

Üldplaneeringu tekstiosa

Sisu analüüs
ja
ettepanekud

Analüüsi lähteseisukoht

- üldplaneering on oma sisult ja õiguslikult tähenduselt haldus-/õigusakt, mis kehtestatakse ja millel on teatud õiguslik mõju kohalikule omavalitsusele endale ning kõigile teistele isikutele,

seetõttu

peaks üldplaneeringu tekstiosa sisaldama ainult seda,

mida saab kehtestada

- **kas kehtestatud ÜP aitaks mind**, kui lähaksin tööle valla/linna arhitektiks ja mul oleks vaja hakata ÜP alusel detailplaneeringuid algatama ja projekteerimistingimusi andma

Põhitähelepanu

- tekstiosa ülesehitus
- millise täpsusastmega on antud maakasutus- ja ehitustingimused ning kuidas on määratud detailplaneeringu koostamise kohustus
- kas planeeringulahendused on põhjendatud/motiveeritud
- kas planeeringulahenduste põhjendamisel on kasutatud mõjude hindamise tulemusi

Analüüsitud üldplaneeringud:

- Väike-Maarja valla üldplaneering /OÜ Tinter-Projekt/
- Põlva valla üldplaneering /Hendrikson & Ko/
- Maardu linna üldplaneering /Hendrikson & Ko/
- Kiili valla üldplaneering /E-Konsult/
- Pala valla üldplaneering /Pala vald/
- Kullamaa valla üldplaneering /Entec-Pärnu/
- Nõo valla üldplaneering /K&H/
- Audru aleviku ja Pärnu linna vahelise ala osaüldplaneering /Entec)
- Tallinna Pirita linnaosa üldplaneering /SWECO/
- Värskä valla üldplaneering /Värskä vald/

Tähelepanekud

- planeeringud ülesehituselt, rõhuasetustelt, detailsusastmelt ja sisult väga erinevad
- kõik sisaldavad rohkem või vähem sellist, mida ei saa kehtestada
- puuduvad planeeringu-lahenduste põhjendused
- suuremal osal puudub PlanS § 8 lg 3 p 2 kohane

kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine

- enamusel puudub seos SMH-ga
- seletuskiri on oma olemuselt ruumilise arengu teemaline jutustus, mitte põhjendatud otsustuste kogum
- osas ÜP-des kasutatakse katastri maakasutus-määratlusi
- miljööväärtuslikud alad määratakse, kuid tingimused jäetakse määramata, viidates järgnevatele planeeringutele
- segadus DP koostamise kohustusega ala, kompaktse asustusega ala ja tiheasustusala ümber
(mitte detailplaneeringu kohustusega ala, vaid DP koostamise kohustusega ala)

Tähelepanekud

- mitmes ÜP-s määratakse minimaalne DP ala suurus /K&H – 10ha/
(võib-olla oleks sisuliselt õigem määrata minimaalse arendusala suurus)
- reeglina ei anta maakasutus- ja ehitustingimusi asulate/piirkondade kaupa, vaid üldiselt kogu planeeringu-ala kohta, piirkondade/asulate kaupa antakse seal, kus vald ise ÜP koostanud
- seletuskiri enamuses **süsteemitu**, maakasutus- ja ehitustingimused laiali mitmetes teksti osades
- osaüldplaneering – KEELEVÄRDJAS
(mitte X valla Mägedevahe piirkonna osaüldplaneering, vaid X valla Mägedevahe piirkonna üldplaneering)
- enamuse tööde kvaliteet **väga madal**
- **palju vastuolusid** teksti ja jooniste vahel
- enamuse tööde puhul paistab välja, et **KOV roll ÜP koostamisel väike**
- enamused ÜP-sid panustab selgelt kvantitatiivsele, mitte kvalitatiivsele arengule ning ehitusalade määramine tundub lähtuvat maaomanike soovidest, mitte keskkonnaväärtustest ja üldistest arenguvajadustest

Pärlid

- “omavalitsus on seadnud tulenevalt asustust suunavatest mõjudest prioriteetseks võimalikult suure tegutsemisvabaduse arendajale, määrates vaid üldfunktsioonid” /Nõo valla ÜP, K&H/
- “matkaradade skeemi leiab ka Elva-Hellenurme teelt Vitipalu karjääri sissesõidu nurgalt” /Nõo valla ÜP, K&H/
- “Detailplaneeringu koostamine on omanikule kohustuslik, kui ta tahab oma maale ehitada midagi, mis ületab hajaasutuse tavapärast ehitusõigust, seda kruntida või selle sihtotstarvet muuta” /Kiili valla ÜP, E-Konsult/
- “Tilleoru maastikukaitseala ... kaitse-eeskiri koostatakse 2008 aasta jooksul” /Põlva valla ÜP, Hendrikson & Ko/
- “Loodusvarade säästliku kasutamise, terve elukeskkonna tagamise, keskkonnaprobleemide ennetamise, väärtuslike põllumaade, loodus- ja kultuurmaastike ning roheline võrgustiku säilitamiseks võib ehitusmäärusega kehtestada täiendavaid ehituspiiranguid” /Kullamaa valla ÜP, Entec-Pärnu/
(on vastuolus seadusega, sest ehitusmäärusega ei saa kehtestada piiranguid)

**Tekstiosast paistab välja, et enamuse analüüsitud
üldplaneeringute puhul on
tegemist olnud plaani joonistamisega
ja seda plaani kirjeldava teksti kirjutamisega,**

st

**et enamust töid on
raske pidada kaasaegse strateegilise planeerimise
tulemuseks**

**Kui ma peaksin valla/linna-arhitektina
hakkama ÜP-d ellu viima**

oleksin väga suurtes raskustes

Arutamiseks

- kas maade reserveerimine või (olemasoleva ja kavandatava) juhtfunktsiooni määramine
- juhtfunktsiooni täpsusaste (vältida katastri otstarvete määramist)
- kuidas määrata juhtfunktsiooni kõrval lubatud maakasutust
- nn valged alad, mida tähendab, kas üldse
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine
 - DP koostamise kohustusega alad, kus PlanS § 3 lg 2 juhtudel on DP koostamine kohustuslik
 - DP koostamise kohustusega juhud
- maakonnaplaneeringu lahenduste ülevõtmine – kas piisab viitest kehtestatud maakonnaplaneeringule või peaks ütlema, et ÜP-ga kehtestatakse (aluseks võttes kehtestatud maakonnaplaneeringut) sellised tingimused

Arutamiseks

- kuidas põhjendada ÜP lahendusi, mida põhjendamine/kaalutlemine peaks sisuliselt tähendama

- mida üldplaneering peaks sisaldama

(kuidas vältida post-factum infot, samal ajal infot otsuste tegemise aluseks kasutades - olemasolev olukord, näit rahvastik, aluspinnas, jne)

- kuidas kajastada kaitsealade ja kaitsealuste objektidega seotut ja muid õigusaktidest tulenevaid reegleid

- mis tekstiosas, mis lissasse

- üldplaneeringu pass, kas vajalik

- munitsipaliseeritavate alade määramine, kas see on ÜP ülesanne

(ei peaks olema ÜP tekstiosas, kuid ÜP kehtestamise otsuses peaks olema selliste alade nimekiri, mille munitsipaliseerimine on vajalik ÜP elluviimiseks)

- ÜP tekstiosa ülesehitus

- üldiselt detailsele
- ühe kohaga seotud tingimused võimalusel ühes teksti-osas

Edukat

üldplaneerimist

jyri.lass@siseministeerium.ee

612 5175