



Urmas Laur  
urmas.laur@7re.eu

Teie 27.07.2021  
Meie 06.08.2021 nr 9-3.2/DP-01-117

### **Kastani tn 64a krundi detailplaneering**

Selgitame täiendavalt, miks linn ei ole hetkel asunud kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisele.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Lisaks lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Eelnimetatud sättest ei tulene kohalikule omavalitsusele kohustust detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda, vaid see annab võimaluse PlanS-s nimetatud tingimuste olemasolul kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumist.

Antud juhul soovitakse hoone kasutusotsarvet muuta. Soovitakse rajada elamispindu väljakujunenud tootmisalal. Seega ei ole täidetud PlanS § 125 lg 5 toodud eeldused, mis lubaksid hoonet projekteerimistingimuste alusel laiendada. Vastavalt PlanS-le on planeerimise eesmärk luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. See tähendab, et elufunktsiooni sisetoomine keset funktsioneerivat tootmisala tuleb põhjalikult läbi mõelda ning analüüsida kontaktala eeldusi ning sobivust soovitud muudatuste sisse viimiseks, kuna erinevate suundadega tegevus võib kaasa tuua huvide konflikti ja piirangud. Naaberkruntidel toimuv tegevus ei arvesta elamualadele püstitatud kõrgemate standarditega müra, vibratsiooni ja lõhnahäiringute osas.

Elufunktsiooniga kaasas käivad vajadused krundi kujundamise (näiteks haljastuse, vaba aja veetmise võimaluste) osas peavad sobituma praegusesse tootmispiirkonda. Ilma planeerimisprotsessi läbi viimata ei ole antud asukohas elufunktsiooni sisse viimine meie hinnangul mõeldav.

Planeeringuga esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. PlanS §-s 126 on loetletud ülesanded, mida detailplaneering peab lahendama. Muuhulgas tuleb määrata ohutu liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Nimetatud ülesanded tuleb tootmismaale elufunktsiooni määramisel lahendada nii omal kinnistul kui ka arvestada naaberkinnistutest tulenevat.

Detailplaneeringuga on võimalik luua eeldused hea keskkonna kujunemiseks. Detailplaneering on kokkulepe konkreetse maa-ala võimalike arenduste ja erinevate huvigruppide vahel, andes kõigile osapooltele kindluse ja teadmise tulevikuks. Elukeskkonna kujundamine koos kontaktvõõndi kruntidega läbi planeerimisprotsessi annab kindlasti parema tulemuse võrreldes ühe krundi lahendusega. Ala arendamise ja piirkonda muutuste kavandamise soovi korral on terviklahenduse saamise eesmärgil kõiki osapooli kaasates võimalik alata detailplaneeringu koostamine suuremale alale.

Rõhutame veel kord, et detailplaneeringu koostamise nõudest loobumine on kohaliku omavalitsuse diskretsiooniotsus ning ka uue üldplaneeringu kehtestamise järgselt on ülimalt tõenäoline, et asuda tuleb detailplaneeringu koostamisele. Sel juhul kaalutakse ka terviklahenduse saamiseks suurema ala planeerimist.

Palume teada anda, kas kirjas esitatud selgituste põhjal olete endiselt seisukohal, et soovite kehtiva detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Ingrid Voolaid 736 1181

ingrid.voolaid@tartu.ee