



Sillamäe Linnavalitsus
Kesk 27,
Sillamäe, 40231

16.06.2014 nr E-5

EKSPERTIIS PAVLOVI TN 1 MAA-ALA DETAILPLANEERINGULE ENNE SELLE VASTUVÕTMIST

Käesolev ekspertiis ehk planeeringu sisu korrektsus kontrolliv ekspertarvamus *Sillamäel I.Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringule* on koostatud tulenevalt Sillamäe linnavolikogu otsusest 27.06.2013 nr 158 punktist 2, mille järgi Sillamäe Linnavolikogu tegi Sillamäe Linnavalitsusele ülesandeks korraldada sellele detailplaneeringule ekspertiis enne selle vastuvõtmist.

Sissejuhatus

Sillamäel I.Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu (edaspidi DP) lähtedokumentid olid

- 1) Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011 otsus nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu algatamine“ ning selle lisaks olev lähteülesanne (hiljem muudetud järgneva otsusega);
- 2) Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013 otsus nr 158 „Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011 otsuse nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmise“ ning selle lisaks olev lähteülesanne (DP aluseks olev lähteülesanne).

DP on koostanud OÜ Hendrikson ja KO ja selle töö numbriks on 1953/13. Hinnatav detailplaneering koosnes kahest kaustast:

- 1) *Sillamäel I.Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneering* (sh joonised);
- 2) *Sillamäel I.Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneering lisade kaust* (sh menetlusedokumentid).

Ekspertiisi ülesandeks oli kontrollida kas koostatud DP vastab täna kehtiva planeerimisseaduse (<https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014097>) nõuetele.

Detailplaneeringu eesmärk

Planeerimisseaduse järgsed detailplaneeringu ülesanded on toodud *planeerimisseaduse* § 9 lg 2. Planeeringu sisu peab lisaks seadusele lähtuma ka Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013 otsuses nr 158 „Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011 otsuse nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmise“ lisas toodud lähteülesandest (edaspidi LÜ). Ekspertiisi koostamisel võeti lähtekohaks, et DP vastavust Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011 otsuse nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu algatamine“ lisaks olevale lähteülesandele ei ole vaja kontrollida, sest selle sisu on muudetud (uue otsuse lisas oleva LÜ-ga).

Planeeringu koostaja on välja toonud DP koostamise „eesmärgiks ja ülesandeks on vastavalt planeeringu lähteülesandele:

- Kompleksse arhitektuurilis-linnaehitusliku lahenduse väljatöötamine ärikeskuse ehituseks ja linna keskosa hoonestuseks;
- Maa-ala jagamine kruntideks;
- Kruntide ehitusõiguse määramine ärihoonete ja üldkasutatavate hoonete ehitamiseks;
- Liikluskorralduse (sh kergeliiklus), üldkasutatava tee, juurdepääsude, parkimise lahendamine;

- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- Servituutide vajaduse määramine.”

See kattub LÜ punktiga 7. Lisaks tuuakse DP lk 5 välja, et DP lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule. Viimase nõudeid kirjeldab LÜ punkt 8 ja nende nõuetega ka DP arvestab.

DP vastavus planeerimisseaduse § 9 lg 2 antud ülesannetele.

Esitan eksperdina järgnevalt loetelu detailplaneeringu ülesannetest (vastavalt planeerimisseadusele, toodud välja allpool *kaldkirjas*) ja käsitlen iga planeerimisseaduse § 9 lg 2 punkti alusel seda kas nõue on täidetud.

1) planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine (kusjuures krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal). Sama nõuab ka LÜ punkt 7.2 ja 9.1.7

DP alal on kokku moodustatud 7 krunti: Senine olemasolev I. Pavlovi tn 1 kinnistu jagatakse neljaks ärimaa sihtotstarbeliseks krundiks (krunt nr 1, 2, 3 ja 4). Selle kõrval olevast jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse lisaks 3 krunti: üldkasutatava maa sihtotstarvetega krunt nr 5, transpordimaa krunt nr 6 (tagamaks pääsu krundile nr 1) ja uue projekteeritud tänavaga jaoks transpordimaa krunt nr 7. Seaduse nõue on täidetud.

2) krundi ehitusõiguse määramine (kusjuures krundi ehitusõigusega peab olema määratletud: krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; hoonete suurim lubatud kõrgus). Sama nõuab ka LÜ punkt 7.3 ja 9.1.8 ja 9.1.9 ning 9.1.10.

