



A

Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks

mai 2018

B

SISUKORD

Sissejuhatus	4	3. Üldplaneeringu koostamise võimalused	28
Eesmärk	5	3.1. Täpsusaste ja rõhuasetus	29
Koostajad	5	3.2. Koostamise viisid ja kaasatavad spetsialistid	31
1. Üldplaneeringu olemus ja funktsioon	7	3.3. Üldplaneeringu muutmine	33
1.1. Kohaliku omavalitsuse roll	8	4. Üldplaneeringu ülesanded	36
1.2. Üldplaneeringu asend planeerimissüsteemis	10	4.1. Asustust suunavate tingimuste täpsustamine	38
1.2.1. Seos maakonnaplaneeringuga	10	4.2. Maakasutuse kavandamine	41
1.2.2. Seos detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega	10	4.2.1. Elamuala	43
1.2.3. Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega	12	4.2.2. Miljööväärtuslik ala	45
1.3. Üldplaneeringu kasutamine	13	4.2.3. Väärtuslik põllumajandusmaa	46
1.4. Üldplaneeringu piirid	13	4.2.4. Kaubandus ja teenindus	47
1.5. Kohalike erisustega arvestamine	15	4.2.5. Tööstus ja ettevõtlus	49
2. Enne üldplaneeringu sisulist koostamist	19	4.3. Sotsiaalne taristu	51
2.1. Koostamise vajadus	20	4.3.1. Puhkus ja virgestus	52
2.2. Alusandmed	22	4.4. Tehniline taristu	54
2.3. Alusandmete analüüs	23	4.4.1. Transpordivõrgustik	54
2.4. Ruumilise arengu visioon	25	4.5. Roheline võrgustik	63
2.5. Lähteseisukohad	25	4.6. Kliimamuutustega arvestamine	67
		4.7. Kultuuripärandiga arvestamine	73
		4.7.1. Arheoloogia	73

4.7.2. Ehituspäränd	73	8. Sõnastik	90
4.8. Nõuded avalikule ruumile	74	Lisade loetelu	95
4.8.1. Avalik ruum	75	Lisa 1. Olemasoleva olukorra analüüsimine	95
4.8.2. Arhitektuurivõistluse alad ja juhud	75	Lisa 2. Üldplaneeringu ülesannete lahendamine	95
5. Üldplaneeringu ülesehitus ja vorm	76	Lisa 3. Planeeringutingimuste seadmine maalises asustuses	95
6. Mõjude hindamine	78		
6.1. Hindamise eesmärk ja võimalused	79		
6.1.1. Eesmärk	79		
6.1.2. Tavalised mõjud, olulised mõjud, asjakohased mõjud	79		
6.1.3. Asjakohaste mõjude hindamine	81		
6.1.4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)	83		
6.2. Hindamise pädevus	84		
6.2.1. Asjakohaste mõjude hindamise pädevus	84		
6.2.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) pädevus	84		
6.2.3. KSH eelhindamise pädevus	84		
7. Planeeringu koostamise ja kaasamise kavandamine	84		
7.1. Aja planeerimine	86		
7.2. Kaasamine ja osalemine	86		



EESMÄRK

Käesolevad nõuanded koos lisadega (edaspidi nõustik) annavad suuniseid üldplaneeringu koostamise ettevalmistamiseks ja planeeringulahenduse väljatöötamiseks.

Nõuded ja põhimõtted ruumiliseks planeerimiseks on sätestatud [planeerimisseadusega](#) ja kvaliteetne planeering järgib kõiki asjakohaseid õigusakte. Nõustikku on koondatud kogu planeerimisprotsessi hõlmav sisuline juhatuse olulisemate küsimuste kaupa (vt joonis 1), millele kohalik omavalitsus (edaspidi KOV) leiab paiklike olusid arvestavad vastused. Tähtsamate teemade kohta esitab nõustik kontrollküsimusi ja toob välja meelepea.

Nõustik on abivahendiks eelkõige KOV-ide ruumilise planeerimise spetsialistidele planeerimistegevuse korraldamisel. Samuti abistab see nii planeeringu koostamise koostöös osalevaid ametiasutusi, planeerimise ja mõju hindamise konsultante kui ka teisi asjaosalisi. Teemade avamisel on nii teksti läbivalt kui ka valikuliselt peatüki lõppu lisatud täpsemat teavet pakkuvad näited.

Nõustik ei keskendu planeerimisprotsessi kavandamisele ega menetlemisele¹. Selleks saab kasutada näiteks varem koostatud „Soovitusi planeerimisprotsessi ülesehitamiseks”², arvestades muutunud õigusaktidest tulenevaga.

KOOSTAJAD

Nõustiku koostas ekspertide töörühm koosseisus Elo Kiivet (juhtekspert), Oliver Alver, Pille Metspalu, Indrek Ranniku, Margis Sein, Helen Sooväli-Sepping ja Tuuli Veersalu.

Nõustiku koostamist korraldas Rahandusministeeriumi planeeringute osakond. Ekspertide töörühmas osalesid planeeringute osakonnast Andres Levald (nõustiku koostamise juht), Eleri Kautlenbach, Tavo Kikas, Merje Muiso ja Tiit Oidjärv.

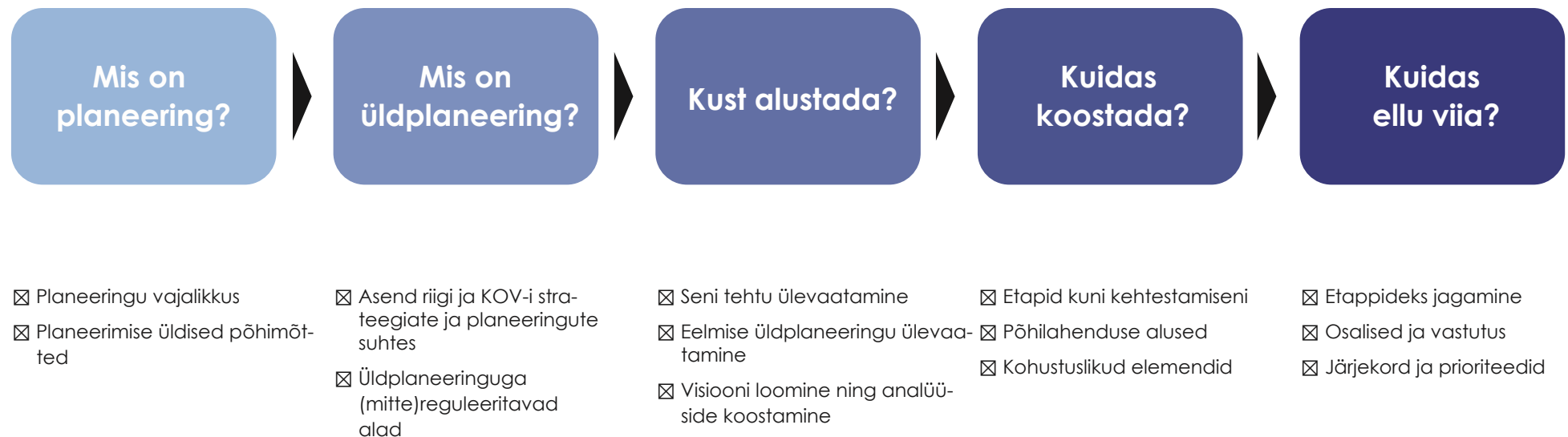
Nõustikku on täiendatud ja täpsustatud Keskkonnaministeeriumi, Kultuuriministeeriumi, Maaeluministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Keskkonnaameti, Maanteeameti, Muinsuskaitseameti, Päästeameti ja Põllumajandusameti, samuti maavalitsuste ja KOV planeeringuspetsialistide ning Eesti Planeerijate Ühingu ja Eesti Arhitektide Liidu liikmete poolt kahe arvamusringil tehtud ettepanekute põhjal.

Nõustiku toimetas keeleliselt Anu Rooseniit (Keeletoimetuse OÜ) ja kujundas Daniel Kotsjuba (Goldenbalt OÜ).

Nõustiku veebilingid on üle vaadatud ja ajakohastatud aprillis 2024

¹ Menetlusega seotud materjali leiab planeerimisseaduse ajaveebis, vt [menetlusskeemid](#)

² [Soovitused planeerimisprotsessi ülesehitamiseks](#). Siseministeerium 2004



Joonis 1. Peamised küsimused, millele nõustik aitab vastuseid leida.

A decorative blue line that starts at a circle labeled 'A' on the left, goes horizontally to the right, has a red dot in the middle, curves down and then up to the right, and then goes horizontally to the right to a circle labeled 'B' at the bottom right.

A

1. Üldplaneeringu olemus ja funktsioon

B

KOV-i rolli ruumilise arengu kavandamisel ja üldplaneeringu tähtsust kohaliku elu strateegilise juhtimisvahendina ei saa üle tähtsustada.

Peatükk selgitab, millistes piirides üldplaneering n-ö töötab ja mõju avaldab ning kuidas saavutada planeeringu kohapõhisus ehk tuvas-tada kohalikud erisused ja nendega arvestada.

Nõustiku sisuterviku huvides tuletatakse meelde üldplaneeringu asend planeeringute hierarhias ning seosed maakonnaplaneeringu, detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega ning teiste strateegi-liste dokumentidega.

1.1. KOHALIKU OMAVALITSUSE ROLL

Kohaliku elukeskkonna tuleviku, sh ruumilise arengu kavandamine, on KOV-i ülesanne. Elukeskkonda saab paremaks muuta kõikide füüsilise keskkonna ehk ruumi kasutajate koostöös, ennekõike sisuliselt põhjendatud ja tegelikult elluviidavate planeeringute alusel. Ruumiline planeerimine loob eeldused selleks, et tekiks hea elukeskkond, millest võidavad kõik osapooled: elanikud-omanikud, ettevõtjad-arendajad ja puhkajad-külastajad.

Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab KOV, kellel on üldplaneeringu koostamisel juhtiv roll, mis tähendab kohustust lahendusvariante sisuliselt kaaluda ja võtta otsuste eest vastutus. Üldplaneeringu abil saab seada ja järgida piikaajalisi (enam kui 10-aastaseid) ruumilise arengu eesmärke.

Üldplaneeringu koostamisel kokkulepitud põhimõtted ja tingimused on aluseks KOV-i edasise maakasutus- ja ehitustegevuse kavandamisel.

Üldplaneeringu koostamine ei tähenda pelgalt ehitusreeglite kehtestamist, vaid KOV

- ☒ juhib ruumilise arengu eesmärkide ja laiema visiooni kujundamist;
- ☒ tagab üldplaneeringu ja teiste visiooni- ja strateegiadokumentide (nt arengukava) omavahelise seostatuse (vt ka ptk 1.2.3);
- ☒ tagab üldplaneeringu koostamiseks piisava tööjõu, aja ja vahendid;
- ☒ arvestab, et üldplaneeringuga seatavad reeglid on järgimiseks kõigile: nii elanikele, ettevõtetele kui ka KOV-ile endale;
- ☒ arvestab, et üldplaneeringu elluviimine ning üldplaneeringu järgimise kontrollimine on KOV-i ainupädevuses;

- ☒ arvestab, et üldplaneeringut saab muuta vaid samas menetluses, milles seda koostati, mistõttu kaalub hoolikalt seatavate tingimuste ja reeglite vajadust, täpsusastet ning edasise rakendamise koostoimet;
- ☒ hindab nii avalikke kui ka erahuve ning tagab nende tasakaalustamise;
- ☒ seisab erapooletult avalike huvide eest;
- ☒ põhjendab planeeringulahendust ja kaalub teisi võimalikke alternatiive;
- ☒ lahendab vaidlused erinevate vajaduste ja huvidega ühiskonnaliikmete vahel ning kujundab põhjendatud seisukohad, et saavutada tasakaal;
- ☒ kohtleb seejuures kõiki asjaosalisi ja huvitatud isikuid ühtmoodi.

Igas KOV-is on üldplaneeringut koostades vaja läbi mõelda ruumilise arengu suunamise esmatähtsad kohalikud teemad. Koos kohustusega saab ja tuleb üldplaneeringuga luua ka võimalusi. Arengu valitud suunas juhtimiseks peab üldplaneering olema piisavalt detailne, ent samas paindlikult üldine, et jätta ruumi ettenägematutele soodsa arengutele ja võimalustele.

Arvestada saab piisavalt täpselt prognoositavaid suundumusi, nagu rahvastikuprotsessid. Samas paljusid tulevikuarenguid ja -vajadusi pole täna võimalik üheselt ja üksikasjalikult ennustada. Tegevusvabadust peaks piirama nii vähe kui võimalik, ent nii palju kui vajalik. Näiteks hõrenea asustusega maapiirkonnas, kus arendussurve puudub ja kuhu pole aastate jooksul midagi ehitatud, ei pruugi ehitustegevuse piiramine mõistlik olla. Ühes suunas kitsendusest toimiv otsus (nt juhtotstarbe väga detailne määramine) võib kahandada võimalusi teisel arengusuunal. Üldplaneering eeldab hoolikat kaalumist, kas ja mil määral on põhjust piirata hilisemaid valikuid ja mida see võib endaga kaasa tuua. Oluline on, et üldplaneering ei muutuks arengupiduriks. Seda saab vältida kvaliteetsete planeeringutega ehk asjakohastele analüüsidele tuginevate asjatundlike ja läbimõeldud lahendustega.

³ Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine. <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/koiki-kaasava-elukeskkonnakavandamine/>

KOV-i kohustus on järgida planeerimisseaduses kirjeldatud planeerimise põhimõtteid. Need jagunevad sisulisteks (ülesandeid kujundavad) ja menetluslikeks (haldusmenetlust suunavad) ning on abiks kvaliteetsete, õiglaste ja põhjendatud kaalutusotsuste tegemisel. Põhimõtete rakendamine on ühtviisi oluline nii üldplaneeringu ettevalmistamisel, koostamisel, menetlemisel kui ka elluviimisel. Iga eesmärk ja ruumiotsus planeeringus peab ka eraldivõetuna vastama planeerimise põhimõtetele. Näiteks säästliku maakasutuse põhimõttega ei sobi kokku kahaneva rahvastiku tingimustes täiendavate, seni looduslike või haritavate maa-alade kasutuselevõtu kavandamine hoonestamiseks või hoonestatud alade laiendamiseks. Eelistada tuleb pigem linnalise või kompaktselt paikneva asustuse tihendamist, et vähendada seeläbi näiteks sundliikumise vajadust ja ulatust ning kulusi ühenduste ja taristu rajamisele.

Füüsiline keskkond mõjutab oluliselt inimeste elukvaliteeti ja eluiga. KOV-il on kohustus kujundada elukeskkonda elanike tervist heaolu ja turvalisust toetavaks. Arvestada tuleb kõigi, sh erivajadustega elanikega, eelkõige on vaja tagada ligipääsetavus.³ Ehitatud keskkonna kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust.⁴ Üldplaneeringu elluviimisega kaasnevate mõjude ühe komponendina hinnatakse mõju inimese tervisele, kus tervise kaitse avaliku huvina kaalub üles erahuvi.

Lähemalt saab lugeda planeerimise põhimõtetest [planeerimisseaduse ajaveebist](#) ja dokumendist „[Planeerimise põhimõtete rakendamine](#)” (Rahandusministeerium 2016).

⁴ CPTED – kuritegevuse ennetamine ehitatud keskkonna kujundamise kaudu. <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/turvaline-elukeskkond/>

1.2. ÜLDPLANEERINGU ASEND PLANEERIMISSÜSTEEMIS

Eesti planeerimissüsteem on hierarhiline – kõrgema tasandi planeeringud on aluseks madalama tasandi planeeringutele (vt joonis 2). Üldisemad planeeringud, kus ülekaalus on strateegilised riigi maakasutust mõjutavad otsused, koostatakse Eestis riiklikul tasandil ja need kajastavad eeskätt riiklikke huve. Riikliku tasandi planeeringuteks on üleriigiline planeering, riigi eriplaneering ja maakonnaplaneering. Kohaliku tasandi planeeringuteks, kus kõige olulisemal kohal on kohalikud huvid, on üldplaneering, KOV-i eriplaneering ja detailplaneering. Ülevaatliku planeeringuliikide skeemi koos ülesannetega leiab Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi [veebilehelt](#).

