EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Joel Jürgens

DETAILPLANEERINGUTES KEHTESTATUD TINGIMUSTEST KÕRVALEKALDUMINE VILJANDI LINNA NÄITEL

DIGRESSION FROM CONDITIONS ORDERED BY DETAIL PLANS: A CASE STUDY OF CITY VILJANDI

Magistritöö
Maakorraldus ja kinnisvara planeerimise õppekava

Juhendaja: lektor Kaarel Sahk, *MSc*
assistent Mariliis Toom

Tartu 2017

www.emu.ee
Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Magistritöö lühikokkuvõte	
Autor: Joel Jürgens		Õppekava: Geomaatika	
Pealkiri: Detailplaneeringutes kehtestatud tingimustest kõrvalekaldumine Viljandi linna näitel			
Lk.: 88	Jooniseid: 11	Tabeleid: 15	Lisasid: 15
Osakond: Geomaatika Uurimisvaldkond: Ehitus- ja planeerimine Juhendaja: Kaarel Sahk, Mariliis Toom Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu 2017			

Detailplaneering on otsene vahend maakasutuse suunamiseks, mida realiseeritakse läbi ehitusõiguse. Ehitusõiguse rakendamiseks on vajalik koostada ehitusprojekt, mis ei ole vastuolus detailplaneeringuga. Üha enam on kasvamas probleemiks kohalike omavalitsuste võime kontrollida kogu ehitustegevust oma haldusalas. Teema aktuaalsus tuleneb sellest, et tiheasustusega alal on detailplaneering ehitusõiguse aluseks, kuid paljud ehitus- ja kasutusload ei vasta esialgsetele planeeringutingimustele.

Magistritöö eesmärgiks on hinnata kuivõrd järgitakse uute hoonete püstitamisel detailplaneeringutes kehtestatud nõudeid Viljandi linnas aastatel 2001-2012. Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on läbi viidud juhtumiuurimised viie detailplaneeringu põhjal Viljandi linnas. Vastuolude kaardistamiseks erinevates etappides on jagatud need kolme eraldi klassi, milleks on vastuolu samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga, vastuolu ainult ehitusprojektiga ning vastuolu ainult detailplaneeringuga. Ehitusprojekte, mille vastavust detailplaneeringutele kontrolliti oli kokku 71.

Detailplaneeringuga vastuolus olevates ehitusprojektides esines kõige rohkem probleeme katusekaldega, kus paljudel hoonetel jäi see alla lubatud piiride. Ehitusprojektidega vastuolusid esines kõige rohkem ehitusaluse pindala ületamisel. Ajaliselt tekkis kõige rohkem vastuolusid ehitusloa väljastamisel (40), ehitamise ajal (12), kasutamisel (2) ning vastuolud puudusid 17 objekti puhul. Vastuolude tekke peamiseks põhjuseks on kohaliku omavalitsuse poolt projektide liiga pealiskaudne kontroll. Detailplaneeringuga seotud vastuolusid on võimalik seadustada projekteerimistingimustega, kui seda on tehtud asjakohasel juhul 10% ulatuses. Kokku esines detailplaneeringulisi vastuolusid 119 korral, millest 87% on projekteerimistingimustega aktsepteeritavad ja 13% vastuolude lahendamiseks tuleb algatada uus detailplaneering.

Uurimistöö tulemustest selgus asjaolu, et Viljandi linnavalitsuse majandus- ja arhitektuuriametis ei ole kontrollitud antud perioodil süstemaatiliselt ehitusprojektide ja detailplaneeringu vahelisi eba- ja kooskõlasid, mille tulemusel on tekkinud ligikaudu pooled probleemsed objektid.

Märksõnad: Ehitamine, ehitusluba, ehitusõigus, detailplaneering, projekteerimistingimused, kohalik omavalitsus

www.emu.ee
Eesti Maaülikool
Estonian University of Life Sciences

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Master Thesis	
Author: Joel Jürgens		Speciality: Geomatics	
Title: Digression from conditions ordered by detail plans: a case study of city Viljandi			
Pages: 88	Figures: 11	Tables: 15	Appendixes: 15
Department: Geomatics Field of research: Building and planning Supervisor: Kaarel Sahk, Mariliis Toom Place and date: Tartu 2017			

Detail planning is a direct measure for guiding land tenure, which is realized through building law. For implementation of the building law a building project which is not in conflict with the detail planning, is needed. Lack of ability to control constructing in local government territory is increasingly becoming an issue. The fact that detail planning is the basis of the building law at densely populated areas, but in several cases the building permits and permits for use do not match the initial planning conditions, gives the topic the actuality.

The aim of the Master's Thesis is to evaluate how the stated requirements of the detail plans are followed while constructing new buildings according to the example of the city of Viljandi in 2001-2012. For fulfilling the purpose of the thesis five different case studies of detail plans were conducted in the city of Viljandi. For charting the conflicts in different phases the conditions were divided into three separate categories – conflict with detail planning and building project, conflict with building project and conflict with detail planning. 71 building project compliances to the detail planning were controlled. Main reasons for the conflicts in detail planning of building projects were roof slopes that were under allowed borders in several cases. Conflicts with building projects mostly involved the area under construction which was exceeded. Time related conflicts mostly occurred while issuing the building permits (40), during constructing (12), while using (2) and 17 object had no conflicts. Main reason for the origin of conflicts is superficial control of the projects by local government. It is possible to legalize the conflicts with detail planning, with design criteria if it is done in relevant cases in 10% extent. There were in total 119 conflicts with detail planning, of which 87% are acceptable with design criteria and in 13% of conflicts require a new detail planning initiation.

Research results indicated that Viljandi city government's Economy and Architecture Office has not been controlling conflicts and accordance with building projects and detail planning systematically throughout the mentioned period which has created approximately half of the problematic objects.

Keywords: Building, building permit, building law, detail planning, design criteria, local government

SISUKORD

SISSEJUHATUS 6
1. KEHTIVATE EHITUS- JA PLANEERIMISALASTE REGULATSIOONIDE ÜLEVAADE 8
1.1. Planeerimisalaste regulatsioonide ülevaade 8
1.1.1. Detailplaneeringu olemus 8
1.1.2. Detailplaneeringute probleemid 13
1.1.3. Projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul 16
1.2. Ehitusalaste regulatsioonide ülevaade 19
1.2.1. Ülevaade ehitusseadustikust 19
1.2.2. Ebaseaduslike ja õigusliku aluseta püstitatud ehitiste probleemid 23
2. DETAILPLANEERINGUTES KEHTESTATUD TINGIMUSTEST KÕRVALEKALDUMINE VILJANDI LINNA NÄITEL 27
2.1. Metoodika ja materjalid 27
2.2. Juhtum 1: Lõikuse tänava detailplaneering 29
2.2.1. Detailplaneeringu ülevaade 29
2.2.2. Lõikuse tänava detailplaneeringu analüüs 31
2.3. Juhtum 2. Leola tänav 3 detailplaneering 31
2.3.1. Detailplaneeringu ülevaade 31
2.3.2. Leola tänav 3 detailplaneeringu analüüs 33
2.4. Juhtum 3. Kösti elamukvartali detailplaneering 33
2.4.1. Detailplaneeringu ülevaade 33
2.4.2. Kösti elamukvartali detailplaneeringu analüüs 36
2.5. Juhtum 4. Mooni elamukvartali detailplaneering 39
2.5.1. Detailplaneeringu ülevaade 39
2.5.2. Mooni tänava detailplaneeringu analüüs 41
2.6. Juhtum 5. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneering 42
2.6.1. Detailplaneeringu ülevaade 42
2.6.2. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs 44
2.7. Tulemused 46
3. ARUTELU 54
KOKKUVÕTE 60
KASUTATUD ALLIKAD 63

DIGRESSION FROM CONDITIONS ORDERED BY DETAIL PLANS: A CASE STUDY OF CITY VILJANDI 66
LISAD 69
Lisa 1. Lõikuse tänava detailplaneeringu põhijoonis 70
Lisa 2. Lõikuse tänava detailplaneeringu ehituslubade põhinäitajad 71
Lisa 3. Lõikuse tänava detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs 72
Lisa 4. Leola tänava detailplaneeringu põhijoonis 73
Lisa 5. Leola tänav 3 ehitusloa põhinäitajad 74
Lisa 6. Leola tänav 3 detailplaneeringu ja ehitusloa analüüs 75
Lisa 7. Kösti elamukvartali detailplaneeringu põhijoonis 76
Lisa 8. Kösti elamukvartali detailplaneeringu ehituslubade põhinäitajad 77
Lisa 9. Kösti elamukvartali detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs 79
Lisa 10. Mooni elamukvartali detailplaneeringu põhijoonis 82
Lisa 11. Mooni elamukvartali ehituslubade ülevaade 83
Lisa 12. Mooni tänava elamukvartali detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs 85
Lisa 13. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu põhijoonis 86
Lisa 14. Kullamäe ja Kanepi tänava ehituslubade ülevaade 87
Lisa 15. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs 88

SISSEJUHATUS

Kiirelt arenevas ühiskonnas on oluline maaressursside ratsionaalne kasutamine. Tulevastele põlvkondadele jätkusuutliku keskkonna säilitamise nimel on vajalik keskkonda planeerida. Detailplaneerimine on demokraatlikus Euroopas olnud ruumilise keskkonna arendamise üheks õiguslikuks instrumendiks aastakümneid. Planeerimisest on saanud vahend ühiskondlike vajaduste väljendamiseks ja kaardistamiseks. Detailplaneering on otsene vahend maakasutuse suunamiseks, mida realiseeritakse läbi ehitusõiguse. Ehitusõiguse rakendamiseks on vajalik koostada ehitusprojekt, mis peab olema kooskõlas detailplaneeringuga.

Üha enam on kasvamas probleemiks kohalike omavalitsuste võime kontrollida kogu ehitustegevust oma haldusalas. Haldusvõime vähenemise peamisteks põhjusteks on kohaliku omavalituse piiratud eelarve, sobivate erialaspetsialistide vähesus ning eesseisev haldusreform, mis süvendab seda probleemi veel enam. Samuti on Riigikontroll uurinud omavalitsuste haldusvõime vähenemist auditis 2011. aastal „Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes“. Auditi tulemusel leiti, et kohalikud omavalitsused ei järginud kinnisvarabuumiaegsel perioodil selgesti ehitusprojektide vastavust detailplaneeringutele. Lisaks leiti, et tänased ehitushinnad ei ole võrreldavad trahvide ja sunnirahade suurusega, mistõttu ei ole piisavalt efektiivsed vältimaks ebaseaduslikku ehitamist ega takistamaks nende teket.

Teema aktuaalsus tuleneb sellest, et tiheasustusega alal on detailplaneering ehitusõiguse aluseks, kuid paljudel juhtudel ei vasta väljaantud ehitus- ja kasutusload planeeringutes kehtestatud tingimustele. Kohaliku omavalitsuse kohustus on kontrollida ehitusprojektide vastavust detailplaneeringus sätestatud ehitusõiguslikele tingimustele. Olukorras, kus väljastatavate ehituslubade üle puudub piisav kontroll, võib tekkida olukord, kus püstitatav hoone on vastuolus detailplaneeringuga. Probleemi on tinginud arendajate surve saavutada maksimaalne tulemuslikkus, kus tihtipeale on avalikud huvid jäänud tahaplaanile.

Magistritöö eesmärgiks on hinnata kuivõrd järgitakse uute hoonete püstitamisel detailplaneeringutes kehtestatud nõudeid Viljandi linnas. Magistritöö eesmärgi

saavutamiseks on läbi viidud juhtumiuurimised viie detailplaneeringu põhjal Viljandi linnas. Lähtuvalt uurimistöö eesmärgist on püstitatud küsimused, millele otsitakse vastust:

1. Millisel määral reguleerib detailplaneering ehitusõiguslikke küsimusi?
2. Kuivõrd on järgitud kehtestatud detailplaneeringuid hilisemas menetluses ning ehitamisel Viljandi linnas?
3. Mil määral on kõrvalekalded detailplaneeringust lubatavad projekteerimistingimuste määramisega?

Uurimistöö koosneb kolmest osast: teoreetilisest, empiirilisest ning arutelust. Teoreetilises osas selgitatakse Eestis kehtivaid planeerimis- ja ehitusalaseid regulatsioone ning analüüsi läbiviimisel on jälgitud õigusaktides sätestatud kui erialakirjanduses esitatud. Lisaks Eesti seadusandlusele tuuakse välja paralleele Saksamaaga, kuna Eesti ehitus- ja planeerimisalaste õigusaktide väljatöötamise eelduseks on just selle riigi seadused.

Uurimistöö empiirilises osas analüüsitakse Viljandi linnas välja antud ehitus- ja kasutuslubade ning vastavust kehtestatud detailplaneeringute suhtes aastatel 2001-2012. Valimisse on võetud viis detailplaneeringut, mis on seotud uusarendusprojektidega. Valitud detailplaneeringutest kolm on kehtestatud kinnisvarabuumi ajal ning kaks hilisemal perioodil. Valimisse valitud detailplaneeringute puhul oli oluline ajaline periood, andmete kättesaadavus ja võrreldavus. Ajaliselt iseloomustab iga detailplaneering mingit olulist etappi Viljandi linnas. Andmete kättesaadavuse ja võrdlemise osas oli oluliseks see, et iga valimis oleva detailplaneeringu ehitusõiguslikud tingimused oleksid võrreldavad. Arutelus analüüsitakse ehitus- ja kasutuslubade ning hetkeolukorra vastavust detailplaneeringutele. Lisaks antakse ülevaade sellest, milliseid detailplaneeringutega seotud vastuolud on aktsepteeritavad projekteerimistingimuste väljastamisel.

Detailplaneeringute järgimist ehituslubade ja kasutuslubade väljaandmisel on uurinud kinnisvara planeerimise erialal Mailin Tamm magistritöös teemal „Ehitusprojektide mittevastavus detailplaneeringutes ja projekteerimistingimustes esitatud nõutele“: esitatud analüüsi tulemusel leiti, et 245-st kontrollitud ehitusprojektist esines vastuolusid 54 hoone ehitusprojektis, mis moodustas kõikidest kontrollitud ehitusprojektidest 22%. Mailin Tamme poolt koostatud töö tulemusi, seda kehtestatud nõuetele mittevastavate hoonete arvukuse osas, on võrreldud käesoleva uurimistöö 3. peatükis.

Siinkohal soovib töö autor tänada märkimisväärse panuse eest juhendajaid Kaarel Sahka ja Mariliis Toomi.

1. KEHTIVATE EHITUS- JA PLANEERIMISALASTE REGULATSIOONIDE ÜLEVAADE

1.1. Planeerimisalaste regulatsioonide ülevaade

1.1.1. Detailplaneeringu olemus

Eestis kehtiv planeerimissüsteem on hierarhiline, millest tulenevalt jaguneb see neljaks põhiliigiks. Nendeks on üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ja detailplaneering ning eriplaneeringud. (Planeerimine 2017) Kogu riigi üldiseid ruumilise arengu suundumusi käsitleb üleriigiline planeering (Eesti Üleriigiline… 2012: 4). Maakonnaplaneering käsitleb maakonna ruumilisi arengusuundasid ja põhimõtteid (Viljandi maakonna… 2016: 4). Üldplaneering suunab linna või valla arengusuundasid ja maakasutust (Tartu linna… 2017: 8). Riiklik või kohaliku omavalitsuse eriplaneering koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitiste või rajatiste jaoks. Eriplaneeringu eesmärgiks on planeerida riiklikult või omavalitsuse piires tähtsate objektide rajamist. (Planeerimine 2017) Detailplaneeringu eesmärgiks on anda õigus lähiaastate ehitustegevuseks (Soovitused detail… 2003: 3). Saksamaa planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisel seatud eesmärgiks maa-ala maksimaalne kasutamine, kus ei tohi minna vastuollu majanduslike, sotsiaalsete ja avalik-õiguslike põhimõtetega (Planeerimisseaduse seletuskiri 2013:8). Kohaliku omavalitsuse kohustuseks on tiheasustusega alal juhendada maakasutust viisil, mis oleks jätkusutlik (Weber, *et al.* 2008: 78).

Detailplaneering on ühiskondliku kokkuleppe saavutamise protsess, millega antakse seaduslik alus uute hoonete ehitamiseks, olemasolevatele hoonetele juurdeehituse tegemiseks, maa-alade kruntideks jaotamiseks ja olemasolevate kruntide piiride muutmiseks (Soovitused detail… 2003: 2). Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks (Planeerimisseadus 2015, § 124 lg 1). Näiteks Saksamaal koostatakse hoonestusplaan mingi kindla kinnistu kohta, kuid võidakse teha ka seda mingi suurema piirkonna kohta. Hoonestusplaanist huvitatud isikuks on kinnistu omanik. (Hien 2006:457) Detailplaneeringu koostamise

ettepaneku tegijal on füüsilise ruumi, aga ka sotsiaalse- ja majandusruumi kujundamisel oma eesmärgid (Soovitused detail… 2003: 7).

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ning on lähiaastate ehitustegevuse aluseks (Planeerimisseadus 2015, § 124 lg 2). Detailplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi millegi talumiseks, mis üldjuhul servituut või muud koormatised. Kui detailplaneering algatatakse keskkonna seisukohast oluliselt kohalt, on vajalik algatada keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KSH) (Planeerimisseadus 2015, § 124 lg 6), kuid selles osas jääb kaalutlusõigus kohalikule omavalitsusele. KSH eesmärgiks on anda tegevuse planeerijale teavet kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasnevate keskkonnamõjude kohta (Keskkonnamõju hindamine… 2005 § 3^1). Saksamaa planeerimissüsteemis on kasutusel hoonestusplaan, millega määratletakse ära maa ehitusõigus. Hoonestusplaani koostamise ja menetlemise käigus on vajalik kaaluda keskkonnamõjusid, naabrite õigusi ja avalik-õiguslikke nõudeid. (Hien 2006: 456)

Detailplaneering on nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustuslike objektide puhul (Planeerimisseadus 2015, § 125 lg 1). Näiteks Saksamaa planeerimisõiguse kohaselt on maakasutusplaanidega määratud ära hoonestusplaanide koostamise kohustuslikkus (Hien 2006: 456), mis Eestis on ära reguleeritud üldplaneeringus detailplaneeringu kohustuslike aladena. Detailplaneering koostatakse kui hoone püstitatakse, olemasolevat laiendatakse üle 33%, tegemist on olulise huviga rajatise või on objekt olulise ruumilise mõjuga (Planeerimisseadus 2015, § 125 lg 1 punkt 1-4). Detailplaneeringu koostamise kohustuslikel aladel on võimalik planeerida ehitustegevust ka läbi projekteerimistingimuste, kui kohalik omavalitsus ei nõua detailplaneeringu koostamist (Ehitusseadustik 2015, § 26). Eestis kehtiva planeerimisseaduse järgsed detailplaneeringu ülesanded on järgnevad (Planeerimisseadus 2015, § 126 lg 1):

1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
2. krundi hoonestusala määramine
3. krundi ehitusõiguse määramine;
4. hoonetele ja rajatistele vajalike, sealhulgas tehnovõrkude ja –rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
5. ehitise ehituslike tingimuste määramine;

6. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine
7. haljastuse ja heakorra määramine;
8. kuja määramine;
9. kallasrajale avaliku väljapääsu tagamine;
10. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
11. müra-, vibratsiooni-, saasteriski-, ja isolatsiooni tagamine;
12. miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja nende kaitse- ning kasutustingimuste määramine;
13. ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
14. servituutide seadmine või olemasoleva muutmine.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitab kohalikku omavalitsusse kinnistu õigustatud omanik või tema poolt volitatud lepingulise suhte alusel planeerija. Detailplaneeringu algatamise taotlus esitatakse kohalikku omavalitsusse, kes kaalub antud planeeringu idee realiseeritavust ning selle tulemusel tehakse otsus, kas on võimalik sellisel lahenduskäigul planeeringut algatada. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada varem kehtestatud haldusakte, milleks on üld- ja teemaplaneeringud, detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja arengukavad. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik järgida haldusüksuse piires planeeritava ala tuleviku perspektiive, mille tulemusel luuakse jätkusuutlik keskkond tulevastele põlvkondadele (Soovitused detail… 2003: 12). Saksamaa planeerimisõiguses on üldjuhul hoonestusplaanide tellijaks maa-ala omanik või huvitatud isik. Hoonestusplaani koostamise algatamiseks esitab huvitatud isik taotluse ehitus- ja planeerimisametisse. Hoonestusplaani koostamise aluseks võetakse maakasutusplaan ning varem kehtestatud hoonestusplaanid samas piirkonnas. (Hien 2006: 457)

Detailplaneeringu esialgse lahenduse koostamise aluseks on maa-ala topogeodeetilise alusplaani ja haljastuse olemasolul dendroloogilise hinnangu koostamine. Pärast esialgse lahenduse koostamist ja esitlemist algatatakse detailplaneering, kui antud lahendus on vastuvõetav ning ei esine olulisi vastuolusid olemasolevate haldusaktide ja arengusuundadega (Planeerimisseadus 2015, § 128 lg 2). Pärast detailplaneeringu algatamist koostatakse lahendus, mille kohta toimub esmane avalik arutelu. Planeerimisalane tegevus on avalik, mis tähendab huvitatud isikute õigeaegset informeerimist ning planeeringu protsessis osalemise võimaldamist. Avaliku väljapaneku ja planeeringu tutvustamise abil tagatakse kõigile kodanikele võrdsed õigused ja võimalused kaitsta oma huve planeeritaval alal kavandatavate muudatuste otsustamisel (Soovitused detail… 2003: 33). Saksamaal on

detailplaneeringu koostamise aluseks taotluse esitamine kohalikku omavalitsusse. Pärast planeeringu koostamise alustamist, kaasatakse sarnaselt Eestis toimuvale, huvigruppe menetlusse, et vältida puudutatud isikute huvide rikkumist ja võimalike tähtaegade ületamist, mille tulemusel on suur tõenäosus planeeringulahenduse mitte vastuvõtmiseks (Hien 2006: 459).

Avaliku väljapaneku käigus on võimalik esitada huvitatud isikutel ettepanekuid planeeringulahenduse muutmiseks, parendamiseks või täpsustamiseks. Saksamaal on planeeringu avalikustamine rangelt reguleeritud. Sealsed inimesed on küllaltki teadlikud seoses oma õiguste ja kohustustega, rääkida kaasa detailplaneeringute lahenduste väljatöötamises (Hien 2006: 458). Sarnaselt Saksamaale on ka Eestis viimastel aastatel on kasvanud huvigruppide aktiivsus planeeringulahenduste avalikel väljapanekutel.

Esmane detailplaneeringu avalik arutelu toimub juhul, kui avalikul väljapanekul on esitatud ettepanekuid planeeringu lahenduse täiendamiseks või muutmiseks (Soovitused detail… 2003:34). Pärast ettepanekute esitamist võtab kohalik omavalitsus seisukoha, mille käigus vastatakse kõigile avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutele ning kaalub asjaolu, kas on vajalik arvestada nendega planeeringulahenduses (Planeerimisseadus 2015, § 137 lg 2). Juhul, kui avalikul väljapanekul ei esitatud ettepanekuid, ei ole vajalik korraldada avalikku arutelu (Planeerimisseadus 2015, § 136 lg 2). Avaliku arutelu toimumise käigus esitatakse ettepanekuid detailplaneeringu lahenduse osas, kui selles leidub piirinaabrite, kohaliku omavalitsuse või muude huvigruppide jaoks vastuväiteid või vastuolusid. Omapoolseid vastuväiteid esitab planeeringu koostaja, kaitsmaks oma seisukohti planeeringu põhilahenduse osas (Viljasaar 2017: 7). Saksamaa planeerimisõiguses on samuti vajalik arvestada hoonestusplaani kinnitades ettepanekutega, mida on esitanud huvitatud isikud, kelleks peamiselt on piirinaabrid (Hien 2006: 457). Pärast poolt ja vastu argumentide ütlemist, võtab kohalik omavalitsus seisukoha, milliseid avalikul arutelul esitatud ettepanekuid tuleb võtta arvesse, milliseid mitte. Detailplaneeringu põhilahendust muutvaid ettepanekuid on vajalik arvestada ning lähtuvalt nendest koostada uus põhijoonis, mille üle toimub uuesti avalik väljapanek ja avalik arutelu, kui antud planeering on piisavalt suure avaliku huviga (Planeerimisseadus 2015, § 137 lg 3). Kui avalik huvi on väiksem, piirdub kohalik omavalitsus ettepanekute ja põhijoonise lahenduse arutelu ettepanekuid esitanud isikutega.

Pärast eskiislahenduse arutelu ning ettepanekute arvestamist alustatakse põhilahenduse koostamisega. Lahenduse koostamise käigus määratletakse ära täpsemalt planeeritava maa-ala hoonestamise asukoht, ehitusõigus, haljastus, liiklusskeem ning tehnovõrkude paiknemine (Planeerimine 2017). Planeeringu vastavaks tunnistamise tulemusel kinnitab kohalik omavalitsus selle vastuvõtmise otsusega, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele, seadustele ja õigusaktidele (Lass 2012: 43). Niisamuti on Saksamaal rangelt reguleeritud planeeringute vastuvõtmine ja kehtestamine. Kohalikul elanikul, kes arvab, et tema õigusi on riivatud, on võimalik esitada kaebus planeeringulahenduse muutmiseks. Hoonestusplaanide esmaseks kontrolliks on kohaliku omavalitsuse volikogu. Kui hoonestusplaan on edasi kaevatud liigub selle menetlus kohtusse (Hien 2006: 459)

Pärast planeeringu vastavaks tunnistamist teeb kohalik omavalitsus otsuse korraldada detailplaneeringu kehtestamise eelne avalik arutelu. Pärast avalikku arutelu teeb kohalik omavalitsus otsuse kehtestada detailplaneering haldusaktiga, mille väljastab kohaliku omavalitse volikogu (Planeerimisseadus 2015, § 139 lg 1). Suuremahulisema arendusprojekti lahenduse realiseerimiseks, on huvitatud isik kohustatud esmalt ehitama teed ja tehnovõrgud nõuetekohaste ehitusprojektide alusel. Sellega välistatakse olukord, kus hooned on püstitatud, kuid detailplaneeringu kohustuslikud juurdepääsuteed puuduvad. Väiksemahuliste projektide puhul on võimalik juurdepääsuteede rajamist, koos kommunikatsioonidega, näha ette ka hoone ehitusprojekti ühe osana, mis tähendab, et eraldiseisvad ehitusload ei ole vajalikud.

Detailplaneeringu kehtestamisest teavitatakse avalikkust, piirinaabreid ja isikuid, kes avalikul väljapanekul esitasid ettepanekuid (Planeerimisseadus 2015, § 139 lg 3). Planeeringulahendusi on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul, kui pärast detailplaneeringu kehtestamist märgatakse olulisi vigu või vastuolusid (Planeerimisseadus 2015, § 141). Kohalik omavalitsus teeb otsuse, kas antud lahenduses esineb olulisi vastuolusid seadusandlusega, kui detailplaneeringu vaidlustamiseks on esitatud ettepanek. Kui kohalik omavalitsus keeldub detailplaneeringut kehtetuks tunnistamast, on võimalik pöörduda sellega halduskohtusse ning, kui kohus leiab, et see on vastuolus seadusega, tühistatakse planeering kohtuotsusega (Soovitused detail… 2003: 38). Kehtestatud detailplaneering tunnistatakse kehtetuks juhul, kui detailplaneeringu algataja esitab taotluse, kehtestatud planeeringut ei ole realiseeritud või kui planeeringumenetlus on jäänud seisma (Soovitused detail… 2003: 38). Sarnaselt kehtestamisele ja avalikule arutelule teavitatakse

detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest ka kohalikes infokanalites (Planeerimisseadus 2015, § 140 lg 5). Detailplaneeringu korraldamise tunnistab kehtetuks kohalik omavalitsus linna- või vallavalitsus haldusaktiga.