DP põhijoonisel on toodud kruntide ehitusõigused tabeli kujul. Kuna nii seadus kui LÜ nõuavad hoonete arvu määramist, tuleb tabeli viimases kahes reas (krunt 6, 7) veergudes 4, 5, 6 ja 8, 9 ning ka 11 ja 12 anda numbriga null (0). Seda, sest kriips ei ole arv. Ka oleks korrektne piirangute ja märkuste veergu viimase kahe rea puhul lisada märge: “avalik kasutus” vms, kuna arvatavasti peavad need mõlemad teed olema avalikult kasutatavad. Tabeli alt kolmandas reas (krunt 5) peaks andma veerus 9 korruselisuseks 1 ja veerus 15 tulepüsivuse klassiks kriipsu (tulepüsivusklassid on Eestis TP1, TP2 või TP3, klass 0 puudub). Samuti ei saa tabelis alt kolmanda rea puhul veeru 11 number olla väiksem kui veeru 12 number. Need eksimused 22.05.2014 kuupäeva seisuga joonisel vajavad parandamist, et tagada ehitusõiguse ühene mõistetavus, sest seletuskiri Põhijoonise tabelis olevat ehitusõigust täiendavalt lahti ei selgita.

Ehitusõiguse tabeli veeru 8 pealkiri peab olema “Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (m)”. Vastasel korral võib maapinda tõsta ja hoonete kõrgus kasvada. Kuna koht on maanteelt vaadeldav, siis kõrguse oluline kasv ei oleks mõistlik. LÜ nõuab siin aga punktis 9.1.9 absoluutkõrguse andmist. See nõue ei ole 22.05.2014 põhijoonisel täidetud. Hetkel jääb selgusetuks ka kõrguse andmine kujul “8-10/15”, mida see tähendab? Tabeli veeru pealkirjas kaldkriipsuga selgitust pole. Kui see on madalama ja kõrgema osa kõrgus, siis peaks see olema pealkirjas “Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus: madalam osa/kõrgem osa (m)”. Kui 8-10 tähendab lubatud vahemikku siis tuleb seda definitsiooni veel täiendada, et tagada üheselt mõistetavus.

Planeerimisseaduse § 9 lg 4¹ järgi on: “Krundi kasutamise sihtotstarve käesoleva seaduse tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.” Antud juhul ongi DP põhijoonisel tabeli all (kahe täheliste lühenditega) defineeritud ärimaa erinevad sihtotstarbed. Kruntide 2, 3 ja 4 puhul on need esitatud kujul “ÄK, ÄV, ÄM, ÄB 100” – sellise esitlusviisi puhul jääb üheselt arusaamatuks kas tegu on “ÄB 100” kui koma järgse osaga või peaks 100% laienema ka koma ees olevatele alamsihtotstarvetele. DP loogika järgi laieneb 100% pigem neljale alamsihtotstarbele kokku. Kui nii, siis oleks korrektsem esitlusviis ÄK, ÄV, ÄM, ÄB / 100” kuid siis peaks ka kruntidel 1, 5, 6 ja 7 kasutama tähiseid vastavalt “ÄK / 100”, “HP / 100”, “LT / 100” ja “LT / 100”. Sellise tähistuse korral oleks koos tabeli päise muutmisega “Krundi kasutamise sihtotstarbed/sihtotstarvete osakaal %” joonis üheselt

tõlgendatav.

Kuna planeerimisseadus (§ 9 lg 4) ja LÜ punktis 9.1.10 nõuavad iga krundi puhul seda, et oleks määratud suurim ehitusalane pindala, tuleb põhijoonise ehitusõiguse tabeli 4 ja 5 veeru pealkiri nimetada ümber “Hoonete suurim ehitusalune pindala” senise “Hoonete suurim lubatud ehitusala” asemel.

