



RAHANDUSMINISTEERIUM

Maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu seostest

Tiiu Pärn

Planeeringute järelevalve nõunik

Regionaalhalduse osakond

18.06.2021

Maakonnaplaneering ja üldplaneering (1)

- **MP eesmärk** on **maakonna ruumilise arengu** põhimõtete ja suundumuste määratlemine. MP koostatakse eelkõige KOV üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. (PlanS § 55 lg 1)
- MP on ÜP koostamise alus (PlanS § 55 lg 2)
- MP ülesanne on ÜP koostamiseks suuniste andmine (PlanS § 56 lg 1 p 11)
- **ÜP eesmärk** on **KOV-i territooriumi ruumilise arengu** põhimõtete ja suundumuste määratlemine (PlanS § 75 lg 1)
- ÜP alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi (PlanS § 75 lg 3)
- ÜP koostamise korraldaja on KOV üksus. (PlanS § 75 lg 8)

Maakonnaplaneering ja üldplaneering (2)

- **MP ülesannete lahendamisel** lähtutakse maakonna ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist (PlanS § 56).
- **ÜP ülesannete lahendamisel** lähtutakse KOV ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist (PlanS § 75 lg 2).
- **Maakasutuse juhtotstarve on ÜP-ga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve**, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS § 75 lg 4)

Maakonnaplaneering ja üldplaneering (3)

- **MP ülesanne:** transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas riigimaanteed, avaliku raudtee, veeteede, lennuväljade ja sadamate võimaliku asukoha määramine (PlanS § 56 lg 1 p 2)
- Selle teema **käsitlemine ÜP-s** toimub mitme erineva PlanS § 75 lg-s 1 sätestatud ÜP ülesande täitmise kaudu.
- Näiteks:
 - transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine (lg 1 p 1)
 - kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine (lg 1 p 2)
 - tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine (lg 1 p 3)

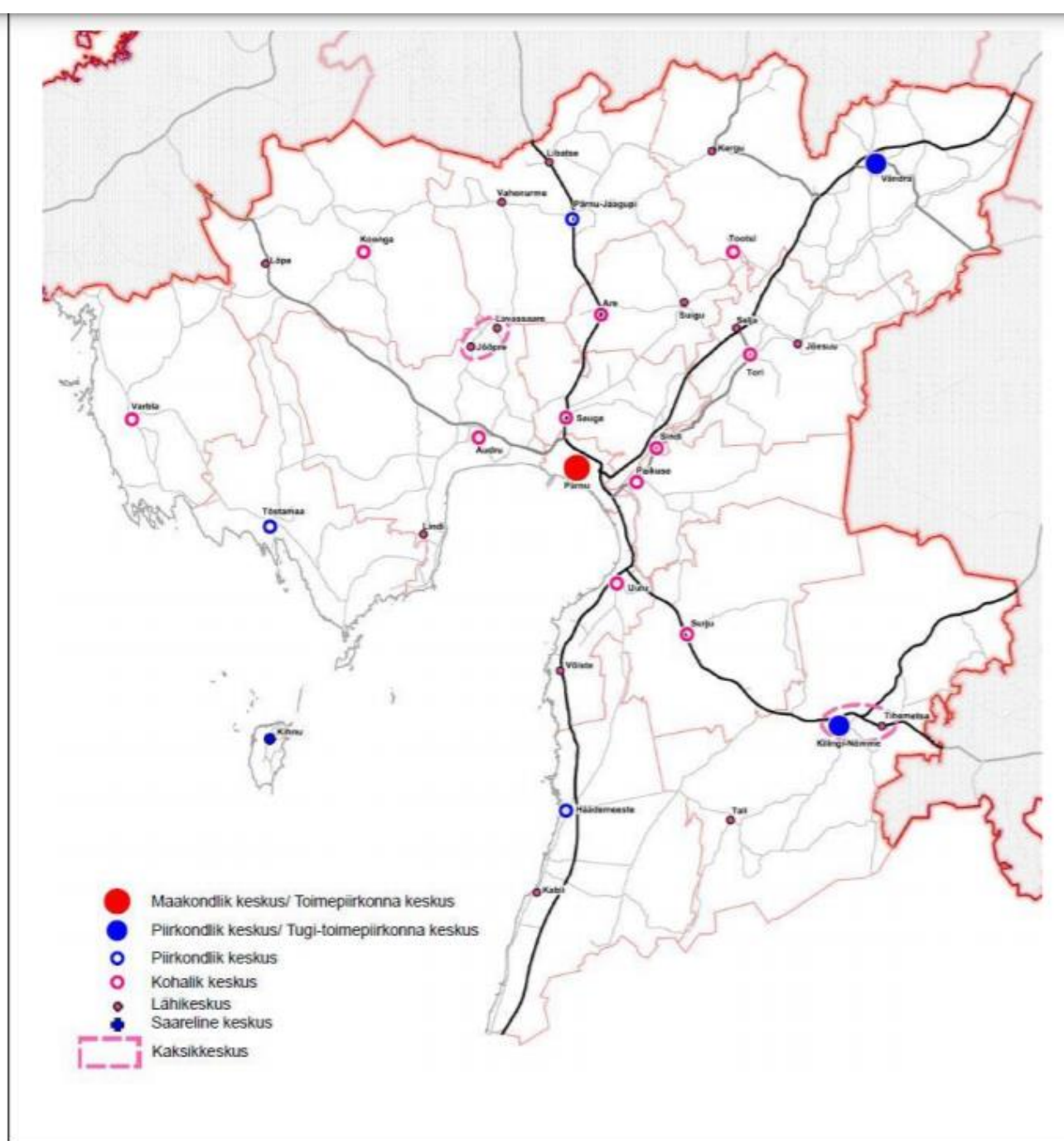
Maakonnaplaneering ja üldplaneering (4)