1.2.1. Seos maakonnaplaneeringuga

Kõrgema taseme planeeringud seavad kaalutluspiirid madalama taseme planeeringutele. Üldplaneeringu kontekstis tähendab see eelkõige lähtumist maakonnaplaneeringust, et tagada kohaliku planeeringu ja riiklikke huve väljendava planeeringu ning strateegiliste dokumentide kooskõla. Üldplaneeringu koostamisel sobitatakse KOV-i arenguvisionid riigi ja maakonna tasandi üldiste arengupõhimõtete ja suundumustega.

Eristada tuleb maakonnaplaneeringuga antavaid tingimusi ja suuniseid. Tingimused on üldplaneeringu koostamisel järgimiseks ja täpsustamiseks. Suuniste osas on KOV-il õigus ja kohustus kaaluda nende järgimise ulatust ning kohandamist KOV-i vajadustele vastavaks. Kaalutluste alusel tehtud valikuid tuleb põhjendada. Enne üldplaneeringu koostamist tuleb välja selgitada, millised tingimused ja suunised on maakonnaplaneeringuga seatud.

Näiteks on maakonnaplaneeringutes üheks ruumilise arengu põhimõtteks asustuse suunamisel linnalise ala sees eelkõige kompaktsuse suurendamine. Nii eelistatakse hoonestamata maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist ning seeläbi asustuse tihendamist. Konkreetseks tingimuseks on näiteks see, et uute suuremate elamualade kavandamine on lubatud vaid maakonnaplaneeringuga

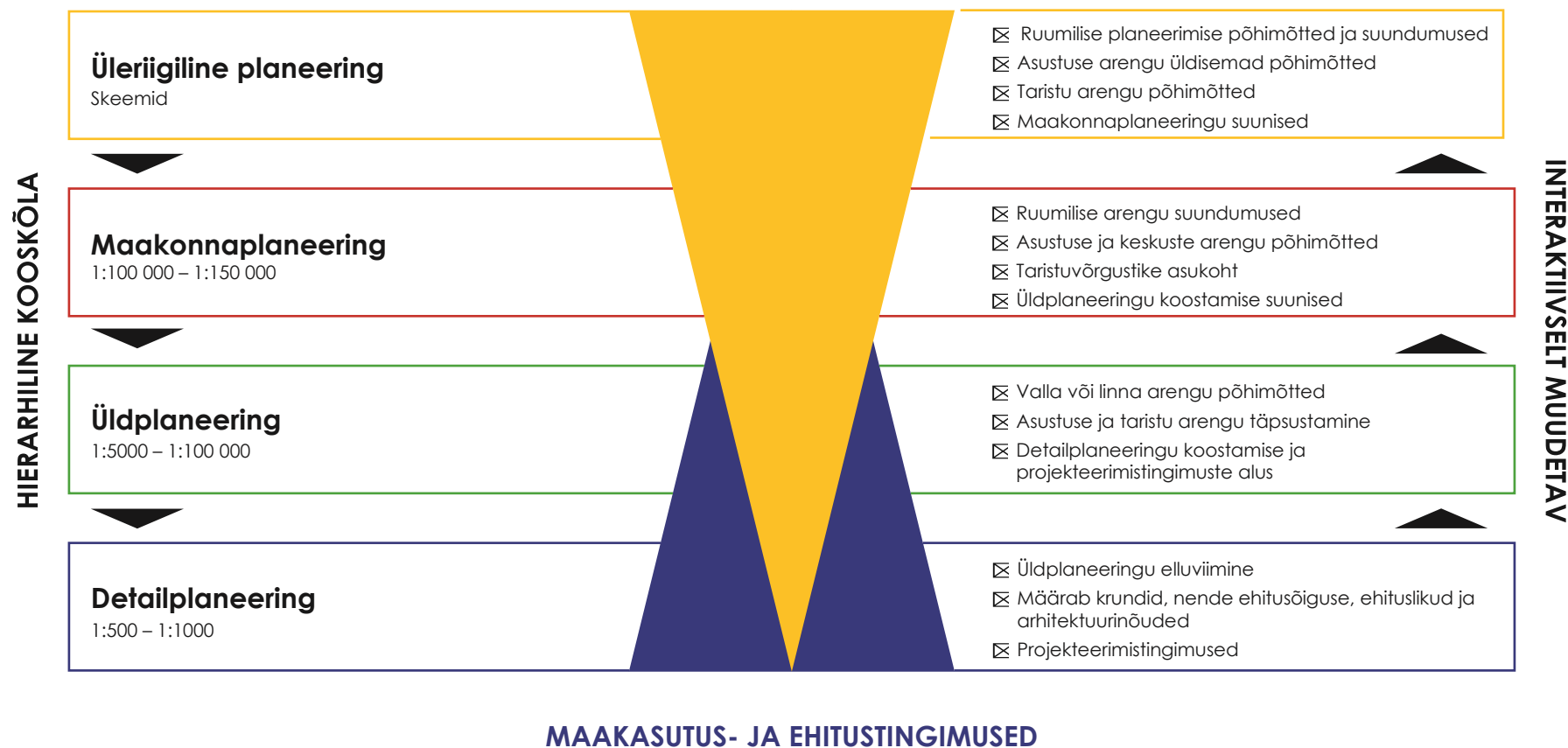
määratud linnalise asustusega ala sees, kus need tuleb olemasoleva asustusega terviklikult siduda. Linnalise asustusega ala laiendamise ettepanek üldplaneeringus peab olema põhjendatud. Üldplaneeringus varasemate detailplaneeringutega arvestamisel tuleb kaaluda, kas väljapoole olemasolevat asustust kavandatud maakasutus on ajakohane ja elluviidav.

1.2.2. Seos detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega

Et üldplaneering saaks olla maakasutuse ja ehitustegevuse suunaja, on vajalik KOV-i ruumilise planeerimise süsteemsus. Ruumiotsuste kooskõla on võimalik saavutada, kavandades arenguid üldplaneeringus ja lähtudes kokkulepitud suundadest. Planeerimistegevus tervikuna koos muude maakasutust ja ehitamist suunavate otsustega on otstarbekas allutada ühtsele visioonile, sh asustuse suunamise põhimõttele.

Üldplaneering omakorda on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste andmisele, mis avalduvad lähiaastate ehitustegevuses. Nii detailplaneering kui ka projekteerimistingimused on eelkõige vahendid üldplaneeringu elluviimiseks. Üldplaneeringus üldiste ehitustingimuste seadmisel on vaja iga tingimuse eesmärk läbi mõelda piirkonna või kohapõhiselt, et nii detailplaneeringud, projekteerimistingimused kui ka vaba ehitustegevus toimuksid kooskõlas üldise visiooni ja üldplaneeringuga.

RUUMILISE ARENGU STRATEEGILISED SUUNDUMUSED



Joonis 2. Eesti planeerimissüsteem – planeeringute põhiliigid

Üldplaneeringu koostamisel on asjakohane kaaluda kas üldse, kus ja millisel juhul on vaja seada detailplaneeringu koostamise kohustus ehk määrata täpsemad tingimused detailplaneeringuga, lisaks planeerimisseadusest tulenevale. Detailplaneeringu koostamise kohustus koosneb aladest ja juhtudest. Detailplaneeringu koostamise aluseks olevate tingimuste sisu ja täpsus peaks looma raamid ka siis, kui detailplaneeringu koostamise asemel otsustatakse anda projekteerimistingimused. Projekteerimistingimuste andmise reeglite puhul on oluline, et need väldiksid maalise asustusega ala muutumist linnaliseks (kompaktseks) asustuseks.

Ehitamise aluseks oleva planeeringuga seatud tingimuste põhjendamisel on kaalukas osa üldplaneeringus esile tõstetud kohalikel väärtustel (vt ptk 1.5) ja üldistel huvidel. Üldiste väärtuste ja (avalike) huvide sõnastamine, maakasutus- ja ehitustingimustega sidumine ning nendega arvestamine üldplaneeringu elluviimisel mõtestavad kohalikku ruumilist arengut ja loovad aluse järjepidevuseks nii elanike kui ka ettevõtjate seisukohast (kui kultuurilis-ajalooline ja sotsiaalmajanduslik ressurss).

Mida läbimõeldumad, selgemad, arusaadavamad ja paremini põhjendatud on üldplaneeringus sõnastatud reeglid, seda lihtsam on seda ellu viia ning tagada soovitud areng detailplaneeringute, projekteerimistingimuste ja muu ehitustegevuse kaudu.

1.2.3. Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega

Üldplaneeringu visioon on pikaajaline ja tihedalt seotud KOV-i teiste strateegiliste dokumentidega, sh arengukava ja eelarvestrateegiaga.

Üldplaneering koondab sisendid erinevatest ruumi kujundavatest arengudokumentidest ja samas annab ka paljudele väljundi – mõju on kahepoolne. Arengu kavandamisel mistahes visiooni- ja strateegiadokumentide abil tuleb analüüsida ning arvestada plaanitavate tegevuste ruumivajadust ja ruumilisi seoseid, sest kavandatu rakendub konkreetses asukohas. Peamiseks ruumilise arengu suunamise meetmeks on maa-aladele kasutustingimuste seadmine üldplaneeringuga.

Kui arengukava on suunatud rohkem KOV-ile endale – meie teeme nii –, siis üldplaneering on suunatud ka väljapoole – juhisen arendajale,

ettevõtjale, elanikule jt. Arengukava realiseeritakse üldplaneeringuga koos ja üldplaneeringut viiakse ellu arengukavas esitatud tegevuste kaudu. Nende omavaheline sidusus tuleb üle vaadata nii üldplaneeringu kui ka arengukava koostamisel ning vajaduse korral ajakohastada. Kõige parem, kui üldplaneering ja arengukava koostatakse võimalikult üheaegselt, et teineteist sisuliselt täiendada. Näiteks, kui KOV-il on koostatud tervise- ja heaoluprofiil või liikuvuskava (vt sõnastik ptk 8), tuleb analüüsida, kuidas üldplaneering saab kaasa aidata selles kirjeldatud probleemkohtade lahendamisele ja ettepanekute realiseerimisele (nt füüsilise aktiivsuse toetamine, teenuste ja rajatiste/hoonete ligipääsetavuse parandamine jms).

1.3. ÜLDPLANEERINGU KASUTAMINE

Üldplaneering on kõige kasulikum siis, kui see on elluviidav ning see on kooskõlas soovitud arengu eesmärkidega. Üldplaneering koos tegevuskavaga, ja eelkõige viimati nimetatud kaudu toimides, on KOV-i ruumilise arengu juhtimise vahend ehk pikaajaline ja perioodiliselt üle vaadatav (seiratav) valikute tegemise raamistik. Planeerimistöö ei lõpe üldplaneeringu kehtestamisega. Sellist abivahendit ei ole mõistlik pärast valmimist riigilisse unustada, vaid see peaks olema KOV-ile abiks maakasutuse ja ehitustegevuse suunamisel.

Üldplaneeringuga seatud reeglistik kehtib igal ajahetkel kõigile, sh KOV-ile endale. Seatud eesmärkide saavutamine tuleb korrapäraselt üle vaadata ja fikseerida vaheetapid. See on pidev töö – planeeringu kehtestamine ei kaota jätkuvat kaalutlemise ning otsuste põhjendamise vajadust; suhtlemine ja tegevuste selgitamine käib planeeringu elluviimise juurde (vt joonis 3).

Üldplaneering igapäevase töövahendina on alus kõigile KOV-i ruumilist arengut mõjutavatele otsustele, sealhulgas

- ehitustegevusele ja maakorraldusele (sh maade reserveerimine, omandamine⁵ ja võõrandamine)
- detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste andmisele
- üldplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste rahastamisele
- arengu- ja tegevuskavade koostamisele

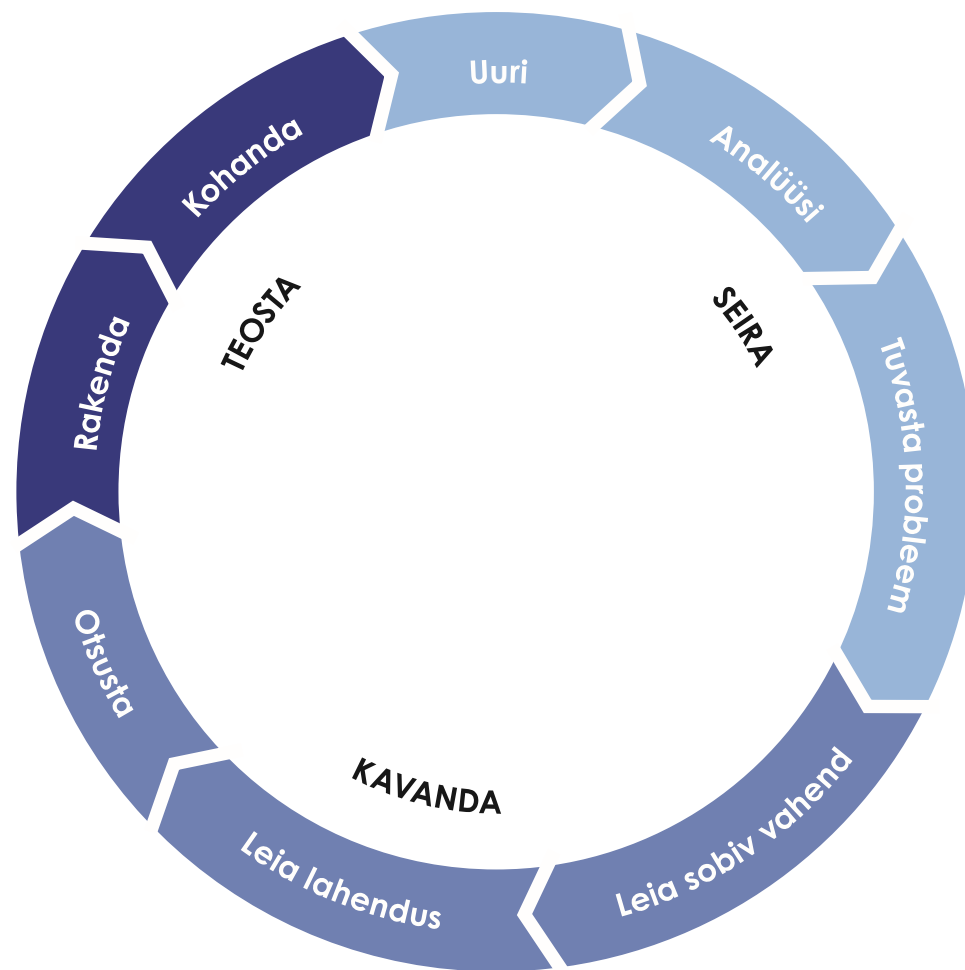
⁵ Munitsipaalomandisse ei taotleta maad üldplaneeringuga, vaid planeeritud maakasutuse alusel üldplaneeringu lahenduse elluviimiseks.

Üldplaneering on strateegiline juhtimisvahend, mis määrab eelarve ruumilised prioriteedid (realiseeritavus, vahenditega arvestamine ja nende suunamine, elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord, maa-alade arengusuunad, otstarbekas ruumikasutus, elluviimise mõjudega arvestamine). Mida enam on üldplaneering KOV-i juhtimisdokument, seda tõhusam ja põhjendatum on ruumilise arengu teadlik suunamine, detailplaneeringute koostamine, projekteerimistingimuste andmine või muude toimingute algatamine või algatamata jätmine.

1.4. ÜLDPLANEERINGU PIIRID

Üldplaneering kujundab ruumiotsuseid maakonnaplaneeringus seatud suundumuste abil, tingimuste ning planeerimise põhimõtete täpsustamise, planeerimisseaduses seatud ülesannete lahendamise ning selleks maakasutusele ja ehitamisele tingimuste seadmise kaudu. Näiteks saab üldplaneeringuga täpsustada maakonnaplaneeringus määratud linnalise või maalise asustuse tihedust ja kujundada sellega elukeskkonna iseloomu. Samuti on üldplaneeringuga võimalik määrata valdav ehitusõigus (maksimaalne maht ja kõrgus jne), asustust teenindavate teede ja tänavate asukohad ning kohaliku liikuvusvõrgustiku kujundamise põhimõtted. Täpsemalt üldplaneeringu ülesannetest vt ptk 4.