LÜ punkti 9.1.10 järgi ei tohiks hoonete suurim ehitusalune pindala ületada krundi pindalast 50%. Kruntide 2 ja 3 puhul see aga seda teeb. Vestlusel planeeringu koostajaga (Jaana Veskimeister) ja arendajaga (Maxima Eesti OÜ) selgus, et linnarhitekt on sellist lahendust siiski aktsepteerinud. Põhjenduse, miks siin on linnaehituslikult mõistlikum talitada LÜ-st erinevalt võiks siiski lisada DP seletuskirja. LÜ vastav nõue on kruntide 1, 4 ja 5 puhul täidetud, seal jääb hoonestusala alla 50% krundi pindalast. Kuna LÜ ei ole planeerimisseaduse järgi nõutav on siin kohalikul omavalitsusel alati põhjendatud kaalutluste puhul õigus endapoolse LÜ nõudeid muuta. Põhjendusi LÜ muutmiseks võiks kajastada sel juhul ka kruntide 2 ja 3 puhul DP vastuvõtmise otsuses. Seadus ehitusaluse pindala suurus ei piira, siin on tegu puhtalt kohaliku omavalitsuse poolse kaalutlusega.

Juhul kui muutub tabel DP põhijoonisel (arvestades siinseid juhiseid), tuleb ka muuta tabelit DP maakasutusplaani (viimase joonise võib ka põhijoonisega ja tehnovõrkude joonisega integreerida, sest LÜ selle koostamist eraldi ette ei nõua ja reeglina DP vahel ka sellist plaani eraldi ei esitata). Ka seal korduvad samad puudused nt sihtotsarvete teema osas.

Juhul kui siinses punktis toodu alusel DP põhijoonist (ja maakasutusplaani) parandada/täpsustada on selles osas seaduse nõuded täidetud.

3) krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine. Sama nõuab ka LÜ punkt 9.1.8.

DP-s on hoonestusala antud ehk seaduse nõue täidetud. Soovitav oleks anda ka nende kaugused krundi piirist (ka mujal kui planeeringuala siseste hoonete vahel), et vältida hilisemaid vaidlusi. Praegu saab hoonestusala asukohta kontrollida vaid digitaalse joonise alusel. Nõ kodanik hoonestusala kaugust igast krundi piirist jooniselt lihtsalt välja lugeda ei saa. Samas sellise tähise puudus ei ole seadusega vastuolus, kuid kuna tegu on seletuskirja jms järgi linnaehituslikult olulise piirkonnaga tuleks täpsus siin kasuks.

4) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras. Sama nõuab juba koos detailsemate juhistega ka LÜ p 9.1.13 ja 9.1.20.

Liikluskorralduse jaoks on LÜ-s antud lisaks seadusele hulgaliselt juhiseid kohaliku omavalitsuse poolt. DP seletuskirjas on liikluskorralduse analüüsi asemel olemas liiklusuuring ja liiklusprognoos. Esmapilgul tundub nagu DP seletuskiri oleks ptk 4.4 (lk 13-18) ebastruktuurne. Ehk oleks parem kui nõ liiklusohutuse hinnangu osa olnuks seletuskirja lisa, mitte vaid osaliselt seletuskirja lisatud (hetkel on arvatava tsitaadi osas kasutatud DP seletuskirjas kaldkirja, kuid tsiteeritud tekst ei eristu tavatekstist piisavalt; võibolla aitaks eristumisele kaasa kaldkirjaga teksti puhul kas väiksema kirja suuruse või siis teise teksti tooni kasutamine; samuti võiks tulla kasuks tsiteeritud töö pealkirjade numeratsiooni eemaldamine, sest vaid hoolsal süvenemisel saab aru, et lk 16 olevad pealkirjad on tsitaadid teisest tööst, mitte DP struktuuri põhitekst). Samas seda ei saa siiski otseselt pidada veaks ja ka pakutud kujul lahendus on võimalik (ehki raskesti arusaadav) Planeerimisseaduse nõuete raames. Peamine on see, et liiklusuuringu ja liiklusprognoosi info vastab LÜ p 9.1.13 nõutud teemadele, ka oli kaasatud nõutud liikluspetsialist (Sulev Sannik). Mulle jäi ka mulje, et kusagil on olemas ka täismahus liiklusuuring aga seda mul kasutada ei olnud. Samuti ei viidanud sellele kui lisale DP seletuskirja sisukord ega ka lisade kausta sisukord. Soovitav on tsiteeritud uuring lisada DP materjalidele.