- **MP ülesanne:** tasakaalustatud ja kestliku asustuse, sh keskuste võrgustiku toimimist ja rahvastiku paiknemist suunavate oluliste tingimuste määramine ja keskuste planeerimise põhimõtete määratlemine (PlanS § 56 lg 1 p 2)
- Selle teema **käsitlemine ÜP-s** toimub mitme erineva ÜP PlanS § 75 lg 1 ülesande täitmise kaudu. Näiteks:
 - asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine (p 6);
 - planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine (p 18);
 - DP kohustusega alade või juhtude määramine (p 26);
 - maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine (p 27)
 - korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suure üleujutusala siseveekogul (p 9)

Maakonnaplaneering ja üldplaneering (5)

- **MP ülesanne:** rohevõrgustiku (RV) toimimise tagamiseks üldiste kasutustingimuste määramine (§ 56 lg 1 p 9)
- **ÜP ülesanne:** RV toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine (§ 75 lg 1 p 10)
- **MP ülesanne:** väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilitamiseks üldiste kasutustingimuste määramine (§ 56 lg 1 p7)
- **ÜP ülesanne:**
 - väärtuslike maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine (§ 75 lg 1 p 14)
 - miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine (§ 75 lg 1 p 16)
 - kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sh selle üldiste kasutustingimuste määramine (§ 75 lg 1 p 17)

Keskuste võrgustik ja linnalise asustusega alad Pärnu maakonna planeeringu näitel