1.1.2. Detailplaneeringute probleemid

Detailplaneeringutega seonduvad probleemid ilmnevad juba planeerimise kõige varajasemas staadiumis, milleks on eskiislahenduse esitamine. Üldjuhul soovib huvitatud isik detailplaneeringu lahendusega tagada omale parima lahenduse, mille tulemusel on maksimeeritud kogu majanduslik tulemuslikkus (Soovitused detail… 2003: 5), kuid sealjuures peab omavalitsus arvestama väga paljude muude kehtivate nõuetega. Detailplaneeringutega seonduvad probleemid jagunevad üldjuhul kolmeks, mis on seotud arendaja huvidega, kohaliku omavalitsuse suutmatuse ja pädevusega ning avalikkusega (Viljasaar 2017: 45).

Detailplaneeringu lahenduse vastuvõtmisel ja kehtestamisel ei selgita kohalikud omavalitsused alati välja avalikke huve, naabrusõigusi ega arvesta tegevuses keskkonnamõjudega. Avalikuks huviks nimetatakse huvi, mis esindab ühiskonna, kui terviku huve. Avalikest huvidest lähtuvalt on oluliseks seisukohaks ühiste huvidega arvestamine, mis on kõigile kättesaadavad nagu juurdepääsuteed, naabrusõigused, riigi- ja kohaliku tasandi kaitstavad huvid (Viljasaar 2017: 41). Erandlikult on oluline arvestada naabrusõigustega planeerimises, sest planeeringulahendus ei tohi kahjustada naabrite kinnisasju (Mikli 2010: 599). Linnaruumi olulise avaliku mõjuga objekti planeerimisel küsitakse kogukondlikku arvamust objekti sobivuse ja väljanägemise kohta läbi detailplaneeringu avaliku arutelu. Avalike huvidega arvestamisel on alati vastakaid arvamusi, millest järeldudes ei saagi alati realiseeritav lahendus kõigile huvigruppidele meeldida. Kohaliku omavalitsuse jaoks on keeruliseks ülesandeks leida kompromiss avalike huvide ja erahuvide vahel.

Kaalutlusõigust nimetatakse diskretsiooniks, mida kasutatakse planeeringute kui ka ehitus- ja kasutuslubade menetlemisel (Haldusmenetlusseadus 2001 § 4 lg 2). Kaalutlusõiguse sisuks on selge olukorra kaardistamine, mille käigus analüüsitakse, kas mingite otsuste tulemusel ei tekiks vastuolusid seadusandlusega ning arvestatakse piisavalt avalike huvidega (Haldusmenetlusseadus 2001 § 4 lg 2). Detailplaneeringute menetlemisel kaalutletakse planeeringu sisu ja kaasamise otsustamise üle. Ehitus- ja kasutuslubade puhul analüüsitakse

ehitusprojekti või selle vastavust detailplaneeringule. Kaalutlusotsuse käigus arvestab kohalik omavalitsus kõigi hetkel teadaolevate asjaoludega.

Samuti on üks planeerimise protsessi osalistest maavalitsus, kelle eesmärgiks on järelevalve teostamine. Detailplaneeringu koostamise menetlusse kaasatakse maavalitsus juhul, kui planeering on jõudnud heakskiitmise staadiumisse. Maavanem annab detailplaneeringule heakskiidu, kui see vastab kehtivatele õigusaktidele ja on ära kuulanud avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud (Planeerimisseadus 2015, § 142 lg 4). Kinnisvarabuumi aegsetele detailplaneeringute puhul oli probleemiks maavalitsuste mitte kaasamine menetlusprotsessi. Sellel perioodil olid 2/3 planeeringuid üldplaneeringut muutvad, kuna toimus linnalähedastes valdades valglinnastumine (Viljasaar 2017: 38). Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringutega peaks olema erand, mitte reegel (Pikamäe 2006: 452). Planeerimissurve oli suunatud peamiselt põllu- ja rohumaadele elamute ehitamise sooviga, mille tulemusel jagati maa-alad kruntideks, määrati ehitusõigus ning muudeti sihtotstarvet põllumaast elamumaaks. Selle protsessi käigus mindi vastuollu üldplaneeringuga ning algatatav planeering oli seaduse kohaselt üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute menetlusse tuleb alati kaasata maavalitsus, kuid kohalikud omavalitsused tuginesid kaalutlusõigusele, mille järgselt otsustati maavalitsust mitte kaasata. Detailplaneeringuid, mida ei ole esitatud maavalitsusse menetluseaegselt, ei ole kehtetuks tunnistatud (Aedmaa, *et al.* 2004: 343).

Tänasel ajahetkel on enamikes kohalikes omavalitsustes üldplaneering, mille lahendus on vanem kui 10 aastast. Korraliku üldplaneeringu puudumise tulemusel pole võimalik detailplaneeringute koostamisel võimalik era- ning avalikke huve võrrelda ega vältida avalike huvide kahjustamist (Riigikontroll 2009: 7). Selle tulemusel on loodud olukord, kus detailplaneeringu koostamise menetlus on oluliselt rohkem kallutatud erahuvide poole. Planeerimisprotsessis väljenduvad selgesti erahuvid oluliselt jõulisemalt kui avalikud huvid, sest uue planeeringu algatamine on majanduslikult kulukas ning eraisik ei ole nõus oluliselt rohkem raha kulutama, kui esialgu planeeritult (Riigikontroll 2008: 14). Teisalt võib tekkida olukord, kus kohalik omavalitsus soosib teadlikult arendaja huvisid maa-ala arendamisel (Riigikontroll 2011: 6), kuid sealjuures tekitatakse olulist emotsionaalset ja moraalset kahju kogukonnale. Sellised olukorrad loovad kuvandi omavalitsusest, kui nõrgast planeerijast. Hea planeerimislahenduse saavutamise eelduseks on koostamise ajal toimuv kohaliku

omavalitsuse dialoog planeeringu koostamises osalejatega, kuid enamjaolt see ei õnnestu (Lass 2017: 17). Detailplaneering on sel juhul laiemate kompromisside ja kokkulepete otsimise vahendiks.

Kohalikul omavalitsusel on õigus mitte arvestada iga üksikut huvi, kui see on vastuolus üldiste ja avalike huvidega (Soovitused detail… 2003: 6). Sellisel juhul võib kinnisasja omaniku õigusi detailplaneeringuga vajadusel kitsendada ka vastu tema tahtmist (Soovitused detail… 2003: 8). Paljudel juhtudel on detailplaneeringu kehtestamise põhjuseks maaomaniku soov tõsta oma kinnistu turuväärtust (Tillemann 2012: 6), mis ei peaks olema detailplaneeringu ainus eesmärk. Alustades näiteks kümme aastat tagasi kehtestatud planeeringu elluviimist, võib ümbruskond olla muutunud hoopis teiseks. Kohalikul omavalitsusel on õigus kaalutlusõiguse alusel hinnata planeeringu realiseeritavust. Samuti on kohalikul omavalitsusel õigus planeering tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu lahendust ei ole asutud realiseerima viie aasta jooksul peale kehtestamist (Planeerimisseadus 2015, § 140 lg 1). Selle aja jooksul muutuvad kiirelt arenevas ühiskonnas inimeste sotsiaalsed ja majanduslikud vajadused, millest lähtuvalt ei pruugi olla võimalik realiseerida antud lahendust (Mikli, Pelisaar 2016: 188). Planeerimine tervikuna on rahaliselt kallis protsess, mistõttu ei julge vallad või linnad vajaduse korral detailplaneeringuid kehtetuks tunnistada, kartes, et huvitatud isikud võivad esitada rahalisi nõudeid (Riigikontroll 2009: 21).

Detailplaneeringu algatamisest on võimalik keelduda seetõttu, kui see on niivõrd palju vastuolus kehtiva üldplaneeringu, seaduse või avalike huvidega (Planeerimisseadus 2015, § 128 lg 2 punkt 2). Üldplaneeringuga vastuolu tekib siis, kui näiteks tahetakse muuta maa sihtotstarvet, rohevõrgustiku piirkonnas või on sellel alal muud spetsiifilised eripärad. Vastuolu tekitab see, kui algatatav planeering hõlmab olulisel määral kallasrada ning sealse ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on kohalikul omavalitsusel vajalik pöörduda Keskkonnaameti poole (Looduskaitseseadus 40 lg 3). Ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud detailplaneeringuid algatati ja kehtestati kõige enam kinnisvarabuumiaegsel perioodil. Sellel perioodil kehtestati ka planeeringuid, mis olid otseselt vastuolus seadusega. Kehtetuks on võimalik tunnistada detailplaneering siis, kui sealset ehitusõigust ei ole realiseeritud, mis tähendab, et kas hoone ei ole püstitatud või pole esitatud ehitusprojekti (Soovitused detail…2003: 38). Paraku hoonestatud maa-alade puhul

ei muudaks detailplaneeringu tühistamine ning uue algatamine olukorda, sest kahju on juba tehtud.

Detailplaneeringute koostamisel ja vormistamisel ei ole riiklikult ette nähtud seaduslikku vormi nagu nähakse ette ehitusprojektide ning erinevate lubade taotlemisel. Seadusliku vormi puudumine on tekitanud olukorra, kus detailplaneeringutes esitatud informatsioon ei ole esitatud ühetaoliselt, mille tulemusel pole alati võimalik veenduda selle vastavusel õigusaktidele ning kohaliku omavalitsuse arengueesmärkidele (Riigikontroll 2009: 19). Iga planeerija koostab detailplaneeringu seletuskirja koos põhijoonisega erinevalt, kuna puudub ühtne vormistusjuhend, nagu on mõeldud ehitusprojektide koostamiseks. Kui detailplaneeringu eskiislahendus on ebaselge, võib kohalik omavalitsus keelduda sellist detailplaneeringut algatamast, kuniks on esitatud üheti mõistetav eskiis (Riigikontroll 2009: 20). Lähtuvalt ühtsete vormistusnõuete puudumisest, võib tekkida olukord, kus menetlusprotsessi pikenemine muutub huvitatud isiku jaoks majanduslikult oluliselt kulukamaks, kui esialgu planeeritult.

1.1.3. Projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul

Projekteerimistingimused on tingimused, mis väljastatakse konkreetse ehitise või rajatise ümberehitamiseks ja püstitamiseks. Projekteerimistingimuse eesmärgiks on anda ehitusõiguslikud tingimused detailplaneeringu puudumisel või täpsustada detailplaneeringu olemasolul. Eesti planeerimissüsteemis võeti kasutusele projekteerimistingimused 1995. aastal jõustunud planeerimis- ja ehitusseaduses. Ehitus- ja planeerimiskeskkonna olulise muutumise tulemusel kehtestati uus seadus 2003. aastal. Ehitusseaduse kohaselt on projekteerimistingimused ehitise püstitamiseks või ümberehitamiseks detailplaneeringu kohustuslikkuse puudumisel (Ehitusseadus 2002, § 19 lg 3). Samuti on projekteerimistingimused detailplaneeringu puudumisel eelduseks ehitise arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramiseks. Detailplaneeringu olemasolul täpsustavad kohaliku omavalitsuse väljastatavad projekteerimistingimused detailplaneeringus mittesisalduvaid tingimusi, mis tähendab, et olemasolevat detailplaneeringut ei saa olemuslikult muuta vaid täpsustada (Ehitusseaduse 2010: 10).

2015. aastal jõustunud ehitusseadustik kirjeldab detailsemalt projekteerimistingimuste andmist ning nende väljastamise tingimusi. Projekteerimistingimused on tingimused, mille antakse alus hoone või olulise rajatise püstitamiseks, või laiendamiseks üle 33% selle esialgu

kavandatud mahust (Ehitusseadustik 2015, § 26 lg 2). Lisaks on projekteerimistingimustega võimalik täpsustada olemasolevat detailplaneeringut (Mikli, Pelisaar 2016: 189). Seega luuakse olukord, mille käigus on võimalik üksikuid detailplaneeringulisi detaile täpsustada vähema aja- ja ressursimahukas menetluses, kui seda on detailplaneeringu menetlus ise ning projekteerimistingimused kinnitatakse omavalitsuse haldusaktiga, milleks tavaliselt on korraldus. Detailplaneeringu olemasolu korral võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused järgnevatel juhtudel (Ehitusseadustik 2015, § 27 lg 1):

1. detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 5 aastat;
2. detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult realiseerida;
3. detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Projekteerimistingimuste väljastamisel arvestatakse hoone või rajatise asukohast väljakujunenud keskkonda, hoonestuslaadi, õigusakte, isiklikke kasutusõigusi ja avaliku huviga (Ehitusseadustik 2015, § 26 lg 3). Projekteerimistingimuste eesmärgiks on muuta või täpsustada detailplaneeringu lahendust ning samas ka täiendada detailplaneeringus sätestatud tingimusi (Mikli, Pelisaar 2016: 189). Sellisel juhul täpsustatakse hoone kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi 10 % ulatuses, kõrguse ja sügavuse muutmist 10 % ulatuses, arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi, haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid ning hoonestuslaadi (Ehitusseadustik 2015, § 27 lg 4).

Projekteerimistingimusi koostatakse peamiselt kehtivatele detailplaneeringutele selliselt, et soovitakse muuta planeeringus sätestatud ehitusõiguslikke tingimusi, näiteks hoone katusekalle, arhitektuurinõuded, absoluutkõrgus, korruselisus ja hoonestusala. Planeerimisseaduse § 27 lg 4 punktide 1, 2 ja 3 kohaselt võib muuta planeeringu lahendust ehitusõiguslikes tingimustes kuni 10% ulatuses. Detailplaneeringu olemasolul ei ole võimalik projekteerimistingimustega muuta lahendust selliselt, et see läheks vastuollu heade tavadega. Detailplaneeringu täpsustamiseks nimetatakse planeeringus sisalduva informatsiooni konkretiseerimist (Mikli, Pelisaar 2016: 189). Konkretiseerimisena mõeldakse antud kontekstis seda, kui detailplaneeringu lahendus näeb ette kahe korterelamu püstitamist, siis projekteerimistingimustega täpsustatakse korterite arvu. Samuti on võimalik konkretiseerida planeeritava hoone soojavarustust, haljastuses kasutatavate taimede liike

ning muid detaile (Mikli, Pelisaar 2016: 189). Varem kehtinud ehitusseaduses on küllaltki üldiselt kirjeldatud projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu korral, mis lõi võimaluse kohalike omavalitsustel kaalutlusõiguse korras muuta planeeringulahendust, kuna puudus selge regulatsioon.

Enne projekteerimistingimuste väljastamist on vajalik kaaluda asjaolu, kas kehtiv detailplaneering oleks mõistlik tunnistada kehtetuks ning algatada uus. Detailplaneeringu lahenduse realiseeritavuse üle otsustab huvitatud isik ja kohalik omavalitsus (Mikli, Pelisaar 2016: 190). Detailplaneeringu põhilahendust on võimalik muuta projekteerimistingimustega 10% ulatuses, mis üldjuhul ei anna soovitud tulemust. Olukorras, kus kohalik omavalitsus otsustab kaalutlusotsuse korras minna edasi viis või enam aastat tagasi kehtestatud planeeringuga, tuleb see viia kooskõlla täna kehtivate õigusaktidega. Detailplaneeringute täpsustamise vajadus projekteerimistingimusega tuleneb sellest, et detailplaneeringud on võrdlemisi täpsed ning kehtestatud planeeringute õigeaegse mitterealiseerimise korral võib tekkida olukord, kus olemasolevate rajatiste asukohad on muutunud või on tekkinud täiendavad kitsendused, mida on vaja täpsustada (Mikli, Pelisaar 2016: 189). Täpsete detailplaneeringutega luuakse olukord, kus kõik vaidlusalused küsimused on selgesti lahendatud. Eeltoodu tulemusel on hilisemates ehitusprojektides vähem kaalutlemisruumi võrreldes lihtsamate detailplaneeringutega. Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste üheks suurimaks kitsaskohaks on täpsustamise ja muutmise määratlemine. Kohalikul omavalitsusel on keerukas seada piiri, kus lõpeb ja algab planeeringulahenduse täpsustamine või muutmine.

Üheks reaalseks kitsaskohaks on saamas asjaolu, et projekteerimistingimustega on täpsustatud detailplaneeringus kehtivaid tingimusi, kuid neid muudatusi ei lisata kehtivale põhijoonisele ja seletuskirja. Hilisemate andmekadude vältimiseks on loodud ehitisregistris funktsioon projekteerimistingimuste taotlemiseks, mille tulemusel talletatakse kogu informatsioon registrisse, kuid põhijoonis ja seletuskiri seeläbi ei uuene. Projekteerimistingimustega muudetud detailplaneeringutega seotud andmed on vajalik talletada ühtsete põhimõtete alusel, sest tulevikus on andmed lihtsamini leitavad ja muudatused märgatavad.

1.2. Ehitusalaste regulatsioonide ülevaade

1.2.1. Ülevaade ehitusseadustikust

Ehitamise eesmärgiks on elukeskkonna parandamine, rajatiste püstitamine, ühiskonna vajaduste rahuldamine. Ehitamise tulemusel loodavas keskkonnas on vajalik tagada ohutus. Ohutuse tagamiseks on kehtestatud ühiskonnas normatiivid, millele peab vastama mingi ühiskonna osa. Eestis kehtestati esimene ehitusseadus, mis reguleeris ehitustegevusega seonduvat alles 1939. aastal. Esimene, kaasaegne planeerimis- ja ehituseadus jõustus 1995. aastal ning see tugines otseselt Saksamaa planeerimis- ja ehitusõigusele. Täna reguleerib Eestis ehitusõigust ehitusseadustik, mis hakkas kehtima 2015. aasta 1. juulist koos seadustiku raames välja antud rakendusmäärustega.

Ehitusseadustiku eesmärk on soodustada jätkusuutlikku arengut ning tagada ohutus, ehitatud keskkonna eesmärgipärane toimivus ja kasutatavus (Ehitusseadustik 2015, § 1).Ehituseadustiku eesmärgiks on kohandada seadust ehitistele, kavandamisele, ehitamisele, kasutamisele ja korrashoiule sedavõrd, et see toimiks tervikuna (Ehitusseadustik 2015, § 2). Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnaga ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest). Ehitiseks loetakse hoonet või rajatist, mis on püstitatud inimtegevuse tulemusel. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. (Ehitusseadustik 2015, § 3 lg 1,2,3) Saksamaa ehitusseadustikus on ära määratletud, et ehituslikud hooned on püsivalt maapinnaga ühendatud, hoone peab olema iseseisvalt kasutatav, katusega ehituslik hoone, millesse on inimestel võimalik siseneda ning, mis on oma kasutuseesmärgi järgi paikseks määratud (Ehitusseadustiku seletus 2013: 12).

Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsikalised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega. (Ehitusseadustik 2015, § 4 lg 1,2) Sarnaselt on Saksamaa ehitusseadustikust lähtuvalt ehitamine hoone või rajatiste püstitamine, oluline muutmine või ümberehitamine (Ehitusseadustiku seletus 2013: 11). Ehitise ümberehitamine ehk

rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu (Ehitusseadustik 2015, § 4 lg 3). Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus (Ehitusseadustik 2015, § 4 lg 3 punkt 1-6):

1. mille käigus muudetakse piirdekonstruktsioone;
2. muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
3. paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
4. muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
5. viiakse ehitis kooskõlla kasutusotstarele vastavate nõuetega;
6. taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis.

Ehitamise aluseks on ehitusprojekt, mis koostataks projekteerimise käigus. Ehitusprojekt sisaldab ehitamiseks vajalikku teavet (Ehitusseadustik 2015, § 5). Ehitis tuleb projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt (Ehitusseadustik 2015, § 7).

Ehitis peab vastama kogu oma kasutusea vältel selle kasutamise nõutele ja olema ohutu (Ehitusseadustik 2015, § 8). Ehitis peab olema mehhaaniliselt vastupidav ja stabiilne, tuleohutu, vastama tervisekaitse nõuetele, olema ohutu ja omama juurdepääsuteed, kaitsma müra eest, energiasäästlik ja energiatõhus ning vastama selleks ette nähtud kasutamise otstarbele ja sellest tulenevatele nõuetele. (Ehitusseadustik 2015, § 11 lg 2) Saksamaal on uusehitistele, või olemasolevate hoonete olulisele ümberehitamisele, kehtestatud ranged energiatõhususe normid (Brilhante, *et al.* 2014: 19). Ehitusõiguse rakendamiseks on vajalik esitada kohalikku omavalitsusse ehitusteatis või ehitusloa taotlus. Ehitusteatis esitatakse kohalikku omavalitsusse elektrooniliselt läbi ehitisregistri või paberkandjal. Ehitusteatises märgitakse üldised andmed ja esitatakse vastavalt vajadusele projekt koos kõige juurde kuuluvaga. Ehitusteatisega on võimalik rekonstrueerida olemasolevaid hooneid kuni 33% ulatuses ning püstitada iseseisvalt kuni ehitusalusepinnaga kuni 60 m² ehitis, kui kohalik omavalitsus ei otsusta lähtuvalt kaalutlusõigusest teisiti. Ehitusteatis esitatakse peamiselt hoone välifassaadi rekonstrueerimiseks, abihoonete püstitamiseks ning muudeks tegevusteks, mis on välja toodud ehitusseadustiku lisas 1. Ehitusteatise puhul ei ole vaja tasuda riigilõivu, kuid eeldab enamikel juhtudel korrektset ehitusprojekti koos vajalike kooskõlastustega ehitusõiguse rakendamiseks.

Ehitusluba on luba, mis annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusprojektile (Ehitusseadustik 2015, § 38 lg 1). Kohalik omavalitsus väljastab ehitusloa taotlejale juhul, kui selle loa väljastamise eelduseks olev ehitusprojekt vastab nõuetele. Ehitusloa eelduseks olev projekt sisaldab arhitektuurset, konstruktsioonilist, heakorra haljastuslikku osa ja ehitusprojekti eriosasid (küte, ventilatsioon, nõrkvool, vesi- ja kanalisatsioon ning vajadusel muid nõutud dokumente) (Ehitusseadustik 2015, § 13 lg 3). Ehitusprojekti koostaja peab olema oma tegevuses pädev. Pädevuse kontroll tähendab seda, et iga eriosa koostaja peab omama pädevust teha erialast tööd, mida on võimalik kontrollida majandustegevuse registris (Ehitusseadustik 2015, § 24 lg 1). Enne ehitusloa väljastamist edastatakse ehitusprojekt, sõltuvalt ehitisest, erinevatesse ametkondadesse, (Ehitusseadustik 2015, § 8) ohutuse tagamiseks näiteks Päästeametisse, kes kontrollib tuleohtuusnõudeid. Ehitusluba väljastatakse kohaliku omavalitsuse haldusaktiga, mis kantakse ehitisregistrisse. Saksamaa ehitusseadustiku järgselt aegub ehitusluba kolme aasta möödudes, kui ei ole asutud projekti realiseerima. Mõningatel juhtudel on võimalik aegumist kolme aasta võrra edasi lükata, kui tekkinud on mõjuv põhjus. (Weber, *et al*. 2008:86)

Sarnaselt Eestile on Saksamaa ehitusseadustiku kohaselt ehitusloa kohustuslikud tegevused hoone püstitamine, kasutamise otstarve muutmine, laiendamine ning ümberehitamine (Land-use planning 2006: 479). Ehitusloa menetlustoiminguid viib läbi ehitusjärelevalveamet, kes kontrollib hoonestusplaanide ja ehitusprojekti kooskõla reaalse olukorraga. Kontrolli käigus edastatakse ehitusjärelevalveameti poolt dokumendid kohalikule omavalitsusele ning selle järel väljastatakse ehitusluba. Saksamaal ei ole ehitusseaduse kohaselt kõik ehitustegevused ehitusloa kohustuslikud. Selline asjaolu kehtib siis, kui on kehtiv planeering ning projekt, mis vastab kõikidele tingimustele. (Ehitusseadustiku seletus 2013: 45) Selline olukord on lubatud siis, kui tegemist on lihtsustatud menetlusega. Ehitusloa väljastamise keeldumise osas on võimalik pöörduda huvitatud isikul ehk tellijal halduskohtusse. Enne halduskohtusse pöördumist esitab tellija vaide vaideorganile (Hien 2006: 458).

Kasutusteatis on luba, mis annab õiguse kasutada hoonet või rajatist vastavalt sellele määratud kasutamiseotstarbele (Ehitusseadustik 2015, § 47 lg 1). Kasutusteatisega on võimalik muuta ilma ehitusteatist esitamata hoone kasutamise otstarvet, näiteks eluruumi mitteeluruumiks. Kasutusteatise esitamisel on vajalik esitada ehitusprojekt, mille järgi teostati ehitustegevust (Ehitusseadustik 2015, § 48 lg 4). Kasutamise otstarbe muutmisel on

vajalik esitada taotlus ning vajadusel ka ehitusprojekt. Kasutusteatise menetlusse kaasatakse vajadusel erinevaid ametkondi nagu näiteks Päästeamet, kes kinnitab tuleohutusnõuete vastavust. Erinevate ametkondade positiivse kooskõlastuse tulemusel, antakse õigus hoone kasutamiseks vastavalt kasutamise otstarbele (Ehitusseadustik 2015, § 49).

Eesti riigis kehtivate regulatsioonide alusel võib iseendale ehitada nii teatise kui ka loakohustuslikke ehitisi (Mikli, Pelisaar 2016: 191). Selleks, et inimene võiks ehitada iseendale, on vajalik järgida täpselt ehitusprojektis sätestatud nõudeid. Ehitusprojekt on jaotatud erinevateks osadeks (eriosad). Eriosadele kehtivate nõuete kohaselt tuleb näiteks elektripaigaldise paigaldamise tulemusel teha sellele audit, millega on tagatud nõuetekohasus. Eriosadele auditit peab tegema pädev isik, kes omab vastava töö kvalifikatsiooni. Loakohustuslike hoonete puhul on kohustatud omanik ise dokumenteerima tehtud töid ning arhiveerima neid seni, kuni hoone on kasutusel kasutamise otstarbe järgselt (Mikli, Pelisaar 2016: 192). Omanik peab tagama ehitise, ehitamise ja hilisemalt ehitise kasutamise nõuetekohasuse. Ehitatud hoone peab vastama ehitusloa eelduseks olevale detailplaneeringule või projekteerimistingimustele. Niisamuti peab omama ehitise omanik ehitamiseks vajalikke lube, hilisemaid kasutus- ja hooldusjuhendeid ning vastutama selle eest, et hoonet kasutatakse kasutamise otstarbe järgselt.

Kasutusluba on luba, millega antakse valminud ehitisele luba kasutamiseks, kui see vastab ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutamise otstarbe kohaselt (Ehitusseadustik 2015, § 50 lg 1). Kasutusloaga muudetakse kasutusotstarvet sellistel objektidel, mis on loakohustuslikud. Loa kohustuslikkus on ära määratletud ehitusseadustiku lisas 2. Kasutusloa menetlust viib läbi kohalik omavalitsus. Kasutusloa saamiseks on vajalik objekti ülevaatus, mida teostab kohaliku omavalitsuse esindaja koos päästeameti ametnikuga ning vajadusel kaasatakse ka muude ametkondade esindajad (Ehitusseadustik 2015, § 54 lg 6 punkt 1). Hoone nõuetelevastavus kinnitatakse ülevaatusaktiga ning kohaliku omavalitsuse haldusaktiga väljastatakse kasutusluba selle kasutamiseks.

