

Eskiisi koostamine aitab säästa raha ja aega

Arvestades praegust majanduslikult keerulist olukorda ja madalseisu kinnisvaraarenduses on aeglustunud ka vahepealse majandusliku edu perioodil koostatud detailplaneeringute järgne optimistlik areng.

Praktilistest kogemustest lähtuvalt soovime arendajatele, kes hetke olukorras siiski tahavad planeerida, projekteerida ja ehitada, et uueks majandustõusuks valmis olla või oma arendus- või tootmistegevust laiendada, mõelda enne planeeringu algatamise taotlemist eskiisi koostamisele.

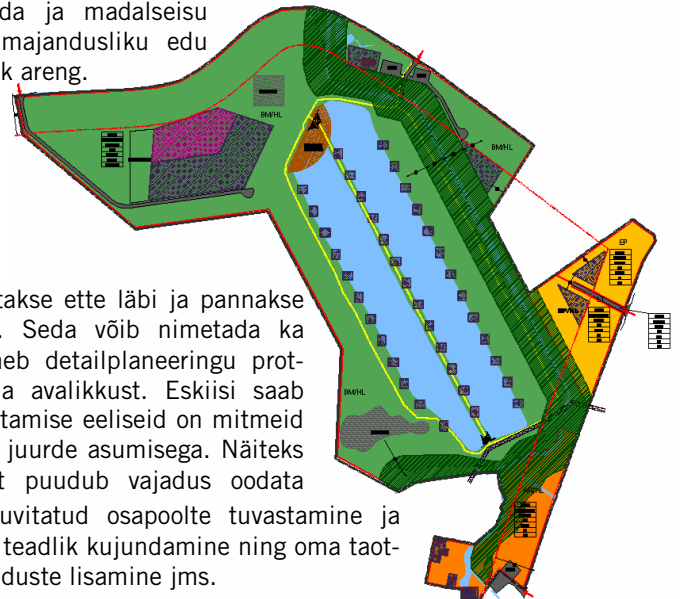
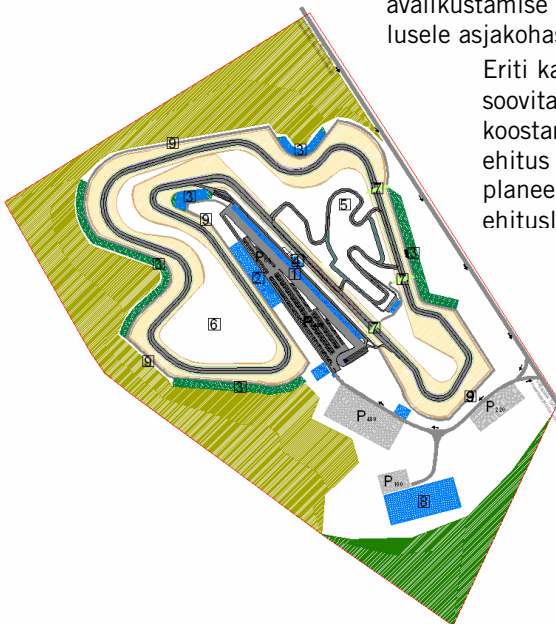
See tähendab seda, et kõik soovid ja eesmärgid töötatakse ette läbi ja pannakse reaalselt olukorda ja piiranguid arvestades joonisele. Seda võib nimetada ka detailplaneeringu (eelse)eskiisi koostamiseks aga erineb detailplaneeringu protsessist sellega, et esialgu ei kaasata omavalitsust ja avalikkust. Eskiisi saab koostada asuda ilma algatamiseta. Eskiisi ette läbi töötamise eeliseid on mitmeid võrreldes kohe detailplaneeringu algatamise taotlemise juurde asumisega. Näiteks paindlikum ja kiirem algus töö algstaadiumis, sest puudub vajadus oodata omavalitsuse otsust.

Kindlasti on plussiks huvitatud osapoolte tuvastamine ja avalikustamise strateegia teadlik kujundamine ning oma taotlusele asjakohaste põhjenduste lisamine jms.

Eriti kasulikuks võib selline eeltöö osutuda juhul, kui töö käigus selgub, et soovitava tulemusele jõudmine ei pruugigi kaasa tuua detailplaneeringu koostamise kohustust. Sellised olukorrad võivad juhtuda siis, kui objekti ehitus või rajamine on võimalik üldplaneeringu või varem kehtinud detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel projekti koostades ja ehitusluba taotledes.

Reeglina on see suur raha ja aja kokkuhoid, mis võib selguda peale soovide kaardistamist (joonisele panemist). Eskiisi koostamine ongi tellija võimalus oma soovid professionaalse meeskonna abil läbi töötada.

Kui eskiisi valmisaamise järel selgub, et detailplaneeringu koostamine on ainuvõimalik tee edasiseks arenguks, on edasimineku detailplaneeringuga lihtne, sest suur osa tööd on juba ette ära tehtud. Eeltoodu kehtib muidugi ainult siis, kui eskiisi on koostatud arvestades reaalselt olukorda- järgides kõiki kehtivaid seadusi, üldisema planeeringu reegleid jt piiranguid ning naabruskonda.

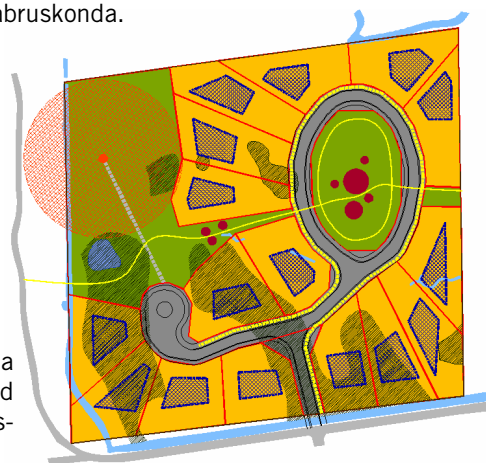


See on arvatavasti ka üks sisulisi põhjuseid, miks Tallinna linnas ilma põhjaliku eskiisita detailplaneeringuid ei algatagi. Lihtsalt esimest pähe juhtunud ideed omavalitsusse viies ja selle alusel detailplaneeringu algatamist taotledes või utoopilist eskiisi omavalitsusele esitades võib arendaja nullida võimaluse mõistliku ajakuluga detailplaneering läbi viia.

Korralik eskiis on heaks eelduseks enne algatamist koostada planeeringu avalikustamise strateegia, valida sobivad partnerid ja koostada vajadusel oma projekti jaoks tasuvusuuring või turuolude eeluuring.

AS Pöyry Entec

Lõõtsa 2, Tallinn 11415
Tel 6177 430, Faks 6177 431
entec.ee@poyry.com
www.entec.ee, www.poyry.com



Competence. Service. Solutions.