DP-s ei ole eraldi liikluskorralduse joonist (kuid seda ei nõua ei seadus ega LÜ). Liikluskorraldus on graafiliselt kajastatud DP põhijoonisel. Parklate alad on DP-s määratud. Selgusetuks jäi vaid, kas parkla tingmäärgi selgitus DP põhijoonisel – “Planeeritud kõvakattega ala ja parkla kohtade arv” – tähendab, et igas

parklas peab olema täpselt põhijoonisel nõutud arv kohti või on see minimaalne vajalik arv? Kui viimast, siis peaks tingmäärgi selgitust korrigeerima: “Planeeritud kõvakattega ala ja parklas tagatav minimaalne kohtade arv”. Üheselt ei selgunud milline on teiste kruntide parkimiskorraldus lisaks krundile 1 (mille kohta oli seletuskirja ptk 4.4 eraldi nõ alalõik). See oleks hea täpsustada, sest kruntidel 2-4 pole krundi mahus parklaid näidatud.

Osundan ka, et DP põhijoonisel on autoliikluse suunad tähistatud kohati puudulikult. Nt krunt 6 pole ühtegi noolt, ka katkeb tee maa-ala krundist 2 ja 3 põhjapoolse jääva parkla ja I.Pavlovi tänava vahel. Krunt 7 noole otsad jäävad krundi tähistava kollase ringiga nr 7 haakuma ega ole aru saadavad kui nooled jne. Samuti katkevad planeeringu sees tänava äärejooned (võib oletada, et selle põhjuseks on see, et joonisel on vaid uued tänava ääred ja kui olemasolev tänava äärejoon ei muutu, siis seda ei kajastata, seetõttu paistab nagu DP põhijoonis oleks jäänud liikluse osas pooleli või on väljatrüki unustatud osa infot avada). Samas on joonis ka nii süvenemisel mõistetav.

Eeltoodud täpsustuse või täienduste tegemisel muutuks planeering selgemaks. Oluline on siiski antud juhul see, et selle teema osas on seaduse nõuded täidetud.

5) *haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.* Selle määramist nõuab ka LÜ punkt 7.5 ja 9.1.14.

LÜ on siin väljunud *planeerimisseadusega* ette antud detailplaneeringute sisulisest mahust (kohalik omavalitsus ei saa siiski planeeringult nõuda projekti täpsust) ja nõuab, et lahendatakse tänavavalgustuse, väikevormide ja teiste rajatiste asukohad. Samuti nõutakse, et määrataks kõrg- ja madalhaljastuse asukohad. Loogilisem oleks siin Sillamäe Linnavalikogul ja Linnavalitsusel nõuda siiski nende vajaduse ja paigutuse põhimõtete määramist. Täpsete asukohtade valik peaks ikkagi jääma detailplaneeringu asemel projektide tasandile. Selles osas on planeeri ja käitunud targasti andes DP-s haljastuse jms soovituslikud asukohad. Planeering sellises linnaehituslikult olulises kohas võib küll olla tavapärasest täpsem hoonestusalade vms suhtes kuid haljastuse, väikevormide jms osas ei ole liigne siduvus hea. Haljastust ja väikevorme jms võib olla vajalik aja jooksul muuta ja liigne siduvus tähendaks, et puude, põõsaste või väikevormide hiljem teisti paigutamiseks oleks vaja teha uus detailplaneering. See oleks mõnevõrra absurdne.

Seega DP vastab selle teema osas seaduse nõuetele. Pigem ei ole selle teema osas seadusega kooskõlas olnud DP LÜ sõnastus.

6) *kujade määramine.*

Hoonete vahelised vähimad lubatavad kujad on määratud ptk 4.3, st seaduse nõue on täidetud.

Ma soovitaks ka antud kohas kaaluda võimalusi hoonestusalade galeriidega ühendamiseks, et tagada külmematel aastaaegadel võimalus liikuda hoonete vahel. Samas on see mu isiklik soovitus kasutajamugavusest lähtuvalt, ega ole seaduse nõue (st sellega ei pea arvestama).

7) *tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.* Sama nõudis ka LÜ punktides 7.6 ja 9.1.15.

Tehnovõrkude asukohad on määratud tehnovõrkude joonisel ja nende rajamise põhimõtted kajastatud ptk 4.6, st seaduse nõue on täidetud. Erinevate tehnovõrkude käsitus seletuskirjas on ebaühtlase kvaliteediga, kuid nõ minimaalne vajalik on olemas. Joonisel on puudu vaid hüdrantidega hõlmatud alade ulatused, kuigi seadus seda otse ei nõua, oleks see kasulik info.