Üldplaneeringu alusel tehtavate või suunatavate otsustega on seotud enamik elukeskkonna kvaliteeti mõjutavaid valdkondi: eluasemed; sotsiaalkultuuriline taust, rahva tervis, majandus; maa jt ressursside säästlik kasutus, teenindavate taristute asukohad, üldised ehitustingimused jne. Oluline on teha vahet ruumilise arengu teemadel, mida saame üldplaneeringuga mõjutada, ja planeeringuvälistel otsustel, mille elluviimisega kaasnevad ruumilised mõjud (nt koolivõrk, ühistranspordi graafik ja peatuste asukohad, äriteenused ja nende paiknemine), mis võivad üldplaneeringu lahendust oluliselt mõjutada.



Joonis 3. Planeerimine on pidev protsess

Paljud ruumiotsused tehakse vastavalt valdkondlikele õigusaktidele ja arengukavadele väljaspool ruumilist planeerimist, kuid ka nende ruumiline mõju vajab analüüsimist ja arvestamist.

Üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded tuleb eristada kitsendustest, millega planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada, kuid mida planeeringuga muuta ei saa. Osa kitsendusi on ajas muutuvad ning, lähtudes neid põhjustavatest objektidest, leitavad vastavatest õigusaktidest ja andmekogudest. Seega piisab üldplaneeringus viimastele viitamisest. Lisaks kitsendustele on teemasid, mille käsitlemisel on vaja arvestada, et tegevus on otseselt reguleeritud teiste õigusaktidega, kuid võimalik on ruumilist arengut pikaajaliselt mõjutada. Näiteks saab üldplaneeringuga suunata kultuurimälestiste kasutusele võtmist, kavandada maavarade kaevandamisest mõjutatud alade kaevandamisjärgset maakasutust (nt Vao karjääri kavandatud maakasutus [Tallinna Lasnamäe linnaosa tööstusalade üldplaneeringus](#)), kaitstavate maa-alade puhkekasutust, arvestada planeeritava tegevusega kaasnevat liikumisvajadust ja -viise, maastikuilme muutumist jms.

Üldplaneeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb silmas pidada, et planeering ei sõltu omandivormist. Üldplaneering ei määra omandi kuuluvust ja maatükkide piire ega pea ka olemasolevaid järgima (vt ka ptk 4.1 ja 4.2).

1.5. KOHALIKE ERISUSTEGA ARVESTAMINE

Universaalseid, kõigi KOV-ide haldusterritooriumite erisusi arvesse võtvaid reegleid üldplaneeringu koostamiseks on nõustikuga võimatu anda, kuna kohalikud tingimused erinevad piirkonniti (sh maaliised ja linnalised piirkonnad, asustuse iseloom, traditsioonid, elanike vajadused jms).

Kohaliku eripära väljaselgitamine ja sellega arvestamine on eriti oluline suurtes KOV-ides, kuhu kuuluvad väga erineva iseloomuga piir-

konnad, mis vajavad eriomast käsitlust. Alati on vaja lähtuda konkreetsest asukohast ning kohapõhiselt otsustada, kas ja kus on vajalik range reguleerimine ja väärtuste kaitsmine, kus sobib aga pigem paindlikkus ja tegevusvabadus. Heade näidete järgimisel tuleb analüüsida konteksti erinevusi, sest enamasti pole praktikaid võimalik teises kohas üks-ühele üle võtta.

Kohalik kontekst jaguneb:

- ruum (maastik, külad, maa-asulad, linnad, kasvav vs. kahanev asustus)
- väljakutsete iseloom ja ruumilised võimalused
- ressursid (loodus-, sotsiaalmajanduslikud, inimesed jm)
- põhiväärtused (elujõulisus, elukvaliteet, taristu ja maastiku tasakaal, planeerimiskultuur ja selle kvaliteet)
- tähenduslikkus/identiteet

Üldplaneeringus on asustuse suunamise aluseks ja eelduseks kohalike ja kogukondlike ruumiliste väärtuste ja nende tähendusruumi väljaselgitamine. Selleks on võimalik analüüsida koha eripära kultuurilises ning traditsioonilises kontekstis: pärimuspaigad, pärandkultuuri objektid, pühapaigad, piirkonna jaoks traditsiooniliselt ja kultuuriliselt olulised maastikumustrid, sh säilitamist vääriavad põllumaastikud ja mitte ainult väärtuslike põllumajandusmaade tähenduses.

Kohalikud väärtused on näiteks kohad, mida

- peetakse erinevatel põhjustel oluliseks kogukonna seisukohalt
- peetakse vajalikuks kooskõlmiseks
- kasutavad noored ja lapsed
- peetakse oluliseks arendada eakatele või erivajadustega inimestele sobivamaks

Samuti võib olla oluline teada, millised on kogukonnale olulised argiruumid (bussipeatused, külapoed jne) ja liikumismustrid, ning kirjeldada, mida nendes väärtustatakse ja oluliseks peetakse. Sellist teavet, sh ettepanekuid kohalikelt kogukondadelt (külad, asumid, selsid, kogudused, esindusorganisatsioonid jne) on võimalik arvestada asustust suunavate tingimuste täpsustamisel (vt ptk 4.1). Kohalikud väärtused võivad olla väga olulised ka kohalikele ettevõtjatele, nt elustiiliettevõtjad teenindavad elanikke ja külastajaid, teised vajavad ettevõtluseks tööjõudu jm kohalikke ressursse.

Meeles tasub pidada, et kohalikud elanikud ja ettevõtjad ei pruugi alati osata oma elu- ja tegevuskeskkonna väärtusi ise täpselt sõnastada ega hinnata valikute laiemat või pikaajalisemat mõju. Seetõttu ei saa sedalaadi teavet kätte tavaküsitlustega ning väärtuste väljaselgitamiseks on soovitatav kaasata pädevaid spetsialiste ja vastavaid meetodikaid. Oluline on KOV-i esindajate, elanike ja ettevõtjate hea kontakt ning vaba suhtlemine kõigil olulistel teemadel.

Kontrollküsimused



- ☒ Mis on üldplaneeringu koostamise eesmärk?
- ☒ Millised võivad olla üldplaneeringu koostamist takistavad või ajaliselt venitavad tegurid?
- ☒ Milliseid vajalikke küsimusi kehtiv üldplaneering lahendab ja milliseid mitte?
- ☒ Millised on kohalikud erisused ja väärtused?
- ☒ Millised võivad olla üldplaneeringu elluviimist takistavad tegurid?
- ☒ Millised võiksid olla alternatiivid üldplaneeringu elluviimisel?

Meelespea



- ☒ Üldplaneering on strateegilise juhtimisvahendina palju enam kui maakasutus- ja ehitustingimuste kogumik.
- ☒ Üldplaneeringuga antud võimalused ja piirangud peavad olema põhjendatud ja kohapõhised.
- ☒ Üldplaneeringu põhiline väärtus on elluviidavus, mida saab kontrollida näiteks 10 küsimusega⁶, kas üldplaneeringu lahendus
 1. on realistlik?
 2. käsitleb kõiki olulisi teemasid ja nähtusi?
 3. on asjakohane?
 4. on ajakohane?
 5. on selge ja mõistetav?
 6. on paindlik ja arvestab toimuvate muutustega?
 7. sisaldab vajalikke tegevusi ja seostub teiste arengudokumentidega?
 8. keskendub konkreetsetele probleemidele ja lahendustele?
 9. tasakaalustab omavahel avalikke ja erahuve?
 10. keskendub elanike vajadustele?

⁶ Chandler, M. (1995). [Preparing an Implementable Comprehensive Plan.](#) - Planning Commissioners Journal, Spring lk 12

NÄITED

- ☒ [Ruumi tajumine ja kasutamine ning kohalikku identiteeti kajastavad väärtused. Eeluuring Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvõõndi üldplaneeringule](#). Linnalabor 2010
- ☒ [Ruumikavad](#) (Kohila, Audru). Linnalabor 2015
- ☒ Näiteid ja juhtumiuuringuid veebiväljaandes [Workbook – Creating an Implementable Comprehensive Plan](#)⁶
- ☒ Trofimov, E. [Mõtteis sinuga: tunnetusliku koha kujunemine Tartu ajaloolise Holmi kvartali näitel](#). TLÜ EH Linnakorralduse osakond. Magistritöö 2014
- ☒ Kuusik, P. [Härjapea jõe tähistamine Tallinna linnaruumis](#). TLÜ EH Linnakorralduse osakond. Magistritöö 2015

⁶ [Workbook – Creating an Implementable Comprehensive Plan](#), 2012

A decorative blue line that starts at a circle labeled 'A' on the left, goes horizontally to the right, has a red dot on it, then curves down and left, then horizontally to the left, then curves down and right, ending at a circle labeled 'B' on the right.

A

2. Enne üldplaneeringu sisulist koostamist

B

Selles peatükis kirjeldatakse eeltööd ja muid tegevusi, mille tulemusena algatatakse üldplaneeringu koostamine. Esmalt vajab selgitamist üldplaneeringu koostamise vajadus ja võimalused – seatakse sihid, kuhu soovitakse välja jõuda.

Oluline on ette valmistada volikogule sisuliseks aruteluks piisavalt läbitöötatud algmaterjal, mitte veel valmis otsus. Valla- või linnavolikogu vajab muuhulgas teavet, mille alusel hinnata tööde mahtu ja ajakulu. Volikogu eraldab tegevusteks piisava ressursi ja osaleb üldplaneeringu koostamise sisulistest küsimustes ning on tehtava tööga kursis.

Üldplaneeringu koostamist ei alustata tühjalt kohalt. KOV-il on olemas kehtiv üldplaneering, mille perioodilise või ka erakorralise ülevaatamisega selgitatakse muutmise vajadus ja ulatus. Selle väljaselgitamisele järgneb uue üldplaneeringu koostamine, mis kehtestamisel asendab varasema. Üldplaneeringu koostamise vajaduse väljaselgitamisele, ruumilise arengu analüüsi koostamisele, visiooni seadmisele ja ruumilise arengu eesmärkide ehk lähteseisukohtade väljatöötamisele eelneb alusteabe vajaduse väljaselgitamine. See on ruumilise arengu analüüsi esimene osa, kuhu saab vajadusel kaasata oskusteavet väljastpoolt.

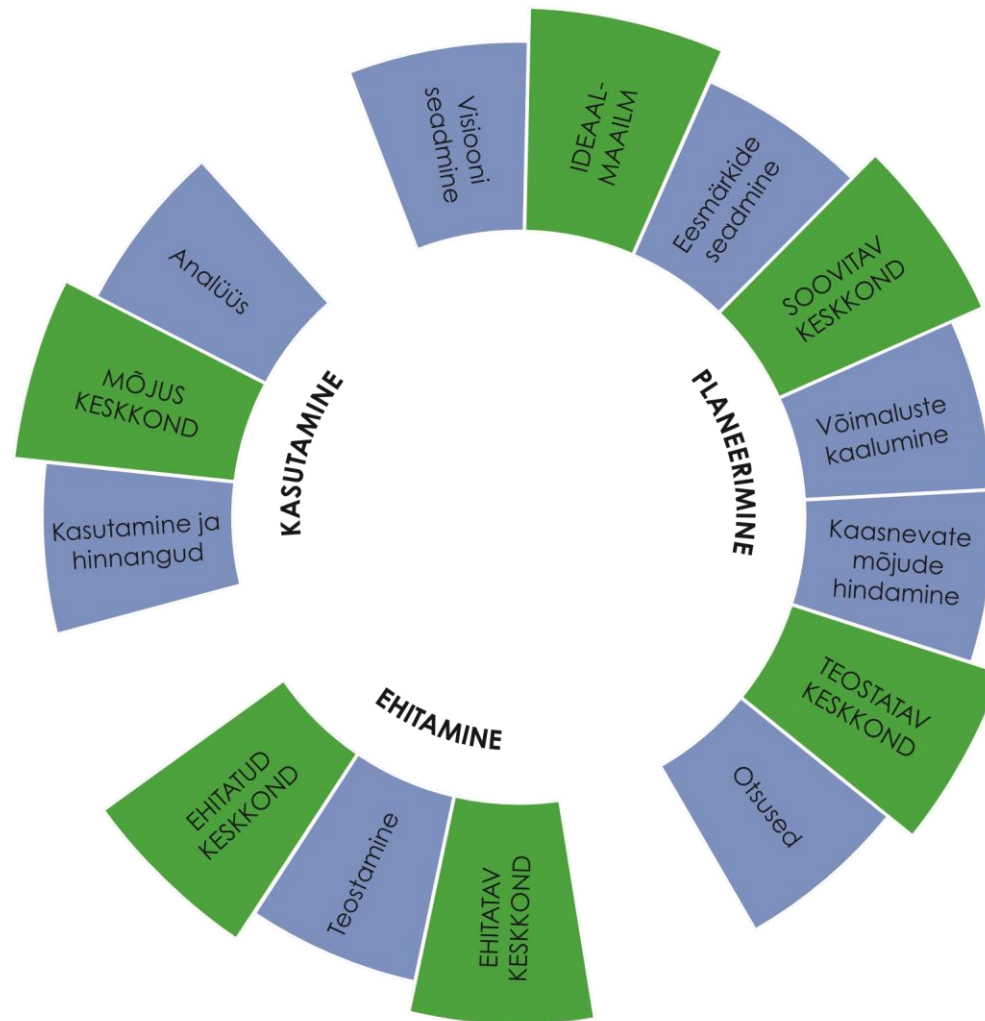
2.1. KOOSTAMISE VAJADUS

Enne üldplaneeringu algatamist selgitatakse ja sõnastatakse uue planeeringu koostamise vajadus. Üldplaneeringut pole mõistlik koostada arusaamiseta, mis vajab olemasolevas olukorras muutmist või lahendamist ja kuidas saab uue üldplaneeringu elluviimine sellele kaasa aidata. Üldplaneeringu koostamise vajadus selgub üldjuhul KOV-i ruumilise arengu analüüsi tulemusel. Kasutajad hindavad elukeskkonda kriitiliselt ka igapäevaselt, ent arenguvision ja arengu eesmärgid seatakse süsteemse analüüsi abil.

Kehtiva üldplaneeringu kohta on vaja leida vastused vähemalt järgmistele küsimustele:

- Millistes olukordades ja kelle poolt üldplaneeringut kõige enam kasutatakse?
- Kas üldplaneering vastab kasutajate vajadustele?
- Kas üldplaneering vajaks teistsugust ülesehitust, regulatsiooni põhimõtteid või selgemat sõnastust?
- Millises osas on üldplaneering üle- ja millistes alareguleeriv?
- Millised osad (teemad) tunduvad üldplaneeringus ebavajalikud või on minetanud aja- ja asjakohasuse?
- Kuidas teha planeering võimalikult mugavalt kasutatavaks ning kellest või millest seejuures esmajoones lähtuda?

Lähiaastatel vajavad mõtestamist KOV-ide ühinemise või liitumisega muutunud arengueeldused, sh tuleb üle vaadata strateegilised arengudokumendid ja kehtivad planeeringud, kuna olukord on muutunud nii haldus- kui ka asustusüksuste kontekstis (vt joonis 4). Kui KOV-i osade kohta kehtib mitu erinevat arengukava ja üldplaneeringut, ei pruugi need olla asjakohased tasakaalustatud arengu suunamiseks



Joonis 4. Planeerimise, ehitamise ja kasutamise omavaheline sidusus (Andres Levald)

või planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vahendite osas. Üldplaneeringud, mis on koostatud varasemates halduspiirides ja omavahelise konkurentsi tingimustes, kajastavad möödunud ajaperioode ning erineva sisu ja sisukusega maakasutus- ja ehitustingimusi.

Halvemal juhul võib ruumiline ebavõrdsus ja konkurents jätkuda juba ühinenud KOV-i osade vahel. Seetõttu on oluline võimalikult kiiresti tuvastada ja teadvustada muutunud arengutingimused ning järjesta ruumikasutuse prioriteetid, millest vormitakse ühtne lähtekoht, visioon ja arengusuunad. Viimast võib pidada sisulise ühinemise eduka lõpuleviimise eelduseks.