Saksamaa ehitusseaduse kohaselt on pärast hoone valmimist vajalik taotleda kasutusluba Kasutusloa menetlust viib läbi ehitusjärelevalve amet, kes kontrollib hoone vastavust hoonestusplaanidele ja kehtivale ehitusprojektile. Pärast valminud hoone kontrolli delegeeritakse loa väljastamine kohalikule omavalitsusele, kes teeb lõpliku otsuse kasutusloa väljastamiseks. (Ehitusseadustiku seletus 2013: 63) Kui hoonele pole võimalik kasutusluba väljastada viib vaideorgan läbi auditi, kas loast keeldumine on olnud

põhjendatud. Kui laost keeldumine ei olnud põhjendatud, kohustab vaideorgan ametkonda ehitusluba väljastama. (Hien 2006: 460)

1.2.2. Ebaseaduslike ja õigusliku aluseta püstitatud ehitiste probleemid

Majanduskasv tõi 2000. aastate keskel kaasa ehitusbuumi, kuna inimesed soovisid endale soetada uusi ja paremaid eluasemeid. Suurimateks ehitustandriteks kujunesid maakondade tõmbekeskused ja lähivallad, mis suutsid uusi inimesi meelitada linnast privaatsema elukeskkonnaga. (Riigikontroll 2013: 7) Nähes igas täiendavas maksumaksjas eeskätt omavalitsusele lisatulu toojat, algas linnalähedaste valdade vahel terav konkurents uute elanike nimel, hoolimata sellest, et maakasutust suunavad üldplaneeringud arendussurve alla jäänud valdades üldse puudusid või olid ajale jalgu jäänud (Riigikontroll 2013: 8).

Üha enam oli probleemiks saamas puudulik kontroll ebaseaduslike ja omavoliliselt ehitatud ehitiste üle ja kohaliku omavalitsuse piires ehitusjärelevalve tegemine. Enamikes omavalitsustes oli saanud tõeks asjaolu, et ei kontrollitud süstemaatiliselt, kas hoonet ehitatakse ehitusloa alusel ja loas antud tingimuste piires (Riigikontroll 2007: 2). Selle tulemusel ei avastatud tekkinud probleeme varajases staadiumis, kus rikkumisele eelnenud olukorra taastamine oleks olnud võimalik ning põhjendatud. Mitmed soovimatud ehitised kerkisid tihe- ja hajaasustusega piirkondades kohalike omavalitsuste poolt tehtud nõrga ehitusjärelevalve tulemusel (Riigikontroll 2007: 2). Kohalikud omavalitsused ei suuda alati tagada kõigi menetlusnormide järgimist ning väljastavad ehituslube, mis ei ole vastavuses kehtivate seaduste, projekteerimistingimuste, detailplaneeringu ning muude õigusaktidega.

Ebaseaduslikule või omavolilisele ehitamisele ei järgne olukorda, kus teo toimepanijale rakendatakse meetmeid, mis omaksid tulevikus preventiivset mõju (Riigikontroll 2007: 38). Kehtiva seadusandluse kohaselt on võimalik teha ettekirjutus esialgse olukorra taastamiseks või isegi hoone lammutamiseks, millele peab eelnema haldusakti tühistamine (Sarv 2011: 149). Riiklikult kehtestatud riigilõivud ja sunnirahad on võrreldes kinnisvara hindadega võrdlemisi madalad, mille tulemusel ei ole võimalik pidurdada ebaseaduslikku ehitamist (Riigikontroll 2007: 37). Tänases ühiskonnas on omavolilise ehitise seadustamine lihtne, mistõttu enamikel juhtudel alustatakse ehitamist enne loa väljastamist või ei taotleta seda üldse. Paljudel juhtudel alustatakse enne loa taotlemist ehitustegevusega seetõttu, et reaalse planeeringulahendusega ei oleks võimalik saavutada sellist tulemust nagu ebaseaduslikult ehitades (Riigikontroll 2007: 3). Põhiline probleem seisneb selles, et ehitusloata püstitatud

hoonele väljastatakse tagantjärgi ehitusluba, kuid seaduslikult ehitades poleks see võimalik olnud ning seeläbi pole võimalik hinnata selle tegevuse mõju avalikkusele ja keskkonnale.

Buumi saabudes ei alustanud linnalähedased vallad mitte olemasoleva kogukonnaga tulevaste maakasutus- ja ehitustingimuste kokkuleppimisest, vaid võimaldati üksikuid detailplaneeringuid menetledes ja kiirkorras ehituslube väljastades. Selle tulemusel kaotati valvsus omavalitsuse piires toimuvast. Eriti suureks osutus probleem just linnalähedastel aladel, kus peamine ehitustegevus toimus sisuliselt tühermaal (Riigikontroll 2012:7). Ühe probleemina on võimalik välja tuua asjaolu, et suur enamus valdades töötavatest ehitusinspektoritest või maakorraldajatest ei ole niivõrd pädevad kui linnades töötavad, mistõttu oli kontroll detailplaneeringutele nõrgem (Riigikontroll 2007: 31). Need planeeringud olid üldjuhul puudulikud, näiteks ehitusõiguse küsimustes, liitumistes kommunikatsioonidega. 2003-2008 aasta perioodil ei pööratud väga tähelepanu sellele, mis toimub arendatava piirkonna ümbruses (Riigikontroll 2013: 12). Samuti ei jäänud puutumata eelnevalt hoonestatud alad, sest igakordsel uuel omanikul on teistsugused vajadused ja soovid seoses temale kuuluva kinnisasjaga .

Ebaseaduslikult ehitatud hoone on hoone, mille püstitamiseks puudub õiguslik alus. Ebaseaduslik ehitustegevus on tegevus, mis toob endaga kaasa urbanistlikud või ehituslikud muudatused hoones, mida võib liigitada ka materiaalse ebaseaduslikkuse alla (Ramsauer 2006). Paljude inimeste teadlikkus, kust maalt jookseb ebaseadusliku ehitustegevuse piir on teadmata. Palju rikutakse seadust just laiendamise ja rekonstrueerimise valguses. Teadmatult laiendatakse ühepereelamut garaaži, varjualuse või muu abiruumi loomisel, mille tulemusel muutub valdav osa hoone füüsikalistest omadustest. Tänavapildis on võimalik kohata mitmeid seadusevastaselt rekonstrueeritud hooneid, kus muudetud on hoone katusekatte materjali või välisilmet. Hoone katusekatte materjali muutuse korral on eelnevalt olnud materjaliks tsementkiudplaat (eterniit) ning see on asendatud plekkmaterjaliga. Sarnaselt eelmainitule eksitakse ka tehnosüsteemide muutmisel, nt eelnevalt soojusvarustuse allikana kasutusel olnud ahju asemele või kõrvale, on lisatud juurde õhksoojuspump või katel. Tulenevalt sellest on muutunud hoone energiaallika liik, mille kohta oleks vajalik esitada ehitusteatis tehnosüsteemide muutmiseks.

Majandusliku kasusaamise eesmärgil kalduvad arendajad ehitusloas lubatud tingimustest oluliselt rohkem kõrvale. Mitteelamute puhul on fookuses eluruumide ja mitteeluruumide paiknemine hoonetes, mis asuvad äri-, elamu- või üldkasutataval maal. Oluline on arvestada

ka hoone kasutamise otstarbega, kui seda kasutatakse majandustegevuseks, siis seadusandluse mõistes ei või seda kasutada enne, kui on väljastatud kasutusluba. Problemaatiline uusehitiste puhul on parkimiskohtade arv ning nende laius. Arendajad soovivad oma kasumit maksimeerida, mille tulemusel ehitatakse parkimiseks mõeldud ala väiksem või mõõdetakse kohustuslikust laiusest väiksemad, eeldusel, et ei märgata. Märkimisväärseks probleemiks on ka ebaseaduslikult rajatiste rajamine, milleks antud kontekstis on kinnistu piires parklad või muud sinna hulka kuuluvad rajatised, mis on detailplaneeringu kohaselt ehitusalast väljaspool. Mitteleuruumide omamisel on probleemiks see, et seda pole võimalik kasutada alalise elukohana. Heausksel kinnisvara omandajal tekib probleem selle registreerimisel rahvastikuregistrijärgse elukohana, sest täpsete detailplaneeringutega on ära määratud äri- ja elamispindade suhe. Hilisemalt peab omanik enese teadmatusest tasuma kinnisvara müügilt tulumaksu.

Hoone õigusevastasus võib olla nii formaalne, kui ka materiaalne. Formaalne ehitise ebaseaduslikkus tähendab, et hoone on püstitatud vajaliku ehitusloata või erineb oluliselt väljastatud ehitusloast. Ehitise materiaalse ebaseaduslikkuse väljaselgitamine on raskendatud tegevus. (Kalbus 2006) Materiaalne ebakõla tõuseb esile siis, kui hoone garantiiperioodi vältel tekivad oluliselt suuremad kahjustused, kui tavatingimustes. Viimistlusvigade peamisteks põhjusteks on puuduliku kvalifikatsiooniga töövõtja, keskkonnatingimused ning valesti valitud materjalid, mille tulemusel toimuv loomulik kulum on oluliselt kiirem, kui normaaltingimustes. Konstruktsioonides esinevad vead on eelkõige vajumid, mis toovad endaga kaasa pragude tekkeid. Halvimal juhul võivad hooned kokku kukkuda. Hoonete kohta peab olema korrektne dokumentatsioon, mis hõlmab endas ehitus- ja kasutusluba, ehitustööde päevikut ning muud sinna juurde kuuluvat. Kogu projektdokumentatsiooni juures peavad ka olema kasutatud ehitusmaterjalide sertifikaadid, mis kinnitavad, et tegemist on nõuetele vastava ehitusmaterjaliga.

Kohalikul omavalitsusel on kohustus teostada riikliku järelevalvet, mis hõlmab endas ehitise ehitamise, detailplaneeringu, eriplaneeringu ning muudest nõuetest tuleneva vastavuse kontrollimist (Ehitusseadustik 2015, § 130 lg 2). Ebaseaduslikult ehitatud hoone tuvastamisel peab omavalitsus kõigepealt korraldama väärteomenetluse. Väärteo eest on ehitusseadustikuga ette nähtud võimalus karistada omavoliliselt püstitatud hoone omanikku rahatrahviga (Ehitusseadustik 2015, § 138). Omavalitsus peab jõudma otsuseni, kas hoone tuleks seadustada, lammutada või ehitada nõuetele vastavaks. Ehituseadustiku järgi tuleb

hoone omanikule teha ettekirjutus, kus on fikseeritud, mida ja mis ajaks hoone omanik tegema peab. Kui omanik ettekirjutust ei täida, on omavalitsusel õigus määrata korduvalt sunniraha, kuni ettekirjutuse saanu selle nõude täidab (Ehitusseadustik 2015, § 133).

Tänaseks on kujunenud väga aktuaalseks teemaks kinnisvara tagatisel hüpoteeklaenude väljastamine. Hüpoteeklaenude väljastamist suurendab märkimisväärselt tõusev kinnisvara turg. Madalate intressimäärade tulemusel on hakanud kommertspangad rohkem läbi viima kontrolle ja igale laenutaotluse esitajale laenu ei väljastata. Pangale annab kindlustunde kinnisvara eksperthinnang, mille alusel määratakse ära turuväärtus ja seda oluliselt mõjutavad näitajad. Eksperthinnangust lähtuvalt väljastatakse inimesele antud kinnisvara tagatisel laenu sellises ulatuses nagu on turuhind määratud. Eksperthinnangus on juhitud tähelepanu aktuaalsetele probleemidele, milleks võivad olla näiteks elamu ümberehitamine ilma ehitusteatise ja projektita, mistõttu keeldub pank laenu väljastamisest. Samuti on problemaatiline kinnisvara, kus elamu juurde on ehitatud abihoone, mille seadustamiseks tuleb omanikul pöörduda kohalikku omavalitsusse ja viia läbi tagantjärgi loamenetlus ebaseadusliku ehitise seadustamiseks. Ehitustegevuse seadustamise tulemusel on võimalik huvitatud isikul soetada antud kinnisvara kommertspanga toel. Kommertspankade poolne surve tuleneb sellest, et eesmärgiks on nende kasuks seatud hüpoteegid kinnisvara tagatisel, oleksid tulevikus realiseeritavad turu keskmise hinnaga.

Ülemaailmse majanduskriisi tulemusel pankrotistusid paljud ettevõtted, sh kinnisvara arendajad. Enne majanduskriisi oli majanduskeskkond väga aktiivne, millest tulenevalt arendati piirkondi, mis sisukamalt analüüsides, poleks otstarbekas olnud. Kinnisvara arendusega tegelevate ettevõtete jaoks oli oluline kruntide võõrandamine koos ehitusõigusega, kuid selle eelduseks oli teede ja tehnovõrkude väljaehitamine. Antud ajahetkel väljastati kruntidele ehituslube enne teede võrgu väljaehitust, millest tulenevalt ettevõtte pankrotistudes kandusid teede ja tehnovõrkude rajamiskohustused kohalikule omavalitsusele.

2. DETAILPLANEERINGUTES KEHTESTATUD TINGIMUSTEST KÕRVALEKALDUMINE VILJANDI LINNA NÄITEL

2.1. Metoodika ja materjalid

Magistritöö eesmärgiks on hinnata kuivõrd järgitakse uute hoonete püstitamisel detailplaneeringutes kehtestatud nõudeid Viljandi linnas. Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on läbi viidud juhtumiuurimised viie detailplaneeringu põhjal Viljandi linnas, kus on analüüsitud ehitusprojektide ja kasutuslubade vastavust detailplaneeringule.

Käesoleva uurimistöö jaoks on andmete kogumiseks kasutatud kvalitatiivset andmekogumise meetodit. Valik tulenes sellest, et tegemist on juhtumiuuringuga, mille käigus kogutud andmed on mittearvulised ning andmeid analüüsides võrreldakse. Andmekogumise meetod oli eesmärki püstitades võimalikuks variandiks andmete kogumiseks, sest oli vaja:

1. võrrelda detailplaneeringuid, ehitusprojekte, ehitus- ja kasutuslube vastuolude väljaselgitamiseks;
2. kirjeldada ehitus- ja kasutuslubade vahelisi vastuolusid, mis on tekkinud ehitamise/ehitusloa ajal;
3. analüüsida tekkinud vastuolusid selliselt, et kas detailplaneeringulisi vastuolusid on võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega.

Sellest tulenevalt oli vaja koguda detailplaneeringuid, ehitusprojekte, kasutuslube, kontrollida ehitisregistris olevaid andmeid ning viia läbi paikvaatlusi olukorra kaardistamiseks. Dokumentide kogumise eeltööna koostati esmalt tabel detailplaneeringutest, ehitusprojektidest ja ehitisregistri väljavõtetest, mille vastavust nõuetele käesoleva uurimistöö eesmärgi täitmiseks oli vaja võrrelda ning saada terviklik ülevaade tekkinud vastuoludest hetkeolukorraga. Hetkeolukorra selgitamiseks viidi läbi valitud detailplaneeringute osas paikvaatlusi, mille käigus võrreldi hetkeolukorda, kas see vastab detailplaneeringule või ehitusprojektile. Paikvaatlust viidi läbi kasutades Maa-ameti geoportaali, Regio street-view kaardirakendust ning füüsiline paikvaatlus.

Tabeli koostamiseks vajalike andmete leidmiseks valiti välja viis detailplaneeringut, mille eesmärgiks oli elamute ehitamine. Valitud detailplaneeringud pärinevad 2001., 2002., 2006., 2007., ja 2012. aastast. Järgnevalt koostati tabel kõikidest hoonestatud objektidest, mis olid otseselt seotud valimis olevate detailplaneeringutega. Hoonetele ehitus- ja kasutuslubadega väljastatud olulisemad andmed kontrolliti ehitisregistrist ning võimalikest ebaseaduslikest juurdeehitustest saadi ülevaade Maa-ameti kaardirakenduse abil. Hoonete ehitusprojektide kontroll viidi läbi Viljandi linnavalitsuse ametiruumides.

Valimis on kokku 76 maaüksust, millest hoonestatud on 71. Juhtumis 1 on käsitletud kolme maaüksust, millest kaks on hoonestatud. Juhtumis 2 on käsitletud ühte maaüksust, mis on hoonestatud. Juhtumis 3 on käsitletud 39 maaüksust, millest 37 on hoonestatud ja kaks hoonestamata. Juhtumis 4 on käsitletud 21 maaüksust, millest 19 on hoonestatud. Juhtumis 5 on käsitletud 13 maaüksust, millest 12 on hoonestatud.

Kontrollimisel on jagatud ehitusprojektid vastuolude tekkimise järgi erinevatesse etappidesse, kus on eristatud ehitusprojekti vastuolu detailplaneeringuga, vastuolu detailplaneeringu ja ehitusloaga ning vastuolu ehitusloaga. Samuti on eristatud ka detailplaneeringuga tekkinud vastuolud ajaliselt, kus on esitatud erinevad perioodid, milleks on ehitusluba, ehitamisel ning kasutamisel. Dokumentides olevate andmete analüüsiks ehk hoone ehitusprojektide ja detailplaneeringute vastavuse kindlaksmääramiseks, kasutati tabelarvutusprogrammi Excel.

Detailplaneeringutega tekkinud vastuolusid kontrolliti lähtuvalt ehitusõiguslikest tingimustest. Antud ehitusõiguslikud tingimused on valitud seetõttu, et need kirjeldavad valimis olevaid detailplaneeringuid ühtselt ning loob võimaluse omavahel neid võrrelda. Järgnevad selgitavad definitsioonid kirjeldavad uurimistöös käsitletud olulisemaid mõisted:

1. **Ehitusalune pindala** on pindala, mis on detailplaneeringus sätestatud maksimaalne hoone või hoonete alune pindala. Lisaks on käsitletud ka seda, kui ehitusloa järgset maksimaalset pindala;
2. **Täisehitatavuse protsent** on protsentmäär, mida käsitletakse, kui maksimaalset ehitusalast pindala. Üldjuhul moodustab täisehitatavuse protsent kuni 25% krundi pindalast ning on otseselt seotud ehitusaluse pindalaga;
3. **Kohustuslik ehitusjoon** on suund detailplaneeringu põhijoonisel, millest lähtuvalt peab olema püstitatud elamu. Üldjuhul on tegemist hoone ühe seinaga, mis peab olema paralleelne krundi piiriga;

4. **Hoone absoluutkõrgus** on kõrgus, mis tähistab hoone maksimaalset kõrgust merepinnast;
5. **Hoone katusekalle** on kalle, millisesse vahemikku peab jääma hoone katusekaldenurk;
6. **Hoone põhimahu suund** on suund, mille järgi peab olema hoone püstitatud. Põhimahu suunda hinnatakse peamiselt pikima elamu fassaadi järgi, kuid võib olla ka lühem sein;
7. **Hoonestuskeelualal hoonestus** on hoonestus, mis on püstitatud hoonestuskeelualasse. Hoonestuskeelualale on püstitatud üldjuhul suletud netopinnata hooneosad ja abihooned;
8. **Maksimaalne korruselisus** on korruselisus, mis on sätestatud detailplaneeringus. Maksimaalne korruselisus tähistab lubatud korruste arvu, mis sõltub otseselt keskkonnast;
9. **Maksimaalne hoonete arv** on arv, mis tähistab detailplaneeringujärgset maksimaalset lubatud hoonete arvu kinnistul.

2.2. Juhtum 1: Lõikuse tänava detailplaneering

2.2.1. Detailplaneeringu ülevaade

08.03.2011. a algatati detailplaneering, mis hõlmas Lõikuse 1, 1a, 3 ja 3a kinnistuid. Planeeringu eesmärgiks oli muuta maa-ala senist krundijaotust ning saada lahendus, mis oleks järgmiste aastate maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Planeeringuala esialgne krundijaotus oli 4 elamukrunti ca 850 m² suurused. Detailplaneering kehtestati 20.02.2012, mille tulemusel muutusid kehtetuks varem koostatud detailplaneeringud selle maa-ala kohta (DP 2007-04 ja DP 2010-05). Planeeritava ala kogusuuruseks oli ligikaudu 3763 m², mille tulemusel tekkis 3 elamukrunti. Olemasoleva hoonestuse kohaselt paiknevad loode suunas eramud, kirdes 3-korruselised korterelamud, kagu suunas peremajade tüüpi sotsiaalmajad ning edela suunas oleval maaüksusel hoonestus puudub. (Lõikuse tänav… 2012:4 jj) Planeeritud kruntide ehitusõiguslikud tingimused on toodud välja tabelis 1 ning lisas 1 on näidatud planeeringulahenduse põhijoonis.

Tabel 1. Näituse tänava detailplaneeringu ehitusõiguse põhinäitajad

Aadress	Krundi pindala (m²)	Ehitus-alune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Maksimaalne kõrgus (abs)	Lubatud katusekalle (°)	Hoonestus-keelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Lõikuse tn 1	1075	250	24	92	0-45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2/1	2
Lõikuse tn 1a	1616	380	24	91	0-45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2/1	2
Lõikuse tn 3	1074	250	24	92	0-45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2/1	2

Märkus. Lühend SNP – suletud netopindala.

Ehitusõiguse tingimustest lähtuvalt peavad sobima ehitatavad hooned aedlinnalisse miljöösee ning omama kaasaegset funktsionaalsust. Peahoone maksimaalne lubatud korruselisus on 2 korrust. Hoonete tulepüsivusklassid peavad olema TP-3, mis on tagatud hoonete vahelise kujaga, mis on näidatud lisas 1. Hoonete teenindamiseks mõeldud maa-alused ja maa pealsed rajatised võivad hoonestuskeelualal asuda. Väliviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada seintel eelistatult traditsioonilisi materjale (puit, kivi, krohv, klaas, keraamilised katteplaadid). Katusekatetena on lubatud kasutada kõiki valitud katusetüübile sobivamaid katusekattematerjale. (Lõikuse tänav… 2012:8 jj)

Detailplaneeringu põhijoonis on toodud välja lisas 1. Põhijoonisest lähtuvalt on Lõikuse tänav 1 krundi maksimaalne ehitusalune pindala 250 m². Ehitusõiguse osas on piiratud see Lõikuse tänava poolsest küljest 6 meetrise kujaga, Paala tee kergliiklus teest 8 meetrise Näituse tänav 2 sotsiaalpereelamutest 6 meetrit, tingimusel et Näituse 2 hoone asub 2 meetri kaugusel krundipiirist. (Lõikuse tänav… 2012:7 jj)

Lõikuse tänav 1a krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 380 m². Ehitusõiguse osas on piiratud see Lõikuse tänava poolsest küljest 6 meetrise kujaga krundipiirist alates, Lõikuse tänav 1 ja 3 mõlemast küljest 4 meetrise kujaga, tingimusel, et täidetud on tuleohutusnõuded, mis vastavad TP-3 tingimustele. Näituse tänav 2 kinnistust on kuja krundipiirist 4 meetrit, kuna puudub Näituse tänav 2 kinnistul hoonestus antud piirkonnas. (Lõikuse tänav… 2012:6 jj)

Lõikuse tänav 3 krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 250 m². Ehitusõiguse kuja poolest on see piiratud Lõikuse tänav 1a krundi piirist 4 meetrit, Lõikuse tänavalt 6 meetrit ning Künni tänava poolsest küljest 8 meetrit. (Lõikuse tänav… 2012:6 jj)

Lõikuse tänav 1a elamu püstitamiseks väljastati ehitusluba 03.03.2014. Lõikuse tänav 1 elamu püstitamiseks väljastati ehitusluba 26.05.2014. Lisas 2 on välja toodud Lõikuse tänava detailplaneeringu järgsetele kruntidele väljastatud ehituslubade olulisemad näitajad.

2.2.2. Lõikuse tänava detailplaneeringu analüüs

Hetkeolukorrast lähtuvalt esinevad Lõikuse tänav 1 ja 1a hoonetel vastuolud detailplaneeringu ja ehitusloa puhul kolmel korral. Peamisteks vastuoludeks on ehitusaluse pindala lubatust suurem olemine, täisehitatatavuse % oluline suurenemine ning hoonestuskeelualal hooneosa paiknemine. Lisas 3 on toodud välja põhilised vastuolud detailplaneeringu, ehituslubade ja hetkeolukorra vahel.

Lõikuse tänav 1 kinnistu omanik esitas 16.04.2015 elamu projekti korrektuuri, milles oli näidatud hoone varikatuse laiendus hoonestuskeelualasse. Sellest tulenevalt hoonete vaheline kuja Lõikuse tänav 1 ja 1a vahel ei ole 8 meetrit, vaid on 4 meetrit. Antud õigusevastase olukorra lahendamiseks esitati muudatusprojekt. Detailplaneeringus sätestatud ehitusõiguse tingimustest lähtuvalt on maksimaalne ehitusalune pind 250 m². 26.05.2014 väljastatud ehitusloast selgub asjaolu, et hoone lubatud ehitusalune pind on märgitud 310,8 m², mis erineb planeeringujärgsest ehitusõigusest 60,8 m² võrra. Lõikuse 1 kinnistu omanik peaks õigusliku olukorra taastamiseks taotlema kohalikust omavalitsusest projekteerimistingimusi EhS § 27 lg 4 punkti 2 detailplaneeringujärgse ehitusõiguse muutmiseks ning kohalik omavalitsus võib väljastada neid asjakohasel juhul. Hoone ehitusprojekti ja loa taotluse analüüsimise tulemusel on vähenenud hoone ehitusalune pindala 310,8 m² pealt 252,43 m². Selle tulemusel on krundi ehitusõigus ületatud 2,43 m² võrra. Eelpool mainitud projekteerimistingimustega on võimalik muuta detailplaneeringu ehitusõiguslikke tingimusi kuni 10% ulatuses, mis tähendab antud kontekstis on võimalik seda suurendada või vähendada 0-25 m² võrra. Lõikuse tänav 1 ja 1a elamutele ei ole väljastatud kasutuslube.

2.3. Juhtum 2. Leola tänav 3 detailplaneering

2.3.1. Detailplaneeringu ülevaade

02.05.2006 algatati Leola tänav 3 detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on hoonestusala piiritlemine ning ehitusõiguse määramine. Käesolev detailplaneering käsitleb kolmekorruselise korterelamu rajamist koos parklaga (Leola tänav… 2007:4 jj).

Detailplaneering võeti vastu 26.01.2007, mis andis õiguse planeeritava hoone projekti koostamiseks. 05.08.2013 kinnitati detailplaneeringus ette nähtud lahenduse muutmiseks projekteerimistingimused. Projekteerimistingimuste eesmärgiks oli korterelamu asemel püstitada üksikelamu.

Planeeritav ala asub Viljandi linna keskosas, mis on küllaltki kõrvaline äritegevuse piirkonnast. Krunt piirneb kolmest küljes elamu kruntidega ning ühest küljest Valuoja oru haljasalaga. Planeeritav maa-ala on järsu reljeefiga, maapinna langusega läände, Valuoja oru suunas. (Leola tänav… 2007:5 jj)

Ehitusõiguse tingimustest lähtuvalt tuleb hoone projekteerida hoonestusalale. Hoonestusala piiri võivad ületada suletud netopinnata hoone osad maapinnal ja õhus. Projekteeritud maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestuskeelualal tingimusel, et tagatud on tuleohutus. Üldistest arhitektuurinõuetest lähtuvalt peab hoone paiknema põhimahult Leola tänavaga horisontaalselt ja piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,4 m. Üksikselamu püstitamiseks jäi lubatud põhimaht samaks, kuid projekteerimistingimustega muudeti hoonestusala asukohta krundil. Hoone püstitamise eelduseks olevas ehitusprojektis lahendati ka krundi reljeefist tulenevalt pinnase juurde vedu. Hoone ehitusprojekt peab vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ja saama Leola tänav 5 kinnistu omaniku nõusoleku. (Leola tänav… 2007:6 jj)

Tabel 2. Leola tänava detailplaneeringu ehitusõiguse põhinäitajad

Aadress	Krundi pindala (m²)	Ehitus-alune pindala (m²)	Täis-ehitatavuse (%)	Maksimaalne kõrgus (abs)	Lubatud katusekalle (°)	Hoonestus-keelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Leola tänav 3	2096	600	28,6	88	0-50	Lubatud SNP-ta hooneosa	1	1

Märkus. Lühend SNP – suletud netopindala.