Ma oleks eelistatud, et tehnovõrkude servituutide vajadus kajastub tehnovõrkude joonisel, mitte maa-kasutusplaanil. Samas pole see otsene viga. Teema viimine erinevatele joonistele antud juhul siiski mõnevõrra raskendab DP loetavust. Nõ märkamatus vältimiseks võiks tehnovõrkude joonisel olla märkus, et tehnovõrkude servituudi alad kajastuvad maakasutusplaanil.

LÜ punkt 9.1.15 nõudis parklatele õlipüüduid, see nõue on hetkel täidetud vaid krunt 1 puhul (seletuskiri lk 20 ülevalt esimese lõigu eelviimane lause). Jääb arusaamatuks, miks nõue on täitmata teiste parklate

puhul.

8) *keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.* Seda nõudis ka LÜ punkt 9.1.18.

Tingimused on seatud DP ptk 4.8, kuid on vaid müra kesksed. Puuduvad tingimused haljastuse säilitamisele, radooni teemale (mul puudub täpne info kas see antud kohas võib olla probleem), jäätmekäitlusele jms. Ehk teema on käsitletud, kuid mitte väga heal tasemel ja kõiki keskkonnaaspekte käsitlevalt. Teiste keskkonnaaspektide käsitlemise lisamine seletuskirja oleks seetõttu mõistlik. Samas ka antud juhul on seaduse nõ miinimumnõue täidetud.

9) *vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.*

Vastav vajadus minu teada puudub, teemat ei pea käsitlema, st seaduse nõue on täidetud.

10) *vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.*

Vastav vajadus minu teada puudub, teemat ei pea käsitlema, st seaduse nõue on täidetud.

11) *vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.*

Vastav vajadus minu teada otseselt puudub, teemat ei pea käsitlema, st seaduse nõue on täidetud.

12) *hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatise ehitus- ja kujundusnõuete seadmine.* Selle teema käsitlemist on nõutud ka LÜ punktides 7.1 ja 9.1.3 kuni 9.1.12 (ka krundi ehitusõigus mõjutab arhitektuurset lahendust).

LÜ ja seaduse nõuetega on arvestatud, teema on kajastatud põhjalikumalt kui mitmed muud teemad. Lisaks on selle kohta ka DP lisade kaustas eraldi lisamaterjalid (Raivo Puusepp, Tõnis Tarbe hinnangud ja lahendused). Seega seaduse nõuded on täidetud.

Lühidalt on hoonete arhitektuurinõuete põhiaspektid (korruselisus, katusekalle/tüüp) kirjas ka DP põhi-joonise tabelis. Samas seal on tabeli pealkirja “põhilised arhitektuurinõuded” all ka parkimine, mis ei ole otseselt arhitektuurinõue (võiks kaaluda pealkirja “Parkimiskohtade arv” all olevate veergude ehk veeru 13 ja 14 tõstmist tabeli lõppu kus see saaks koos “Piirangud. Märkused” veeruga 16 olla ühise pealkirja “Muud nõuded” all.

13) *servituutide vajaduse määramine.* Seda on nõudnud ka LÜ p 9.1.21.

Seaduse nõue on täidetud, kuid kas kõik servituudi vajadused on kajastatud on raske hinnata. Kindlasti oleks kõikide trasside ja teede (sh jalgradade) servituutide vajaduste kajastamist palju lihtsam olnud hinnata kui need oleks kajastunud tehnovõrkude ja liikluse ühisel joonisel või siis eraldi tehnovõrkude joonisel seotuna tehnovõrkudega ja liiklusjoonisel seotuna liiklusega. Hetkel saan välja tuua, et teema on kajastatud (nii DP seletuskirja ptk 4.9 kui ka maakasutusplaanil), kuid ei suuda üheselt kinnitada, et kõik võimalikud servituudi vajadused on kajastamist leidnud.

14) *vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.*

Vastav vajadus minu teada puudub, teemat ei pea käsitlema, st seaduse nõue on täidetud.

15) *kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.* Seda on nõudnud ka LÜ p 9.1.22.

Teema on käsitletud minimaalses vajalikus mahus DP ptk 4.10, st seaduse nõue on täidetud.

16) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal. Seda on nõudnud ka LÜ p 9.1.23.

Teema on käsitletud DP ptk 4.11 ehk seaduse nõue on täidetud.

