

Ä **Kommentaar**
Tähtis on loogiline tasakaal

KAIDI ÕIS,
Põhja-Tallinna valitsus, arhitekt

Avaliku huvi ja kohaliku kogukonna huvi vahele ei saa alati joonistada võrdusmärki. Linnaplaneerimine tunneb eraldi terminit NIMB (*not in my backyard*). Ka meil on näiteid, kus kohalik kogukond soovib kaotada spordi- ja mänguväljakud, kuna melu häirib igapäevaelu. Samuti on arendaja kui omaniku ja kohaliku elaniku vastandamine liiga lihtsustatud käsitlus. Sageli kaitseb planeeringu vastu seisev kodanik samuti eelkõige enda kui omaniku huve.

Loogiline tasakaal sünnib, kui olulise avaliku huvi- ja planeeringute puhul on suurem otsustusõigus planeerijatel, kes näevad tervikpilti, ning kohalik kogukond on kaasatud kui rohujuuresandi eksperdid.

Koostöö toimib inimeste vahel. Kas kõiki osapooli kaasav koostöö toimib, sõltub väga palju sellest, kes on planeeringu või projekti autor. On tähelepanuväärne, et suurt avalikkuse vastuseisu esilekutsuvate planeeringute autorid jäävad enamasti avalikkuse eest anonüümseks, ei kaitse oma ideid avalikus diskussioonis. Nii ei lahene ka erimeelsused.

Arhitektidele, kes ennast oma loominguga samastavad, on kohaliku konteksti tunnetamine, avalikkuse kaasamine ja diskussioon harjumuspärane. Nii jõutakse erimeelsuste lahendamiseni. Linn ei saa tellijale arhitekti määrata. Kindlamaid viise kvaliteetse lahenduseni jõudmiseks, et ka avalikud ja erahuvid on tasakaalustatult arvestatud, on korraldada arhitektuurikonkurss.

Töö fookus kaldub juriidikale. Küsimus ei ole linnaplaneerimisameti või linnaosa

arhitekti otsustusõiguses ega niivõrd ka selles, kus spetsialistid paiknevad (tsentraliseeritult või mitte), vaid töö rõhuasetuses laiemalt. Ühiskonnas on tajuda arhitektuuri ja linnaplaneerimise kui ruumiga tegelevate distsipliinide marginaliseerumist. Seadusest tulenevad võimalused argumenteerida juriidilistel ja omandiõiguslikel alustel. Oluliselt keerulisem on toetuda ruumilistele argumentidele. See on protsess, mida tuleks tagasi pöörata.

1930. aastate linnaarhitektid olid praktikud. Praegune töö ülesehitus, kus suur fookus on omandiõiguslikel ja muudel juriidilistel küsimustel, praktiku töövõtete kasutamist (analüüsivat läbijoonistamist) ei soosi, mis omakorda tähendab, et alust väga süvitsi ruumiliste argumentide alusel argumenteerida ei ole. Võimalus ja vabadus kaasata eksperte – linnauurijaid, arhitekte, keskkonnaeksperte väljastpoolt – peaks olema suurem – nii linna peaarhitekti büroos kui ka linnaosa tasandil. Kui keskendumine seaduseruumile tuleb füüsilise ruumiga tegelemise arvel, siis on see pikas perspektiivis väga lühinägelik.

Linnaosa modereerib diskussiooni. Samas olen nõus, et kui eesmärgiks on iga asumi *genius loci* ga arvestav linn, tuleks eri ruumitüpoloogiatega tegelemiseks – tüüpasumist modernistliku suurpaneel-elamurajoonini – töötada välja oma reeglistik. Samuti nõustun, et linnaosa on inimestele ning kohaliku elu probleemidele oluliselt lähemal kui keskne linnaplaneerimise amet, linnaosa esmane roll ongi modereerida diskussiooni võimu ja rohujuure tasandi vahel ja sellises rollis on linnaosavalitsus väga vajalik.

Ä **Kommentaar**
Täpsustused seavad selgemad raamid

ENDRIK MÄND,
Tallinna linnaarhitekt

Planeerimisprotsess on viimase paarikümne aasta jooksul teinud läbi olulisi muutusi. Kuigi planeerimise peamine õiguslik eesmärk – ehitusõiguse määramine – on jäänud samaks, on toimunud oluline mõttemuutus avalikkuse planeerimisprotsessi kaasamise ning avalike huvi- de arvestamise osas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad tingimused tulenevad eelkõige kahest allikast – üldplaneeringust ning spetsiifilistest lähteseisukohtadest ja lisatingimustest, mis antakse konkreetse detailplaneeringu algatamisel. Tallinnas kehtib lisaks üldplaneeringule ka mitu täpsemat linnaosade üldplaneeringut ja teemaplaneeringut. Seega Tallinna näitel lähtutakse iga detailplaneeringu koostamisel nii univertsaalsetest (üldplaneeringute ja ehitusmäärustega sätestatud) kui ka unikaalsetest (detailplaneeringute algatamisel antud) lähtetingimustest.

Planeeringu koostamise käigus võivad need nõuded tulenevalt uuringutest, analüüsides ning planeeringumenetlusse kaasatud isikute ettepanekutest ja kooskõlastustest täpsustada, seades omaniku algsele soovile veelgi selgemad raamid.

Kohalik omavalitsus otsustab lisatingimused. Planeeringute lähteseisukohtade ja lisatingimuste andjaks on kohalik omavalitsus. Tallinnas on see ülesanne antud Tallinna linnaplaneerimise ametile, kus detailplaneeringute menetlusega on seotud üle kümne arhitekti ja linnaplaneerija. Amet on ka planeeringu koostamise korraldaja ja planeerimismenetluse läbiviija.

Tallinnas on vastavalt ehitusmäärustele tehtud linna-



Tallinnas on linnaosavalitsuste ülesandeks korraldada eskiislahenduste ning detailplaneeringute avalikke väljapanekuid ja arutelusid.

osavalitsustele ülesandeks korraldada eskiislahenduste ning detailplaneeringute avalikke väljapanekuid ja arutelusid. Reeglina vastutab selle ülesande eest linnaosavalitsuse arhitekt, kes nõustab planeeringutega seotud küsimusis ka linnaosavahemat, samuti halduskogu ja selle komisjone. Lisaks on linnaosa arhitekt kaasatud planeerimismenetlusse detailplaneeringu algatamiseks lähtetingimuste koostamisel, on kutsutud linnaplaneerimise ameti komisjoni, kus otsustatakse planeeringulahendusega seotud küsimusi ning osaleb linnaosa valitsuse seisukoha kujundamisel detailplaneeringu vastuvõtmiseks.

Planeeringu koostaja ja linnaosavalitsuse koostöö. Detailplaneeringu algatamiseks korralduses kohustatakse planeeringu koostajat teema koostööd linnaosavalitsusega, keda esindab eelkõige linnaosa arhitekt. Seega ongi linnaosa arhitektid esmaseks lülilik detailplaneeringu eesmärkide vahendamisel kogukonnale ja suhtlemisel planeeringu koostajaga, samuti on nad aktiivselt kaasatud otsustusprotsessidesse.

Tallinn on planeeringumenetluste arvu ja keerukust arvestades üks suuremate planeerimisalaste kogemustega kohalik omavalitsus. Mul on hea meel, et saame oma kogemusi jagada ka teiste kohalike omavalitsustega.