Üldplaneeringu koostamise vajaduse selgitamine eelneb planeeringu algatamisele, et volikogu saaks ülevaate nii tänasest ruumilise arengu seisust kui ka sellest, mida ja milleks on vaja teha. Vajaduse väljaselgitamise käigus tekib tõepärane arusaamine KOV-i oma võimekusest planeeringut koostada (tervikuna või osaliselt) ja vajadusest kaasata abijõudu või täiendavaid teadmisi. Täpsemalt üldplaneeringu koostamisviiside kohta vaata ptk 3.2.

2.2. ALUSANDMED

Ruumiline planeerimine pole võimalik ilma sotsiaalsete, majanduslike, keskkonna- ja kultuuriaspektide prognoosi ja tasakaalustatud käsitlusega. Prognoosida saab vaid asjatundliku analüüsi alusel, milleks on omakorda vaja piisavaid alusandmeid. Alusandmeid ja lähtematerjale võib koguda nii eeltööna enne planeeringu algatamist kui ka üldplaneeringu aktiivse koostamise ajal. Oluline pole lähtematerjalide maht, vaid nende asjakohasus ja õigeaegne kättesaadavus pädevate otstuste ettevalmistamiseks ja langetamiseks. Kõik kogutavad ja koondatavad alusandmed peavad olema vajalikud ja põhjendatud. Küsimuste tekkimisel tuleb iga kord läbi mõelda, milline teave annab vastuse, kust seda võib saada, kas ja millist analüüsi või eeltöötlemist andmed vajavad ja mis eesmärgil neid kasutada (vt ka lisa 1).

Enne alusandmete koondamisele asumist on otstarbekas üle vaadata ja kaardistada, mis on juba olemas, mida on juurde vaja ja kust ot-

sida. Seejuures on oluline teha vahet olemasolevate, sh tasuta kasutatavate avalike uuringute kasutamise, ning andmete töötlemiseks vajaliku oskusteabe hankimise vahel. Olemasolevatele andmekogudele ja uuringutele tuleb planeeringus viidata, nagu ka muule kasutatud materjalile.

Standardid on tasulised ja need on kättesaadavad Standardikeskuse kaudu. Avalikud andmed on üldjuhul tasuta kättesaadavad eeldusel, et nende soovitud kujule töötlemise ja analüüsiga ei kaasne lisakulusid. Andmed, mille kogumist on rahastatud riigi ja KOV-i eelarvest, peavad olema avalikud, kuid nende avalikku kasutamist võivad piirata õigusaktid (sisejulgeolek, isikuandmete kaitse, riigi- ja looduskaitse jms). KOV-ile tasuta kasutamiseks on riigiasutuste andmekogud: näiteks Statistikaameti statistilised andmed (sh rahvastikuandmed); Maa-ameti geoportaali erinevad teemakaardid (vajadusel saab taotleda juurdepääsu valitsusasutuste huvide kaardile); Keskkonnaagentuuri andmekogud, sh Eesti Looduse Infosüsteem EELIS; Muinsuskaitseameti kultuurimälestiste riiklik register; Maanteeameti teeregister; Põllumajandusameti maaparandussüsteemide register; Põllumajandusuuringute Keskusesse kogutud väärtuslike põllumajandusmaade andmed; Keskkonnaameti metsaregister; samuti riigiasutuste koostatud ja tellitud uuringud jpt.

Vajadusel saab taotleda kasutusvõimalust piiratud juurdepääsuga andmetele. Andmekogusid hoiavad ajakohasena nende volitatud töötledajad ja andmekogude dubleerimine planeeringus ei ole asjakohane. Kasutada on maakonnaplaneeringute ja teiste strateegiliste arengudokumentide koostamiseks tehtud uuringuid, kuid arvestada tuleb nende koostamise ajaga. Kohalike andmete piisavuse, kättesaadavuse, õigsuse ja ajakohasuse eest vastutab KOV või andmete omanik (nt vee-ettevõtte).

Alusandmeteks on ka üleriigilised, maakondlikud ja kohalikud strateegiad ja arengukavad (nt vesikondade veemajanduskavad, üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavad, kliimamuutuste arengukava, transpordi arengukava või (piirkonna/kohaliku omavalitsuse) liikuvuskava, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavad jms). Sisulisi algandmeid võivad anda ka kaitsealade kaitse-eeskirjad ja kaitsekorralduskavad, kus võib olla olulisi maakasutust suunavaid põhimõtteid, näiteks kui kaitse-eesmärkide hulgas on ka maastikulisi

ja pärandkultuuriga seotud väärtusi (nt rahvuspargid, Vooremaa MKA, Haanja looduspark jt)⁷. Kui kaitsekorralduskava sisaldab külastuskorraldust, saab seda arvesse võtta näiteks matkaradade ja puhkealade kavandamisel.

Juhul kui KOV-il on koostatud tervise- ja heaoluprofiil, on see hea alusmaterjal olulisematest elanike tervist, heaolu ja turvalisust mõjutavatest probleemidest. Olulised alusandmed on perioodilised elanike rahuloluküsitlused, konkreetsel teemal küsitlused ja uuringud (nt liikuvusuuring), elanike ja huvigruppide ümarlaudade märkmed, tajukaardi uuringud (lähteandmete või üldplaneeringu lahenduste põhjendusena, nt Tabasalu koolilapsed vs. maanteeliikluse ohutuse tagamise vajadus). Väga oluliseks alusmaterjaliks on ettevõtluse ja ettevõtjate arengukavad, mille koondamiseks on otstarbekas ettevõtjatega suhelda ning arenguarutelusid korraldada. Kohalike elanike kaasamise ning (asumi)seltside ja huvigruppidega koostöö kaudu saab KOV kaardistada elanike ootused, vajadused ja hinnangud selle kohta, mida tahetakse näha või muuta, mis on lahendusvariantide tugevused ja nõrkused (nt Vormsis ja Noarootsis toimuv koostöö rootsi külaseltsidega).

2.3. ALUSANDMETE ANALÜÜS

NB! Vt ka Lisa 1. Olemasoleva olukorra analüüsimine.⁸

Alusandmete kogumisele järgneb nende analüüs: andmete mõtestamine, seoste leidmine, järelduste tegemine. Analüüsi tulemusena selgitatakse välja, mis olemasolevas olukorras ja senistes arengusuundumustes toetab või pärsib KOV-i arengueesmärkide saavutamist. Üldplaneeringu koostamise vajaduse väljaselgitamise ja ruumilise arengu analüüsi võib teha samal ajal ja vormistada ühe dokumendina.

Analüüs võimaldab hinnata KOV-i senist ruumilist arengut, toimunud muutusi, nende mõju ja kaasnevaid trende (vältimatu vs. aktsepteeritav vs. muudetav) ning valida, millised muutused on eesmärkide saavutamiseks vajalikud ja mida selleks teha. Ruumilise arengu vajaduste kaardistamine on võtmetähtsusega üldplaneeringu ruumilise visiooni

⁷ Nt [Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine](#). Maastikuanalüüs

kujundamisel ja lähteseisukohtade seadmisel – milline on n-ö suur pilt, kui täpselt ja mida tuleb lahendada (vt ka ptk 3.1).

Analüüsi etapis on oluline kaardistada (nt liikuvusuuringuga) elanike ja ettevõtete liikumisvajadused ning seada eesmärgid, kuidas inimesed saaksid liikuda võimalikult vajaduse järgi, ohutult, tervislikult ja keskkonnasäästlikult. Võimaluse korral on otstarbekas koostada liikuvuskava (vt sõnastik ptk 8 ja ptk 4.4.1) ning kasutada seda ühe sisendina ruumilise arengu kujundamisel. Seejuures on kasulik teha koostööd taristute valdajate ja teenuste pakkujatega, et selgitada välja nende pikaajalised arenguplaanid ja vajadused. Liikuvusanalüüsi võib koostada ka planeerimisprotsessiga paralleelselt (nt planeeringulahenduse liikuvuskava). Samal ajal võib olla vajadus analüüsida ka näiteks kohalike teede asukoha määramise, sh erateede avalikuks kasutamiseks määramise vajadust. Seega analüüsi või uuringu puhul võib olla koostamiseks mitu varianti, mis olenevad seatud eesmärgist; viimasest sõltub ka läbiviimise aeg.

Sarnaselt andmete kogumisega tuleb analüüse ja uuringuid koostada eelkõige vajadusest lähtuvalt. Neil peab olema piisavalt alusandmeid ja konkreetne tulemus üldplaneeringu lahenduse koostamiseks ning põhjendatud ruumiotsuste tegemiseks. Viga on tellida uuringuid, kui ei lähtuta üldplaneeringu vajadustest või eesmärgist, vaid andmete olemasolust. Vajaduse kohta võib küsida nõu ekspertidelt, kuid otsus tuleb langetada KOV-il. Analüüside vajadus võib tekkida üldplaneeringu koostamise erinevates etappides. Näiteks rahvastiku ja selle liikumiste kohta on soovitatav info koondada enne üldplaneeringu koostamist või kohe koostamise alguses, et aru saada, kas planeeritakse kahanevat, stabiilset või kasvavat elukeskkonda. Selleks annab teavet eelkõige maakonnaplaneering.

Analüüsi käigus tekkivate uute küsimuste ja teadmiste järel võib tekkida täiendavate andmete vajadus ka hiljem, seetõttu peab planeeringu koostamise ajagraafik olema piisavalt paindlik. Kui planeeringu

⁸ Lisa ei ole järgimiseks kohustuslik, kuid kirjeldab olulisi küsimusi, millega tasub KOV-il kvaliteetsete planeeringuotsuste tegemise nimel arvestada.

koostamise käigus mingi alginfo muutub, tuleb seda arvestada analüüsi tulemustes ja järeldused üle kontrollida, kuna vastasel juhul võib planeering olla vananenud ja elluviidamatu juba kehtestamise ajal.

Analüüside koostamisel tuleb arvestada, et paljud ruumilises planeerimises olulised probleemid on raskesti määratletavad või määratlematud ehk nn nurjatud (*wicked problems*)⁹, mille lahendamise käigus teiseneb nii probleem kui ka sellest arusaamine. Samuti võib iga sellise probleemi erinev selgitus muuta lahenduse olemust. Nimetatud probleemide sisu ja põhjused muutuvad koos võimalike lahenduste kaalumise ja rakendamisega. Näiteks on üheks selliste probleemide nõiaringsiks autostumine ja sellega toimetulek, kus võimalike lahendustega kaasnevaid uusi probleeme on raske määratleda. Lahendused pole samas objektiivselt õiged või valed, vaid keskkonna kasutajast ja hindajast sõltuvalt head või halvad.

Analüüsi koostamiseks ei ole alati ilmtingimata vajalik mahukas infokogumine või uuring ning arvukate allikate läbitöötamine. Planeerimisotsus võib põhineda ka (ekspert)arvamusel. Otstarbekas on esmalt hinnata, kas KOV-il endal on olemas teadmised ja oskused analüüsiks ning alles seejärel kaaluda teenuse sisseostmist, sh võimalusel erinevaid analüüse ühendades. Kui analüüs otsustatakse teenusena sisse osta, siis on oluline koostada võimalikult detailne lähteülesanne, milles kirjeldada töö vajadus ja ootused. Kindlasti peab meeles pidama, et analüüs on otsuse alus, analüüs ei otsusta midagi. Tulemust peaks olema planeeringu koostamisel võimalikult lihtne, ilma lisatööta kasutada. Analüüsi tulemusi on soovitatav kajastada planeeringus ka siis, kui olukord jääb analüüsitavas valdkonnas samaks või analüüsi tulemustega kaalutusotsuses ei arvestata.

Analoogiliselt uurimistöödega tuleb planeeringus viidata mistahes kasutatud teabe allikatele, mille autor planeeringu koostaja ise ei ole. Avalike veebipõhiste andmekogude ja registrite puhul tuleb lisada päringu tegemise aeg, veebiviidete puhul nende viimane kontrollitud toimimine. Lingid õigusaktidele tuleb varustada kehtivale kujule juhtiva viitelisaga (/Leia kehtiv) ja viitega planeeringulahenduse koostamisel kehtinud redaktsioonile (kuupäev).

⁹ Ritter, H. W. J, Webber, M. M. (1984). [Planning problems are wicked problems](#).

2.4. RUUMILISE ARENGU VISIOON

Pikaajalise ruumilise arengu alusena peab üldplaneering sisaldama KOV-i üldist ruumilise arengu visiooni, mida saab hakata looma pärast olemasoleva olukorra analüüsi. Visioon väljendab KOV-i ruumilisi tulevikusoove – kuidas asjad peaksid olema – ja sisaldab juhtivat ideed, kandvat mõtet, millele edasine areng tugineb. Üldplaneeringu visioon seob KOV-i üldise arengukavalise visiooni ruumiga. Need visioonid ei pea sõnastuselt kattuma, pigem teineteist täiendama. Seejuures on ruumiline visioon üks vahend KOV-i arengukava täitmiseks.

Ruumilise arengu visiooni puhul tasub mees pidada, et üldplaneeringuga ei kavandata olemasolevat olukorda, vaid tulevikku. Seega tuleb visiooni vaade suunata ettepoole. Visiooni võib sõnastada lühida ja üldisena või siis pikemana¹⁰, millega seatakse ka valdkondlikke strateegilisi eesmärgid. Üldiselt leitakse, et visioon tuleks sõnastada paari tugeva lausena kõigile arusaadavas sõnastuses. Visioon on kontsentreeritud ja selge ning tuntava kohaliku konteksti ja identiteediga.

Visiooni loomisel on soovitatav läbi mõelda,

- mis on hästi, sh olemasolevad väärtused
- mis võiks olla teisiti (sh väärtuslik, kuid halvas olukorras), mida tahetakse saavutada
- mis on olulisemad ruumilise arengu probleemid, mille lahendamist üldplaneeringuga toetada
- kuidas muutusi saavutada
- mida saab ja tuleb teha järgneva 4, 5, 10 või 15 aasta jooksul

Kui esialgne visioon on olemas, on vaja seda inimestele tutvustada ja selgitada, sest elluviimise tagab toetus ja arusaadavus. Suuremates

¹⁰ Näiteid KOV visioonidest: „Vald on looduskeskse hajaasustusega, maalähedasi töökohti ja maaga seotud ettevõtlust arendav“; „Vald on aastal 2030 tuntud, tunnustatud ja kõrgelt arenenud puhkepiirkond ning suurepärane elukeskkond kohalikele elanikele“;

linnades võib korraldada ka visioonikonverentsi. Näiteks on Tallinnas toimunud [visioonikonverentsid](#) erinevatel teemadel juba tosin aastat, kuigi nende seos linna ruumilise planeerimisega on jäänud väheseks. Tartu linna visioonikonverentside teemadeks on olnud nii ülikool vs. kaubandus kui ka ühistranspordi areng. KOV-i ja erinevate huvipoolte vahel korraldatakse koostöös Arhitektuurikeskusega linnafoorumeid (nt Tallinna linnasüdame ja peatänavade linnafoorumid, Tartu Kivilinnafoorum). Väiksemates kohtades töötab hästi ka mõttekoda või ümarlaud.

Pika planeerimisprotsessi jooksul tasub aeg-ajalt uuesti algusesse naasta, et visioon üle vaadata ning esmased eesmärgid ja lähtekohad meelde tuletada.

2.5. LÄHTESEISUKOHAD

Üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamist, sh ruumilise arengu esialgsete eesmärkide seadmist on vaja, et anda suund ja alusteave üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks. Lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada; esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamise kaastavatest inimestest.

Ruumilise arengu esialgsete eesmärkide alusel täpsustatakse asustuse arengut suunavad tingimused nii kahaneva, stabiilse kui ka kasvava elanikkonna tingimustes. Samuti määratakse asustustüübid linliku ja maalise asustusega aladel ning seatakse piirkondlikud arengu- ja ehitustingimused. Eesmärkide seadmine aitab määrata piirkonnad, kus tuleb luua või säilitada ruumilise arengu eeldused ning sõnastada vajalikud tingimused.