Kokkuvõte DP seletuskirja vastavusest planeerimisseadusele

DP seletuskiri on valdavalt planeerimisseaduse nõudeid järgiv ja peale siinses arvamuses toodud väiksemate paranduste tegemist viidav täieliku vastavusse planeerimisseadusega.

DP lähteülesandest

DP lähteülesanne on mitmeid teemasid kordav ja paneb kohati (ilma vastavate õiguslike alusteta) DP koostajale kohustusi käsitleda DP-s teemasid projekti täpsusega. Sellist lähenemist ei saa pidada heaks tavaks. Sillamäe Linnavalitsusel on soovitatav seetõttu muuta oma lähteülesande vormi, et seal olevad ülesanded oleks vähem dubleeritud. Samuti peaks Linnavalitsus järgima, et LÜ ei annaks edaspidi juhiseid lahendada projekteerimisega seotud ja ehituslike küsimusi (nt "Paigaldada istepingid puhkekohtadesse ja kõnniteede äärde"), sest ilmselgelt saab detailplaneering anda siin juhiseid (näite puhul olnuks täidetav juhise: "Näha ette istepinkide paigaldamise kohustus puhkekohtade ja kõnniteede äärde"). Analoogia kehtib siin enamuse punkti 9.1.13 lõpus punktidenä väljatoodud nõuete puhul.

DP seletuskirjas üksi ei saa määrata kohustusi seoses võõrandamiste, trasside rajamiste ja kahjude hüvitamistega (omavalitsus ei saa DP-ga kehtestada rahalisi kohustusi kolmandatele osapooltele). Need teemad peaks olema reguleeritud kohaliku omavalitsuse, maaomaniku ja arendaja vahel enne planeeringu algatamist sõlmitud lepingus. Kui nii on tehtud, siis saab DP teksti vaadelda kui lepingus kokkulepitud kajastavat materjali.

DP jooniste korrektsus

DP vahel olevatest jooniste kohta esitan järgmise ekspertarvamuse:

1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 5 000

Joonis on korrektne ja arusaadav.

2. KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1 : 2 000

Jooniselt võiks selguda ka naaberkrundile planeeritud hoonestuse korruselisis ja vahetult planeeritava ala ümber jäävate hoonete korruselisis. Siis oleks linnaehituslikud seosed paremini mõistetavad. Seda enam, et vastavat infot ei tule välja ka olemasoleva olukorra jooniselt.

3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000

Joonis on korrektne ja arusaadav. Joonisel võinuks olla tähistatud ka jätkuvalt riigi omandis olev maa, kuivõrd see ei selgu ka muudelt joonistelt.

4. PÕHIJONIS M 1 : 1 000

Joonis on üldiselt arusaadav. Puudused ehitusõiguseid jm kajastavas tabelis ja muud soovitusel on välja toodud siinses ekspertarvamuse peakirja "DP vastavus planeerimisseaduse § 9 lg 2 antud ülesannetele" all. Palun need puudused kõrvaldada. Teksti "Arhitektuurinõuded" juurde võiks lisada lause: "Täpsemad arhitektuurinõuded on esitatud planeeringu seletuskirjas." – see tagaks, ühese arusaadavuse, et joonistel ei ole kogu seletuskirja info.

Mõnevõrra sarnased (sama joone tüüp, samalaadsed sinised toonid) on tingmärgid “Planeeritud maa-alune hoonestusala” ja “Naaberkrundi planeeringukohane hoonestusala”, kuid need on siiski arusaadavad, kuna ühed asuvad DP ala sees ja teised väljapool seda.

Joonisel on tingmärk “Planeeritud kõvakattega ala ja parkla kohtade arv” kui on mõeldud, et igas parklas peab olema täpselt põhijoonisel nõutud arv kohti on see lahendus hea. Kui see on aga minimaalne vajalik arv peaks leppemärgi seletust korrigeerima, nt: “Planeeritud kõvakattega ala ja parklas tagatav minimaalne kohtade arv”.

Jooniselt ei selgunud milline on teiste kruntide parkimiskorraldus lisaks krundile 1. Info kruntide 2, 3, 4 kohta võib anda DP seletuskirjas kuid siis võiks selle kohta joonisel olla kas tabelis vm tekstiline märkus.