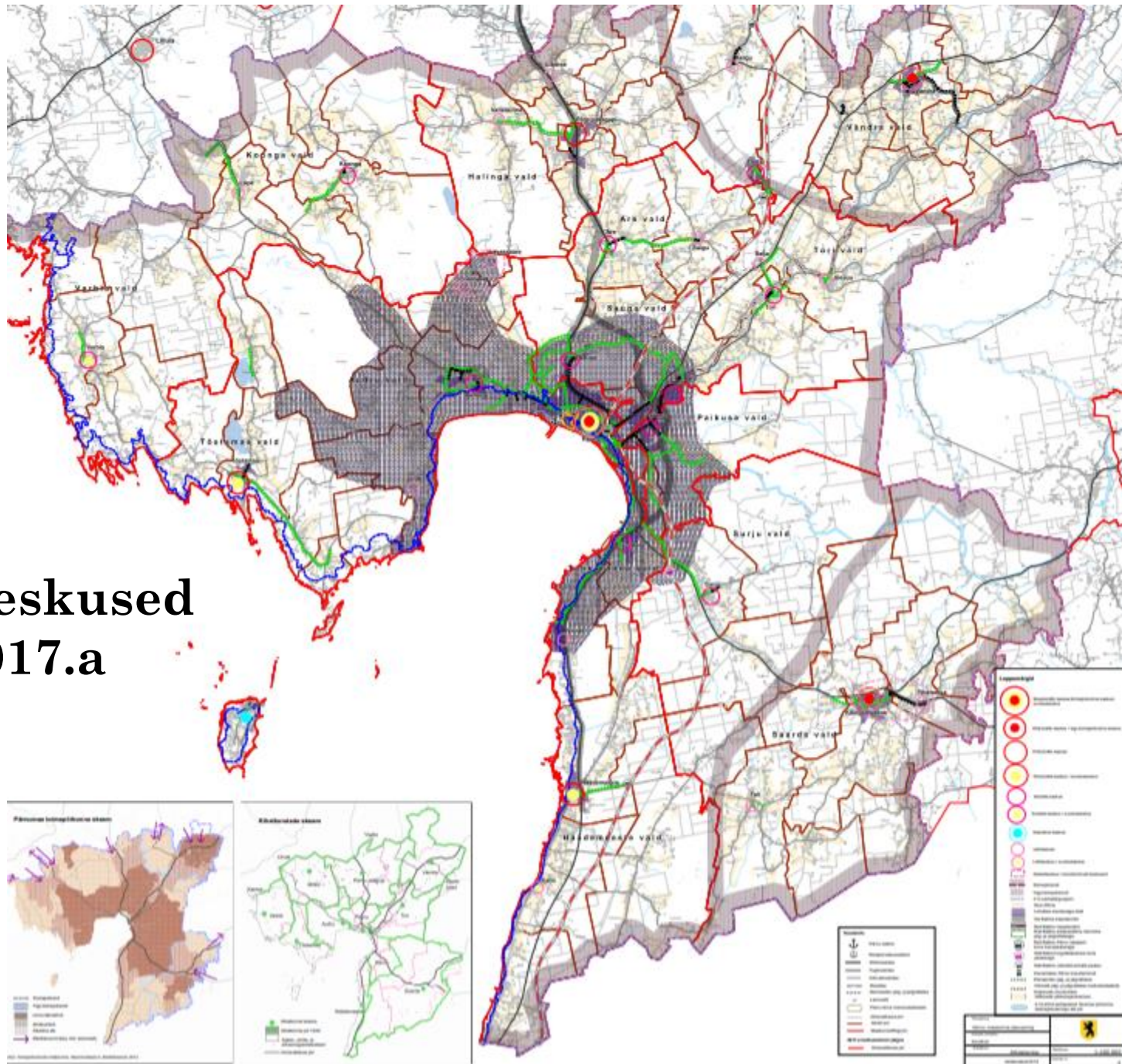
Skeem 4. Pärnu maakonna keskuste võrgustik

Leppemärgid

- Keskuste 4 tasandit
 - Suvituskeskus
 - Toimepiirkonna keskus
 - Saareline keskus
 - Koostoimivad keskused