„Linn on keskkonnasõbralik, turvaline ja heakorras elupaik, head haridust võimaldav ja väärtustav, kaasaegse infrastruktuuri ning atraktiivse ettevõtluskeskkonnaga, turismi soosiva positiivse kuvandiga meelelahutust ja sportimisvõimalusi pakkuv piirkonnakeskus“.

Ruumilise arengu esialgsete eesmärkide seadmisel on soovitatav hinnata,

- millised eesmärgid tulenevad riiklikest, rahvusvahelistest või muudest kõrgema taseme dokumentidest
- kus on KOV praegu ja kuhu tahab jõuda (nt SWOT-analüüs, strateegilise eesmärgi määratlemine)
- milline on kohalik kontekst
- kuidas väärtustada olemasolevat ja luua uut kvaliteeti
- milline on soovitud strateegilise eesmärgi ruumiline tulemus
- milline on strateegia, mis tagab visiooni elluviimise üldplaneeringu abil
- millised on planeerimise ja elluviimise prioriteedid
- kuidas eesmärkide saavutamist kontrollida

Nii esialgseid arengueesmärke kui ka nende alusel kujundatud lähteseisukohti võib uue info saamisel täpsustada ja vajadusel muuta, sest planeeringu koostamise kestel täienevad kõigi osaliste teadmised ja arusaamad. Seega ei ole mõistlik siduda lähteseisukohtade sõnastust üldplaneeringu algatamise otsusega.

Üldplaneeringu lähteseisukohtade kujundamine kuulub sisuliselt kokku keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse (VTK) koostamisega, mis on samas ka lähteülesanne keskkonnamõju strateegilisele hindamisele (vt täpsemalt ptk 6). Kuna üldplaneeringu lähteseisukohad, asjakohaste mõjude hindamise programm¹¹ ning keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus sisult suuresti kattuvad, siis tuleb tagada ka nende dokumentide sisuline kooskõla.

¹¹ Vajaduse korral asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamiseks koostatav programm, sh uuringute kava



MEELESPEA

- Mõelda läbi ja selgitada välja üldplaneeringu koostamise vajadus(ed)
- Koostada ruumilise arengu analüüs
- Sõnastada visioon, sh kontrolli varasema paikapidavust
- Seada lähteseisukohad, sh ruumilise arengu esialgsed eesmärgid
- Arutada lähteseisukohad läbi ja pidada nõu, kas neid on vaja täiendada
- Hinnata üldplaneeringu koostamise suutlikkust ja riske

NÄITED

- ☒ Põhimõtete omavaheline kooskõlatabel, kus on eristatud konfliktset, osaliselt konfliktset, neutraalsed, kokkusobivad, üksteist täiendavad põhimõtted: Hendrikson & KO, Artes Terrae. (2015). [Mereala ruumilise planeerimise meetoodika](#). Tabel ptk-s 3.3)
- ☒ [Raasiku valla üldplaneering](#). Raasiku vald algatas üldplaneeringu 2017. aasta märtsis ning koostas lähteseisukohad poole aasta jooksul pärast algatamist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus on lähteseisukohtade lisa. Üldplaneering on koostamisel
- ☒ [Jüri aleviku ja sellega piirnevate külaosade üldplaneeringu](#) koostamine toimus aastatel 2006–2012. Planeeringuhanke korraldas Rae vald [lähtetingimuste alusel](#) (vt allika lisa 2) mis olid sisuliseks tööks ebapiisavad. Formaalsest algusest kujunes sisuline protsess. Planeeringu koostamisel tuli esmalt analüüsida ruumiline areng, sõnastada üldised eesmärgid ja lahteprobleemid. Avaliku arutelu järel koostatud lähteseisukohtade alusel käsitleti konkreetseid probleemiasetusi, lahenduste lähtekohti, hinnati võimalikke konflikte ning lahenduste keskkonnamõju. Planeeringueskiisina esitatud tulemused täpsustati ning viimistleti planeeringulahenduseks.
- ☒ Noorkõiv, R. (2002). [Kohaliku omavalitsuse arengukava koostamise soovitusel](#). Siseministeerium
- ☒ Laigu, T. (2003). Hea linn. Linnakeskuste visioonide otsingud Eestis. Ajakiri MAJA, nr 3

A

3. Üldplaneeringu koostamise võimalused

B

Arusaamine üldplaneeringust on aja jooksul muutunud. Samuti on tänaseks tunduvalt avardunud ning ühtlasi keerukamaks muutunud ka selle koostamise võimalused. Peatükis selgitatakse võimalusi üldplaneeringu koostamise täpsuse ja rõhu asetamiseks. Kaalutakse koostamise viiside plusse ja miinuseid – kas koostada üldplaneering oma jõududega või kaasata spetsialiste ning kuidas aru saada, milline oskusteave on vajalik. Lisaks on selgitatud üldplaneeringu muutmise menetlusi ja toiminguid.

3.1. TÄPSUSASTE JA RÕHUASETUS

Üldplaneeringu koostaja tööriistakastis on nii üksteist täiendavate arengu- ja kasutussuundade kombineerimise, vormipõhise ruumimudeli kirjeldamise, maakasutus- ja ehitustingimuste määramise erinevate tunnuste alusel piiritletud alade, aga ka nende võtete kombineerimise vahendid. Kasutada võib ka nn väärtuspõhist planeerimist, kirjeldades nähtusi ja sätestades väärtused, mis vajavad säilitamist või loomist. Erinevaid võtteid tuleb kasutada eesmärgipäraselt, süsteemselt ja kasutajale võimalikult arusaadavalt.

Üldplaneeringuga tuleb hoiduda ülemääraste piirangute seadmisest seal, kus seda ei tingi avalik huvi või kavandatud tegevuse mõju leevendamise vajadus. Reguleerida tuleb nii vähe kui võimalik, samas nii palju kui vajalik. Regulatsioonid peavad olema kohapõhised ja asjakohased. Näiteks tasub kaaluda, kas ja kus on vajalik funktsionaalne tsoneerimine maa-ala juhtotstarbe määramise kaudu. Üldplaneeringu täpsusastet ja sisu detailsust saab kohandada erinevate olukordade ja eesmärkidega. Need erinevad planeeringuala ulatuse, taotletavate eesmärkide ja nende saavutamiseks vajalike suuniste ning tingimuste poolest. Üldplaneeringu täpsusastme ja iseloomu järgi eristuvad kaks põhitüüpi:

1. KOV-i tervikuna hõlmav strateegiline planeering ehk ruumilise arengu raamistik;
2. maa-alade kasutust ja ehitamist reguleeriv planeering, mis võib olla käsitluselt üldine, keskmise täpsusastmega, üksik- asjalik või eelnevate kombinatsioon.

Enamasti esinevad need planeeringutüübid koos ühes üldplaneeringus. Kui KOV-id on suuremad ja koosnevad erineva iseloomuga osadest (tihe vs. hõre, linnaline vs. maaline asustus jne), vajavad piirkonnad ka erinevat käsitlust.

Põhimõtteliselt võib üldplaneeringu puhul arvestada, et mida suurem maa-ala ja/või ajaraam seada, seda strateegilisem see on. Ühe üldplaneeringuga on aga võimalik eri täpsusastmeid kasutades väljendada üldisi arengueesmärke ja -põhimõtteid ning samas reserveerida vajalikes kohtades maa-alasid, seada piiranguid ning reguleerida

maakasutust ja ehitamist. Planeeringuala jagamine erineva täpsusastmega osadeks ja nende esialgne piiritlemine on KOV-i ülesanne üldplaneeringu ettevalmistamise või lähteseisukohtade koostamisel. Jaotust saab täpsustada planeeringu koostamisel.

Üldplaneering on võimalik koostada ka mitme KOV-i territooriumile, kas kõigi üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks või teemaplaneeringuna. Sel juhul tuleb üldplaneering koostada kõigi osalevate KOV-ide tihedas koostöös, kuid vajalik menetlus läbida ja otsused langeb neis kõigis. Ühise üldplaneeringu koostamine annab võimaluse maakonna arengustrateegia paremaks elluviimiseks.

Üldplaneeringut on võimalik koostada etappide kaupa. Sel juhul seatakse ning kehtestatakse kõigepealt strateegilise üldplaneeringu raamistik kogu maa-alale.¹² Järgnevate osa- ja/või teemaplaneeringutega sobitatakse üldplaneeringusse täpsemad planeeringulahendused üksikute või omavahel kombineeritud teemade või maa-alade kaupa. Tagada tuleb pikaajalist arengut suunava üldplaneeringu terviklahenduse selgus, vältida eri etappides koostatud planeeringulahenduste omavahelist vastuolu ning jälgida planeeringutingimuste piisavat täpsusastet ja vastavust soovitud eesmärkidele.

Valik sõltub konkreetse KOV-i eesmärkidest: kas soovitakse lahendada kõik teemad kohe ja korraga või võtta pärast pikaajalise raamistiku seadmist ette ruum osade (nt linnaosad, maismaa vs. saared) või teemade kaupa (nt elamuehituse põhimõtted, rohevõrgustik, miljööväärtuslikud alad, liikuvusvõrgustik, sotsiaaltaristu vms). Kohapõhine või temaatiline eristamine on ühelt poolt vajalik, et mingit konkreetset ala või teemat põhjalikumalt käsitleda, kuid teisalt on siin oht killustuda – planeeringutes võib olla raske orienteeruda või avalikkusel neist aru saada. Sihiks on pidevalt ajakohase ja teemasid integreeriva üldplaneeringu terviklahenduse hoidmine.

Kui eesmärk on korrastada konkreetsete maa-alade kasutust, muuta neid kompaktsemaks ja parandada taristut, siis kavandatakse üldplaneeringuga täiendava ehitamise vajadus, iseloom ja tingimused,

¹² Selline on näiteks [Tallinna üldplaneering](#), mida on täpsustatud linnaosade üld- ja teemaplaneeringutega. Kehtestatud on Haabersti, Kristiine, Lasnamäe tööstusalade ja elamualade, Mustamäe, Paljassaare ning Russalka vahelise ranna-ala

asustuse iseloomule vastavat liikumiskorraldust võimaldav tänavavõrk ja kergliiklusühendused, samuti vajalike teenuste ja ehitiste asukohad ning rohealad. Sellest täpsusastmest alates on asjakohane ruumimudeli kasutamine (vt sõnastik), mis on vajalik tööriist ka uue linnalise asustuse kavandamisel.

Kui eesmärk on seada miljööväärtuslike alade ja/või väärtuslike maastike või põllumajandusmaade säilimist tagavad tingimused või neile aladele ehitustingimused, määratakse üldplaneeringuga nii sobivad ehituspiirkonnad kui ka alad, mis tuleb jätta ehitistest vabaks. Määratakse säilitatavad ehitised, väärtuste säilitamiseks vajalikud tegevused (sh kõrvaldatavad kitsaskohad) ning vajadusel alad, kus on vajalik kasutada erilist ehitusviisi ja -võtteid.

Kui on eesmärk määrata alad, kus on vajalik üksikasjalikumalt kaaluda ehitamise eeldusi ja ehitustingimusi ning kaasneda võivate mõjude leevendamise võimalusi, määratakse üldplaneeringuga piirkonnad, kus tuleb detailplaneeringu koostamisel muuhulgas kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Piiritletakse alad, kus tuleb detailplaneeringuga kavandada maa-ala planeeringuline terviklahendus (kvartalid, tänavad, pargid jms), sh määrata näiteks teenuste osutamiseks ning avalikuks kasutamiseks vajalike ehitiste paiknemine ja ehitusõigus, maakasutustingimused, säilitatavad ehitised, uute hoonete ehitusõigus, arhitektuursed tingimused ja soovitud, mürata-seme vähendamise meetmed, sademevee käitlemise ja haljastustingimused jms.

Üldplaneeringuga on võimalik avaliku huviga põhjendatud vajadusel kavandada ka erinevaid keskkonna kvaliteeti tõstvaid tegevusi, täpsustada avaliku ruumi mõistet ja asukohta, määrata planeeringuga kruntide kasutamise ja liikluskorralduse üldised põhimõtted: ehitusviisi, haljastuse, piirete jm põhimõtted ning lahendusvõimalused.

ja Pirita linnaosa üldplaneeringud. Teemaplaneeringutest on kehtestatud kõrghoonete paiknemise, Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade ja Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste teemaplaneeringud.

3.2. KOOSTAMISE VIISID JA KAASATAVAD SPETSIALISTID

Üldplaneeringu koostamiseks on mitmeid võimalusi, mida on võimalik omavahel paindlikult kombineerida. Koostamise viise tuleb kaaluda üldplaneeringu eeltöö käigus selgunud vajaduste alusel. Arvestada tuleb, et KOV-il ei ole võimalik üldplaneeringu protsessi juhtimist edasi delegeerida. Samuti ei saa KOV lepinguga üle anda vastutust üldplaneeringu menetlemise, kaalutusotsuste langetamise ega planeeringu kehtestamise eest.

KOV-il kui üldplaneeringu koostamise korraldajal on võimalik:

1. Koostada üldplaneering ise, oma jõudude ja teadmistega
 - Tõstab töötajate ruumilise planeerimise alast pädevust ja parandab valdkondade kaasatust
 - Suhtlemine ja koostöö planeeringu eri osapooltega on otsene ja pidev, mis suurendab vastastikust usaldust
 - KOV-i osalus lahenduste ettevalmistamisel ja otsuste kaalumisel on suurim, mis tagab üldplaneeringu elluviimise
 - Kujuneb välja tegevuse tervikpilt ja ühtne järjepidev arusaam kõikide koostajate seas
 - Vajab KOV-ilt suurimat panustamist ja erialast asjatundlikkust
 - Eeldab asjakohase pädevusega isiku olemasolu või kättesaadavust ja kaasamist.
2. Võtta palgaline või töövõtulepinguga projektijuht-konsultant väljastpoolt
 - Võimaldab kasutada pädevat spetsialisti läbivalt planeeringu koostamise ajal

- Aitab maandada planeeringu koostamisega seotud riske (nt ajakava järgimine, ootamatud kulutused)
- Vaba KOV-i ametialase argisuhtluse ja kohalike suhete subjektiivsusest
- Tegevust ei hallata piisavalt KOV-i sees ning kogemus, tervikpilt ja teadmus kustub tegevuse lõppedes
- Ei pruugi piisavalt rakendada KOV-i sisemisi ressursse ega töölaseid sidemeid
- Vähese aktiivsuse ja madala motivatsiooni korral jääb KOV üldplaneeringu sisuliste lahenduste väljatöötamisel pigem tagaplaanile ning üldplaneeringu lahenduse kujunemine ei pruugi vastata KOV-i tegelikele ootustele

3. Sõlmida pikaajaline raamleping planeerimistegevuse nõustamiseks konsultandiga. Koostöövorm eeldab usaldust, head koostööd ja kokkuleppeid.
 - Võimaldab kokku hoida KOV-i tööjõukulusid
 - Tagab nõustamise ühtlase taseme ja erialase järjepidevuse pikema aja jooksul, sh üldplaneeringu kehtestamise järel
 - Võimaldab nõustamist üldplaneeringu elluviimisel detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel
 - Tegevust ei hallata piisavalt KOV-i sees, tervikpilt ja teadmus ei kujune välja
 - Ei pruugi piisavalt rakendada KOV-i sisemisi ressursse
 - KOV-i osalus lahenduste ettevalmistamisel ja otsuste kaalumisel on vähene

4. Sõlmida konsultandiga leping üldplaneeringu kogu mahus koostamiseks
- KOV-i jaoks kõige lihtsam
 - Maandab KOV-i riske protsessi läbiviimisel, projekti juhtimisel ning õigeaegse ja kvaliteetse tulemuse saavutamisel
 - Üldplaneeringu korrektne vormistus, seatavate tingimuste õiguspärasus
 - Tegevust ei hallata piisavalt KOV-i sees, tervikpilt ja teadmus ei kujune välja
 - Ei rakendata piisavalt KOV-i sisemisi ressursse
 - KOV-i töötajate ruumilise planeerimise alane pädevus ei parane
 - KOV-i osalus on vähene, kohalike oludega arvestamine on kesine
 - Üldplaneeringu järgimine ja elluviimine võivad osutuda raskeks
 - Suhtlemine ja koostöö planeeringu osapooltega on vahendatud ja ajutine, mis ei tekita vastastikust usaldust
 - Tulemuseks on planeeringudokument, mille hilisem haldamine ja muutmine võib osutuda keeruliseks, sh tehnilistel põhjustel
5. Koostada üldplaneering ise, kuid võtta lepinguline konsultant kogu protsessi või planeeringu eri osadeks, etappideks või tegevusteks. Eeldab KOV-i-poolset tervikjuhtimist ning planeeringu osade ühildamist.
- Võimaldab kasutada pädevaid spetsialiste

- Võimaldab kaasata pädevust paindlikult ja vajaduse tekkel
- Tagab üldplaneeringu osade kõrge taseme
- Võimaldab kasutada tehnilisi oskusi ja vahendeid, mis KOV-il endal puuduvad¹³
- Suuremad KOV-i riskid protsessi läbiviimisel ja projekti juhtimisel, sh tugeva projektijuhi vajalikkus
- Üldplaneeringu terviklikkus ja eri osade kooskõla võib jääda puudulikuks

Üldplaneeringu koostamiseks vajaliku pädevuse sisseostmine on teenuse hankimine, mille puhul tuleb järgida riigihangete seadust. Hange peab lähtuma pikaajaliselt majanduslikult parimast tulemusest ning olema seega kvaliteedi- ehk pädevusepõhine, vt „[Soovitused ruumilise planeerimise konsultatsioonihanke läbiviimiseks](#)” (Planeerijate Ühing, Rahandusministeerium 2018). Seega on vale valida üldplaneeringu koostamise teenuse konsultant ainuüksi odavaima ostuhinna alusel, sest ruumiline planeerimine mõjutab väga suuri tulevikuinvesteeringuid. Mida paremini on üldplaneeringu eeltöö käigus planeeringu koostamise viisid ja lähteseisukohad läbi kaalutud, seda põhjendatumad on KOV-i ootused ja nende kirjeldus riigihanke alusdokumentides. Lisaks võimaldab see konsultandil asjakohaselt vajalikku tööde mahtu määrata ja kulusid hinnata – põhjalikumalt läbi kaalutud hinnapakumine on KOV-ile kahtlemata soodsam.