Joonisel on likvideeritavad objektid ja “Võimalik mänguväljaku asukoht” antud ka väljapool planeeringu-ala. Planeeringus võiks ala sisesed ja välised objektid eristada ka tingmärgiliselt, sest DP hakkab kehtima planeeringuala sees ja ei ole siduv väljapool selle piire. Jalakäijate tee puhul on sellist eristamist juba ilusti kasutatud.

DP põhijoonisel on tähistamata juurdepääsud kruntidele 5, 6 ja 7. Ka need võiks tähistada. Samas võiks tingmärgi selgituse “Planeeritud hoonesse juurdepääs (põhim.)” asendada selgitusega “Võimalik juurdepääsu koht hoonesse”.

Asendada võiks ka tingmärgi “Planeeritud kõrg- ja madalhaljastus (põhim.)” selgitusega: “Võimalik kõrg- ja madalhaljastuse illustratiivne asukoht”. Samuti võiks “Planeeritud kaupluse prügikonteineri asukoht” olla asendatud tingmärgiga “Prügikonteineri illustratiivne asukoht krundil” ja kajastada ka lisaks krundile 1 ka kruntidel 2, 3 ja 4 kus on hooned. See parandaks vormistulikku täpsust ja välistaks väärtõlgendamise ohtu.

Joonise tingmärk planeeritud sõidusuunad võiks olla kasutusel ka krundi 6 puhul, kus asub tee. Samuti võiks nii sõidusuundade kui ka ülekäigu tingmärgi puhul kasutada sõnastusi: “Planeeritud võimalikud sõidusuunad” ja “Planeeritud võimalikud ülekäigurajad”, et jääks võimalus hiljem uut detailplaneeringut tegemata vajadusel liikluskorraldust muuta. Tingmärki ei pea muutma, kui on kindel, et joonisel toodud liikluslahendus on kogu planeeringu kehtivusperioodil ainuvõimalik ja soovitakse tagada, et seda ei saaks muuta.

Ka võiks asendada tingmärgi selgituse: “Planeeritud purskkaev (põhim.)” selgitusega “Võimalik purskkaevu illustratiivne asukoht”. See parandaks vormistulikku täpsust ja välistaks väärtõlgendamise ohtu.

Kui planeeringuala sees ei ole võimaliku mänguväljakut võiks tingmärgi selgitus olla pigem “Võimalik rajatav mänguväljak kontaktvööndis”. See parandaks vormistulikku täpsust ja välistaks väärtõlgendamise ohtu.

Eeltoodud märkustega arvestamisel on joonis korrektne.

5. TEHNOVÕRGUD M 1 : 1 000

Joonis paistab korrektne, kuid kui muuta Põhijoonise tingmärke vastavalt eeltoodule tuleb samasid tingmärke, mis on kasutusel ka Tehnovõrkudejoonisel muuta ka siin. Samuti soovitan tingmärgi selgituse: “Välisvalgustuse ettepanek (põhim.)” asendada tingmärgiga “Võimalik välisvalgustite illustratiivne asukoht”. Sellega arvestamisel on joonis korrektne.

Samuti soovitan joonisele lisada hüdrantide toimimise raadiused.

6. MAAKASUTUS M 1 : 1 000

Ma oleks eelistanud, et tehnovõrkude servituudid kajastuks tehnovõrkude joonisel ja liikluse ja juurdepääsudega info pigem liiklusjoonisel. Samas on ka DP-s täna kasutatav esitlusviis aktsepteeritav. Oluline on, et planeerija kontrolliks siin tehnovõrkude ja servituutide vajaduse vastavuse üle oma joonistel, kus need on kindlasti digitaalsel kujul üksteisega seotuna hästi näha (hetkel on jooniste niisama kõrvutamine keerukas).

7. ELEKTRIÜHENDUSE SKEEM M 1 : 3 000

Joonis on korrektne ja arusaadav.

DP kooskõlastused

Nende DP kooskõlastuste puhul, mis on tingimusi sisaldavad võiks kooskõlastuste kokkuvõtte osas olla:

- kas väljatoodus sissejuhatavas osas kuidas on märkustega arvestatud või siis
- järgneda kooskõlastaja kirjale planeerija poolne selgitav kirjalik seisukoht kuidas ja kus märkusega arvestati.