Planeeritavale alale rajatava hoone küttelahenduseks on tsentraalne küte, mis toimub kaugküttevõrguga liitumise tulemusel. Krundi veevarustus ja heitvee kanalisatsioon on planeeritud ühendada Leola tänava maa-all olevate olemasolevate torustikega. Planeeritava ala sademevee ärajuhtimine toimub isevoolselt krundi lääneosasse immutamise teel. Krundi elektrivarustusega liitumine toimub Muru jaotusalajaamast. (Leola tänav… 2007:7 jj)

Detailplaneeringu põhijoonisest lähtuvalt on hoonestusala tuginedes projekteerimistingimustele osaliselt muutunud. Lisas 4 on toodud välja Leola tänav 3 detailplaneeringu põhijoonis. Planeeritud ehitusaluseks pindalaks on ette nähtud ligi kaudu

600 m². Krundi ehitusala jääb Leola tänavast 15 m kaugusele, Leola 1 krundist 3,5 m kaugusele, Valuoja orust 15 m kaugusele ning Leola 5 kinnstu piirini. Koostatav hoone ehitusprojekt peab vastama tuleohutusnõutele, mis eeldab seda, et Leola 3 ja Leola 5 krundi piiril on tulemüür ,mis ületab planeeritava hoone kõrgust 0,5 m ulatuses. (Leola tänav… 2007:8 jj)

Projekteerimistingimuste esitamise tulemusel lubati püstitada korterelamu asemel ühepereelamu. Ühepereelamu ehitusprojekt vastab detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste nõuetele. Tabelis 2 on välja toodud Leola 3 elamu püstitamiseks väljastatud ehitusloa andmed. Lisas 5 on toodud välja ehitusloa peamised andmed.

2.3.2. Leola tänav 3 detailplaneeringu analüüs

Elamu kasutamiseks väljastati kasutusluba 12.10.2016. Kasutusloa väljastamise tulemusel seadustati ka ehitustegevus, mis oli ebaseaduslik nagu näiteks hoone ehitusaluse pindala suurenemine hoonestuskeelualasse. Esialgse õigusvastasusena on tuvastatud, et hoone välisküljes olevat varjualust on suurendatud ligikaudu 60 m², mis teeb hoone ehitusaluseks pindalaks 580 m², mille kohta täpsemad andmed on esitatud lisas 6. Selle tulemusel on muutunud ka täisehitatavuse % ligikaudu 3 % võrra suuremaks so 28 %. Hoone ebaseaduslikkus ehitusloa ja detailplaneeringu osas tekkis ehitamise käigus, kui varjualune ehitati suuremaks ning ei esitatud ehitusprojekti korrektuuri.

Keeruliseks muudab varem kehtinud olukorra see, et esialgne detailplaneering nägi ette korterelamu püstitamist, kuid projekteerimistingimustega muudeti otseselt ehitusõiguse peamisi näitajaid. Projekteerimistingimustega on võimalik täpsustada detailplaneeringu lahendust, mitte muuta hoonestuslaadi ega hoone asukohta selliselt, et see muudab otseselt põhilahendust ning kahjustab kolmandate isikute õiguseid. Kohalik omavalitsus seadustas antud ehitustegevuse kasutusloa andmisega.

2.4. Juhtum 3. Kösti elamukvartali detailplaneering

2.4.1. Detailplaneeringu ülevaade

Detailplaneering algatati 20.01.2002. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Viljandi linna kvartali nr. 132A planeeritava osa-ala ehitusõiguse määramine. Planeeritav ala hõlmab Maasika, Kirsi, Õie, Ploomi ja Pirni tänavate vahelist maa-ala ja Maasika tänava, Oja tee

ning Kösti aiandi lõunapiiri vahelist maa-ala. Planeeritavasse alasse on haaratud planeeritavate kruntidega külgnevad tänavad. Detailplaneering kehtestati 14.12.2002.

Planeeritav maa-ala on jaotatud 39 krundiks, millest 38 moodustavad elamumaa krundid. Antud planeering ei tee ettepanekut elamumaa kruntide piiride, numeratsiooni ja aadresside muutmiseks vaid üldise hoonestuse, heakorra ja ehitusõiguse andmiseks hoonestamata kruntidele. Hoonestatud oli enne detailplaneeringu kehtestamist 9 maaüksust aadressidega Maasika tänav 10, 12, 45, 47 ja 49, Pirni tänav 33, Kirsi põik 5 ning Ploomi tänav 36. Planeeritavate elamukruntide teenindamiseks on rajatud 49 m² alajaam. (Kösti… 2002:4 jj)

Planeerimisel on lähtutud Peetrimõisa piirkonda aedlinnale iseloomuliku kvartali loomisest. Hoonete kavandamisel on võetud aluseks aedlinnale iseloomulike hoonestusviise (avatud hoonestusviis, kõrge krundi haljastus). Planeeritavate hoonete põhimahu fassaadid peavad asuma kohustuslikul ehitusjoonel ning teine ehitis või rajatis peab asuma ehitusalal. Kruntide piiridel rajatavad piirdeaiad projekteerida vaadet mitte sulgevad ja maksimaalselt 1,5m kõrgused. Kvartali tänavad ja kõnniteed on lahendatud Viljandi linna Kösti elamukvartali planeerimisprojektiga. (Kösti… 2002:5 jj)

Planeeritaval alal puudus säilitatav linnaliselt väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringu eesmärgiks oli aedlinnaku miljöö saavutamine. Tänavate maa-alale ja kruntide serva on planeeritud puuderivid. Kui kõrghaljastus ei ole võimalik lahendatakse see madala nõlvahaljastusega. Tänava maa-alaga külgnevatel kruntide piiridel on nõutav 1,2 m kõrgune hekk, muus osas on lubatud kuni 1,4 m kõrgune aed. Planeeritav piire peab jääma tervikuna krundi maa-alale. (Kösti… 2002:6 jj)

Planeeritava ala ehitusõiguse määramisel on lähtutud tuleohutusnõuetest. Põhijoonisel on välja toodud 38 elamu krundi ehitusõiguse tingimused, mis on esitatud lisas 7. Ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud hoonete ja suletud pinnagaga või tulekoldega maapealsete rajatiste püstitamist. Ehituskeelualale ei tohi rajada ajutisi ehitisi. Ehituskeelualale võib ulatuda hoone suletud netopinnata hooneosa. Ehituskeeluala määramisel on lähtutud aedlinnakulisest hoonestuslaadist ja tuleohutusnõuetest. (Kösti… 2002:8 jj)

Tabel 3. Maasika, Kirsi, Õie, Ploomi ja Pirni tänavate vahelise ala ehitusõiguse tingimused

Aadress	Krundi pindala (m²)	Ehitusalune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Maksimaalne kõrgus (abs)	Lubatud katusekalle (°)	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Maasika tn 4	898	250	27,8	74	30	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 6	985	250	25,4	74	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 8	1069	250	23,4	73,5	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 10	1048	250	23,9	72,5	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 12	977	250	25,6	72,5	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 37	1085	250	23,0	79	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 39	1018	250	24,6	75	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 41	1038	250	24,1	75	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 45	805	250	31,1	67	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 47	805	250	31,1	70	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 49	794	250	31,5	72	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 51	856	250	29,2	73	12	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 53	1031	250	24,2	78,5	12	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 55	1181	250	21,2	78,5	12	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Maasika tn 57	970	250	25,8	70	12	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Pirni tn 33	952	250	26,3	80,5	30	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi põik 3	980	250	25,5	82,5	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi põik 5	1020	250	24,5	82	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi põik 6	1024	250	24,4	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi põik 8	890	250	28,1	83	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi põik 10	960	250	26,0	82	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi põik 12	935	250	26,7	81	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi tn 38	960	250	26,0	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi tn 40	960	250	26,0	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi tn 42	960	250	26,0	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi tn 44	940	250	26,6	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Kirsi tn 48	1020	250	24,5	82,5	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Ploomi tn 33	893	250	28,0	84,5	35	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Ploomi tn 34	975	250	25,6	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Ploomi tn 35	967	250	25,9	84,5	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Ploomi tn 36	1020	250	24,5	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Ploomi tn 37	1156	250	21,6	83	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2

Ploomi tn 38	1020	250	24,5	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Õie tn 6	1216	250	20,6	84	35	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Õie tn 8	1018	250	24,6	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Õie tn 10	600	250	41,7	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Õie tn 12	1305	250	19,2	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Õie tn 14	945	250	26,5	84	45	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2
Oja tee 3a	3145	1260	40,1	70	30	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	2

Märkus. Lühend SNP – suletud netopindala.

Planeeritava ala krunte teenindavad veevarustuse ja kanalisatsiooni magistraaltorustikud on tänavatel välja ehitatud. Planeeritava ala elektrivälivõrk süsteem on välja ehitatud täies mahus. Sademevee kanalisatsiooni süsteem planeeritaval alal puudub, sademevesi on juhitud pinnasesse. Maasika tänav 45 krundile on rajatud piirkonna kuivendamiseks mõeldud drenaažikollektor. Hoonete küttesüsteemid on lahendatud lokaalselt, keelatud on kasutada kütteaineid, mis tekitavad lubatust enam õhuheitmeid. (Kösti… 2002:10 jj)

Kösti elamukvartali ehituslubade ülevaatest lähtuvalt on väljastatud 39 krundi kohta 37 ehitusluba, mille põhilised näitajad on välja toodud lisas 8. Hoonestamata on ärimaa krunt Oja tee 3a ning elamumaa krunt Maasika tänav 41, mille hoonestusõigus on tänaseks kehtetu ning on linna omandis tagasi. Ehituslubade andmetest lähtuvalt on keskmine ühepereelamu ehitusalune pindala 158,3 m². Keskmiselt on kruntide täisehitatavuse % 16,2, mis on võrdlemisi väike, kui arvestada krundi ja ehitusaluse pindala kasutamise efektiivsust. Hoone kõrgused on varieeruvad, mis sõltuvad otseselt reljeefsest eripärast. Hoonete katusekalded jäävad 5-50 kraadi vahemikku. Hoonete põhimahu suund sõltub krundi asukohast, mille kohaselt on lubatud ehitada nii piki, kui risti tänavaga. 5 elamu ehitusprojektist lähtuvalt on lubatud püstitada hoonestuskeelualasse hooneosa, mis ei oma suletud netopinda. Hoonete maksimaalne korruselisus jääb vahemikku 1-3 ning abihooneid on lubatud püstitada kuni 1, oluline, et ehitusalune pindala ei ole ületatud üle 250 m². Lisas 9 on toodud välja elamukvartali ehituslubade põhinäitajad objektide kaupa.

2.4.2. Kösti elamukvartali detailplaneeringu analüüs

Maa-ala hetkeolukorrast lähtuvalt on eksitud ehitusaluse pindala ületamise vastu detailplaneeringus sätestatud tingimuste kohaselt 9 korral ning ehitusloas ettenähtud suuruse vastu 11 korral. Valdav enamus vastuoludest on tekkinud suletud netopinnata hooneosade püstitamise tulemusel (elamu laiendatud varjualune) või ehituskeelualasse püstitatud

abihoone. Keerulisemateks vastuoludeks on Maasika tänav 6 elamu ehitusaluse pindala erinevus detailplaneeringus ettenähtud 250 m² asemel 320 m². Hoone ehitusalune pindala on suurenenud hoonestuskeelualasse püstitatud varjualuse tulemusel, mis oli ette nähtud ka ehitusprojektist, kuid andmed olid väiksemad kui tegelikus. Maasika tänav 47 objekti puhul laiendati elamut peale 2005. aastal kasutusloa saamist üle 33 % ning laiendatud elamu osa asub samuti hoonestuskeelualas. Teiste objektide puhul, kus probleemiks on hoonete ehitusalune pindala, on püsitatud ka hoonestuskeelualasse abihooneid, mis on õigusevastased ning sellest tulenevalt on muutunud ka oluliselt kogu kinnistu täisehitatavuse %.

Täisehitatavuse protsendiga on detailplaneeringu kohaselt vastuolus 7 kinnistut ning ehitusloast ette nähtud suurem hoone on 8 juhul. Põhilised vastuolud on tingitud sellest, et on püsitatud hoonega püsivalt ühendusse varjualune, mis on planeeringu järgi lubatud, kuna tegemist on suletud netopinnata hoone osaga, aga sealjuures läheb vastuollu ehitusaluse pindala ja täisehitatavuse % määramisel. Teisalt mõjutab täisehitatavuse % kujunemist ka lisaks elamule püstitatud abihooned. Abihooned jäävad 15-30 m² vahemikku, kuid seaduslikuks ehitamiseks on vajalik kanda registrisse üle 20 m².

Kohustuslik ehitusjoon on joon, mille järgi tuleb ehitada hoone põhimaht ehk pikim külg, samas kui katusekalde suund on määratud teistpidiseks peab lühim külg olema kohustuslikuks ehitusjooneks. Kohustusliku ehitusjoone vastu on eksitud detailplaneeringuga 10 korral, kus hoone on püstitatud kohustuslikust ehitusjoonest mööda. Kohustusliku ehitusjoone nõudega mittevastavused tekivad sellest, et hoone on püstitatud kinnistu keskele, hoonestussuuna rikkumisest ning kohustusliku joone suhtes kaldu (järgitud mõne teise küljega joondumist).

Hoone absoluutkõrguse vastu on eksitud kahel juhul. Absoluutkõrguse all mõistetakse maapinna kõrgust koos katuseharjani hoone kõrgusega. Pirni tänav 33 elamu absoluutkõrgus on lubatud maksimaalsest kõrgusest 0,5 meetrit kõrgem ning Maasika tänav 49 elamu puhul 1,2 meetrit. Mõlema elamu puhul on tegemist keeruka reljeefse asukohaga, millest tulenevalt on püstitatud Maasika tänav 49 elamu osaliselt maa sisse.

Kohustusliku katusekalde nõude vastu on eksitud 14 korral, mille puhul on tegemist detailplaneeringulise vastuoluga. Kohustuslikud katusekalded, sõltuvalt asukohast, jäävad 30-45 kraadi juurde. Kõige väiksema katusekaldega elamu on Maasika tänav 37 elamu, mille

katusekalle on 10 kraadi, kuigi detailplaneeringu kohaselt peaks olema see 45. Samuti on väiksemaid möödapanekuid, näiteks Pirni tänav 33, Õie tänav 10 ja 12 puhul katusekalle kohustusliku 45 kraadi asemel väiksem, kui lubatud.

Kohustuslik hoonestuse suund tuleneb katuskalde suunast. Katusekalde ehitussuunad on määratud eesmärgiga tagada kohustuslik päevane loomuliku valguse maksimaalne kogus. Hoone põhimahu suuna muutuse tulemusel muutub oluliselt ühtne hoonestus, mis võib tunduda hilisemalt kaootiline ning ei vasta planeeringu eesmärgist tulenevalt aedlinnaliku miljöö põhimõtetele. Põhimahu suuna vastu on eksitud 12 korral, kus hoone suund on olnud oluliselt vastupidine, kui planeering on ette näinud. Antud objektid on kõik saanud ka ehitusloa, kuid projekteerimistingimustega ei ole planeeringulahendust muudetud, seega on tegemist vastuoluga, mis on kehtiv.

Hoonestuskeelualasse hoonestamine on lubatud detailplaneeringu järgselt, kui see ei ole suletud netopinnaga hooneosa. Suletud netopinnata hooneosaks nimetatakse varjualuseid ning muid avatud seintega varjualuseid, mis omavad mõtteliselt rajatise tähendust. Suletud netopinnaga hooneosa ei ole lubatud püstitada hoonestuskeelualasse. Suletud netopinnaga hooneosaks peetakse osa, mis on elamuga püsivalt seotud ruum või eraldiseisev abihoone nagu näiteks kuur. Detailplaneeringu kohaste nõuete rikkumist on esinenud 12 korral, mille hulka kuuluvad varjualused, elamu eluruumide osad ning abihooned kinnistu piiridel. Ehitusprojektidega on vastuolus 4 objekti, millest märkimisväärsem on Maasika tänav 47, kus laiendati elamu ehitusalust pindala umbes 80 m² võrra ning uus elamu osa asub krundi piirist 1 meetri kaugusel, mis tähendab, et hoonestuskeelualas 4 meetri ulatuses.

Maksimaalne korruselisus on reguleeritud täpsemalt detailplaneeringuga. Detailplaneeringu kohaselt võib olla elamul maksimaalne korruselisus 2 ning abihoonel 1. Detailplaneeringu järgsete vastuolude kohaselt on 4 objektil lubatud 2 korruse asemel 3. Ehitusloa kohaselt on neil 3 korrust ning 4 hoonest 3 on saanud kasutusloa. Paikvaatluse tulemusel on tuvastatud, et ehitusloas ja ehitusprojektis on märgitud korruselisus 1, kuid tegelikkuses on välja ehitatud ka teine korrus, mis ei ole tuvastatav ehitusprojektist.

Hoonete maksimaalne lubatud arv detailplaneeringu kohaselt on kaks. Kahe objekti puhul on püstitatud õigusliku aluseta abihooneid rohkem, kui kaks. Ploomi tänav 35 puhul on püstitatud lisaks elamule ka 2 abihoonet hoonestuskeelualasse. Maasika tänav 49 puhul on

püstitatud kinnistule lisaks elamule kaks abihoonet. Abihooned on püstitatud õigusliku aluseta ning ehitisregistri korrastamise käigus on vajalik kanda need registrisse.

2.5. Juhtum 4. Mooni elamukvartali detailplaneering

2.5.1. Detailplaneeringu ülevaade

19.12.2005 algatati Kanepi elamukvartali detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli kavandada Viljandi linnas Uueveski linnaosas Kanepi elamukvartali moodustamist kinnistule Kanepi tänav 19, millele määrati ehitusõigus ning arhitektuursed nõuded pereelamute ehitamiseks. Planeeritav maa-ala hõlmas Kanepi tn 19 ja Kanepi tn 21 ning lõunast piirnevat Kanepi tänava lõiku. Planeeritava maa-ala kogu suuruseks oli ca 7,2 ha, millest moodustati 28 elamu krunti ning 1 transpordimaa krunt juurdepääsuteedeks.

2008. aastal kanti mõõdistatud krundid kinnistusraamatusse, mille tulemusel tekkis nende eksisteerimiseks õiguslik alus. Kuid 17.06.2008 väljastati Viljandi linnavalitsuse korraldus 439 piirkonna liikluspinna ja aadresside määramiseks, kus muudeti kehtiv Kanepi tänav Ristiku tänavaks. 11.12.2012 muudeti Viljandi linnavalitsuse korraldusega nr 967 Ristiku tänav koos liikluspinnaga Mooni tänavaks. Sellest tulenevalt kasutatakse järgnevatest seletustes Mooni tänavat.

Planeeritavate kruntide hoonestusel peavad olema hooned projekteeritud põhimahuga kohustusliku ehitusjoone ja ehitusala järgi. Planeeritav maa-ala oli uus elamuhoonestus, millest tulenevalt peavad moodustama elamud ühtse, ühtlustatud arhitektuurse lahendusega elamukompleksi. Hoonete põhimahtudest tulenevalt on maksimaalne korruselisus lubatud 2. Kinnistu piirdeaiad tuli projekteerida arhitektuurselt sobivad hoonega, mille suurim lubatud kõrgus on lubatud 1,3 m maapinnast. (Mooni… 2006:4 jj)

Mooni tänava liikluskorraldus on planeeritud põhi- ja sisetänava lahendusega. Planeeritavat ala läbib põhitänav alates Mooni tn 2 kuni Mooni tn 21-ni. Sisetänav puudutab krunte Mooni tn 1 kuni Mooni tn 15. Planeeritud kruntidele juurdepääs toimub tänavapoolsest küljest. Kvartalisse on planeeritud tulevikus ka välivalgustus koos kõnniteedega. Planeeritud maa-alal ei olnud eelnevat kõrghaljastust, millest tulenevalt ei olnud seda ka ettenähtud planeeringuga. Krundid on planeeritud ääristada hekkidega, eesosas iluaiad ning tagumises osas viljapuud ja põõsad. Planeeritud on kahe laste mänguväljaku rajamine kvartali keskele sisetänava poolsesse külge ning sportimisväljak. (Mooni… 2006:5 jj)

Planeeritava ala ehitusõiguse määramisel on lähtutud tuleohutusnõuetest. Hoonestuskeelualal ei ole lubatud püstitada hooneid, mis omavad suletud netopindala, kuid ehitusalune pindala on lubatud ületada. (Mooni… 2006:6 jj) Tabel 5 on välja toodud Mooni tänava ehitusõiguse tingimused ning lisas 10 on esitatud Mooni tänava detailplaneeringu põhijoonis.

Tabel 4. Mooni tänava detailplaneeringu ehitusõiguslikud tingimused

Aadress	Krundi pindala (m²)	Ehitusalune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Maksimaalne kõrgus (abs)	Lubatud katusekalle (°)	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Mooni tänav 1	1219	250	20,5	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 2	1040	250	24	92,5	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 3	1219	250	20,5	92,5	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 4	1040	250	24	91,5	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 5	1222	250	20,4	93,5	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 6	1040	250	24	92,5	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 7	1222	250	20,4	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 8	1040	250	24	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 9	1222	250	20	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 10	1040	250	24	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 11	1542	250	16	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 12	1040	250	24	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 13	1219	250	20	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 14	1040	250	24	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 15	1254	250	20,5	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 16	1040	250	24	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 17	1323	250	20	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 18	1040	250	24	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 19	1175	250	21	93	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 20	1052	250	23,7	92	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Mooni tänav 21	1175	250	21	91	0-15	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1

Märkus. Lühend SNP – suletud netopindala.

Hoonete kütmine on lubatud projekteerida kohaliku lahendusega, kuid antud piirkond asub Viljandi linna kaugkütte piirkonnas, mis eeldab kaugküttega liitumist. Mooni elamukvartali veevarustus on pikendatud Kanepi tänava magistraaltorustikust, kus liitumispunkt on planeeritud transpordimaale. Kvartali kanalisatsioon on lahendatud Kanepi tänava torustiku liitumisega, iga kinnistu liitumispunkti tuleb paigaldada vaatluskaev. Elektrivarustusega

liitumispunktid on iga kinnistu piiril. Sidevarustus on tagatud maakaabelliiniga Kanepi tänava alajaamast. (Mooni… 2006:8 jj)

Mooni tänava elamukvartali ehituslubade ülevaatest lähtuvalt on väljastatud 21 krundi kohta 19 ehitusluba, mille põhilised näitajad on toodud lisas 11. Hoonestamata on antud hetkel Mooni tänav 15 ja Mooni tänav 17 krundid. Ehituslubade andmetest lähtuvalt on väljastatud elamute keskmine ehitusalune pindala 207,2 m².

Detailplaneeringuga vastuolulisi objekte ehitusloa staadiumis on 5. Kaks kõige vastuolulisemat objekti on Mooni tänav 2 ja Mooni tänav 13. Ehitusloa kohaselt lubati püstitada Mooni tänav 2 kinnistule 280 m² suurune elamu, mis on detailplaneeringus sätestatud ehitusõigusest suurem 30 m². Mooni tänav 13 elamu puhul on oluline teada, et ehitusloaga lubati püstitada 325 m² ehitusaluse pinnaga hoone, mis lubatud ehitusalusest pinnast 75 m² võrra suurem. Planeeringus on lubatud suletud netopinnata hooneosad hoonestuskeelualas, aga antud hetkel Mooni 2 hoone on täies ulatuses ehitusõiguslikus alas ning Mooni tänav 13 75 m² suurune juurdeehitus, mis on hoonestuskeelualas, on suletud netopinnata.

2.5.2. Mooni tänava detailplaneeringu analüüs

Mooni tänava kohta kehtestatud detailplaneeringuga on lubatud püstitada esialgselt 200 m² ehitusaluse pindalaga hoone, kuid hilisemalt projekteerimistingimustega muudeti kõikide kinnistute ehitusalune pindala kuni 250 m². Ehitusprojektidest ja hetkeolukorrast lähtuvalt on detailplaneeringuga vastuolus 5 elamut, kus kõige suurem ehitusalune pindala on Mooni tn 13, milleks on 325 m². Antud ehitusalune pindala oli lubatud ka ehitusloaga ning samale hoonele on väljastatud ka kasutusluba. Teiste hoonete puhul ei ole vastuolu niivõrd suur, kuid Mooni tänav 2 objekti puhul on ehitusaluseks pindalaks 280 m², mis on täies ulatuses suletud netopindalaga. Antud objekt on vastuoluline seetõttu, et ehitusalune pindala on suurem, kui lubatud. Õigusliku olukorra taastamiseks oleks vajalik taotleda projekteerimistingimusi, mille käigus loodaks erisus ehitusaluse pindala suurendamiseks..

Täisehitatavuse % kohaselt on kinnistute pindalast sõltuvalt 250 m² kogu pindalast, mis on keskmiselt 15-24 % kogu pindalast. Täisehitatavuse % vastu on eksinud 5 objekti, sarnaselt ehitusaluse pindala mitte vastavusega objektid. Kõige rohkem on suurenenud üle lubatud protsendi täisehitatavuse Mooni tänav 13 objektil, kus see ületab ligikaudu 7 %. Antud hoonele on väljastatud kasutusluba ning sellest tulenevalt on kõik seadusega kooskõlas.

Kohustuslik katusekalle on detailplaneeringujärgselt 0-15 kraadi. Detailplaneeringuga on antud hetkel 9 elamut, kus katusekalle on suurem, kui 15 kraadi. Kõige suurema katusekalle on 20 kraadi, mis esineb kolmel elamul. Teistel elamutel jääb see vahemiku 16-19 kraadi. Katusekalde rikkumine 5 kraadi ulatuses ei ole suur vastuolu, mistõttu seda ei kontrollita ehitusprojektidel süstemaatiliselt.

Hoonestuskeelualal hoonestus on lubatud selliselt, et sinna ei ulatuks hoone suletud netopinnaga osad. Detailplaneeringu järgsete tingimustega on vastuolus üks elamu, milleks on Mooni tänav 13. Mooni tänav 13 hoone autode varjualune ning madalamal korrusel paiknev varjualune on täies ulatuses hoonestuskeelualas. Kuid tegemist ei ole suletud netopinnaga ning selle tulemusel on see planeeringuga kooskõlas, aga ehitusloaga mitte.

Detailplaneeringus ei esine vastuolusid kohustusliku ehitusjoone rikkumise, hoone absoluutkõrguse, kohustusliku hoonestusesuuna, maksimaalse korruselisuse ning lubatud hoonete arvuga krundil.

Mooni tänava elamukvartali piirkonna arendamist hakati kaaluma alates 2005. aastast. Antud piirkonna detailplaneeringu jõustamisest on möödunud 11 aastast, kuid kaks krunti on seni hoonestamata. Tänaseks on 19 ehitusloa saanud hoonele väljastatud kasutusluba 7-le hoonele. Kõige enim vastuolus olnud objektidest on kasutusluba väljastatud Mooni tänav 13 elamule. Lisas 12 on toodud välja detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs. Vastuolude analüüsi tulemusel on tegemist küllaltki eeskujuliku planeeringualaga, kuna vastuolusid esineb küllaltki vähe ning suuremaid rikkumisi on 2. Eeskujulikuks muudab selle piirkonna asjaolu, et planeering kehtestati ajal, kui langes omavalitsustele kõige suurem ehitussurve 2004-2007.