Kaardistada tuleb KOV-i võimalused, tugevused ja nõrkused ning kaasata väljast see pädevus, mis endal puudub. Tuleb arvestada, et lõplik vastutaja tulemuse eest on alati KOV (vt ptk 1.1). Planeerija sisulise pädevuse nõuete (teadmised, oskused ja kogemused) eest vastutab KOV nii enda töötajate kui ka konsultantide ja ekspertide puhul. KOV saab vajadusel kontrollida üldplaneeringu lahendusi eksperdiarvamustega. Eksperditadmiste, -hinnangute ja -uuringute kasutamine on asjakohane eelkõige siis, kui kavandatava tegevusega

¹³ Sh nt ruumiandmete töötlemine ja süstematiseerimine, jooniste koostamine ja vormistamine vajalikus failivormingus, trükkimine paber kandjale jms.

kaasnevad üksikud võimalikud, kuid eeldatavalt asjakohased mõjud, mille hindamiseks ei oleks mõttekas läbi viia majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja uuringud¹⁴. Ekspertihinnangu järeldused peavad olema aluseks ka planeeringu lõpplahendusele. Planeeringulahenduse koostamise erinevates etappides võib olla vaja kaasata eksperti samas valdkonnas korduvalt (nt liikuvuse hindamisel).

Teabe saamiseks, kogumiseks ja töötlemiseks võivad vajalikuks osutada erinevad uuringud ja analüüsid (vt ka ptk 2 ja lisa 1). Samuti tuleb koguda ideid ja lahendusettepanekuid. Selleks saab kasutada erinevaid ideekorje formaate, kus on kaasatud ka laiem avalikkus ja huvigrupid (nt elanikud, ettevõtjad, töötajad, seltsid, maaomanikud). Seega võib osaliste ring olla vastavalt vajadusele ja teemadele üsnal lai.

3.3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE

Uue üldplaneeringu koostamine on samas kehtiva üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringu võib koostada kogu KOV-i territooriumile, KOV mingile osale (osaüldplaneering) või ka konkreetse teema lahendamiseks (teemaplaneering). Üldplaneeringu kehtestamisel kas tunnistatakse kehtetuks kogu varem kehtinud üldplaneering või asendatakse vastav territoriaalne või temaatiline osa kehtivast üldplaneeringust. KOV-i territooriumil kehtib alati vaid üks terviklik üldplaneering, mille osaks saavad ka hiljem kehtestatud osa- ja teemaplaneeringud. Ühinemise ja liitumise teel 2017. aasta valimiste järel moodustunud KOV-id on kohustatud algatama aasta jooksul uue üldplaneeringu koostamise ning kehtestama selle kolme aasta jooksul pärast algatamist.

¹⁴ Keskkonnamõju strateegiline hindamine on üldplaneeringu koostamisel kohustuslik. Üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Üldplaneeringut muudavad ka mõned teised menetlused ja toimingud:

1. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga. Planeerimiseaduse kohaselt on võimalik üldplaneeringut põhjendatud juhul muuta detailplaneeringuga, kuid see erand ei tohi kujuneda tavapraktikaks. Kui vajadus üldplaneeringut detailplaneeringuga muuta ilmneb sageli, on vaja algatada uue üldplaneeringu koostamine, et see kajastaks adekvaatselt KOV-i soovitud ruumilist arengut ja oleks ruumiotsuste aluseks. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel tuleb hinnata kavandatava maakasutuse mõju ka väljaspool otsest detailplaneeringuala. Juhul kui detailplaneeringu lahendus tingib vajaduse muuta ka naaberalade üldplaneeringus määratud maakasutust või maakasutustingimusi, tuleb detailplaneeringuala laiendada. Detailplaneeringuga tehtav üldplaneeringu muudatus tuleb kanda üldplaneeringusse.
2. Üldplaneeringu muutmine kehtestatud õigusakti või kohtuotsuse alusel. Muudatus kantakse üldplaneeringusse toiminguna, planeeringumenetlust läbi viimata. Vastav õigusakt kehtib ka siis, kui KOV pole muudatust üldplaneeringusse sisse viinud. KOV peab tagama kehtestatud planeeringu ajakohasuse ning teabe ajakohasuse üldplaneeringusse kandmise kaudu.
3. Üldplaneeringu muutmine riigi eriplaneeringu või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga. Muudatus menetletakse ja tehakse vastavalt konkreetsele vajadusele, mille kirjeldamine ei ole antud nõustiku eesmärk. Muudatus kantakse üldplaneeringusse toiminguna, planeeringumenetlust läbi viimata. KOV peab tagama kehtestatud planeeringu ajakohasuse ning osapooltele korrektse teabe andmise.

KONTROLLKÜSIMUSED



- ☒ Kas KOV-is on spetsialiste, kelle pädevus võimaldab tervikuna või mingis lõigus üldplaneeringu koostamisse sisuliselt panustada?
- ☒ Millised hindamiskriteeriumid sobivad riigihankel kasutamiseks, et tagada üldplaneeringu kvaliteet?
- ☒ Kas valitud koostamisviis tagab üldplaneeringu visiooni ja ruumilise arengu eesmärkidele parima lahenduse?

MEELESPEA



- ☒ Kaaluge erinevate koostamisviiside eeliseid ja puudusi ning tehke nende vahel põhjendatud valik vastavalt kohalikele eeldustele, vajadustele ja võimalustele.
- ☒ Püüdke võimalikult varases etapis aru saada, millist lisateadmist ja kogemust on vaja kaasata väljastpoolt.
- ☒ Moodustage KOV-i töögrupp, kuhu kuuluvad KOV-i vastutavad spetsialistid ning erinevate erialade ja huvigruppide esindajad

NÄITED

- ☒ Muhu valla koostatav [üldplaneering](#) on esimene alates 01.07.2015 kehtiva planeerimiseseaduse alusel koostatav maalise saarvalla üldplaneering koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega.
Üldplaneeringut koostab KOV oma jõududega.
- ☒ Valga linna koostatava [üldplaneeringu](#) eesmärk on kohandada elanikkonna kahanemise tingimustes linnaruum kompaktseks, kvaliteetseks, hästi funktsioneerivaks ja ökonoomseks elu- ja majanduskeskkonnaks, rõhuasetusega kesklinna taaselustamisel, elamufondi kaasajastamisel ning äri- ja tootmisalade taaskasutamisel. Linnaruumi planeerimisel on vaja ka rohkem tähtsustada ettevõtlust ja ettevõtlikke inimesi, arvestada vananeva elanikkonna vajadustega ning suunata linna arengut tihendamise ning koondumise poole. Üldplaneeringut koostab KOV oma jõududega.

A decorative graphic consisting of a thick blue line. It starts at a small blue circle containing the letter 'A' on the left. It goes horizontally to the right, then curves upwards and to the right, ending at a solid red circle. From the red circle, it goes horizontally to the right, then curves downwards and to the left, ending at a small blue circle containing the letter 'B' on the right. A light blue arc is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the blue line.

A

4. Üldplaneeringu ülesanded

B

NB: Vt ka Lisa 2. Üldplaneeringu ülesannete lahendamise.¹⁵

Planeerimisseaduses nimetatud üldplaneeringu ülesandeid on nõustikus käsitletud viies alajaotuses:

1. asustust suunavate tingimuste täpsustamine,
2. maakasutuse arengu kavandamine,
3. sotsiaalse taristu kavandamine,
4. tehnilise taristu kavandamine,
5. rohevõrgustiku kavandamine.

Lisaks on eraldi alampeatükid kliimatingimuste ja kultuuripärandiga arvestamisest ning avaliku ruumi ja arhitektuurivõistluse alade ja juhtude käsitlemisest üldplaneeringus. Iga alajaotuse puhul on välja toodud olulisemad põhimõtted, kuidas vastavaid ülesandeid planeerimisel käsitleda ning mida silmas pidada.

Üldplaneeringu sisueesmärgid saab jagada kaheks:

1. KOV-i ruumilise arengu põhimõtted ja soovitatavad arengusuunad;
2. ehitus- ja maakasutustingimused, mis toetavad põhimõtete rakendamist.

Üldplaneeringu sisueesmärkide esimene osa suunab ja fookuseerib arengut ning teise osa moodustab reeglite kogum, mis toetab esimese elluviimist. Seega on tingimuste ja kitsenduste seadmine põhjendatud vaid juhul, kui need toetavad KOV-i ruumilise arengu põhimõtete saavutamist.

Ruumilise arengu suunamisel võib üldplaneeringu tööriistad rühmitada samuti kaheks:

1. maakasutuse suunamine juhtotstarbe määramisega ning
2. arengu suunamine muude tingimustega (nt hoonete vaheline kaugus, ehitisega kaasnev liiklus jne).

Eesti ruumilise planeerimise praktika on valdavalt põhinenud maakasutuse juhtotstarbe määramisel, kus konkreetsel maa-alal näidatakse üldplaneeringuga perspektiivne kasutusfunktsioon (nt tootmise maa-ala vms). Funktsionaalne tsoneerimine peab olema põhjendatud, kuna teatud juhtudel võib see saada põhjendamatuks takistuseks tegevustele, mille piiramine ei ole vajalik. Seda võib ette tulla näiteks nn siirdealadel või juhtudel kui muu kasutusotstarbega kaasnevad mõjud ei erine oluliselt kavandatud maakasutusest. Kindla maakasutuse juhtotstarbe määramine on asjakohane seal, kus see on tingimata vajalik ning mujal tuleks kirjeldada maakasutuse erinevaid võimalusi. Lahenduse muudab paindlikumaks näiteks valdava otstarbe võimalike kaasotstarvete kirjeldamine või maakasutuse põhisuuna kirjeldamine mitmeid kasutusotstarbeid koondava arengualana. Vaidlusi ja tõlgendusi aitab ennetada kaasnevate otstarvete osakaalu määramine ning määramise põhimõtete (osakaalu määramise aluse) kirjeldamine. Ehitus- ja maakasutustingimusi võib väärtuste kaitseks ja arengu suunamiseks seada ka muudel alustel piiritletud maa-aladele (nt väärtusliku maastiku üksus).

¹⁵ Lisa ei ole järgimiseks kohustuslik, kuid kirjeldab olulisi küsimusi, millega tasub KOV-i kvaliteetsete planeeringuotsuste tegemisel arvestada.

4.1. ASUSTUST SUUNAVATE TINGIMUSTE TÄPSUSTAMINE

Üldplaneeringu ülesanne on täpsustada asustuse arengut suunavad tingimused. Esmalt on oluline seada KOV-i ruumilise arengu eesmärgid ja määrata tunnused, mille alusel asustuse areng toimub. Üldjoontes on need järgmised:

- ☒ väljakujunenud asustusstruktuuri järgiv ja selle hoidlikul täiendamisel põhinev arengusuund,
- ☒ uute maa-alade jõuline hõivamine,
- ☒ maa-alade varasema kasutuse asendamine uuega.

Arengu kohapõhised eesmärgid ei ole ühesugused kogu KOV-i ulatuses ega hõlma ühtviisi linnalisi ja maalisi asustusüksusi. Kohalikud arengusuunad sõltuvad konkreetsete kasutusviiside jätkusuutlikkusest, samuti võivad need omavahel kombineeruda. Näiteks hoidlikku lähenemist miljööväärtuslikele elamualadele võib täiendada kasutuse taotlemise kavandamine elu- ja ärialadeks ning uue logistikakeskuse planeerimine liitumisvõimalusega liiklussõlme lähedusse. Vajalik on kohapõhiselt määratleda elukeskkonna valdav iseloom. See sõltub eelkõige kasvavast või kahanevast elanikkonnast, vanuselise koosseisu muutumise suunast ning eelnevast lähtuvast asustuse kohandamise vajadusest.

Sõnastada tuleb suundumuste põhimõtted, seada soovitava keskkonna kujunemist edendavad tingimused ning välistada võimalusi lõhkuvad arengud. Vältida tuleb soovimõtlemise põhjal tehtavaid otsuseid (nt kaugel kasvu ootus) ning aluseks võtta objektiivne statistika ja prognoosid. Vt ka „[Soovitusi ruumiliseks planeerimiseks kaheksa asustusega piirkondades](#)” (Siseministerium 2015).

¹⁶ Statistikaameti määratud [tiheasustusega paikkond](#) (24.04.2024)

Maakonnaplaneeringutes 2030+ on kirjeldatud [linnalise asustusega alade](#) tunnused ning seatud tingimused nende piiride täpsustamiseks. Üldplaneeringuga on võimalik linnalise asustusega alasid täpsustada, kuid mitte kavandada neid maalisesse hajaasustusse välja poole tiheasustust. Juhul, kui pärast maakonnaplaneeringu kehtestamist tekib vajadus kavandada uusi linnalise asustusega alasid, peab KOV põhjalikult hindama, kas perspektiivsel maa-alal on kõik arenguks vajalikud tingimused täidetud. Linnalise asustusega alad võivad, kuid ei pruugi kattuda maareformi tähenduses määratud tiheasustusaladega (vt allpool).

Linnalise ja maalise asustuse erisusi ning tihe- ja hajaasumite kavandamise põhimõtteid on selgitatud uuringus „[Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus](#)”.

Linnalise asustusega alade määratlemise tunnused maakonnaplaneeringutes on järgmised:

- ☒ Hoonete vaheline kaugus ei ole suurem kui 200 m ja seal elab vähemalt 200 inimest.¹⁶
- ☒ Asustustihedus on vähemalt 500 in/km².