Hetkel kooskõlastajate märkustega arvestamisest head ülevaadet ei saa ja märkusega arvestamise väljaselgitamine on keerukas. Menetluse dokumenteerimise osas oleks hea kui jääks jälg, mille alusel ja miks DP-d muudeti.

Vaid osadel kooskõlastustel on lisatud digitaalallkirja kinnituslehed. Need võiksid olla lisatud kõigi kirjade puhul.

DP lisade kaust

Menetlusedokumentide korrektsust on mul raske kontrollida. Menetluse korrektsuse eest vastutab kohalik omavalitsus. Nõ mittekehtestatavate lisade esitamine eraldi kaustana on hea tava kohane ja mõistlik.

Kokkuvõte

DP puhul on märgatav, et selle koostaja ei ole oma tööle teostanud põhjalikku sisemist kvaliteedikontrolli. Selle tõttu esineb DP-s kohati mitmeti tõlgendatavust, millele on siinses ekspertarvamuses eespool tähelepanu juhitud. Vastavate puuduste või pisivigade kõrvaldamisel võib detailplaneeringut pidada vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks kõlblikuks.

Kuigi DP seletuskiri oli arusaadav on see lugejale kohati raskesti mõistetav (lausete täpsus; liikluse osas vahele toodud lisamaterjalist tulenevalt tekitab ptk numeratsioon segadust jms) või veidi puudulik (tehnovõrgud on ebaühtlase käsitlustasemega, keskkonnatingimused on ainult ühe teema kesksed). Seega, DP seletuskirja veelkordne ülevaatamine peale täiendatud jooniste valmimist (ennekõike põhijoonis) tuleb kasuks, et parandada DP arusaadavust laiemale üldsusele. Oluline on siiski rõhutada, et üldpõhimõtete ja sisuliste lahenduste osas võib DP-d peale korrektuuri (siinse ekspertarvamuse alusel) pidada vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks kõlblikuks. Soovitan töö koostajal seega teostada oma poolne korrektuur ja kvaliteedikontroll ning anda seejärel Sillamäe Linnavalitsusele ja Linnavolikogul ülevaade muutustest, mida on peale käesoleva ekspertiisi kätte saamist on tehtud. Sel juhul saavad Sillamäe Linnavalitsus ja Linnavolikogu ülevaate kas ja kuidas ekspertiisi tulemustega on arvestatud.

Lisan, et DP linnaehitusliku lahendust võib minu hinnangul pidada mõistlikuks. Ka on väga hea kaubanduskeskuse asukoht, sest see tagab nii linnaelanike kui ka maanteel liikujate teenindamise. Kaupluse paiknemine linna ja maantee vahel on hea ka seetõttu, et uued hooned vähendavad maanteelt linna kanduvat müra, olles uute hoonetena müratõketeks linna ja maantee vahelisel alal.

Eksperdi pädevus, haridus ja töökogemus.

Minu kui eksperdi CV on leitaval: <http://www.headandlead.com/Kaur-Lass-CV>.

Kinnitan, et mul on *planeerimisseaduse* järgi olemas planeeringute koostamise õigus. Olen viimase 18 aasta jooksul osalenud kokku ca 400 planeeringu koostamisel (sh ka mitmed kehtestatud üld- ja detailplaneeringud Ida-Virumaal) ja vastutava eksperdina osalenud mitmekümne keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamisel erinevatele planeeringutele (sh detailplaneeringud). Samuti olen juhtinud juhatuse liikmena mitmeid aastaid nii planeerimis- ja keskkonnakonsultatsiooniga tegelevaid ettevõtteid kui ka arhitektuurbürood ja puutunud praktikas tihedalt kokku nii planeerimise kui ka projekteerimise ja ehitamisega algidee kavandamisest ehitusjärelvalveni.

Oman arhitekti diplomit (MA arhitektuuris, Eesti Kunstiakadeemia 1998) ja olen lisaks õppinud planeerimist Rootsis kõrgkoolis (endine Höskolan i Karlskorna/Ronneby nüüdne Blekinge Tekniska Höskola) ning oman seetõttu ka otsest planeerimisalast väljaõpet lisaks arhitektursele kõrgharidusele.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaur Lass
Planeerimiseksperit ja juhtimiskonsultant
Arhitekt MA
OÜ Head juhatuse liige
kaur.lass@headandlead.com
tel 50 83 906

Koopiad: Maxima Eesti OÜ, Hendrikson & Ko OÜ