

5.2.3. RUUMIANALÜÜS

Kohalikel omavalitsustel – linnadel ja valdadel on oma territooriumil kõige suuremad võimalused ruumi ja maastike kvaliteediga ning elukeskkonna parendamisega seonduvaid tegevusi sisuliselt suunata, kuna sellel tasandil toimub vahetult üksikisikute ja avalike huvide sidumine sh läbi ruumilise planeerimise korraldamise. Planeerimisotsuste kvaliteet sõltub oluliselt sellest, kui hästi need sobituvad olemasolevasse, paljudest tähendusväljadest mõjutatud keskkonda.

Kvaliteetse detailplaneeringu koostamise eelduseks on planeeritava ala põhjalik tundmine. Heaks tavaks peaks kujunema planeeringuala ja selle kontaktvööndi ruumianalüüsi koostamine. Juhul kui seda teha maastikuanalüüsina, siis tuleb silmas pidada maastikku Euroopa maastikukonventsiooni mõistes. See tähendab inimese poolt tajutavat, looduslike ja inimtekkeliste tegurite toimet ning koosmõjul kujunenud iseloomulikku ruumi. Linnageograafilise maastiku-uurimissuuna rajajateks Eestis olid sajand tagasi Johannes Gabriel Granö ja tema töö jätkaja Edgar Kant, kes käsitlesid inimest ja tema loodud tehisainest maastiku ühe algosana. (vt. Kurs, O. Eesti rahvastiku aja asustuse uurimisest 1920. ja 1930. aastail. Rmt. Kant, E. Eesti rahvastik ja asustus. Tartu 2007) Selline lähenemine on näiteks kasutusel Saksamaal, Soomes ja mujal, sobitades ühtviisi nii linnalise kui maalise iseloomuga maastike konteksti.

Keskse tähtsusega on inimeste mälestuste, tunnete ja kogemuste võrgustik ehk senisest enam on vaja vaadelda selle inimese vajadustega arvestavat inimöödet. Nt Gehl, J., Linnad inimestele. <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/83914>; Sim, D., Pehme linn. <https://www.artun.ee/pehme-linn/> Ruumi on vaja analüüsida ühelt poolt kolmemõõtmelisena, ent oluline on ka selle arengu ajaline mõõde. Lisaks olemasolevate andmete analüüsile viiakse läbi välivaatlused.

Planeerimisel tuleb näha ja arvestada võimalikult palju kaartidel või andmetes tihti nähtamatut maa-ala tegelikku kasutust ja tegevusi. Näiteks tallatud rajakesed, tegelikult kasutatav supluskoht või istumiskohad rohumaal võivad anda ruumilahendusele olulise juhtnööri ehk tavakasutajate ootustega arvestamine avab tee elukeskkonna parendamisele. Teisalt on praktika näidanud, et sellise analüüsi puudumine ja põhimõtte unustamine viib isegi muidu kvaliteetse terviklahenduse korral kergesti vaidlusteni ja võib osa kasutajatest kõrvale jätta. Gnadenteich, U. Rabajärv, kápalised, vesilikud ja astelpaju – Tondiraba loodus üllatab pargi rajajaid igal sammul. Postimees 25. juuni 2021. <https://leht.postimees.ee/7279073/rabajarv-kapalised-vesilikud-ja-astelpaju-tondiraba-loodus-ullatab-pargi-rajajaid-igal-sammul>

Detailplaneeringu koostamisega kaasnevat analüüsi koostamine on hólpsam, kui detailplaneeringu aluseks olev üldplaneering annab piisava täpsusega maakasutus- ja ehitustingimused detailsemal tasandil planeerimiseks või planeeringuala näol on tegemist maaüksusega, mille ruumiline areng ümbritsevat vaid põgusalt mõjutab ja vastupidi.

Detailplaneeringuala kontaktvööndi analüüsil otsitakse vastuseid järgmistele küsimustele:

Asukoht

- Kus planeeringuala linna või maalise asula ruumilises kontekstis paikneb?
- Kuidas planeeringuala on seotud ümbritseva tee- ja tänavavõrgustikuga, millised on üldisemad juurdepääsuvõimalused alale (sh seotus jalgratta- ja jalgteedega, ühistranspordivõrgustikuga, autoteedega)?

Kujunemine

- Mis on kujundanud maastikumustri laiemal skaalal?
- Millised on varasemad kihistused kujunemise loos?
- Kuidas on kujunenud piirkonna ühendused, sotsiaalne ja tehniline infrastruktuur?

Maa- ja ruumikasutus

- Milline on piirkonna ja vahetult detailplaneeringualaga külgneva ala maakasutus, krundistruktuur, hoonestusstruktuur ja hoonemahud (sh ehitusjoon, hoonete rütm tänavate ääres ja paiknemine krundil), kruntide täisehituse ja haljastuse osakaalu suhe ning piirkonnale iseloomulike piirete lahendused?
- Millised on avalikult kasutatavad alad: tänavaruum, linnaväljakud, külaplatsid, rohealad – nende paiknemine, ligipääsetavus, sidusus ning kvaliteet.

Väärtused

- Millised on piirkonna väärtused? Näiteks kas piirkonnas paikneb veekogusid, maamärke, miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke hooneid või üksikobjekte, väärtuslikke maastikke, väärtuslikke maastikuelemente (kiviaiad, põlispuud, alleed, ajaloolised külated jne), väärtuslikele elementidele ja maastikule avanevaid kaug- või lähivaateid, mälestisi jne, millega on asjakohane planeeringulahenduse koostamisel arvestada.

Detailplaneeringuala analüüsi käigus:

- Kirjeldatakse detailplaneeringuala üldandmeid ja tänast maakasutust ;
- Antakse ülevaade konkreetsetest juurdepääsudest planeeringualale, hinnatakse ühistranspordi kättesaadavust, piisavust ja ligipääsetavust. Olulised on planeeringualal paiknevad inimeste igapäevaselt kasutatavad liikumisteed ja jalgrajad ning katkestusteta ligipääsetavus teenustele;
- Antakse ülevaade detailplaneeringuala ajaloolisest kujunemisest. Ajaloolise kujunemise analüüs võib selgitada olulisi seoseid maa-alal paikneva kultuuripärandiga ja selgitada pärandobjektide paiknemist, planeeringu ruumilahenduse koostamisel arvestamist vajavaid teadmisi kunagise asustumustri ja teedevõrgu arengust ning muudest maastikuväärtustest;
- Antakse ülevaade maa-alal paiknevast olemasolevast hoonestusest. Olemasolevat väärtuslikku

hoonestust tuleb võimalusel alati säilitada. Mõnel juhul võib ka antud hetkel otseselt väheväärtuslike hoonete kasutamise otstarve ja ümberehitused olla olulised ala etapiviisilisel ümberkujundamisel kvaliteetseks elukeskkonnaks vahekasutuste järgnevuse kaudu. Näiteks ajaloolise hoonestuse säilitamine ja kasutamine Rotermanni, Ülemiste, Fahle, Lutheri ja Telliskivi kvartalites Lennusadama ja Patarei ümbruses, Kopli liinidel, Valgas jm.;

- Analüüsitakse maastikuruumi kujundavaid loodusmaastiku elemente, mille kaudu selgitatakse, mis on määranud ala loodusliku iseloomu, sh geoloogilist arengut, reljeefi, mullastikku, veekogusid, taimestiku iseloomu ja kujunemist, haruldasi looduskoosluste ja kaitsealuste liikide esinemist ning nende seisundit.