Juhul, kui uus maakonnaplaneering ei näe mõnele varem planeeritud tiheasustusega alale või tiheasumi tunnustega uusasumile tiheasumit ette, siis peaks KOV käsitlema seda soovitusena vastavate planeeringute muutmiseks, kehtetuks tunnistamiseks või elluviimisest loobumiseks, ning seda tuleb üldplaneeringu koostamisel arvesse võtta.¹⁷

¹⁷ Puusepp, R. Paaver, T. (2014). [Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus](#), lk 20

Kompaktsus loob aluse mõistlike kuludega ja kestlikule asustuse arengule.¹⁸ On oluline selgelt eristada hajusa (maalise) ja kompakthe (linnalise) asustusega piirkonnad, mis võimaldab kehtestada erinevad asustuse suunamise põhimõtted vastavalt tihedusele. Lähtudes üleriigilise planeeringu põhimõtetest, tuleks tihedalt asustatud aladel kompaktsust tõsta ning hajaasustuses olemasolevat elanike tihedust hoida, et säilitada mitmekesine elukeskkond (nt vältida vahepealsust).¹⁹

Üldplaneeringu koostamine ja lahendus peab olema maaomandi ülene. Üldplaneeringuga ei anta tingimusi kruntide, vaid planeeringuga määratud maa-alade kaupa. Üldplaneeringuga luuakse raamistik, et määrata nt maatükkide minimaal- või maksimaalsuurus, üldine ehitusõigus jm üldised tingimused, mis on asjakohased ja piisavad ehitusloa andmiseks. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel moodustatakse krundid ja hakkavad kehtima ehitusloa andmiseks vajalikud tingimused kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Arengusurvega piirkondade asustuse planeerimine peab olema suunatud valglinnastumise ohjamisele, hea elukeskkonna loomisele ja säästlikule ruumikasutusele. Oluline on seada taristu arendamise reeglid ja järjekord, asustuse ja transpordi/liikuvuse koos planeerimise, sundliikumise vajaduse ning isiklikust autost sõltuvuse vähendamise, äärelinna ja linnaäärse ettevõtluse ja kaubanduskeskuste planeerimise põhimõtted (koondamine arenduspiirkondadesse, avaliku ruumi loomine ja head ühendusvõimalused linnakeskuse ja elamu-aladega).

Uue linnalise ehk kompakthe asustuse kavandamisel (nn põlluarendused) tuleb arvestada oluliste kaasnevate probleemidega: taristu, sotsiaalfunktsioonid, demograafia, sh tühjenevad majad keskustes, füüsilise keskkonna näitajad (nt radoon, joogivee kvaliteet), teenuste kättesaadavus jms. Analüüsida tuleb ka ühisveevärgi olemasolu,

reoveekäitluse võimalusi ja reoveekogumisalasid ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavaid alasid. Järgida tuleks üldpõhimõtet, et kõigepealt võetakse kasutusele keskuslinnas olevad kasutuseta maa-alad. Seejärel suundutakse olemasoleva ühistranspordi jm teenuste läheduses olevate linnaliste asulate ning raudteepeatuste läheduses paikneva asustuse juurde. Alles viimasena kavandatakse uute maa-alade hõlvamist seni kasutamata asukohas.

Keskuste ja linnalise asustusega alade puhul on üldplaneeringu ülesanne keskenduda maakasutuse (nt elamu-alade) tasakaalustatud jaotusele ja elamisviisi kujundavate ehitustingimuste määramisele. Vältida tuleb linnalise asustuse kandumist väärtuslikele maalise asustusega aladele (kaitsealad, rohevõrgustik, põllumajandusmaa jne). Linnades on oluline eri tüüpi töökohtade ning erineva sissetulekuga ja erinevate vajadustega leibkondadele sobivate elamisvõimaluste loomine (sh lastega pered, vähemkindlustatud pered, eakad, puudega inimesed). Vajalik on tagada avaliku ruumi kvaliteet²⁰, siduda linnasisesed rohestruktuurid ümbruse rohevõrgustikuga, näha ette ligipääsu puhkealadele ja veekogudele. Samuti on oluline multifunktsionaalsete või segahoonestusega alade loomine/kavandamine, et vähendada vahemaid ning igapäevaseid sundliikumisi elu- ja töökohtade, koolide või kaupluste vahel. Linnalise asustuse arendamise prioriteetid on kompaktsuse säilitamine, sisestruktuuri tihendamine ja kasutusest väljalangenud maa-alade taas kasutuselevõtmine. Sihiks on kvaliteetse, esteetiliselt ja arhitektuurselt auditava, tiheda teeninduskohtade võrgustikuga ning säästvat liikumist soosiva avaliku linna-ruumi kujundamine.

¹⁸ Vt ka OECD raport „Compact City Policies: A Comparative Assessment”, 2012

¹⁹ Puusepp, R., Paaver, T. (2014). *Asustuse arengu suunamise...*, lk 4

²⁰ Üldplaneeringuga on avaliku ruumi kvaliteedi tagamiseks võimalik määrata alad ja juhud, kus tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist. Samuti võib olla asjakohane seada üldplaneeringuga arhitektuurivõistluse nõue ka olulisemate ehitiste, sh tänavate, parkide jm avalikku ruumi kavandavate ehitusprojektide parima ruumilise lahenduse leidmise alusena.

Maalise asustusega aladel tuleb määrata alad ja juhud, kus ehitustingimuste andmiseks on vaja koostada detailplaneering – selle kohustuse saab seada kas kohapõhiselt (nt ala tundlikkus või seal esinevad väärtused) või tingimuspõhiselt (nt asustustihedus, hoonestuse kõrgus vms). Üldplaneeringus tuleb selgelt välja tuua ja piiritleda, millised juhud kus kehtivad, sest kui kehtivuse piirkonda pole määratletud, kehtib kohustus kogu KOV-i piires.

Üldplaneeringu ülesanne on määrata tiheasustusega alad maareformi seaduse ja tiheasustusalad looduskaitse seaduse tähenduses. Praktikas on tiheasustusega alad sageli võrdsustatud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladega. Selline seos ei ole otsene ega automaatne. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad määratakse ehitatud või kavandatud keskkonna tunnuste ning maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise vajaduse alusel, tiheasustusega alad määratakse aga erinevate seaduste rakendamiseks. Senises praktikas on tiheasustusega alad (tiheasustusalad) sageli määratud mõlema seaduse tähenduses ühiste aladena. Vastuolud eri seaduste mõistetes puuduvad, kuid alade määramise põhimõtted, eesmärgid ja võimalused on mõnevõrra erinevad.

Maareformi seaduse tähenduses määratakse tiheasustusega alad kehtestatud planeeringuga, antud juhul üldplaneeringuga. Sisulisi tunnuseid alale seadus ei sätesta. Selliselt määratud tiheasustusega ala kasutatakse maa erastamisel maatükkide suuruse, aga ka maamak suodustuste määramisel. Samuti kasutatakse tiheasustusega ala terminit pakendiseaduses, kuid sellist ala ei määrata planeeringuga, vaid elanike asustustiheduse alusel.

Looduskaitse seaduse järgi on linnad ja alevikud kogu asustusüksuse piires tiheasustusalaks määratud. Tiheasustusalad on ka aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktsed asustusega alad. Looduskaitse seaduse

²¹ Tiheasustusalad ja kompaktsed asustused mõistete koos viitega elanike maksimaalsele arvule on kasutatud ka välistava tingimusena hajaasustuse programmi toetustingimuste kirjeldamisel.

²² Jahiseaduse kohane tiheasustusalad määramine pole seatud otseselt üldplaneeringu ülesandeks, kuid üldplaneering on selleks üldistusastmelt sobivaim planeeringuliik.

eesmärk on reguleerida uue tiheasustusalad moodustamist ja olemasoleva laiendamist ranna või kalda piiranguvööndis.²¹

Jahiseaduse kohaselt ei kuulu jahimaa hulka planeeringuga määratud linna, alevi ja aleviku ning küla selgelt piiritletav kompaktsed asustusega alad (tiheasustusalad)²², samuti puhke- ja virgestusalad, kus ohutu jahipidamine ei ole võimalik. Erinevalt looduskaitse seadusest on jahiseaduse tähenduses tiheasustusalad planeeringuga määramine võimalik ka linna ja alevi sees.

Üldplaneeringuga on võimalik täpsustada tiheasustusega alasid asustusjaotuse muutmise ettepaneku tegemise kaudu. Tiheasustusega asulate liigid on haldusjaotuse seaduse alusel kindlaks määratud, kuid asulate piire saab planeeringu alusel muuta, kaaludes üldplaneeringu koostamisel nende aja- ja asjakohasust. Põhjendatud juhul võib tiheasustusega asulate – linnade, alevite ja alevike – asustuspiire täpsustada, et nt linnalist ja maalist asustust selgemalt eristada. Selleks saab üldplaneeringuga teha ettepaneku asulate lahkmejoonte muutmiseks, mille alusel KOV-i volikogu esitab asustusjaotuse muutmise taotluse. Maareformi seaduse tähenduses rakendub muudatus peale üldplaneeringu kehtestamist, looduskaitse seaduse tähenduses pärast asulate lahkmejoonte muutmist.

Seega tuleb üldplaneeringuga määrata eelkõige tiheasustusega alad maareformiseaduse ja tiheasustusalad looduskaitse seaduse tähenduses, mitte siduda neid vahepeal üldplaneeringu teiste eesmärkidega. Vähendamaks erinevaid tõlgendusvõimalusi on muudel juhtudel asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamiseks soovitatav kasutada pigem asustusvormist lähtuvaid mõisteid nagu linnalise või maalise asustusega alad, tiheasustus, kompaktsed asustus vs. hajaasustus, hõreasustus vms.²³

²³ Ruumilise struktuuri lahendusvariantide kirjeldamiseks, selgitamiseks ja kaalumiseks võib üldplaneeringu koostamise kestel või iseseisva tööna koostada mitmesuguseid kavandeid ja analüüse. Sedalaadi töödel on olnud erinevaid nimetusi nagu ruumimudel, struktuurplaan, masterplaan, planeeringukontseptsioon,

Kirjeldatud alade eristamise tunnused elanike tiheduse alusel on üldjuhul järgmised:

- ☒ Linnalise asustuse (tiheasumi) tihedus on 500-4000 in/km² (suurema tiheasumi puhul üldjuhul suurem, väiksemal tiheasumil väiksem)
- ☒ Maalise asustuse (hajaasustuse) ligikaudne tihedus on <50 in/km² ²⁴Tiheduselt nende kahe vahele jäävate siirdeasustuse suunamist täp sustavad tingimused määratakse üldplaneeringuga.

4.2. MAAKASUTUSE KAVANDAMINE

Maakasutuse kavandamine on valdavalt toimunud juhtotstarvete määramise kaudu, kuid see ei ole ainus võimalus. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab piiritletud maa-alale perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad. Üldplaneeringuga määratavad tingimused sõltuvad konkreetse planeeringu või selles piirkonna täpsusastmest nt vajab linnaline asustus detailsemat käsitlemist (vt ka ptk 4.1). Koos maakasutuse juhtotstarbe määramisega tuleb põhjendada ja määrata ka kujundatava keskkonna ruumilahenduse iseloom.

Maakasutuse juhtotstarbe määramisel tuleb hea tava kohaselt lähtuda füüsiliselt äratuntavatest piiridest või maamärkidest, nt tähtsad teed või raudteed, veekogud, kõlvikupiirid, haljasalad vms (vt mh „[Põlva ja Räpina valdade üldplaneeringute alusuuring](#)” (2021)).

Juhtotstarvete määramine üldplaneeringuga on eelkõige omane linnalisele asustusele. Hajaasustuses vastavad ehitus- ja maakasutusvõimalused maalisele asustusviisile, mistõttu säilitatavas maalises asustuses tuleb kaaluda, kas ja millega on seal põhjendatud kompaktsel asustusele omase arengu põhisuundade ja sellele vastavate juhtotstarvete määramine. Vajadusel, nt mürakategooriate määramisel müraolukordade hindamiseks võib juhtotstarvete paiknemist või nende vastavust kirjeldada ka maalises asustuses. Soovitav on juhtotstarbeid määrata eelkõige avalikest huvidest lähtuvalt. Maakasutuse arengu kavandamisel on oluline arvestada nii kohalikke suundumusi kui ka üldisemaid trende, mis võivad arengut oluliselt muuta. Järgnevalt on toodud abistavad küsimused:

planeeringueskiis, ruumiline visioon, linnaruumilise arengu ettepanek, ehituskava vms. Need tööd on eriti olulise tähtsusega linnalises keskkonnas ja aitavad kaasa üldplaneeringu lahenduse kujundamisele

²⁴ Puusepp, R., Paaver, T. (2014). *Asustuse arengu suunamise...*, lk 17

- Mida näitavad rahvastikutrendid ja majandusnäitajad: kas tegemist on kahaneva või kasvava asustusega piirkonnaga?
- Milliste maa-alade järele ja millises mahus on kohalikus tasakaalustatud elukeskkonnas vajadus?
- Milliste tulevikutrendidega tuleb arvestada planeeringu koostamisel (nt MaaS²⁷, isejuhtivad sõidukid, kaugtöö võimalused, kullerteenused)? Millised on nendest tulenevad vajadused asustuse arengu suunamiseks (nt vajadus hüperladude järele linna äärealadel, jaotuskeskustele linna keskses)?
- Millised on erineva otstarbega alade arendamise põhimõtted linnalise asustusega alal ja maalises asustuses?
- Kuidas üldplaneeringuga luua elukohavaliku jätkusuutlik konkurentsisieelis?
- Kas üldine lähenemine peaks olema pigem regulatiivne (arvestatav nõudlus ja suur surve erineva kasutusotstarbega maa-alade arendamiseks) või paindlik (arendussurve puudub, soov jätta võimalikult vabad käed)?
- Kas ja millised tingimused tagavad väärtuste säilimise ja säästliku maakasutuse?
- Kus paiknevad teenused, sh sotsiaal- ja tervisteenused? Milline on haridusvõrk?

²⁷ *Mobility as a Service*, ek „liikuvus kui teenus“ on kontseptsioon, mis koondab erinevaid transpordiliike (mh ühistransport, sõidu-, sõiduki- ja rattajagamine või -rent ning takso) ja -teenuseid ning võimaldab neid vastavalt nõudlusele kasutada, sh neid vajadusel kombineerides. Reisijatele annab see võimaluse mugavalt ühes keskkonnas reise eest tasuda, kõrvaldades vajaduse erinevate piletite ostmiseks. MaaS-i eesmärk on pakkuda alternatiive isikliku auto omamisele, tagades vähemalt sama kvaliteetse ja mugava teenuse, olles sealjuures aga soodsam ja keskkonnasäästlikum.

- Kas sama otstarbega alasid tuleb koondada või pigem hajutada mitmele poole?
- Kuhu on mõistlik erineva otstarbega alasid planeerida? Vajalikud on avalikud juurdepääsud, ühistransport, jalgratta- ja jalgteede võrgustik, tehniline ja sotsiaalne taristu (tehnovõrgud, koolid-lasteaiad).
- Kuhu pole mõistlik teatud kasutusi planeerida? Nt üleujutusala, kogukondlikus kasutuses külaplatsid, loodus- ja kultuuriväärtustega alad, puhkealad, ohtlike ettevõtete ohutsoonid, ühistranspordi teenindusalast välja jäävad alad jne.
- Millises asukohas tekitab ühe või teise otstarbega ala vähim sundliiklust, eriti sõltuvust isiklikust autost?
- Kuidas suhtuda kehtivatesse detailplaneeringutesse, mis KOV-i arendamise põhimõtetele ei vasta? Kas, millised ja kuidas kehtetuks tunnistada?
- Kuidas on tagatud avaliku ruumi kvaliteet?
- Milline on hooajalise kasutusega alade väljavaade (nt puhkealad)?
- Millistel juhtudel on võimalik kavandada monofunktsionaalseid maa-alasid? Millistel tingimustel?
- Millistel juhtudel tuleb eelistada segahoonestusega alade loomist?
- Milliseid kasutusviise saab ühel maa-alal koos toimima panna ja milliseid mitte? Millistel tingimustel?
- Millise kasutusotstarbega alasid on mõistlik hoida teistest eraldi? Kas see kehtib igal juhul?

4.2.1. Elamuala

Elamu maa-ala (ka elamuala) peab eelkõige sobima elamiseks koos kõige igapäevaselt vajalikuga. Sinna võib planeerida elamuid ning ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlikke, kultuuri- ja spordihooneid, haljasalaseid või parkmetsa, mänguväljakuid jm sobivat maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda.²⁵ Kvaliteetne elukeskkond tähendab muuhulgas elanike tervise, heaolu ja turvalisuse toetamist. Elamualale sobivad ka teenused ja töökohad, mis väärtustavad elukeskkonda ning vähendavad sundliikumise vajadust, kuid soodustavad samas elanike füüsilist aktiivsust.