2.6. Juhtum 5. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneering

2.6.1. Detailplaneeringu ülevaade

18.06.2001 algatati Kullamäe tänava, Uueveski basseinide juurde viiva tee ja oru nõlvadega piirneva ala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli kruntida Kullamäe tänavaga ja Uueveski basseinide juurde viiva tee maa-ala ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine elamute ehitamiseks. Planeeringu tingimuste mõju ulatuseks on planeeringuga moodustatavate kruntide ja Kanepi tänava pikenduse tänava maa-ala välispiir. Planeering ei

sea täiendavaid piiranguid ega tingimusi naaberkruntide hoonestamiseks. (Kanepi ja… 2001:4 jj)

Planeeritav maa-ala asub Viljandi linna põhjaosas külgnedes Uueveski oru nõlvaga, Kullamäe tänavaga ja Uueveski basseinide juurde viiva teega. Ala oli esialgu hoonestamata olles looduslik rohumaa. Planeeringualale jäi ka tamponeerimist ootav puurkaev. Loodest külgnes planeeritav ala pereelamute maaga. (Kanepi ja… 2001:4 jj)

Planeeringuala külgneb aedlinnaku miljööga elamute piirkonnaga. Planeeritud lahenduse kohaselt tuleb jätkata aedlinnaliku miljöö väljaarendamist piirkonnas. Planeeringu kohaselt on ette nähtud planeeritav ala jaotada 15 krundiks, millest 12 on elamu, 1 spordiväljak, 1 transpordimaa ning 1 alajaam. Planeeritav ala on jaotatud kahe tänava kaupa. 5 elamu krunti asuvad Kanepi tänaval ning 7 Kullamäe tänaval. (Kanepi ja… 2001:5 jj)

Planeeritava ala lõunapoolses küljes on istutatud puuderivi, mis moodustab puiestee. Kõrghaljastuse rajamist ette ei nähta ja säilitada tuleb Uueveski oruga külgnev kruntidele jääv kõrghaljastus. Kruntide planeeritavad piirded peavad jääma vahemikku 0,9-1,1 m. Planeeritav Kullamäe tänava lõik on planeeritud kahesuunaliseks liikluseks. (Kanepi ja… 2001:6 jj)

Ehitusõiguse kohaselt tuleb kõik hooned püstitada ehitusalale ning hoonestuskeelualale ei tohi püstitada maapealseid hooneid ega hooneosasid. Hoonete projekteerimine ja valmisehitamine peab toimuma ühtse arhitektuurikäsitlusega. Elamu tuleb projekteerida selliselt ehitusalale, et tema peamaht jääks tänavaäärsele kohustuslikule ehitusjoonele. (Kanepi ja… 2001:7 jj) Tabelis 5 on välja toodud Kanepi ja Kullamäe tänava kruntide põhilised ehitusõiguse näitajad ning lisas 13 detailplaneeringu põhijoonis.

Tabel 5. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu ehitusõiguslikud tingimused

Aadress	Krundi pindala (m²)	Ehitusalune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Maksimaalne kõrgus (abs)	Lubatud katusekalle (°)	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Kullamäe tänav 20	1174	293,5	25	90,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kullamäe tänav 22	1391	347,75	25	90	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kullamäe tänav 24	1208	302	25	89,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kullamäe tänav 26	1200	300	25	89	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kullamäe tänav 28	1187	296,75	25	88,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kullamäe tänav 30	1421	355,25	25	88,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kullamäe tänav 32	1711	427,75	25	89,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1

Kanepi tänav 22	1374	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Lubatud SNP-ta hooneosa	Puudub	Puudub
Kanepi tänav 24	1609	402,25	25	90,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kanepi tänav 26	1257	314,25	25	90	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kanepi tänav 28	1360	340	25	89,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kanepi tänav 30	1043	260,75	25	89,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1
Kanepi tänav 32	1021	255,25	25	89,5	15-25	Lubatud SNP-ta hooneosa	2	1

Märkus. Lühend SNP – suletud netopindala.

Planeeritava ala veevarustus on ühendatud tsentraalsesse veevõrku. Heitveed juhitakse ülepumpamisega linna kanalisatsioonivõrku. Kruntide sademevesi immutatakse võimalikult palju isevoolselt pinnasesse. Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega, antud piirkond ei ole kohustuslik keskkütte piirkond. Kruntide piirile rajatakse liitumispunktid elektrienergiaga. (Kanepi ja… 2001:8 jj)

Kullamäe ja Kanepi tänava elamukvartali ehituslubade ülevaatest lähtuvalt väljastati kokku 12 ehitusluba. Elamute püstitamiseks väljastati ehitusload 12.11.2002 – 27.12.2002. Kanepi tänav 22 kinnistu on mõeldud vabaaja veetmiseks, millest tulenevalt on tegemist üldkasutatava maaga ja seetõttu on tegemist hoonestamata maaga. Ehituslubade andmetest lähtuvalt on keskmiseks elamu ehitusaluseks pindalaks 227,4 m², mis on võrdlemisi väike, kui arvestada kruntide keskmist suurust. Lisas 14 on toodud välja ehituslubade loetelu.

2.6.2. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs

Detailplaneeringuga on lubatud ehitusalune pindala maksimaalselt 23 % kogu krundi pindalast. Ehitusaluse pindala ületamisega on vastuolu 4 objektil, kus kõige rohkem on see ületatud Kanepi 32 elamul, mis erineb lubatust 7 % võrra. Lisas 15 on toodud välja detailplaneeringu, ehituslubade ning hetkeolukorra analüüsi aluseks olevad andmed.

Täisehitatavuse % on iga krundi kohta maksimaalselt lubatud 23%. Detailplaneeringus on rikkunud seda nõuet 4 objekti, kus on ehitatud hoone suurem, kui see on lubatud. Samuti mõjutavad seda abihoonete alused pindalad, sest täisehitatavuse % on summa kõigist hoonetest. Ehitusloaga on samuti vastuolus 3 objekti, kus on pindala üheti või teisti suurem kui lubatud.

Hoone kohustusliku ehitusjoone eesmärk on siduda kõiki elamuid ühtse miljöö ja hoonestuslaadiga, mille tulemusel on hoonestatus samalaadne. Kohustusliku ehitusjoone järgi ei ole püstitatud Kullamäe tänav 20 elamu.

Hoone kohustuslik katusekalle on 15-25 kraadi, mis on seatud paika detailplaneeringuga. Hoone katusekalde nõude vastu on eksitud 8 elamu puhul, millest väiksem katusekalle on Kullamäe tänav 32 elamul 10 kraadi ning suurim kaldenurk 20 kaadi. Antud elamutel on ette nähtud selle kaldenurgaga katused juba ehitusprojektis, mis tähendab et nende püstitamiseks anti luba. 2004. aastal väljastati ka kasutusluba, mis tähendab, et ehitustegevus seadustati.

Kohustuslik hoonestuse suund on suund, mis kohustab hoone ehitama vastavalt teekoridori kulgemisele ning ka krundijaotusele. Kullamäe tänav 20 elamu puhul ei ole järgitud selgelt ehitusjoont piki kohustuslikku joont, mille tulemusel on muutunud selgelt hoonestuse laad ja ühtne pilt.

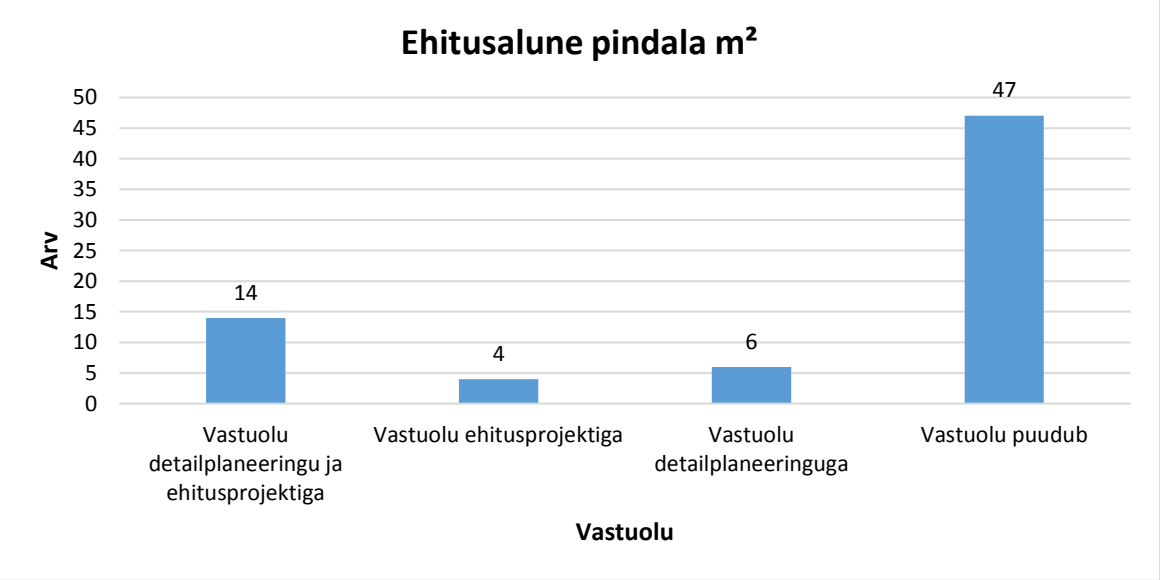
Hoonestuskeelualale on püstitatud detailplaneeringu vastaselt elamu osa 6 juhul. Ehitusloaga on antud ehitamiseks luba 5 korral. Mõlematel juhtudel on ehitatud elamud suuremana, kui lubatud ning hoone põhimahtu suurendatud ehitusloa väliselt. Peale kasutuslubade väljastamist on püstitatud hoonestuskeelualasse abihooneid, mis ei vasta detailplaneeringus sätestatud tingimustele. Lisaks on ka ehitusalune pindala ja täisehitatavuse % muutunud märkimisväärselt suuremaks.

Detailplaneeringus seatud tingimustest, nagu hoone absoluutkõrgus, maksimaalne korruselisus ning maksimaalne hoonete arv kinnistul, ei ole vastuolus mitte ühegi elamuga. Kanepi ja Kullamäe tänava detailplaneering kehtestati 08.11.2001. Esimesed ehitusloa taotlused elamute püstitamiseks esitati Viljandi linnavalitsusse 2002 aasta teises pooles. Ehitusprojektides peamisteks vastuoludeks olid katusekalded (väiksemad kui planeeringus ettenähtud) ning paiknemine hoone krundi piirile liiga lähedal (detailplaneeringus lubatud 6 aga hoonetel 5). Hoonete ehitamiseks väljastati ehitusload tingimusel, et algatatakse ja koostatakse uus detailplaneering õigusevastasuse välistamiseks. 23.12.2002 algatati uus detailplaneering, mille kohaselt sooviti muuta kehtivaid andmeid ning sooviti vana muuta kehtetuks. Elamutele väljastati kasutusload 12.05.2004 aastal, kuid sealjuures ei jälgitud esialgseid projekte. Mitmete elamute puhul on ehitatud ehitusprojektist mööda ning kasutusloaga seadustati antud ehitustegevus, kuid mingeid muudatusi vahepealsetes etappides ei esitatud. 03.03.2008 aastal tunnistati nurjunuks detailplaneeringu korraldamine, mille tulemusel jäi kehtima esialgne. Hetke olukorras on vastuolus detailplaneering, mis vajaks koheselt õigusliku olukorra taastamist, kuid firma kes selle piirkonna arendas on pankrotis, mille tulemusel peaks tulema inimeste initsiatiiv omaltpoolt.

2.7. Tulemused

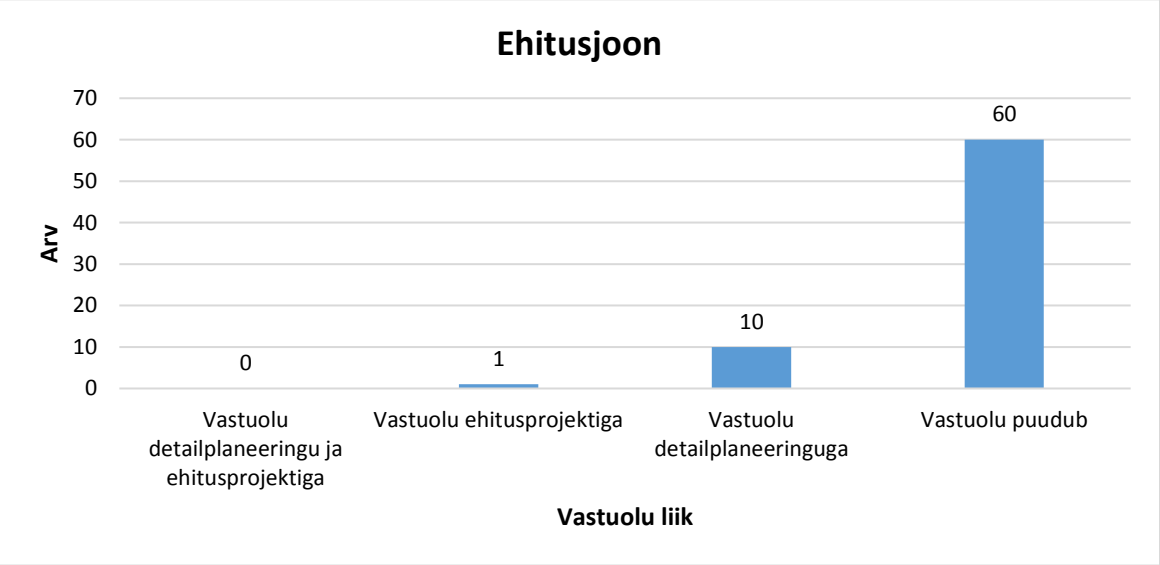
Uute hoonete vastavuse analüüsi aluseks võeti viis detailplaneeringut, mis olid koostatud erinevatel aegadel. Detailplaneeringud kehtestati 2001, 2002, 2006, 2007 ja 2012 aastatel. Detailplaneeringud hõlmasid kokku 77 krunti, millest 76 on elamumaa ning 1 ärimaa. Detailplaneeringu järgsetest kruntidest on tänaseks ajahetkeks hoonestatud 71, millele on püstitatud elamud.

Joonisel 1 on välja toodud ehitusaluse pindala vastavus detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele. 14 korral tekkis samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga vastuolu, kus vastuolu sisuks on peamiselt suurema hoone püstitamine, kui lubatud ning samuti ka ehitusprojektist kõrvale kaldumine. Kõige enam vastuoluline objekt on Maasika tänav 47 elamu, kus pärast kasutusloa väljastamist on hoonet laiendatud üle 33 %. Selle tulemusel pole hoone vastavuses detailplaneeringuga ega väljastatud kasutusloaga. 4 korral on ehitusprojekt vastuolus püstitatud hoonega. Kõige enam vastuoluline objekt on Leola tänav 3 elamu, kus on püstitatud hoonestuskeelualasse elamu varjualune, mille ehitusalune pindala on 35 m². Leola tänav 3 elamule väljastati 2016 aastal kasutusluba, mille tulemusel on seadustatud vastuoluline tegevus. 6 korral on väljastatud ehitusluba vastuolus detailplaneeringuga, kus kõige enam vastuolus on Mooni tänav 2 elamu. Elamule väljastatud ehitusloas on ehitusalune pindala 275 m², kuid detailplaneeringus on maksimaalselt lubatud 250 m². 47 elamu puhul ei olnud eksitud antud kriteeriumi vastu.



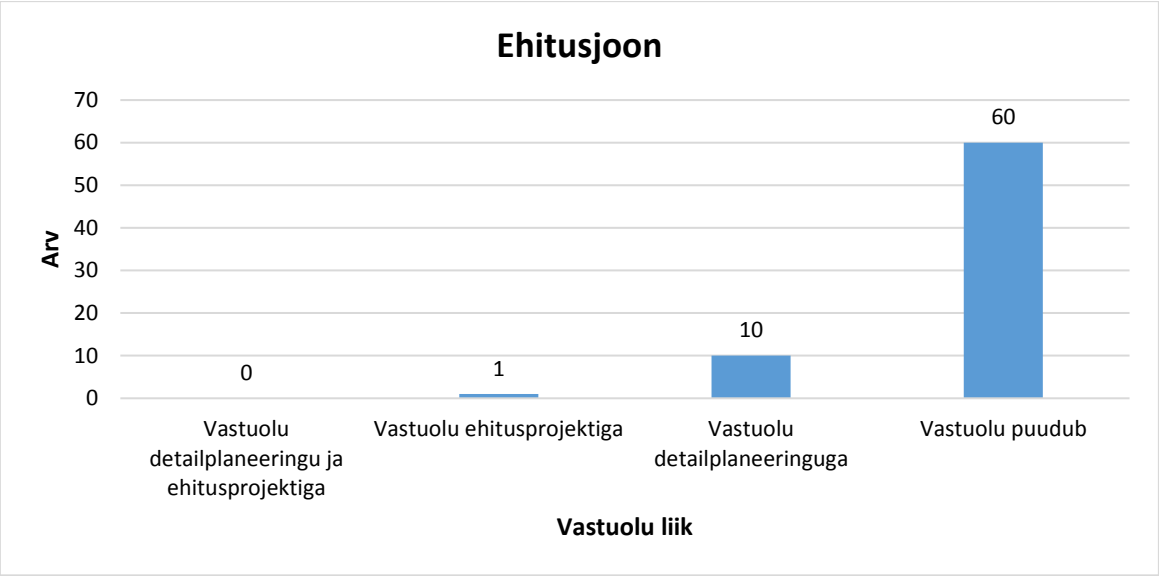
Joonis 1. Ehitusaluse pindala vastavuse võrdlus

Joonisel 2 on välja toodud täisehitatavuse protsendi vastavus detailplaneeringutele ja ehituslubadele. 12 korral tekkis samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga vastuolu, kus vastuolu sisuks on suuremate hoonete püstitamine, kui detailplaneering ja ehitusprojekt on lubanud. Kõige enam vastuoluliseks objektiks osutus Maasika tänav 6 elamu, mille täisehitatavuse % on ületatud lubatust rohkem, kui 8 %. 3 korral on ehitusprojekt vastuolus püstitatud hoonega, kus vastuolu on suurim Lõikuse tänav 1 elamuga, kus on püstitatud 30 m² suurune varjualune. 6 korral on väljastatud ehitusluba vastuolus detailplaneeringuga, kus kõige enam vastuolus on Mooni tänav 13 elamu. Elamule väljastatud ehitusloas on ehitusalune pindala 325 m² suuruse ehitusaluse pindala elamu, kuid detailplaneeringu järgi võis püstitada maksimaalselt 250 m². Vastuolusid ei esinenud 50 elamul.



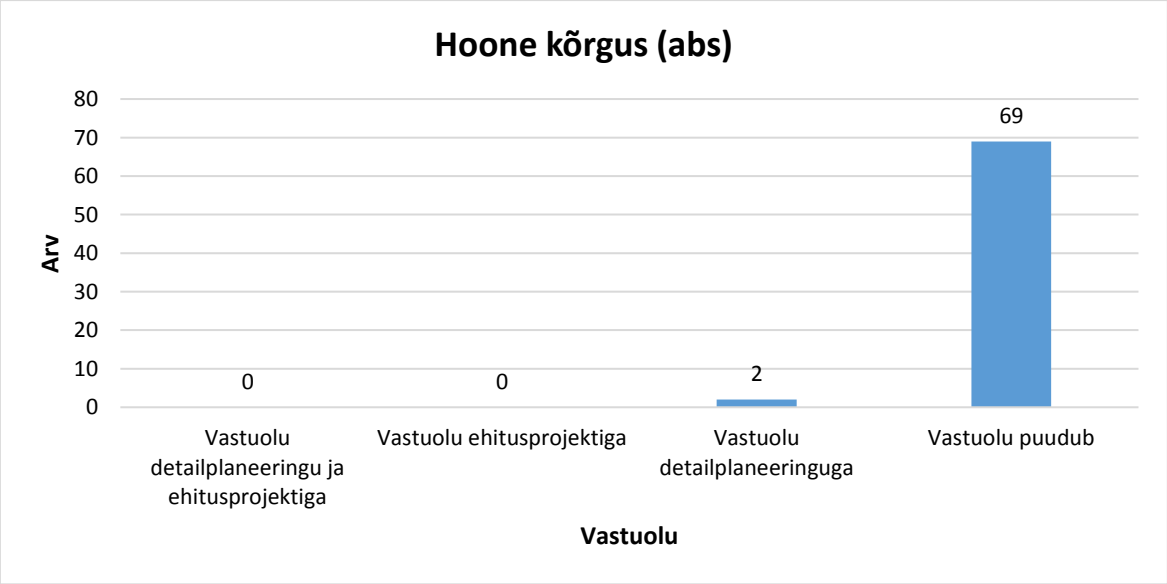
Joonis 2. Täisehitatavuse % vastavuse võrdlus

Joonisel 3 on välja toodud kohustusliku ehitusjoone vastavus detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele. 10 korral tekkis vastuolu detailplaneeringuga, kus kõige keerulisem vastuolu esineb Maasika tänav 55 elamul, mis on püstitatud Maasika tänav 53 ja 57 elamutega paralleelselt, kuid detailplaneeringu järgselt pidi krundile juurdepääs olema tagatud Oja teelt. 1 korral on ehitusprojekt vastuolus püstitatud hoonega, kus Õie tänav 14 elamule juurdepääs on tagatud teisest tänavast, kui ehitusprojektis esialgselt see oli. 60 elamu puhul ei olnud eksitud antud kriteeriumi vastu.



Joonis 3. Ehitusjoone vastavuse võrdlus

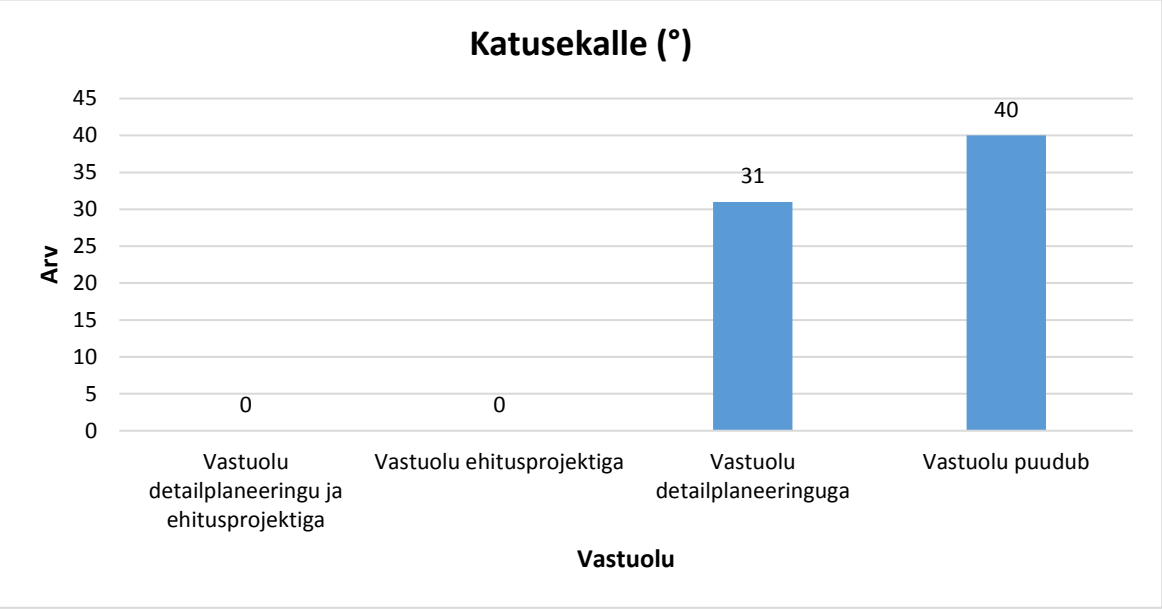
Joonisel 4 on välja toodud absoluutkõrguse vastavus detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele. 2 korral tekkis vastuolu detailplaneeringuga, kus vastuolu sisuks oli kõrgema hoone püstitamine, kui detailplaneering seda lubas. Vastuolulisteks objektideks on Pirni tänav 33, mille kõrgust on ületatud 0,5 m ja Maasika tänav 49 puhul 1,3 m. 69 elamu puhul ei ole eksitud antud kriteeriumi vastu.



Joonis 4. Hoone absoluutkõrguse vastavuse võrdlus

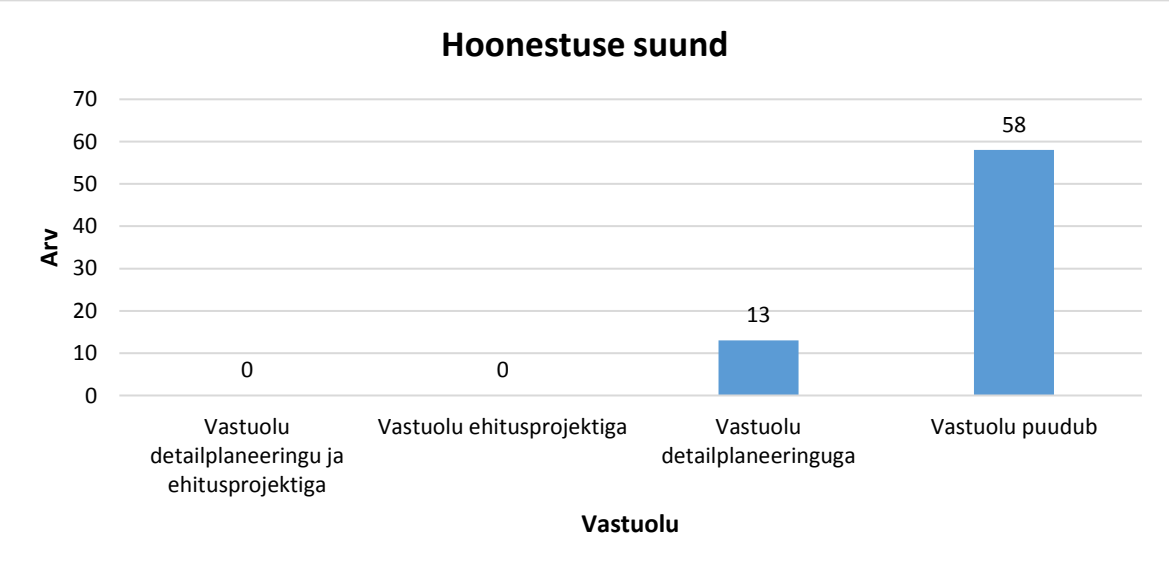
Joonisel 5 on välja toodud vastuolude võrdlus detailplaneeringutega. 31 korral tekkis vastuolu detailplaneeringuga, kus vastuolu sisuks on detailplaneeringus lubatud

katusekaldest suurem või väiksem kaldenurk. Kõige enam vastuolusid esines Kösti elamurajoonis. 40 elamu puhul ei olnud eksitud antud kriteeriumi vastu.