Keskused 2017.a



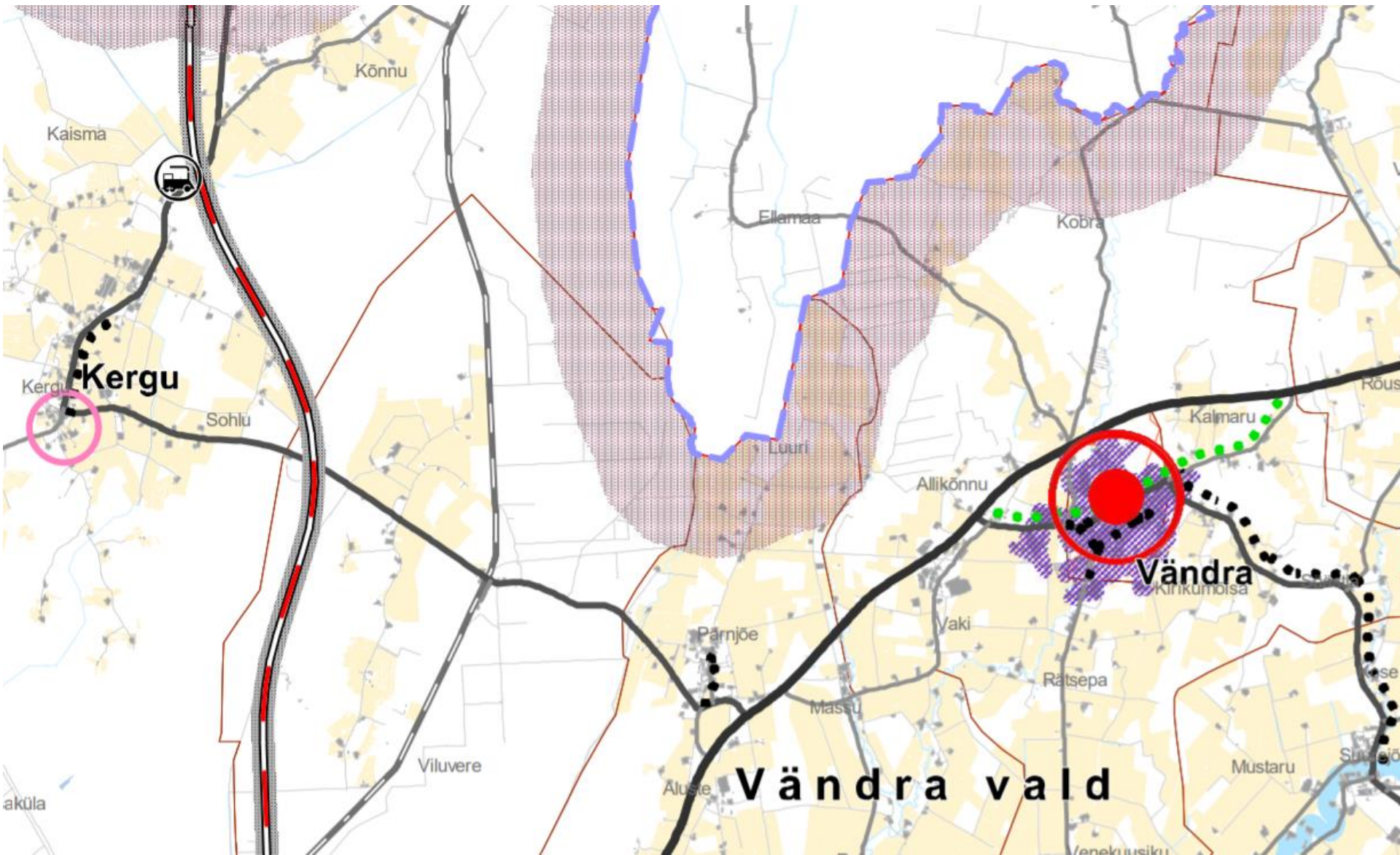
Keskused (1)

- **Maakonnakeskus** on olulisim töökohtade ja teenuste koondumise koht.
- **Piirkondlik keskus** on maakondlikust keskusest väiksem keskus, piirkonnas oluline teenuste ja töökohtade koondumise koht.
- **Pärnu maakonna eripäraks:**
 - Hooajalisus, mis aitab võimendada maakonnakeskuse Pärnu ja puhkepiirkondade keskuste potentsiaali (Tõstamaa ja Häädemeeste).
 - Eesti mõistes pikad vahemaad hõreda asustusega territooriumil.
 - Maakonnakeskuse kaugus piirini nii lõunas, kagus kui ka kirdes on ligi 70 km, loodes ligi 60 km. Samuti piirkondlike keskuste suur omavaheline kaugus.
 - Dominantse mõjuga maakonnakeskuse olemasolu.
 -

Keskused (2)

Maakonna asustussüsteem on tasakaalustatud tugeva maakonnakeskuse ja piirkondlike keskuste võrgustiku kaudu, mistõttu:

- On oluline hoida esmatähtsate teenuste valikut **piirkondlikes keskustes**.
- Püsiasiustuse alalhoidmiseks peab kõigis maakohtades olema aastaringselt sõidukõlblik avalik teedevõrk, võimalus liituda mõistliku hinna eest elektrivõrguga, kiire andmesidevõrguga ja kasutada kvaliteetset joogivett.
- Inimesed peavad saama esmatähtsaid teenuseid lähikonnast ja pääsema ühistranspordiga iga päev maakonnakeskusesse.
- Ääremaadel tuleb püsiasiustus säilitada sobivate regionaalpoliitiliste meetmete abil.



Keskused (3)

- **Kaksikeskus** – lähestikku paiknevad, funktsionaalselt omavahel seotud ja koos toimivad keskused, kus vastava taseme teenused tagatakse kahe keskuse koostöös. Nende vahel tuleb tagada head liikumisvõimalused – ühistransport ja kergliiklusteed.
- **Kohalik keskus** on enamasti olnud vallakeskused. Keskuses on soovitatavalt kättesaadavad teenused, mis rahuldavad elanike põhivajadused.
- **Lähikeskus** aitab parandada teenuste kättesaadavust suurematest keskustest eemal paiknevates piirkondades. Pärnu maakonna jaoks sobivad teenuste kättesaadavuse tingimused: kaugus keskusest kuni 15 km, 30 min ühistranspordiga.

