevate planeeringute hetkeseisust ja toimiv meeskond.

Üldplaneeringu süstemaatiline uuendamine



Restorani Paat ümbrus vajaks küll ühtsemat arhitektuurset käsitlust, kuid ometi moodustab see hoone Viimsi valla vabaõhumuuseumiga tervikliku koosluse, andes ajakohast arhitektuurset vormi ja ajaloolist külamiljööd liites keskkonnale uue kvaliteedi. Sünergiat kinnitab restorani võime panna inimesed suvel muuseumiala külastama

Foto: Kaur Lass

damine ja teadlik elluviimine arengukavade, detailplaneeringute, projektide, rahataotluste, koostöölepingute ning eelarve kaudu ongi sisuline planeerimise esmane eeldus kohaliku omavalitsuse tasandil. Suuniseid peab aga omavalitsustele andma riik üleriigilise planeeringu ja maakonnaplaneeringute kaudu. Neist enamik on aga koostatud umbes 10 aastat tagasi ning seega aegunud. Pealegi on ka riik ise oma otsuseid tehes neid tihti ignoreerinud. Seega on riigipoolne eeskujuteine eeldus planeerimise sisuliseks muutmiseks. Eestis võikski haldusreformi alustada regioonidele strateegiade koostamisest ja sellele tuginedes uute maakondade piiride kindlaksmääramisest. Selle põhjal saab suurematele maakondadele koostada sisulise maakonnaplaneeringu, mis muu hulgas määrab regioonile olulis-

te objektide ja joonehitiste asukohad. Kui nähakse, et riigi tasandil on prioriteet suuremate haldusüksuste sisuliselt parem toimimine ja regionaalarengu teadlik juhtimine, järgiksid vallad seda eeskujuna ning tõenäoliselt ka liitüksid meelsamini.

Sisulise planeerimise jaoks on maavalitsuses või omavalitsuses vaja ennekõike ametnikku, kes valdab planeerimisteemat ja saab sellega pidevalt tegelda. Audru vallas ning ka Viimsis ja Jõhvis on eduka sisulise planeerimise taga kindlasti tugev meeskond. Kui vallas ei ole planeeringuspetsialisti, on üldjuhul kehvem ka planeeringute kvaliteet. See ei pruugi alati nii olla. Kui vallavanem või linnapea saab sisulise planeerimise tähendusest aru, suudetakse vahel olla kiiremad, ärksamad ja sisulisemad kui suures omavalitsuses. Seega ei määra

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

Hlad planeeringud muudavad juhtimise lihtsaks

www.headandlead.ee



simused aitavad taibata seda, mis on parim. Kui avalikkus ja järelevalvaja nõuavad planeerijalt ja omavalitsuselt kvaliteeti, peavad nad selle ka tagama.

Ilmselt korrastub aja jooksul ka turg. Täna planeeringukoostajate enamust (neist suurt osa ei saa professionaalseiks planeerijaiks nimetada) sunnitakse tegema valikut: kas planeerimist erialana sügavuti õppida või minna tagasi oma varasema tegevuse juurde. Joonestamis- ja kirjutamisoskus pole veel sisulise planeerimise oskus.

Mingites oludes, näiteks ühe krundi puhul võib planeering olla lakooniline, aga see peab alati vastama kõikidele seadusesätetele, võimaldama planeeringu alal läbi viia ning maakorraldust ja projekteerimist kontrollida. Üldplaneeringu puhul peab see võimaldama ka kiiresti algatada või mitte algatada detailplaneeringute koostamist. Hea üldplaneering peab andma kohalikule omavalitsusele võimaluse esitada detailplaneeringu või (hajaasustuse korral) projekti kohta sisulisi põhjendatud üldnõudeid (näiteks krundi suurus, viimistlusmaterjali valik, arhitektuurse lahenduse üldilme, maapinna tõstmise ja kuivendussüsteemide rajamise tingimused).

Teadlikule planeerimisele lisab kvaliteetsust ka rahvusvaheliste otsuste hierarhiline kandumine läbi üleriigilise planeeringu ja maakonnaplaneeringu kohaliku tasandi otsuseks üldplaneeringus. Näiteks taas päevakorral oleva Rail Baltica asukohta ei määra ükski Eesti vald või linn, see määratakse rahvusvaheliste kokkulepete alusel. Planeeringu kvaliteedi viimane komponent ongi meie oma huvide arvestamine laialt rahvusvahelisel tasandil. Enamik meist ei ihalda ligi 300 km/h kihutavat kiirrongi oma maale või aia taha, aga samas tahaks suur osa meist mingil hetkel selle rongiga sõita.

Seega sõltub planeeringu kvaliteet paljudest komponentidest ning see muudab keeruliseks ka kvaliteedi kontrolli. Tavainimese, planeerija ja ametniku jaoks peaksid elementaarsed kvaliteedinäitajad olema selgituste arusaadavus, joonise loetavus, teksti mõistatavus ning praktikas rakendatavus. Planeeringut kasutavad spetsialistid (nt maakorraldajad, arhitektid) ootavad peale jooniste ka korrektsust, et neid saaks lihtsalt ja aega raiskamata oma töös aluseks võtta.

Kehtiva planeeringu kvaliteet huvitab meid kõiki, sellest oleneb külamil-



Audrus on ette nähtud ka ettevõtlust arendavaid tootmisalasid. OÜ Valmos spoonitehas on juba valmis

Foto: Kaur Lass



Audru valla teadlikku lähenemist planeerimisele kinnitab valla tasakaalustatud arendamine. Planeeringud näevad ette näiteks golfväljakuid ja ärimaad majutusasutustele ning ringraja ajakohastamise

Foto: Helena Lass

jöö või linnaruumi soovitud üldilme, arengu loogilisus, investeerija jaoks otsuse tegemise lihtsus ning ehitussoovi kiire ja juba varem kokku lepitud viisil elluviimine. Paljusid tänaseid vaidlusi oleks saanud vältida just planeerimise teadliku ülesehitamise ning sisulise kvaliteedi toel. Mida enam on üldplaneering omavalitsuse juhtimisdokument, seda lihtsam on seal arengut teadlikult suunata, seda lihtsam on taotletavat detailplaneeringut vms toimingut selle alusel kiirelt algatada või motiveeritult algatamata jätta. Mida teadlikumalt on detailplaneering koostatud, seda lihtsam on selle alusel kiires-

ti koostada kõiki keskkonnaningimusi täitvat ja konkreetse asukohta sobituvat projekti ning saada ehitusluba.

Tänases muutunud majanduskliimas tuleb keskkonnamurede aktuaalsust arvestades meil kõigil teha senisest enam teadlikke valikuid. Nende valikute tegemise oskust peab igäüks ise arendama, mõistes seejuures oma valikuga kaasnevat vastutust. Meid ümbritsevas maailmas on väga palju vaid suhtumisel või emotsioonidel põhinevaid valikuid ning seetõttu on arenguruum teadlike valikute osakaalu tõstmiseks väga suur. Teadlik planeerimine on üks tee selleni.