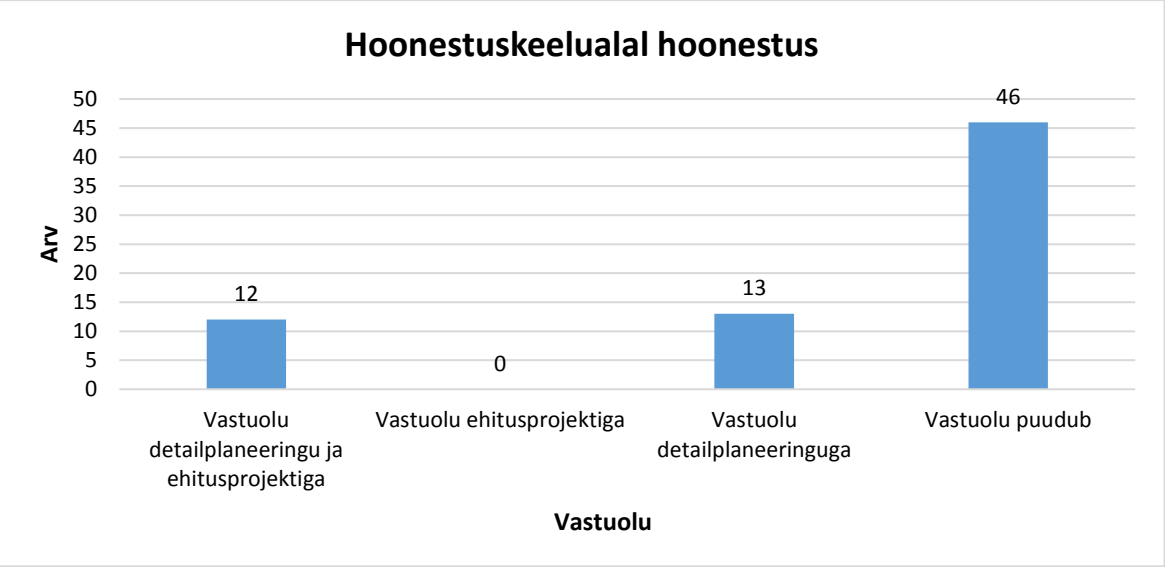
Joonis 5. Hoone katusekalde vastavuse võrdlus

Joonisel 6 on välja toodud hoonestuse põhisuunaga tekkinud vastuolude võrdlus detailplaneeringutega. 13 korral tekkis vastuolu detailplaneeringuga, kus vastuolu sisuks on peamiselt ehitusloaga lubatud hoone kohustusliku suuna muutus. 58 elamu puhul ei olnud eksitud antud kriteeriumi vastu.



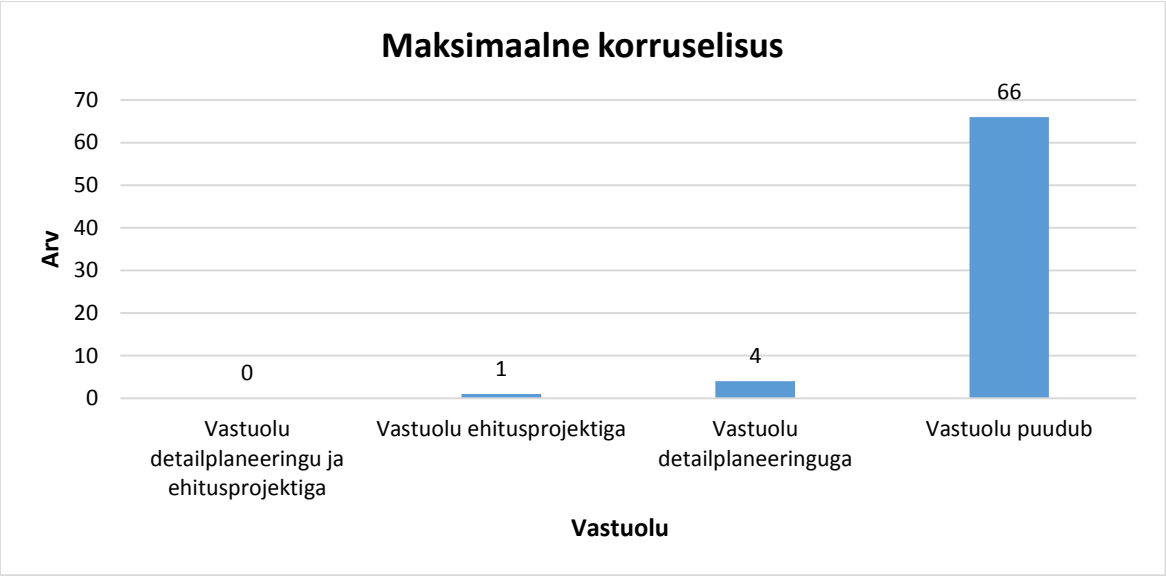
Joonis 6. Hoone põhimahu suuna vastavuse võrdlus

Joonisel 7 on välja toodud hoonestuskeeluala vastavus detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele. 12 korral tekkis samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga vastuolu, kus vastuolu sisuks on peamiselt hoone osa paiknemine hoonestuskeelualas, mis ei ole ehitusprojektis ettenähtud. Kõige vastuolulisem objekt on Kanepi tänav 32 elamu, kus elamu on ehitatud ligikaudu 10 % suurem, kui ehitusprojektis ning see hooneosa asub hoonestuskeelualas. 13 korral on ehitusprojekt vastuolus detailplaneeringuga, kus kõige enam vastuoluline objekt on Kullamäe tänav 30 elamu. Antud elamu on püstitatud hoonestuskeelualasse 1 meetri ulatuses. 46 elamu puhul ei olnud eksitud antud kriteeriumi vastu.



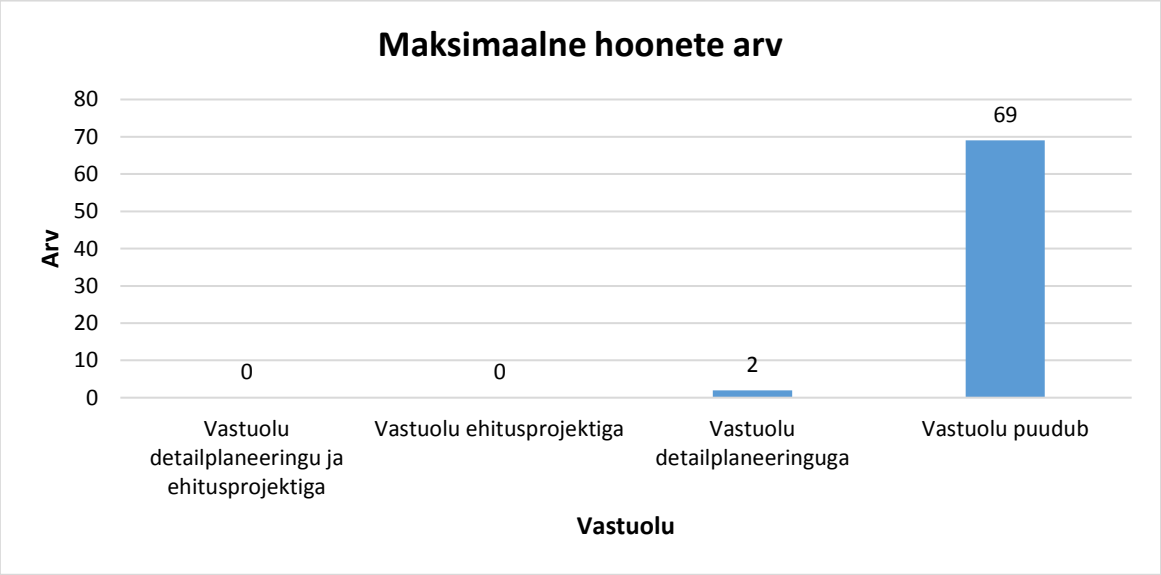
Joonis 7. Hoonestuskeelualal hoonete vastavuse võrdlus

Joonisel 8 on välja toodud maksimaalse korruselisuse vastavus detailplaneeringutele ja ehitusprojektidele. 4 korral tekkis vastuolu detailplaneeringuga, kus vastuolu sisuks on peamiselt ehitusprojektis suurem korruselisus, kui detailplaneeringus ettenähtud. Detailplaneeringuga on vastuolus Maasika tänav 8, 47, 49 ja Pirni tänav 33 elamud. 1 korral on vastuolu ehitusprojektiga, kus elamu ehitusprojektis on korruselisus 1, kuid paikvaatluse tulemusel on tuvastatud korruselisuseks 2. 66 elamu puhul ei olnud eksitud antud kriteeriumi vastu.



Joonis 8. Hoone maksimaalse korruselisuse vastavuse võrdlus

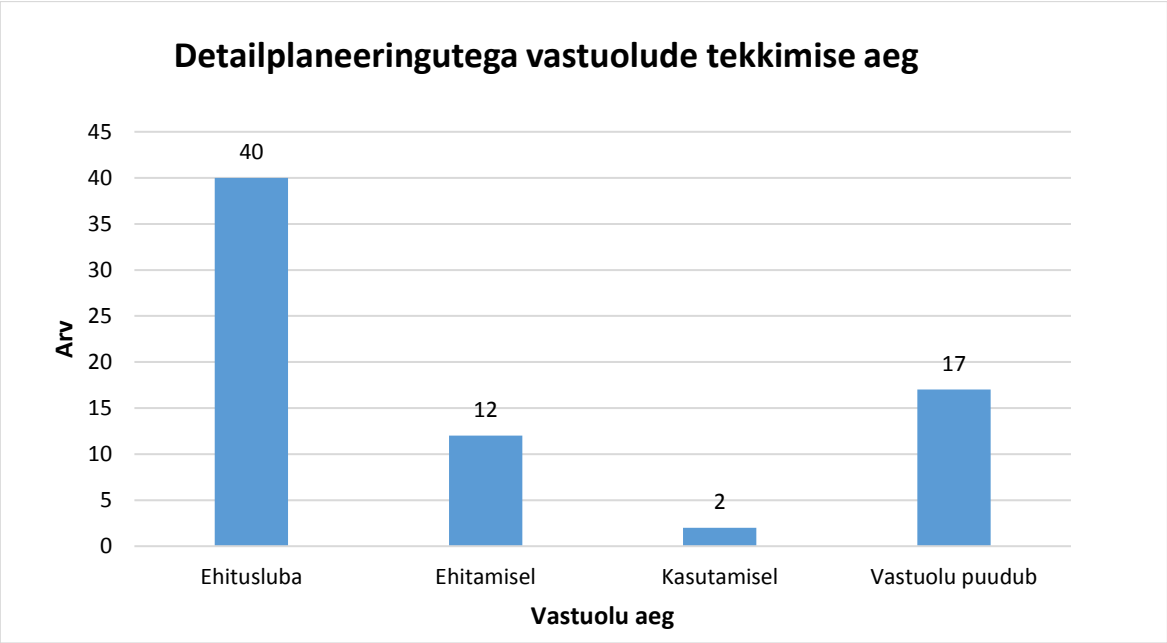
Joonisel 9 on välja toodud maksimaalne hoonete lubatud arvu vastavus detailplaneeringutele. 2 korral tekkis vastuolu detailplaneeringuga, kus vastuolu sisuks on detailplaneeringu järgselt sätestatud hoonete maksimaalse lubatud arvu ületamine. Ploomi tänav 35 kinnistu puhul on püstitatud hoonestuskeelualasse kaks 20 m² suurust abihoonet ning Maasika tänav 49 puhul hoonestuskeelualasse kaks 15 m² varjualust. Detailplaneeringu järgselt on lubatud suletud netopinnata hooneid püstitada hoonestuskeelualasse, kuid suletud netopinnata hooneteks nimetatakse rajatisi, millel on vähemalt 3 avatud seina.



Joonis 9. Hoonete maksimaalsuse arvu vastavuse võrdlus

Lähtuvalt ehitusõiguslike tingimuste analüüsist esines kõige enam vastuolusid katusekaldega, mille puhul oli eksitud 31 korral. 25 korral esineb hoonestuskeelualal hoonestust, milleks võib olla suletud netopinnaga, netopinnata või abihoone. 24 korral on eksitud ehitusaluse pindalaga, kus probleeme võivad tekitada ehitusprojektist või detailplaneeringust suurem elamu või on ebaseaduslikult läbi viidud ehitustegevust. 21 korral on eksitud täisehitatavuse % vastu, mis on otseselt seotud ehitusaluse pindalaga. 13 korral on eksitud hoonestuse suuna vastu. 11 korral on probleemiks olnud ehitusjoon. Alla 10 korra on esinenud vastuolusid maksimaalse korruselisusega, hoone absoluutkõrguse ning maksimaalse hoonete arvuga.

Joonisel 10 on toodud välja ajaline faktor detailplaneeringutega vastuolude tekkimise kohta. Detailplaneeringuga vastuolu tähendab eelkõige, et pole täpselt järgitud ehitusprojektis ehitusõiguslike tingimusi. Peamiselt vastuolusid tekitab katusekalle, hoonestuskeelualas hoonestus ning ehitusaluse pindala järgimisega. Ehitusloaga on tekkinud vastuolud detailplaneeringutega 40 korral. Ehitusloa staadiumis on tekkinud vastuolud peamiselt katusekalde-, ehitusaluse pindala, hoonestuse suuna ning muude tingimuste ületamisel. Ehitamise ajal on tekkinud vastuolu detailplaneeringuga 12 korral. Ehitamise ajal tulevad vastuolud juhul, kui hoonet või selle olulisi osasid on muudetud kehtiva ehitusloa ajal, kuid sealjuures ei ole esitatud täiendavat dokumentatsiooni. Kasutusloa väljastamise järgselt on tekkinud detailplaneeringuga vastuolu 2 korral. Kasutamisel tekib vastuolu siis, kui pärast kasutusluba on elamu või selle olulised osad ümberehitatud selliselt, et see ei ole detailplaneeringuga lubatud. Detailplaneeringuga puudub vastuolu 17 valminud elamu puhul.



Joonis 10. Detailplaneeringuga vastuolude tekkimise aeg

Ehitusloa väljastamise ajal tekkinud vastuolude peamiseks põhjuseks on kohaliku omavalitsuse poolt projektide pealiskaudne kontroll. Ehitusloa ja detailplaneeringu vahelisi vastuolusid oleks olnud võimalik ära hoida juhul, kui kohalik omavalitsus oleks teinud sisulisemat ehitusprojektide kontrolli ning võrrelnud seda kehtiva detailplaneeringuga. Ehitamise ajal on tekkinud vastuolu siis, kui on kaldutud kõrvale ehitusprojektist selliselt, et on tekkinud vastuolu detailplaneeringuga. Ehitamise ajal tehtud kõrvalekalded tulevad ilmsiks hilisemalt kasutusloa menetluses. Kasutamise ajal tekivad vastuolud siis, kui peale kasutusloa väljastamist on toimunud ehitustegevus, mille tulemusel on tekkinud vastuolu detailplaneeringuga. Vastuolude puudumisel on järgitud detailplaneeringut korrektselt ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel ehitusprojekti.

3. ARUTELU

Töö tulemusena selgus, et kõige rohkem vastuolusid leiti katusekalde (31 vastuolu), ehitusaluse pindala (14 vastuolu), hoonestuse suuna (13 vastuolu) ja hoonestuskeelualal hoonestusega (13 vastuolu). Kokku kontrolliti 71 ehitusprojekti, millest 54 esines vastuolu kas detailplaneeringu ja ehitusprojektiga, lihtsalt detailplaneeringu või ehitusprojektiga. Vastuolude kaardistamise käigus selgus tõsiasi, et vastuolud ei ole ainult ehitusprojekti või detailplaneeringuga, vaid vastuolud saavad olla ka samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga, mis tähendab seda, et hoone ei vasta ehitusprojektile ning on detailplaneeringuga vastuolus.

Ehitusaluse pindala puhul oli vastuolu 14 korral detailplaneeringu ja ehitusprojektiga samaaegselt, ainult detailplaneeringuga 6 korral ning ehitusprojektiga 4 korral. Kõige suurem vastuolu oli Maasika tänav 47 elamuga, kus oli vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga samaaegselt. Detailplaneeringu kohaselt oli lubatud maksimaalne ehitusalune pindala 250 m² ning kasutusloa järgselt 200 m², kuid hetkeolukorras on see 280 m². Kõige suurem vastuolu detailplaneeringuga esineb Mooni tänav 2 elamu puhul, kus ehitusloaga on lubatud ehitada 30 m² suurem elamu, kui detailplaneering seda maksimaalselt lubab. Kõige suurem vastuolu ehitusprojektiga esineb Maasika tänav 47 elamu puhul, kus on püstitatud hoonestuskeelualasse hooneosa, mille ehitusalune pindala on 80 m².

Täisehitatavuse % puhul oli vastuolu 12 korral detailplaneeringu ja ehitusprojektiga samaaegselt, ainult detailplaneeringuga 6 korral ning ehitusprojektiga 3 korral. Kõige vastuolulisemaks objektis oli Maasika tänav 6 elamu, kus oli ületatud täisehitatavust 8 %, mis tähendab, et vastuolu oli samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga. Detailplaneeringuga vastuolulisem objekt oli Mooni tänav 13 elamu, kus ehitusloaga lubati püstitada 325 m² suurune elamu, kuid detailplaneeringu järgne maksimaalne ehitusõigus oli 250 m². Ehitusprojektiga vastuolulisem objekt oli Lõikuse tänav 1 elamu, kus ehitati juurde 30 m² varjualune.

Kohustusliku ehitusjoone puhul oli vastuolu detailplaneeringuga 10 korral ning ehitusprojektiga 1 korral. Detailplaneeringu ja ehitusprojekti samaaegset vastuolu ei esinenud. Kohustusliku ehitusjoone vastuolu seisneb selles, et hoone üks fassaadi osa ei ole

püsitatud kohustusliku ehitusjoone järgi. Kõige suuremaks vastuoluks on Maasika tänav 55 elamu, kus hoone püstitati koos teiste hoonetega samale ehitusjoonele, kuid detailplaneeringu järgselt oli krundile juurdepääs planeeritud teiselt tänavalt.

Hoone maksimaalne absoluutkõrguse vastu oli vastuolu 2 korral detailplaneeringuga, ehitusprojektiga vastuolud puudusid. Hoone absoluutkõrguse vastu detailplaneeringus on eksitud 2 juhul, kus Pirni tänav 33 elamu 0,5 m ja Maasika tänav 49 1,3 m kõrgem kui lubatud. 2010. aastal väljastati Maasika tänav 49 elamule kasutusluba, mille tulemusel seadustati antud ehitustegevus.

Katusekalde puhul oli 31 korral vastuolu detailplaneeringuga, ehitusprojektidega vastuolu puudus. Kõige enam vastuolusid esines detailplaneeringus, mis on kehtestatud Kösti elamurajooni kohta. Katusekalde vastuolu seisneb selles, et hoone katusekalle on olnud väiksem, kui detailplaneeringus on ette nähtud. Kohustusliku katusekalde vastu eksimise rohkus tuleneb sellest, et pole süstemaatiliselt kontrollitud ehitusprojektide ja detailplaneeringute omavahelist kooskõla.

Hoonestuse suuna puhul oli vastuolu 13 korral detailplaneeringuga, ehitusprojektidega vastuolud puudusid. Kohustuslik hoonestususund on suund, mille kohaselt peab olema hoone pikim fassaadi osa hoonestatud. Detailplaneeringuga vastuolud on tulenenud sellest, et selle vastuolu esinemisel on väljastatud ehitusluba ning seda pole peetud kohaliku omavalitsuse ametnike meelest suureks rikkumiseks, mis ei eelda projekteerimistingimuste taotlemist.

Hoonestuskeelualal hoonestusega juhtudel oli detailplaneeringuga vastuolu 13 korral ning samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga 12 korral. Hoonestuskeeluala vastuolu seisneb selles, et detailplaneeringuga on ära määratletud hoonestusala, kuhu võib hoonestada. Detailplaneeringu ja ehitusprojektiga vastuolude puhul on kõige probleemsemaks objektiks Kanepi tänav 32 elamu, mis on ehitusloas ettenähtud andmetest 10% võrra suurem ning sealjuures on püstitatud ka abihoone. Detailplaneeringuga vastuolulisem objekt on Kullamäe tänav 30 elamu, kus elamu osa on püstitatud hoonestuskeelualasse, kuid detailplaneering seda ei luba.

Maksimaalse korruselisuse osas oli vastuolu detailplaneeringuga 4 korral ning ehitusprojektiga 1 korral. Detailplaneeringuga on vastuolus 4 objekti, kus maksimaalne korruselisus on ületatud 1 korruse võrra. Planeeringujärgselt oli lubatud 2 korrust, kuid antud

elamutel on kolm. Ehitusprojektiga esines vastuolu 1 korral, kus projektis oli ette nähtud 1 korruseline elamu, kuid ehitati 2 korruseline.

Maksimaalse hoonete arvu vastu oli detailplaneeringuga vastuolu 2 korral. Detailplaneeringute kohaselt on lubatud püstitada lisaks elamule ka 1 suletud netopindalaga hoone. Kahel juhul on püstitatud õigusliku aluseta suletud netopindalaga hooneid rohkem kui kaks. Ploomi tänav 35 puhul on püstitatud kaks 20 m² abihoonet hoonestuskeelualasse ning Maasika tänav 49 puhul samuti hoonestuskeelualasse kaks 15 m² varjualust. Hoonestuskeelualasse suletud netopindalaga hoonete püstitamine on lubamatu ja seda ei ole võimalik seadustada.

Kõige rohkem vastuolulisi objekte esineb juhtumis 3, kus 37-st hoonestatud krundist 9 on seaduslikku, mis tähendab, et ei esine mitte ühtegi vastuolu detailplaneeringu või ehitusprojektiga. Juhtumis 4 on 19-st hoonestatud krundist 6 seaduslikku, mis tähendab, et vastuolusid ei esine detailplaneeringu ja ehitusprojektiga. Juhtumi 5 puhul on 11-st hoonestatud krundist 2 seaduslikku, mis tähendab, et ei esine vastuolusid detailplaneeringu ja ehitusprojektiga. Juhtumis 1 ja 2 käsitletud detailplaneeringutes sisalduvad objektid olid kõik vastuolulised ehitusprojektidega.

Detailplaneeringuga on tekkinud vastuolud erinevatel ajahetkedel .Kõige enam esines detailplaneeringute ja ehitusprojektide vahel vastuolud ehitusloa menetluses, mida esines 40 korral. Detailplaneeringuga tekkis vastuolu ehitamise ajal 12 korral, mis tähendab, et ehitamise ajal on kõrvale kaldutud ehitusloast. Kasutamisel tekib vastuolu siis, kui pärast kasutusluba on elamu või selle olulised osad ümberehitatud selliselt, et see ei ole detailplaneeringuga lubatud. Detailplaneeringuga vastuolu puudub 17 elamul. Ehitusloa ajal tekkinud vastuolude üheks põhjuseks võib olla projektide liiga pealiskaudne kontroll, mille tulemusel on tekkinud vastuolulised objektid.

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 punkti 1 kohaselt on kohalikul omavalitsusel õigus väljastada projekteerimistingimusi detailplaneeringulahenduse täpsustamiseks. Detailplaneeringu lahendust tohib täpsustada asjakohasel juhul, kui muudetakse olemasoleva hoone kasutamise otstarvet, hoonestusala tingimusi, kõrguse ja sügavuse muutmist, arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslike tingimusi, haljastuse ja heakorra tingimusi, kuni 10 % ulatuses. Joonisel 11 on välja toodud detailplaneeringuliste vastuolude aktsepteerimine võimalikkus läbi projekteerimistingimuste.

Ehitusaluse pindala ületamisega tekkis kokku vastuolusid 20 korral. 17 juhul on võimalik detailplaneeringuga olevat vastuolu aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna detailplaneeringu lahendust täpsustatakse vähem kui 10 % ulatuses. 3 juhul on tegemist vastuoludega, mida ei oleks võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega ning mille lahendamiseks on vajalik algatada uus detailplaneering.

Täisehitatavuse % ületamisega tekkis kokku vastuolusid 18 korral. 15 juhul on võimalik detailplaneeringuga olevat vastuolu aktsepteerida projekteerimistingimustega, mille käigus suurendatakse planeeringulahenduse maksimaalset täisehitatavuse % suuremaks 10 % ulatuses. 3 juhul on tegemist vastuoludega, mida ei ole võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, sest olemasolevat lahendust on muuta vaja rohkem kui 10%.

Kohustusliku ehitusjoone ületamisega tekkis kokku 4 vastuolu. Kõik detailplaneeringuga esinevad vastuolusid on võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna tegemist on planeeringulahenduse täpsustamisega, mis on lubatud ehitusseadustikuga. Hoone absoluutkõrguse ületamisega tekkis kokku 2 vastuolu. Kõik detailplaneeringuga esinevad vastuolusid on võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna tuleb arvestada olemasolevat olukorda. Vastuoluliste objektide kinnistud asuvad nõlval ning sellest tulenevalt on loetud hoone kõrguseks esimest korrust, kuigi see on osaliselt maapinna sees.

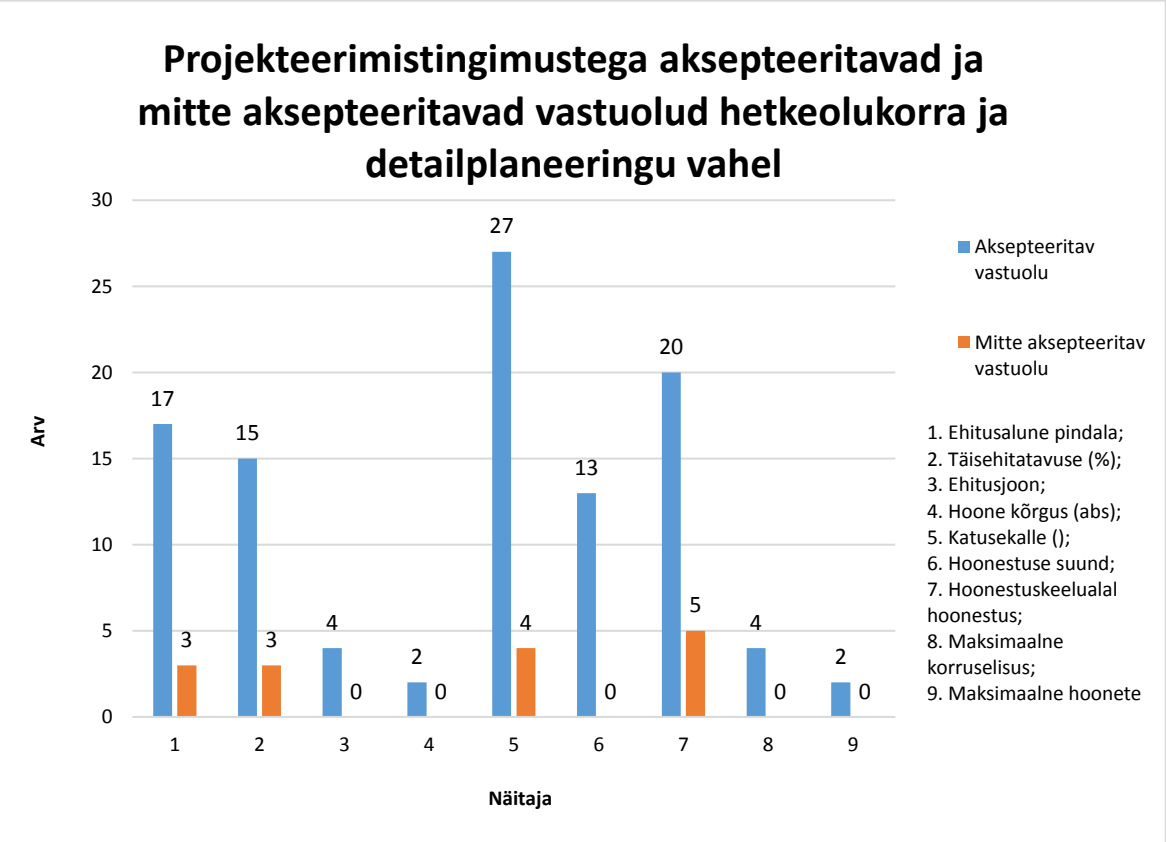
Lubatud katusekalde ületamisega tekkis vastuolu 31 korral. 27 juhul on võimalik detailplaneeringuga olevaid vastuolusid aktsepteerida projekteerimistingimustega, mille tulemusel muudetakse krundi piires lubatud katusekalde vahemikku. Antud objekte on võimalik projekteerimistingimustega seadustada seetõttu, et katusekalded erinevad kuni 10° lubatust. 4 juhul on tegemist vastuoludega, mida ei ole võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna katusekalde nurga erinevus on üle 10° ning selle tulemusel on vajalik algatada uus detailplaneering.