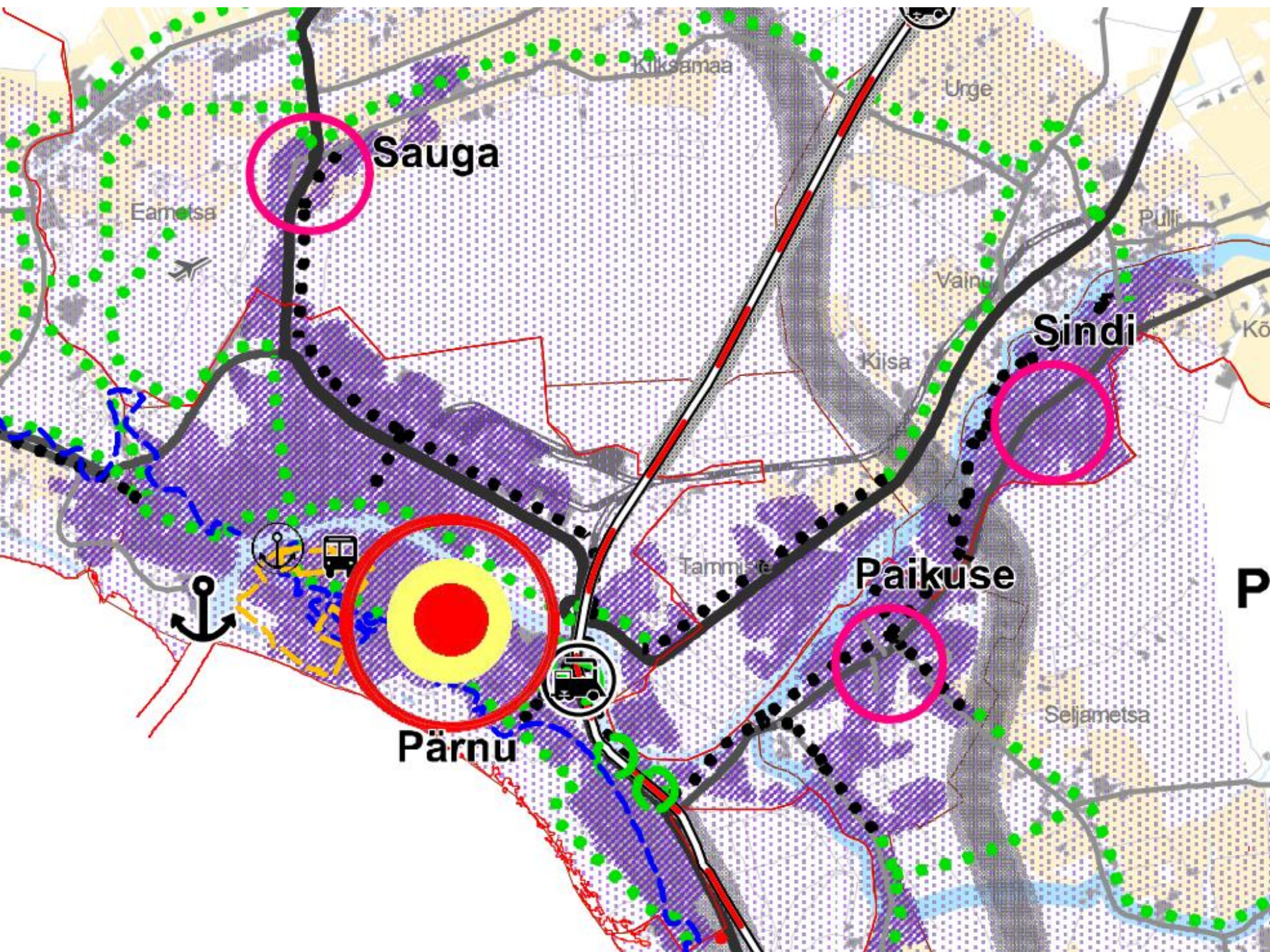
Maakasutuse suunamisel ÜP-s järgida järgmisi etapilise arengu üldpõhimõtteid

- **Esimeses etapis** peab toimuma asustuse tihendamine keskustes, eelkõige Pärnus ja piirkondlikes keskustes. Kasutusest väljas olevate hoonestatud alade kasutuselevõtmine ja neile uue funktsiooni leidmine. Kahanevates asulates tuleb olemasolev asustus kohandada inimväärsele elukeskkonnale vastavaks.
- **Teises etapis** peaks toimuma olemasoleva asustuse, teede ja tänavate, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevate alade arendamine ning olemasolevate tootmis- ja ärimaade naabruses olevate uute tootmis- ja ärialade arendamine.
- **Alles seejärel** võtta kasutusele muud alad. Nende kasutuselevõtu eelduseks on vajaliku tehnilise ja elamuehituse korral ka sotsiaalse taristu nõuetekohane väljaarendamine.