Kohustusliku hoonestuse suunaga tekkis kokku 13 vastuolu. Kohustusliku hoonestuse suuna vastuolu sisuks on see, et hoone pikim fassaadi osa ei ole tänavasuunas. Kõik detailplaneeringuga esinevaid vastuolusid on võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna tegemist on planeeringulahenduse täpsustamisega, mis on lubatud ehitusseadustikuga.

Hoonestuskeelualale hoonestamisega tekkis kokku 25 korral vastuolu. 20 juhul on võimalik detailplaneeringuga olevaid vastuolusid aktsepteerida projekteerimistingimustega, mille

tulemusel muudetakse ehitusõiguse ala ja kuja. 5 juhul on tegemist vastuoludega, mida ei ole võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna olemasolev hoonestus paikneb liiga lähedal krundi piirile, mille tulemusel on vajalik kas hooned lammutada või püstitada tulemüürid, sest minimaalne vahekaugus ei ole tagatud. Antud objektide aktsepteerimiseks on vajalik muuta liiga suurel määral detailplaneeringu olemasolevat lahendust ning sellest lähtuvalt on vajalik algatada uus detailplaneering.

Maksimaalse korruste arvu ületamisega tekkis kokku vastuolu 4 korral. Kõik detailplaneeringuga esinevaid vastuolusid on võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kuna tegemist on planeeringulahenduse täpsustamisega (Ehitusseadustik 2015, § 27 lg 4). Maksimaalselt lubatud hoonete arvu ületamisega tekkis kokku vastuolu 2 korral.



Joonis 11. Projekteerimistingimustega aktsepteeritavad ja mitte aktsepteeritavate vastuolud hetkeolukorra ja detailplaneeringu vahel

Sarnaselt Mailin Tamm'e uurimistööle on käsitletud antud töös detailplaneeringuid ja ehitusprojekte. Detailplaneeringute tellijateks on olnud mõlemas linnas enamasti eraisikud, millest lähtuvalt saab väita, et detailplaneeringutes olevate vastuolude tekkepõhjused tulevad

erahuvidest. Ehitusprojektide osas on tellijaks olnud Tartu linnas kohalik omavalitsus, sihtasutused, eraisikud ja äriühing. Viljandi linnas on olnud nendeks eraisikud ja äriühingud, kus kohalik omavalitsus ei ole ise tellinud ühtegi ehitusprojekti. Kohalikud omavalitsused kontrollivad enda tellitud ehitusprojekte detailsemalt, kuna soovitakse vältida probleeme ehitusobjektide ehitajatega. Detailplaneeringute ajajoonest lähtuvalt on Tartu linnas uuritud planeeringud kehtestatud ajavahemikul 1999-2007 ning Viljandi linnas ajavahemikus 2001-2012. Suurem osa vastuolulisi detailplaneeringuid on kehtestatud Tartu linnas 1999-2004 ning Viljandi linnas 2001-2002, millest lähtuvalt nõustun Mailin Tamm'ga, et vanemad planeeringud on probleemsemad, sest sellel ajavahemikul ei kontrollitud süstemaatiliselt detailplaneeringute vastavust üldplaneeringutele, seadusele ning muude õigusaktide suhtes.

Mailin Tamm'e poolt koostatud uurimistöö ajal kehtis vana planeerimisseadus, mille kohaselt oli võimalik muuta projekteerimistingimustega detailplaneeringu ehitusõiguslikke tingimusi oluliselt rohkem, kui hetkel kehtiva seaduse kohaselt. Hetkel kehtiva ehitusseadustiku kohaselt peab jääma muudatus 10% juurde, mille üle otsustab kohalik omavalitsus lähtuvalt kaalutlusõigusest. Kohalikud omavalitsused väljastavad teadlikult vastuolulistele objektidele ehitus- ja kasutuslube. Kasutusloa väljastamise tulemusel seadustatakse detailplaneeringus ja ehitusprojektis esinev vastuolu, millest lähtuvalt ei ole põhjust enam hilisemalt detailplaneeringut tunnistada kehtetuks ja uuesti algatada, sest selle mitte täitmisest ei rakendu mingeid sanktsioone.

Tartu linna kohta koosatud analüüsis oli kokku käsitletud 254 ehitusprojekti, millest 136 moodustasid üksikelamud ning 17 elamul esines vähem või olulisi vastuolusid, mis moodustab koguarvust 12,5 %. Sarnaselt Viljandi linnas uuriti 71 üksikelamu ehitusprojekti, millest 54 esines vastuolusid ning moodustab koguarvust 77%. Vastuolude tekkepõhjusteks on omavalitsuse poolt liigselt kaalutlusõiguse rakendamine, mis tähendab, et lubatakse teatavat rikkumist. Nii Tartu kui Viljandi linnavalitsuse ametnikud rakendavad seda, kuid uurimustulemustest lähtuvalt esineb vastuolusid Viljandi linnas märkimisväärselt rohkem.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärgiks on hinnata kuivõrd järgitakse uute hoonete püstitamisel detailplaneeringutes kehtestatud nõudeid Viljandi linnas. Eesmärgi täitmiseks anti ülevaade viies detailplaneeringus käsitletud nõuetest ja põhimõtetest ning ehituslubadest ja sellest milline on hetkeolukord. Valimisse võetud detailplaneeringute puhul oli oluline ajaline periood, andmete kättesaadavus ja võrreldavus. Ajaliselt iseloomustab iga detailplaneering minit etappi Viljandi linnas. Andmete kättesaadavuse ja võrdlemise osas sai määravaks see, et iga valimis oleva detailplaneeringu ehitusõiguslikud tingimused oleksid võrreldavad.

Ehitusprojekte, mille vastavust detailplaneeringutele kontrolliti oli kokku 71. Terves planeeringualas oli 76 krunti, millest 5 ei ole hoonestatud. Tulemuste paremaks analüüsiks on käsitletud igat juhtumit eraldiseisvana selgitamaks paremini tekkinud vastuolusid ja nende põhjuseid. Töös käsitleti kokku viite detailplaneeringut, millest kahe tellijaks on kohalik omavalitsus. Huvitavaks muudab asjaolu see, et juhtumis 5 käsitletud detailplaneeringu puhul väljastati kohaliku omavalitsuse poolt teadlikult elamute väljastamiseks ehitusload, mis olid vastuolus detailplaneeringuga.

Vastuolude kaardistamiseks erinevates etappides on jagatud need kolme eraldi klassi, milleks on vastuolu samaaegselt detailplaneeringu ja ehitusprojektiga, vastuolu ainult ehitusprojektiga ning vastuolu ainult detailplaneeringuga. Kõige enam vastuolusid detailplaneeringu ja ehitusprojektiga oli samaaegselt ehitusaluse pindala ületamisel, kus kõige rohkem on see üle 75 m² ehitusprojektist ja detailplaneeringus lubatust. Vähem vastuolusid esines ka täisehitatavuse % ja hoonestuskeelualal hoonestuse puhul. Detailplaneeringuga vastuolusid ehitusprojektides esines kõige rohkem katusekalde puhul, kus paljudel hoonetel jäi see alla lubatud piiride. Ehitusprojektidega vastuolusid esines kõige rohkem ehitusaluse pindala ületamisel.

Vastuoluliste põhinäitajatena käsitleti analüüsis ehitusalust pindala, täisehitatavuse %, ehitusjoont, hoone absoluutkõrgust, katusekallet, hoonestuse suunad, hoonestuskeelualal hoonestust, maksimaalset korruselisust ning maksimaalset hoonete arvu. Kõige enam esines vastuolusid katusekalde osas, kus detailplaneeringus kehtestatud katusekallet ei olnud

järgitud 31 ehitusprojektis. Kõige vähem vastuolusid tekitas hoone maksimaalse korruselisuse ületamine, kus selle vastu eksiti 2 korral.

Kõige rohkem vastuolusid esines juhtumis 3, mis analüüsis Kösti elamukvartali detailplaneeringut. Selle detailplaneeringu vastuolud said alguse 1996. aastast, kui enne detailplaneeringut väljastati kruntidele ehitusõiguse andmiseks projekteerimistingimused. Sellel ajahetkel ei olnud välja kujunenud Eestis täpne ehitus- ja planeerimisvaldkonna regulatsioon kohalike omavalitsuste poolt, mis võimaldas seadusevastaselt seaduslikult ehitada. Selle maa-ala detailplaneering kehtestati 2001. aastal. Analüüsi tulemusel selgus, et mida hilisem planeering, seda rohkem on järgitud seadust planeerimisel ja ehituslubade väljastamisel.

Võrreldud detailplaneeringutes tekkisid vastuolud erinevatel ajahetkedel. Kõige enam esines detailplaneeringute ja ehitusprojektide vahel vastuolud ehitusloa staadiumis, mida oli 40 korral. Detailplaneeringutega tekkis vastuolu ehitamise ajal 12 korral ning kasutamisel tekkis 2 korral. Ehitusloa ajal tekkinud vastuolude üheks põhjuseks võib olla projektide liiga pealiskaudne kontroll, mille tulemusel on tekkinud vastuolulised objektid. Ehitamise ajal ja kasutamisel tekkinud vastuolude peamiseks põhjuseks on ehitusprojektist mööda ehitamine ja ehitusloata ehitamine.

Detailplaneeringuga seotud vastuolusid on võimalik aktsepteerida projekteerimistingimustega, kui seda on tehtud asjakohasel juhul 10% ulatuses. Kokku esines detailplaneeringulisi vastuolusid 119 korral, millest 87% on projekteerimistingimustega aktsepteeritavad ja 13% vastuolude lahendamiseks tuleb algatada uus detailplaneering. Kõige enam vastuolusid esines kohustusliku katusekalde järgimisega, mida esines 27 korral. Antud tingimuse puhul on 4 korral vajalik algatada uus detailplaneering õigusliku olukorra saavutamiseks. Kõige vähem vastuolusid esines hoone absoluutkõrguse ületamisel ja maksimaalse hoonete arvu ületamises, mida tehti 2 korral. Õigusliku olukorra saavutamine on võimalik projekteerimistingimustega.

Võrreldes varem koostatud uurimistööga Mailin Tamm'e poolt, mis käsitles Tartu linnas detailplaneeringute ja ehituslubadele vastamist selgus, et 254 analüüsitud ehitusprojektist moodustas 136 üksikelamu projekti, millest 12,5% esinesid vastuolud. Töö tulemusena leiti, et Viljandi linnas asuvatest objektides esineb vastuolusid 54 ehitusprojektis, mis moodustab

kontrollitud projektidest 77 %. Sellest lähtuvalt võib järeldada, et Viljandi linnas kontrollitakse ehitusprojektide vastavust detailplaneeringule vähem, kui Tartu linnas.

Viljandi linnavalitsuses on ehituslubade väljastamise eelduseks Viljandi linna majandusameti projektikomisjoni ja päästeameti nõusolek. Projektikomisjoni liikmed kontrollivad projekti ning selle vastavust kehtivale planeeringule ja projekteerimistingimustele. Kui esinevad vastuolud, edastatakse need taotlejale parandamiseks, kuid alati ei märgata kõiki kitsaskohti. Autori arvates on Viljandi linnavalitsus rakendanud liiga kergekäeliselt kaalutlusõigust otsustes. See on selgesti näha detailplaneeringute ja ehitusprojektide vastuolude paljususest, sest omavalitsus väljastab ehituslube. Uurimistöö tulemustest lähtuvalt on selge asjaolu, et Viljandi linnavalitsuse majandus- ja arhitektuuriametis ei ole kontrollitud antud perioodil süstemaatiliselt ehitusprojektide ja detailplaneeringu vahelisi eba- ja kooskõlasid, mille tulemusel on tekkinud ehitusloa väljastamisega pooled vastuolulised objektid.

KASUTATUD ALLIKAD

1. **Aedmaa, A., Lopman, E., Parrest, N., Pilving, I., Vene, E.** (2004). Haldusmenetluse käsiraamat. Tartu: TÜ Kirjastus. 511 lk. (14.04.2017).
2. **Brilhante, O., Skinner, J.** (2014). European Experiences of Building Codes for Promoting Sustainable Housing. Rotterdam: Institute of Housing and Urban Development Studies. No. 1, pp. 32. https://www.ihs.nl/fileadmin/ASSETS/ihs/Marketing/prospective_students_pages/ECO_and_MFUI/EU_Experiences_of_Building_codes.pdf (9.05.2017).
3. Ehitusseadustik. (vastu võetud 11.02.2015, muudetud 18.01.2017, viimati jõustunud 01.03.2017). – Riigi Teataja. https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001?leiaKehtiv (09.04.2017).
4. Ehitusseadustiku seletuskiri. (2013). Justiitsministeerium. 98 lk. http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/ehitusseadustiku_seletuskiri.pdf (14.04.2017).
5. Haldusmenetluse seadus. (vastu võetud 06.06.2001, muudetud 12.10.2016, viimati jõustunud 26.10.2016). – Riigi Teataja. https://www.riigiteataja.ee/akt/123022011008?leiaKehtiv (09.04.2017).
6. **Hien, E.** (2006). Planeerimisotsuse õiguslik iseloom ja selle kohtulik kontroll. - *Juridica* VII/2006. lk 455-460 (30.04.2017).
7. **Kalbus, A.** (2006). Ebaseaduslike ehitiste kõrvaldamine. Kohtupraktika. – *Juridica* XIV/2006. lk 490-504 (14.04.2017).
8. Kanepi ja Kullamäe tänava detailplaneering. (2001). www.tarkvarastuudio.ee/vil_atlas/planskeem/AAAAME.pdf (14.05.2017).
9. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus[1]. (vastu võetud 22.02.2005, muudetud 27.10.2016, viimati jõustunud 01.01.2017, osaliselt 20.11.2016). – Riigi Teataja. https://www.riigiteataja.ee/akt/867983?leiaKehtiv (09.04.2017).
10. Kösti elamukvartali detailplaneering. (2002). www.tarkvarastuudio.ee/vil_atlas/planskeem/AAAANL.pdf (14.05.2017).
11. Land-use planning and management in the EU. (2006). Study of the functioning of the internal market. Madrid: European Communities. pp. 1228. https://ec.europa.eu/transport/sites/transport/files/wcm/air/studies/2006_01_traffic_management_informes.pdf (9.05.2017).
12. **Lass, J.** (2012). Ruumiline planeerimine ja ehitamine. Kodaniku käsiraamat. Tallinn: Pirita Selts MTÜ. 61 lk (15.04.2017).

13. Leola tänav 3 detailplaneering. (2007). www.tarkvarastuudio.ee/vil_atlas/planskeem/AAAASK.pdf (14.05.2017).
14. Lõikuse tänav 1, 1a, 3, 3a detailplaneering. (2012). www.tarkvarastuudio.ee/vil_atlas/planskeem/AAAAVO.pdf (14.05.2017).
15. **Mikli, S., Nõmm, H.** (2010). Naabrusõiguste kaitse problemaatika ja reguleerimise vajadus avalik-õiguslikust vaatepunktist. *Juridica* VIII/2010. lk 597-605 (15.04.2017).
16. **Mikli, S., Pelisaar, A.** (2016). Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku esimesel eluaastal tõusnud küsimusi. *Juridica* III/2016. lk 184-195 (15.04.2017).
17. Mooni tänava elamukvartali detailplaneering. (2006). www.tarkvarastuudio.ee/vil_atlas/planskeem/AAAARQ.pdf (14.05.2017).
18. **Pikamäe, K.** (2006). Ehitusmäärusest detailplaneeringuni. *Juridica* VII/2006. lk 451-454 (15.04.2017).
19. Planeerimine ja planeeringud.- Planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveeb. https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/maakond/ (14.04.2017).
20. Planeerimisseadus. (vastu võetud 28.01.2015, muudetud 27.10.2016, viimati jõustunud 01.01.2017). – Riigi Teataja. https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015003?leiaKehtiv# (09.04.2017).
21. Planeerimisseaduse seletuskiri. (2013). Justiitsministeerium. 68 lk. http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/elfinder/article_files/planeerimisseaduse_seletuskiri.pdf (14.04.2017).
22. **Ramsauer, U.** (2006). Ehitusjärelvalve meetmed ebaseaduslike ehitiste kõrvaldamiseks. – *Juridica* VII/2006. lk 479-489 (14.04.2017).
23. Riigikontroll. (2007). Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal. Tallinn: Riigikontrolli aruanne Riigikogule. http://www.digar.ee/arhiiv/et/download/116881 (14.02.2017).
24. Riigikontroll. (2008). Ülevaade valdade ja linnade üldplaneeringutest ja nende puudumise põhjustest. Tallinn: Riigikontrolli aruanne Riigikogule. http://www.digar.ee/arhiiv/ru/download/104671 (14.04.2017).
25. Riigikontroll. (2009). Detailplaneeringute koostamise korraldus valdades ja linnades. Tallinn: Riigikontrolli aruanne Riigikogule. http://www.planeerijad.ee/doc/planeerimisega-seotud-riigikontrolli-aruanded/71-detailplaneeringute-koostamise-korraldus-valdades-ja-linnades/file (14.04.2017).
26. Riigikontroll. (2011). Ehitustegevus kiire elanike arvu kasvuga omavalitsustes. Tallinn: Riigikontrolli aruanne Riigikogule. http://www.riigikontroll.ee/DesktopModules/DigiDetail/FileDownloader.aspx?FileId=11196&AuditId=2171 (14.04.2017).
27. Riigikontroll. (2013). Kiire elanike arvu kasvuga valdade tegevus ebaseaduslike uusehitistega (järelaudit). Tallinn: Riigikontrolli aruanne Riigikogule.

http://maja.joelahtme.ee/Keskkond/8.%20Koosseisu%20koosolekud/Koosolekud%202014/2014.01.22/KA_50066_ehitustegevuse%20j%C3%A4relaudit_30%2012%202013_AK_LOPP.pdf (14.04.2017).

28. **Sarv, P.** (2011). Ehitusloa tühistamine pärast ehitise valmimist. Riigikohtu halduskolleegiumi otsus asjas 3-3-1-63-10. *Juridica* II/2011. lk 148-152 (15.04.2017).
29. Soovitused detailplaneeringu koostamiseks. (2003). Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ. Keskkonnaministeerium. 51 lk. https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumendid/soov_detailplan.pdf (14.04.2017).
30. Tartu linna üldplaneering aastani 2030+. (2017). Üldplaneering. Tartu Linnavalitsus. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. https://www.tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/Tartu%20linna%20%C3%BCldplaneering.pdf (15.04.2017).
31. **Tillemann, K., Viljasaar, R.** (2012). Kaasava planeerimise juhend. Tallinn: SA Kodanikuühiskonna Sihtkapital. 40 lk. http://files.voog.com/0000/0028/5391/files/kaasava_planeerimise_juhend.pdf (09.05.2017).
32. **Weber, E.P., Henckel, D.** (2008). The Planning System and Planning Terms in Germany. Hanover: Academy of Spatial Research and Planning. No. 7, pp. 288. http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ssd_7.pdf (9.05.2017).
33. Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+. (2016). Maakonnaplaneering. Viljandi Maavalitsus. Viljandi. https://viljandi.maavalitsus.ee/documents/37203/11189201/seletuskiri+28_03_16.pdf/7f3541a3-cfe0-4015-9b0e-26df0d492cd2 (09.05.2017).
34. **Viljasaar, R.** (2017). Arhitekt ja avalik ruum: Toomas Paaver. Noore arhitekti eripreemia. Tallinn: Eesti Arhitektide Liit. 111 lk. (19.04.2017).
35. Üleriigiline planeering Eesti 2030+. (2012). Üleriigiline planeering. Siseministeerium. 58 lk. https://eesti2030.files.wordpress.com/2015/12/a4_5mmbleed_eesti-2030_sisu_111212.pdf (14.04.2017).
36. Ehitusseaduse muutmise seletuskiri. (2010). Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. 31 lk. www.riigikogu.ee/download/cb29fea6-d24b-a0a4-b4c9-df3d1f689f2c (14.05.2017).
37. Ehitusseadus. (vastu võetud 15.05.2002, muudetud 19.06.2014, viimati jõustunud 01.07.2014). – Riigi Teataja. https://www.riigiteataja.ee/akt/129062014013 (14.05.2017).

DIGRESSION FROM CONDITIONS ORDERED BY DETAIL PLANS: A CASE STUDY OF CITY VILJANDI

Summary

The aim of the Master's Thesis is to evaluate how the stated requirements of the detail plans are followed while constructing new buildings according to the example of the city of Viljandi. For fulfilling the purpose of the thesis five different objects of detail planning were investigated and provided an overview of the requirements, principles and building permits and of the situation of the objects now. Chosen detail plannings are important because they were established in 2001-2012 which means that during this time several indicators have affected the local governments decisions concerning building and planning culture.

71 building projects compliance to the detail planning were controlled. Altogether the panning area consisted of 76 plots of which 5 were not built up. For better analysis of the results every case has been studied separately to give better clearer of the conflicts and their causes. Five different detail planning were dealt with of which two were ordered by local government. Interesting is that in study case 5, local government knowingly issued building permits that were in conflict with the detail planning.

For charting the conflict in different phases, the conditions have been divided into three separate categories – conflicts with the detail planning and building projects, conflict with building project and conflict with detail planning. Most conflicts with building project and detail planning, were involved with the area under construction. The greatest deviation from building project and detail planning was 75 m2. Less conflicts appeared in full contruction % and housing in the prohibited area …. Main reasons for the conflicts in detail planning of building projects were roof slopes that were under allowed borders in several cases. Building project conflicts occurred mainly in exceeding requirements for the area under construction.

In the analysis the following conflicts were dealt with: area under construction, full construction %, building line, absolute height on the building, roof slope, housing direction, housing in prohibited area, maximum number of storeys and maximum number on buildings.

The most conflicts were involved with roof slopes. 31 building projects were in conflict with detail planning due to roof slope. The less conflicts were involved with the maximum number of storeys, it was violated 2 times.

The most conflicts came out from case nr 3 which analysed the detail planning of Kösti residential district. Conflicts were started back in 1996 when, the design criteria for the plots to start building was given before the detail planning was submitted. By that time in Estonia there were no clear building and planning regulations from the local government that allowed to build unlawfully legally. The detail planning of this land was established in 2001. According to analysis the later year of the planning the more it meets the laws while planning and issuing building permits.

The compared conflicts arose at different moments in the process. 40 times there were conflicts between detail planning and building projects. During building there were conflicts 12 times and while using there were 2 conflicts. The conflicts that appeared whilst the building permit main reasons were - too superficial control from the local government, which created many incompatible objects. Conflicts appeared during building and using are mainly caused due to building without building permit and building past the project.

It is possible to legalize the conflicts with detail planning, with design criteria if it is done in relevant cases in 10% extent. There were 119 conflict in total concerning detail planning out of which 87% of the object are acceptable with design criteria and in 13% of the conflicts need a new detail planning to solve the issues. The most conflicts were involved with roof slopes, 27 times the roof slope was exceeded in comparison with the detail planning. In these cases it is necessary to start a new detail planning in order to achieve the lawful situation. There were less conflicts involving absolute height of the building and maximum number of buildings, in total 2 cases. The lawful condition is achievable with design criteria.

The research conducted earlier by Marilin Tamme dealing with detail planning and building permits in Tartu city analysed 254 building projects. 136 on them were detached houses and 12,5% of them had conflicts. As a result of this thesis it was found that 54 building projects in Viljandi city had conflicts, i.e. 77% of the cases studied during this research. It can be concluded that Tartu city has better control over building projects than Viljandi.

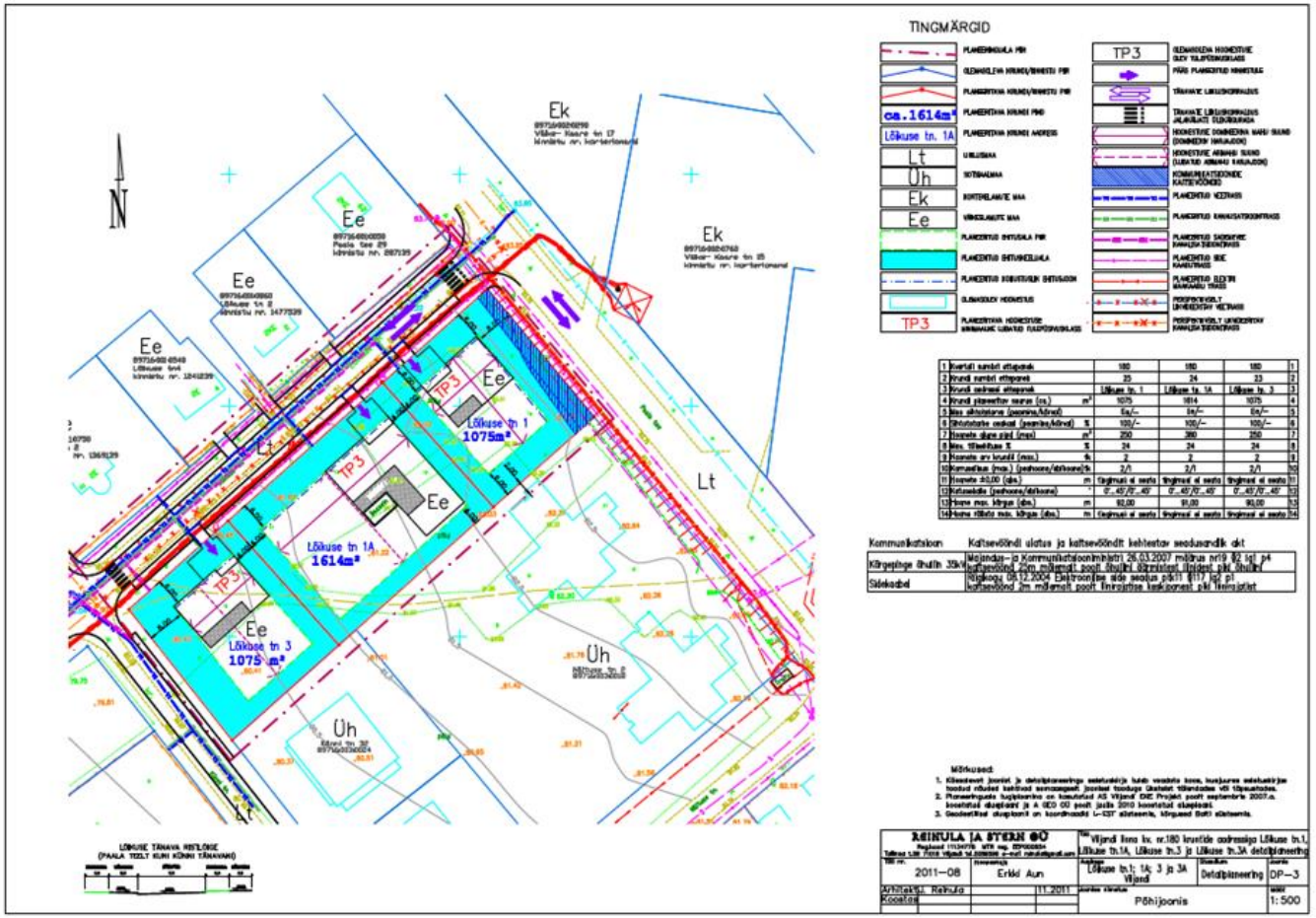
In order to issue a building permit a consent from Viljandi city Economy office's Project Commission and Fire Department is needed. Members of the Project Commission control

the project's compliance to the detail planning and design criteria. In case of conflicts, applicant gets the opportunity to correct them, but not always all the conflicts are noticed. The Author's opinion is that in Viljandi discretion is applied too lightly, it clearly comes out from the multitude of the conflicts between detail planning and building projects since local government issues the building permits.

According to the research results Viljandi city government Economy and Architecture Office has not been controlling building projects' and detail planning conflicts and accordance systematically during the studied period. Due to this half of the conflicts concerning building permits have occurred.

LISAD

Lisa 1. Lõikuse tänava detailplaneeringu põhijoonis



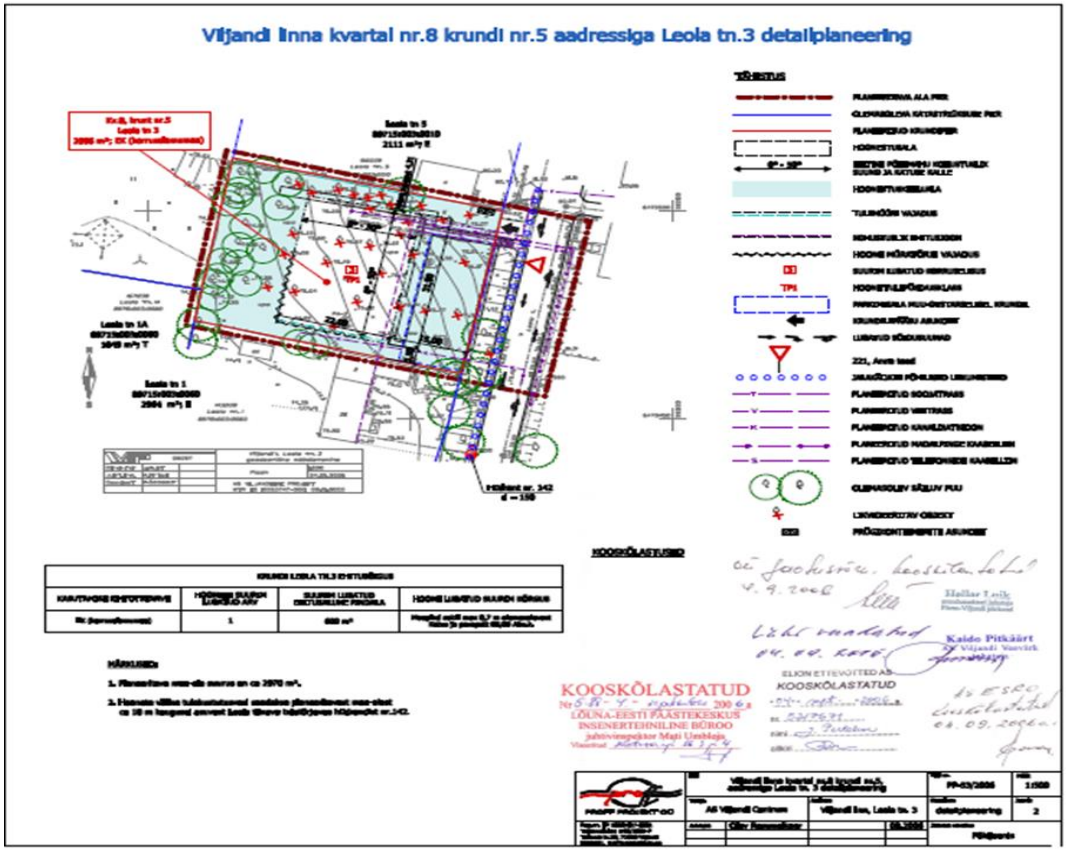
Lisa 2. Lõikuse tänava detailplaneeringu ehituslubade põhinäitajad

Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Põhimahu suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Lõikuse tn 1	225	20,9	Piki tänavat	87,6	20	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	1
Lõikuse tn 1a	365	22,5	Piki tänavat	90	35	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	1
Lõikuse tn 3	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata

Lisa 3. Lõikuse tänava detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs

Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Põhimahu suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv	Vastuolu tekkimise aeg
Lõikuse tn 1	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamine
Lõikuse tn 1a	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamine
Lõikuse tn 3	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata

Lisa 4. Leola tänava detailplaneeringu põhijoonis



Lisa 5. Leola tänav 3 ehitusloa põhinäitajad

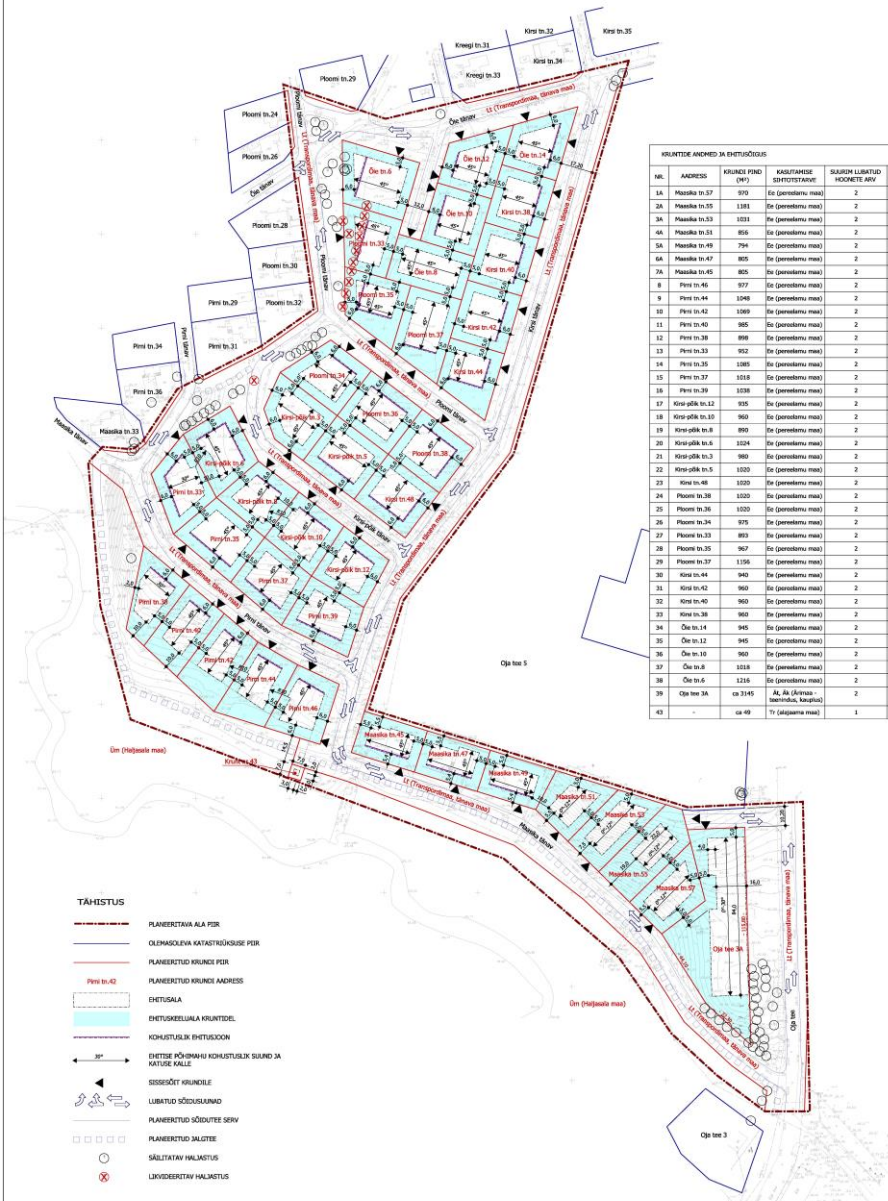
Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Põhimahu suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Leola tn 3	519	24,7	Piki tänavat	86,3	19	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	1

Lisa 6. Leola tänav 3 detailplaneeringu ja ehitusloa analüüs

Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Põhimahu suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv	Vastuolu tekkimise aeg
Leola tn 3	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamine

Lisa 7. Kösti elamukvartali detailplaneeringu põhijoonis

VILJANDI LINNA KVARTALI NR.132A OSA-ALA DETAILPLANEERING



KRUNTIDE ANDMED JA EHITUSÕIGUS

NR.	AADRESS	KRUNDI PIND (M²)	KASUTAMISE SIHTOTSTARVE	SUURIM LUBATUD HOONETE ARV	SUURIM LUBATUD EHITUSALUNE PIND (m²)	HOONE LUBATUD SUURIM KÕRGUS (ABS. K.)
1A	Maasika tn.57	970	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+70,0
2A	Maasika tn.55	1181	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+78,5
3A	Maasika tn.53	1031	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+78,5
4A	Maasika tn.51	856	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+73,0
5A	Maasika tn.49	794	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+72,0
6A	Maasika tn.47	805	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+70,0
7A	Maasika tn.45	805	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+67,0
8	Pirni tn.46	977	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+72,5
9	Pirni tn.44	1048	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+72,5
10	Pirni tn.42	1069	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+73,5
11	Pirni tn.40	985	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+74,0
12	Pirni tn.38	898	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+74,0
13	Pirni tn.33	952	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+80,5
14	Pirni tn.35	1085	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+79,0
15	Pirni tn.37	1018	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+77,0
16	Pirni tn.39	1038	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+75,0
17	Kirsi-põik tn.12	935	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+81,0
18	Kirsi-põik tn.10	960	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+82,0
19	Kirsi-põik tn.8	890	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+83,0
20	Kirsi-põik tn.6	1024	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
21	Kirsi-põik tn.3	980	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+82,5
22	Kirsi-põik tn.5	1020	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+82,0
23	Kirsi tn.48	1020	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+82,5
24	Ploomi tn.38	1020	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
25	Ploomi tn.36	1020	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
26	Ploomi tn.34	975	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
27	Ploomi tn.33	893	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,5
28	Ploomi tn.35	967	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,5
29	Ploomi tn.37	1156	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+83,0
30	Kirsi tn.44	940	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
31	Kirsi tn.42	960	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
32	Kirsi tn.40	960	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
33	Kirsi tn.38	960	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
34	Õie tn.14	945	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
35	Õie tn.12	945	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
36	Õie tn.10	960	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
37	Õie tn.8	1018	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
38	Õie tn.6	1216	Ee (pereelamu maa)	2	250 m²	+84,0
39	Oja tee 3A	ca 3145	Ak, Äk (kõrvaa - teenindus, kauplus)	2	1260 m² (täisehitus ca 40%)	+70,0
43	-	ca 49	Tr (alajaama maa)	1	9 m²	+61,0

MÄRKUSED:

1. Plaani koostamisel on kasutatud Viljandi EKE Projekt AS pooli 2001 aastal teostatud digitaalset ehitusgeodeetilist mõõdistust.
2. Kruntidel on põhisihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnorajatiste ehitamine.
3. Kõigi kruntide hoonete minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3.

VILJANDI LINNAVALITSUSE ARHITEKTUURIAMET				
Amet	Nimi, allkiri, kuupäev	Töö nimetus	Töö nr.	Mõõt
peaarhitekt	K. Kadalipp	Viljandi linna kvartali nr. 132A osa-ala detailplaneering	DPL 02 - 4	1 : 1000
vanemarhitekt	O. Remmelkoor	Planeeringuala kvartali aadrelt	Staadium	Joonis
vanalinna arhitekt	Ü. Stöör	Viljandi linn, kvartal 132A	detailplaneering	2 / 3
		Tellija	Joonise nimetus	
		Viljandi Linnavalitsus	Põhijoonis	

Lisa 8. Kösti elamukvartali detailplaneeringu ehituslubade põhinäitajad

Aadress	Ehitusalune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Põhimahu suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Maasika tn 4	129,8	14,4	Piki tänavat	71,5	30	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Maasika tn 6	231,5	23,5	Piki tänavat	70,9	20	Piki tänavaga	Lubatud	2	1
Maasika tn 8	135,8	12,7	Piki tänavat	73,4	45	Risti tänavaga	Lubatud	3	1
Maasika tn 10	188	17,9	Piki tänavat	68,4	45	Risti tänavaga	Lubatud	2	1
Maasika tn 12	135	13,8	Piki tänavat	69,1	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	1
Maasika tn 37	97,8	9	Krundi keskel	74,8	10	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	1	1
Maasika tn 39	130	12,7	Piki tänavat	74,7	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	1
Maasika tn 41	Hoonestamata	Hoonestamata	Piki tänavat	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata
Maasika tn 45	167,8	20,8	Piki tänavat	65	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	3	1
Maasika tn 47	165,5	20,5	Piki tänavat	69	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	3	1
Maasika tn 49	191	24	Piki tänavat	73,2	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	3	1
Maasika tn 51	161,5	18,8	Piki tänavat	66,5	10	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	1
Maasika tn 53	131	12,7	Piki tänavat	64,4	5	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	1
Maasika tn 55	130	11	Piki tänavat	65,2	5	Risti tänavaga	Lubatud	1	1
Maasika tn 57	171	17,6	Piki tänavat	65,9	5	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	1
Pirni tn 33	257	26,9	Piki tänavat	81	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	3	1
Kirsi põik 3	85	8,6	Piki tänavat	79,3	30	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Kirsi põik 5	226,2	22,1	Piki tänavat	80,2	35	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Kirsi põik 6	242,6	23,6	Piki tänavat	77,6	35	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Kirsi põik 8	113,8	12,7	Piki tänavat	81,1	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Kirsi põik 10	101,6	10,5	Piki tänavat	79,3	45	Piki tänavaga	Lubatud	2	2
Kirsi põik 12	167,3	17,6	Piki tänavat	78,2	42	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Kirsi tn 38	198,4	20,6	Piki tänavat	82,4	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Kirsi tn 40	170,1	17,7	Piki tänavat	81,8	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Kirsi tn 42	174	18,1	Piki tänavat	81,7	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Kirsi tn 44	135,8	14,4	Piki tänavat	79,7	40	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Kirsi tn 48	209,5	20,4	Krundi keskel	78,5	20	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Ploomi tn 33	166,4	18,6	Piki tänavat	81,6	35	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Ploomi tn 34	176	18	Piki tänavat	81,9	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Ploomi tn 35	182,4	18,8	Piki tänavat	82	50	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Ploomi tn 36	205,7	20,1	Piki tänavat	82,1	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Ploomi tn 37	150	12,9	Piki tänavat	82,2	45	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Ploomi tn 38	232,4	22,7	Piki tänavat	78,9	30	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	1	2

Õie tn 6	153,4	12,6	Piki tänavat	80,6	35	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Õie tn 8	107	10,5	Piki tänavat	81,7	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Õie tn 10	60,4	10	Krundi keskel	80,2	45	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Õie tn 12	140	10,7	Krundi keskel	81,7	42	Piki tänavaga	Pole ette nähtud	2	2
Õie tn 14	195	20,6	Piki tänavat	78,5	35	Risti tänavaga	Pole ette nähtud	1	2
Oja tee 3a	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata

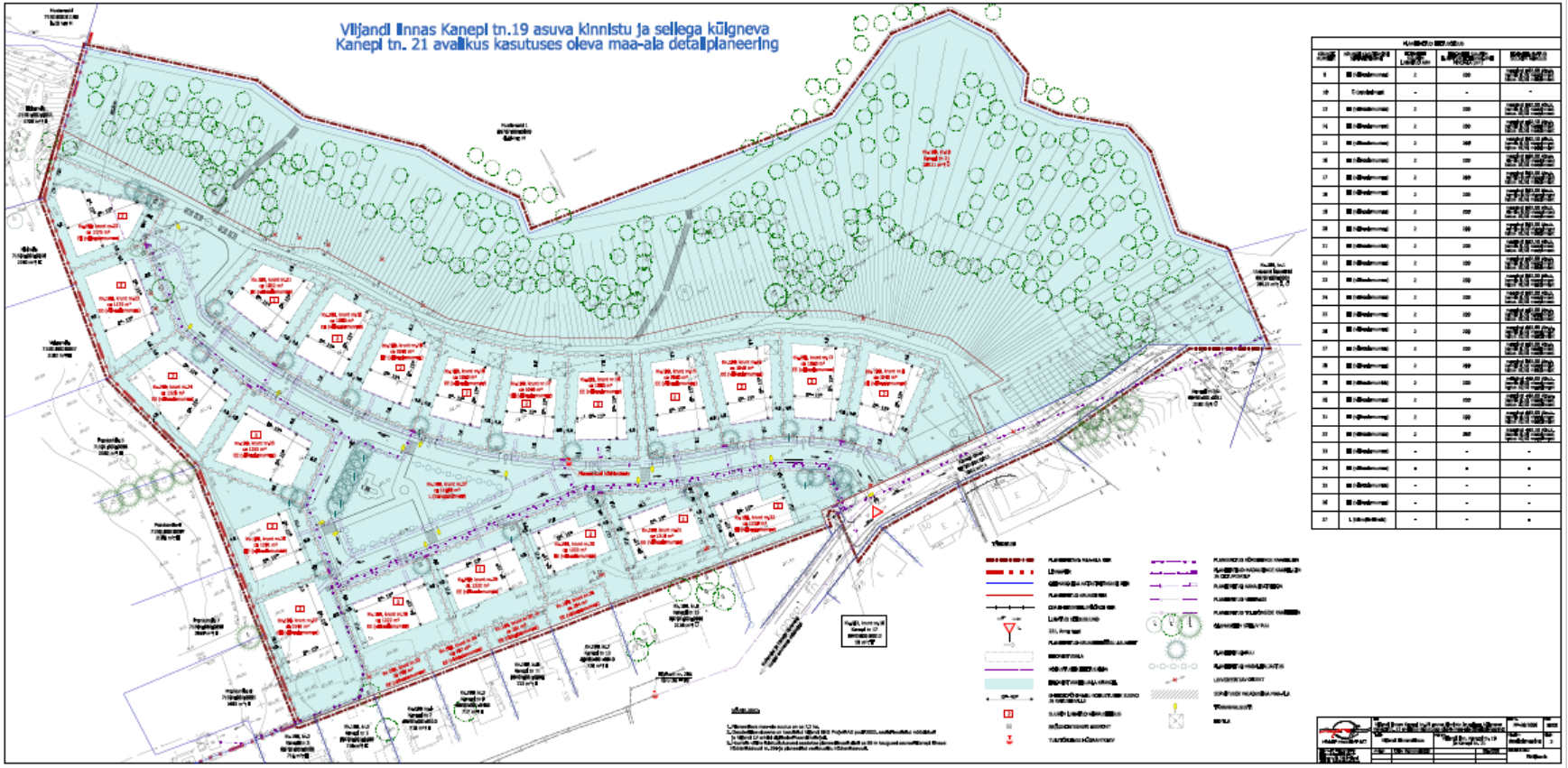
Lisa 9. Kösti elamukvartali detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs

Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Hoonestuse suund	Hoonestuskeelu alal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv	Vastuolu tekkimise aeg
Maasika tn 4	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 6	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 8	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 10	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 12	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 37	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 39	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 41	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata
Maasika tn 45	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Maasika tn 47	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Kasutamisel
Maasika tn 49	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Ehitamisel
Maasika tn 51	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Maasika tn 53	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Maasika tn 55	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Maasika tn 57	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Pirni tn 33	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Ehitusluba

Kirsi põik 3	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi põik 5	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamisel
Kirsi põik 6	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamisel
Kirsi põik 8	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Kirsi põik 10	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi põik 12	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi tn 38	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi tn 40	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi tn 42	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi tn 44	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kirsi tn 48	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamisel
Ploomi tn 33	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Ploomi tn 34	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Ploomi tn 35	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringug a	Kasutamisel
Ploomi tn 36	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Ploomi tn 37	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Ploomi tn 38	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Õie tn 6	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamisel

							ja ehitusprojektiga			
Õie tn 8	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Õie tn 10	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Õie tn 12	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamisel
Õie tn 14	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Oja tee 3a	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata

Lisa 10. Mooni elamukvartali detailplaneeringu põhijoonis



Lisa 11. Mooni elamukvartali ehituslubade ülevaade

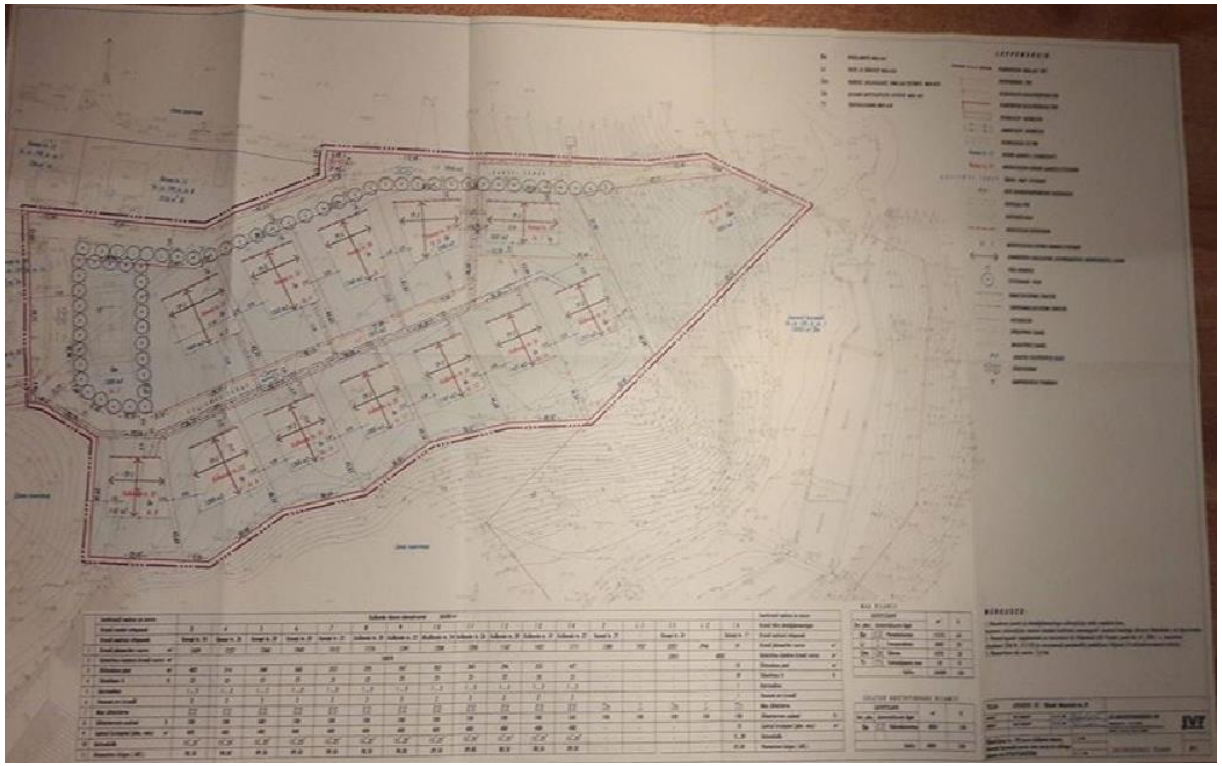
Aadress	Ehitusalune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Hoonestuse suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Mooni tn 1	195	16,0	Piki tänavat	93	3	Piki tänavat	Pole ette nähtud	2	1
Mooni tn 2	264,8	25,5	Piki tänavat	92,5	10	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 3	245,5	20,1	Piki tänavat	92,5	15	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 4	245,7	23,6	Piki tänavat	91,5	20	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 5	226,3	18,5	Piki tänavat	93,5	15	Piki tänavat	Pole ette nähtud	2	1
Mooni tn 6	229	22,0	Piki tänavat	92,5	13,5	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 7	212,6	17,4	Piki tänavat	93	17	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 8	249,8	24,0	Piki tänavat	92	17	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 9	226,8	18,6	Piki tänavat	93	10	Piki tänavat	Pole ette nähtud	2	1
Mooni tn 10	231,5	22,3	Piki tänavat	93	16	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 11	200	13,0	Piki tänavat	92	17	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 12	245,7	23,6	Piki tänavat	93	20	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 13	327,1	26,8	Piki tänavat	92	0	Piki tänavat	Lubatud	2	1
Mooni tn 14	245,7	23,6	Piki tänavat	93	15	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 15	Hoonestamata	Hoonestamata	Piki tänavat	Hoonestamata	Hoonestamata	Piki tänavat	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata
Mooni tn 16	177,3	17,0	Piki tänavat	92	17	Piki tänavat	Pole ette nähtud	2	1
Mooni tn 17	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata
Mooni tn 18	203,5	19,6	Piki tänavat	92	17	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Mooni tn 19	206	17,5	Piki tänavat	93	20	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1

Mooni tn 20	170,3	16,2	Piki tänavat	92	0	Piki tänavat	Pole ette nähtud	2	1
Mooni tn 21	249	21,2	Piki tänavat	91	7	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1

Lisa 12. Mooni tänava elamukvartali detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs

Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Hoonestuse suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv	Vastuolu tekkimise aeg
Mooni tn 1	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Mooni tn 2	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 3	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 4	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 5	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Mooni tn 6	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 7	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 8	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 9	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Mooni tn 10	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 11	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 12	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 13	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 14	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Mooni tn 15	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Puudub
Mooni tn 16	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 17	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Puudub
Mooni tn 18	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 19	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Mooni tn 20	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Mooni tn 21	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub

Lisa 13. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu põhijoonis



Lisa 14. Kullamäe ja Kanepi tänava ehituslubade ülevaade

Aadress	Ehitusalune pindala (m²)	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Põhimahu suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv
Kullamäe tn 20	183,7	15,6	Piki tänavat	86,6	14	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kullamäe tn 22	199,2	14,3	Piki tänavat	85,4	13	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kullamäe tn 24	193,1	16,0	Piki tänavat	84,6	15	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kullamäe tn 26	241,6	20,1	Piki tänavat	84,1	14	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kullamäe tn 28	291	24,5	Piki tänavat	85,3	20	Piki tänavat	Lubatud	1	1
Kullamäe tn 30	238,5	16,8	Piki tänavat	84,1	15	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kullamäe tn 32	274,6	16,0	Piki tänavat	84,4	10	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kanepi tn 24	244,6	15,2	Piki tänavat	86,1	15	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kanepi tn 26	234,8	18,7	Piki tänavat	86,5	12	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kanepi tn 28	239,3	17,6	Piki tänavat	86	12	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kanepi tn 30	162	15,5	Piki tänavat	85,1	12	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1
Kanepi tn 32	227,8	22,3	Piki tänavat	84,1	11	Piki tänavat	Pole ette nähtud	1	1

Lisa 15. Kullamäe ja Kanepi tänava detailplaneeringu ja ehituslubade analüüs

Aadress	Ehitusalune pindala m²	Täisehitatavuse (%)	Ehitusjoon	Hoone kõrgus (abs)	Katusekalle (°)	Hoonestuse suund	Hoonestuskeelualal hoonestus	Maksimaalne korruselisus	Maksimaalne hoonete arv	Vastuolu tekkimise aeg
Kullamäe tn 20	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kullamäe tn 22	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kullamäe tn 24	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Kullamäe tn 26	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kullamäe tn 28	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kullamäe tn 30	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kullamäe tn 32	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitamine
Kanepi tn 24	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Puudub
Kanepi tn 26	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kanepi tn 28	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba, Kasutusluba
Kanepi tn 30	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba
Kanepi tn 32	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringuga	Vastuolu puudub	Vastuolu detailplaneeringu ja ehitusprojektiga	Vastuolu puudub	Vastuolu puudub	Ehitusluba

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Joel Jürgens,

(sünnipäev pp/kuu/aa 39302236011)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö Detailplaneeringutes kehtestatud tingimustest kõrvalekaldumine Viljandi linna näitel, mille juhendaja on Kaarel Sahk, Mariliis Toom,
   1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,
   1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja
   1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____
allkiri

Tartu, 22.05.2017

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

_____ _____
(*juhendaja nimi ja allkiri*) (*kuupäev*)

_____ _____
(*juhendaja nimi ja allkiri*) (*kuupäev)*