Linnalise asustusega alad (LAA) - 1

- LLA-d on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompaktse terviku.
- Need on MP-s kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes.
- LAA nõuab ühtset taristu väljaarendamist.
- Uute LAA-de kavandamine kahaneva rahvastiku tingimustes üldjuhul pole mõistlik. See eeldab põhjendatud argumentatsiooni ja arutelu avaliku ÜP koostamise raames.

MP-s näidatud LAA-d ei ühti ÜP-des määratud kompaktse hoonestusega alade ja tiheasustusaladega.



Sauga

Sindi

Paikuse

Pärnu

Eametsa

Kiksamäa

Urge

Pulli

Vainu

Kisa

Tammiste

Seljametsa

Kõ

P

Linnalise asustusega alad (LAA) -2

- LAA-d on alad, kus elab 500 elanikku ning hoonete vahekaugus on väiksem kui 200 m. Väljaselgitamisel on aluseks võetud 2011.a rahvaloenduse andmed.
- LAA-d Pärnumaal:
 - Pärnu, Kilingi-Nõmme ja Sindi linn
 - Vändra, Pärnu-Jaagupi, Paikuse ja Tootsi alev
 - Sauga, Audru, Tõstamaa, Võiste ja Häädemeeste alevik
 - Uulu küla keskus
- LAA sees saab ÜP-ga eristada ja piiritleda omakorda **tiheasumeid** kui ruumiliselt terviklikke üksuseid.
 - Tiheasumi piiritlemisel lähtutakse maastikulisest, funktsionaalsest ning kogukondlikust loogikast.
 - Tiheasum võib hõlmata nii äri-, elamu- kui tootmisalasid, samuti puhkealasid jt teisi kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalikke funktsioone.

Tingimused ÜP-de koostamiseks LAA-I (1)

- Tagada LAA ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine;
- Järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist. Uute suuremate elamualade kavandamisel siduda need olemasoleva kompaktse asustusega;
- LAA piirid ja maakasutustingimused täpsustada ÜP-ga;
- LAA sees paiknevad tiheasumid määrata ÜP-ga;
- LAA laiendamist ei tohi kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale ega metsaalale, laienemine peab toimuma läbi ÜP;

Tingimused ÜP-de koostamiseks LAA-I (2)

- Väärtustada väljakujunenud linnastruktuuri, miljööd ja ajaloolist ehituspärandit. Säilitada linna- ja asulasüdameid, toetada seal teenuste mitmekülgust;
- Uushoonestuse kavandamisel arvestada väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase;
- Tagada roheline võrgustiku (RV) sidusus nii linnalise asula siseselt kui ka väliste RV elementidega;
- Pärnu linna lähiümbruse RV siduda puhkemetsade, linnasiseste haljasalade, parkide ning puhke- ja sportimis-kohtadega. Veekogud avada igaühele kasutamiseks;
- Vee-äärsed alad siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasad ja ühiskondlikke ehitisi.

Maalised piirkonnad

Maalist piirkonda iseloomustab hajus asustusmuster, kus esineb: Väiksemaid kompaktse iseloomuga asustusalasid (nt väikesemad alevikud, külakeskused ning elamu- ja suvilapiirkonnad).

Seatud on tingimused ÜP-de koostamiseks ja maaliste piirkondade arendamiseks. Näiteks:

- maaliste piirkondade arendamise eeldused ja võimalused täpsustada ÜP-ga;
- eelistada uute arendustegevuste koondamine olemasolevatesse keskustesse, tagamaks sellega juba toimivate keskuste jätkusuutlikkust ja täiendavat arengut, sh teenuste ja töökohtade olemasolu;
- uue hoonestuse kavandamisel järgida väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri;
- planeeringute koostamisel rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi. Selleks võib ÜP-des määrata hoonestatavate kruntide suuruse, hoonegruppidesse kavandatavate hoonete lubatud max arvu, hoonegruppide lubatud vahekaugused, mahud jne.

Head planeerimist!