Elamu maa-ala on väikeelamu, korterelamu ja hooajalise kasutusega elamu ning elamute vahelise välisruumi jm elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala (nt kaubandus- ja teenindusettevõtete maa-ala, roheala ja puhkeala). Teisi teenindavaid ja kaasnevaid juhtotstarbeid võib vajadusel anda vähima või suurima lubatava osakaaluna elamu maa-alast.

Vastavalt planeeringu täpsusastmele tuleb elamu maa-alale kavandada ruumiline struktuur, kuhu kuuluvad vajalikud juurdepääsud avalikule teele, alasisene teede, tänavate, jalg- ja rattateede ja läbipääsude võrgustik, avalikud välisruumid ning ala teenindavate tehnorajatiste asukohad. Ruumilist struktuuri tuleb kirjeldada detailplaneeringu või projekteerimistingimuste andmiseks piisavalt põhjalikult.

MÄÄRAMINE

Määramisel on abiks järgmised küsimused:

- Mida näitavad rahvastikutrendid ja majandusnäitajad: kas see on kahaneva või kasvava asustusega piirkond? Kui palju ja milliseid elamualasid on vaja?

- Millised on erinevad elamualade arendamise põhimõtted tiheda/kompaktse/linnalise asustusega alal ja hajaasustuses?
- Kuidas üldplaneeringuga luua atraktiivne elukeskkond ja tagada selle jätkusuutlikkus?
- Kas üldine lähenemine peaks olema pigem regulatiivne (arvestatav nõudlus ja suur surve elamualade arendamiseks) või paindlik (surve puudub, soov võimalikult vabad käed jätta)?
- Kas ja millised tingimused tagavad väärtuste säilimise ja säästliku maakasutuse?
- Kus paiknevad teenused, sh sotsiaal- ja terviseteenused? Milline on haridusvõrk?
- Kas elamualasid tuleb koondada või pigem hajutada mitmele poole?
- Kuhu on mõistlik elamualasid planeerida? Vajalikud on avalikud juurdepääsud, ligipääsetav ja kättesaadav ühistransport, jalgratta- ja jalgteede võrgustik, tehniline ja sotsiaalne taristu (tehnovõrgud, koolid-lasteaiad).
- Kuhu pole mõistlik elamualasid planeerida? Nt üleujutusosalad, kogukondlikus kasutuses külaplatsid, loodus- ja kultuuriväärtustega alad, puhkealad, ohtlike ettevõtete ohutsoonid, tööstusest tulenevate negatiivsete mõjudega alad, jääkreostusobjektid, endised prügilad, kõrge liiklussagedus vm liiklusest tulenevad negatiivsed mõjud, ohtlike veoste transiidist tuleneva riskiga piirkonnad, ühistranspordi teenindusalast välja jäävad alad, piirkonnad, kus on probleeme joogivee kättesaadavusega, müraallikate (tööstus, liiklus) mõjualad jne.

²⁵ Puusepp, R., Paaver, T. (2014). *Asustuse arengu suunamise...*, lk 13

- ☒ Millises asukohas tekitab elumuala kõige vähem sundliikumise vajadust, eriti sõltuvust isiklikust autost?
- ☒ Kuidas suhtuda kehtivatesse detailplaneeringutesse, mis KOV-i elumualade arendamise põhimõtetele ei vasta? Kas, millised ja kuidas kehtetuks tunnistada?
- ☒ Kuidas on tagatud avaliku ruumi kvaliteet?
- ☒ Milline on hooajalise kasutusega elumualade arengusuund (nt endistes suvilakooperatiivides teed ja tehnovõrgud)?
- ☒ Kas elamisfunktsiooni on otstarbekas ette näha ka mujal, mitte ainult elamumaa juhtotstarbega maa-alal (nt ka büroo- ja kontorihoonete maa-alal jm)? Sellisel juhul määrata vajalikud tingimused üldplaneeringu vastavas peatükis koos viitega elumualade juhtotstarbe juures.

TINGIMUSED

Enamasti on kompaktse asustuse, eriti aga linnaliselt tiheda keskkonna puhul otstarbekas anda detailsemad tingimused – hoonestuse tihedus, kõrgus, haljastuse osakaal, juurdepääsu põhimõtted, parkimine (sh jalgrattad), kliimamuutustest tulenevad tingimused, avalikus kasutuses olevate alade osakaal, arhitektuursed nõuded, ligipääsetavus ning eristada korterelamute ja eramute piirkonnad.

Hoonestustiheduse tingimuse määramisel linnalises keskkonnas tuleb tähelepanu pöörata arusaadavale selgitusele. Näiteks sageli kasutatav ja asjakohane hoonestustiheduse koefitsient FAR (*floor area*

ratio, hoonete brutopinna suhe maa-ala pindalasse) ei pruugi elanikule ja huvilisele ilma selgitusteta piisavat infot anda. (vt nt [Haa-bersti linnaosa üldplaneeringu hoonestustiheduse/kõrguse skeem](#)). Head selgitavad skeemid leiab Linnalabori koostatud [Tallinna planeeringute juhendist](#) (ptk 5 p 9).

Hajaasustuses on reeglina otstarbekas jätta vabamad käed, kuid tähelepanu tuleb pöörata planeeringu koostamise käigus selgunud väärtuste säilitamisele (nt ajalooline külastruktuur, väärtuslikud maastikud, üksikobjektid jms). Traditsiooniline asustusstruktuur ja hoonestuslaad panevad aluse asustuse kujundamise põhimõtetele tulevikus (majapidamiste vähim lubatud kaugus üksteisest, seos teede ja juurdepääsudega, paiknemine reljeefil jms).

Maaline elukeskkond tuleks hajaasustuses säilitada ka seal, kus üha valdavamaks on muutunud linlikud tegevused ja elustiil, kuna eluasemekohad peaksid võimaldama ka tavapärast maamajapidamist, nt põllu- või puhkemajanduslikku tegevust elukohas. Hajaasustuses pole mõistlik kõiki eluasemekohti juhtotstarbena välja tuua, vaid seada projekteerimistingimuste andmiseks piisavad üldised tingimused nende säilimise tagamiseks ja uute rajamiseks (vt ka ptk 1.2.2).

Nii linnalises kui ka maalises asustuses on vaja tähelepanu pöörata piirkondlikele eripäradele, mis võivad väljenduda krundistruktuuris, hoonete paigutuses, vaatekoridorides jm ruumistruktuuri elementides. Väljakujunenud linnalistel aladel väljendatakse seda tavaliselt eelkõige krundi suuruste ja nende paiknemise struktuuri kaudu, kuid tähelepanu tuleb pöörata ka muudele olulistele elementidele nagu haljastus, ehitusjoon, tänavaruum jne.

MEELESPEA



- ☒ Täiendavate elamualade kavandamine on erandlik ja peab olema väheneva elanike arvuga piirkondades väga hästi põhjendatud. Eelistada tuleb senisest asustumustrist lähtumist ja selle täiendamist.
- ☒ Tugeva arendussurvega piirkondades tuleb esmalt hinnata kehtestatud detailplaneeringutest tulenevat elamufunktsiooni laienemist, kehtivate planeeringute asjakohasust ja alles seejärel äärmisel vajadusel elamufunktsiooni täiendavat kavandamist üldplaneeringuga.
- ☒ Elamualad on kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks vajalike elementide kompleksed kooslused, mitte monofunktsionaalsed magalad – terviklik elukeskkond vajab ka sobivaid töökohti, teenuseid, puhkealasid jms.
- ☒ Reeglid ja tingimused tuleb anda ka olemasolevatele elamualadele.
- ☒ Mistahes tingimuse puhul tasub arvestada, et kui see pole vajalik või selle andmises ei olda kindel, siis on targem sätestamisest loobuda. Kitsendus on vahend, mitte eesmärk (nt olulise muudatuse tegemiseks).
- ☒ Tähelepanu peab pöörama erinevatele elukeskkondadele, asustusvormidele, mis ei tohiks omavahel seguneda – korraga ei saa asustusel olla mitu vastandlikku iseloomu (nt traditsioonilised talumajapidamised ja külavormid vs. linn). Samas tuleb arvestada, et asustusvormid muutuvad pidevalt ja kiirenevas tempos.

4.2.2. Miljööväärtuslik ala

Kohalik kultuuripärand ei ole üldjuhul riikliku kaitse alla võetud. Selle kaitse- ja kasutustingimuste määramine on võimalik ning põhjendatud eelkõige üldplaneeringu kaudu. Miljööväärtuslik ala on kohaliku kultuuripärandi maastikuväärtuste alaliik. Analüüsi alusel piiritletud ala väljakujunenud tervikliku ruumilise struktuuri väärtustamiseks ja säilitamiseks määrab KOV täpsemad ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud arengutingimused (vt ka „[Miljööväärtused linnas](#)” (Keskkonnaministeerium 2004); „[Miljööväärtused maapiirkonnas](#)” (juhend Põlva maavalitsus 2011); [Eesti Vabaõhumuuseumi maa-arhitektuuri keskuse käsiraamatud, artiklikogumikud ja infomaterjalid](#)).

Miljööväärtusliku ala puhul on oluline seada ala väärtuste analüüsi alusel üldplaneeringuga selged kaitse- ja kasutustingimused, mille järgimine aitab tagada miljööväärtuste ja miljööala terviklikkuse säilimise ning millest praktilises tegevuses lähtuda. Kindlasti on vaja määratleda miljööväärtuste kandja. Näiteks võib olla üksikhoonete väärtusest olulisem kruntide suurus ja iseloomulik struktuur, hoonete paiknemine kruntidel, ehitusjoon, tänavaruum, piirid, kruntide metsasus jms. Arvestada tuleb piirkonnas välja kujunenud traditsiooniliste või ajalooliste väärtustega, mis toetavad ühiselt kogukondlikkust ja kohavaimu (vt ka ptk 1.5).

Seatavad tingimused peavad olema asjakohased ning põhjendatud lähtuvalt väärtuste iseloomust: linnaehituslik struktuur, ajastu truu hoonestus, avatud maastik, iseloomulik maastikumuster. Oluline on, et väärtused ei oleks pelgalt eksperti või ametniku poolt välja toodud, vaid kohalike elanikega läbi arutatud. Vältida tuleb ülereguleerimist ja kohati esinevat ehitusmälestiste kaitsest range mate nõuete seadmist. Viimane tekitab pigem trotsi ja arusaamatust. Lisaks tavapärastele avalikele aruteludele ja ankeetküsitlustele tuleks kasutada ka muid osalusplaneerimise meetodeid (nt ühised tutvustavad jalutuskäigud aruteluks). Väga oluline on KOV-i asjatundlik selgitus- ja nõustamistegevus. Vajadusel saab miljööväärtusliku hoonestusala teemaplaneeringuga anda ka väga konkreetseid soovitusi ja lahendusvariante.

Tingimused hoonete välisilme kohta peavad olema asjakohased ja põhjendatud. Näiteks tingimus „kasutada traditsioonilisi materjale” ei ole piisav ja vajab täpsustamist. Vajadusel anda miljööväärtustest lähtuvad arhitektuursed suunised hoone välisilme säilitamiseks fassaadide soojustamisel (nt taastada fassaadi eenduvused ja dekoor, tuua aknad soojustuse paksuse võrra väljapoole, vajadusel pikendada räästast jne). Samuti tuleks kirjeldada koostöö hea tava KOV-iga nende tegevuste osas miljööalal, mis ehitusseadustiku mõistes ehitusluba ei vaja, nt fassaadiviimistluse muutmisel abistamine välisviimistlusplasside koostamisega.

Miljööväärtuslik ala võib olla ka hooneteta kultuurmaastik, mille säilimist ja toimimist peetakse oluliseks. Seega on miljööväärtused samas ka maastikuväärtused ja mõiste läheneb sisuliselt väärtusliku maastiku mõistele. Miljööväärtuslike alade säilitamise kõrval tuleb seada sihiks, et planeeritav ehitatud keskkond oleks ka aastakümnete pärast tänaste miljööväärtuslike aladega samaväärse väärtusega. Miljööväärtuslikule alale seatavad tingimused tuginevad väärtuste analüüsil, mõtteainet tingimuste seadmiseks annavad eespool viidatud materjalid.

NÄITED

- ☒ Parts, P.-K. (2015). [Kestlik kogukonnakorraldus: kultuuripärandiga seostuvate arendustegevuste peegeldusi Kihnu saarelt, Viljandi maakonnast ja Eesti kaitsealadelt](#). Väitekiri
- ☒ Parts, P.-K., Sepp, K. (2016). [Ettepanekuid kultuuripärandi kultuurmaastiku korralduseks](#). Riigikogu Toimetised, 34, lk 89–98.

4.2.3. Väärtuslik põllumajandusmaa

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse põhimõttest, et väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamine ei ole maa kui ressursi kasutamise seisukohalt otstarbekas, mõistlik ega säästlik ning sellest tuleb hoiduda. Variantide võrdluses peab ehitamise ja põllumajandusmaa kasutuse juhtotstarbe muutmise otsus olema erandlik ja sisuliselt põhjendatav teiste variantide puudumisega. Samast põhimõttest tuleb lähtuda ka üldplaneeringuga maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel.

Maakonnaplaneeringutega on määratud üldised põhimõtted väärtuslike põllumajandusmaade kasutamiseks ja säilitamiseks ning kajastatud esialgse informatiivse andmekihina väärtuslike põllumajandusmaade paiknemine maakonnas. Üldplaneeringutega tuleb täpsustada väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimusi ning alade piire (nt arvata väärtuslikud põllumajanduslikud maad välja linnalise asustuse aladelt, kehtivate ja taotletavate mäeeraldiste teenindusmaadelt ning riigi- ja kohalike teede koridoridest ja muudelt aladelt, kus olemasolev või varem planeeritud maakasutus otstarbe poolest maatulundusalaga ei sobitu).

Maakonnaplaneeringuga ei ole kehtestatud väärtuslike põllumajandusmaade ulatust, kuna selles kajastatav kaardikiht²⁶ on informatiivne ning võib muutuda. KOV peaks üldplaneeringu koostamisel aluseks võtma aktuaalse kaardikihi. Samuti tuleb kontrollida, kas riigiametilt saadud väärtuslike põllumaade kiht vastab tegelikkusele ning vajadusel teha ametile ettepanek andmete täpsustamiseks.

²⁶ Penu, P., Kikas, T., Allik, K. (2015). *Väärtusliku põllumajandusmaa kihi loomine. Põllumajandusuuringute Keskus: Kuressaare*

4.2.4. Kaubandus ja teenindus

Kaupade ja teenuste puhul on oluline nende võimalikult hea kättesaadavus. Seega on need avalikkusele suunatud alad, kus lahtiolekuaegadel eeldatakse külastajate juurdepääsu kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Omandile vaatamata tuleb neid käsitleda avalike aladena. Tänapäevased kaubandus- ja teeninduskeskused on tihti siseruumis paiknevate kaubandus- ja teenindusettevõtete äritänavad, millele üha enam lisanduvad meelelahutuslikud komponendid. Oluline on, et keskuse sisetänavad oleksid võimalikult hästi läbitavad ja kasutatavad ka ettevõtete kinnioleku aegadel ning külgnest tänavaruumist oleks keskusesse mitu sissepääsu. See soodustab tänavaruumi kasutust ja suurendab atraktiivsust liikumiskeskonnana.

Kaubanduse all mõeldakse kõige erinevamaid poode: näiteks turud, väikesed nišitoodete poed linnasüdames, suurepinnalised kaubanduskeskused, mööbli- või aianduspoed jne. Teenindus võib olla samuti väga mitmekesine, nt juuksurisalongid, meelelahutus- ja vee-keskused, aga ka büroohonestus, nt pangahooned või ärimajad. Suured ärikeskused ühendavad võimalikult palju erinevaid kasutusi ühe katuse alla ning on sageli ka majutus-, toitlustus- ja elamisfunktsiooniga.

Varasemad toitlustuskohtadega kaubanduskeskused on muutunud polüfunktsionaalseteks kogupere vabaajakeskusteks. Arvesse tuleb võtta kiirenevaid muutusi e-kaubanduses, mis võib lähiaastatel oluliselt muuta suurte kaubanduskeskuste iseloomu ja vähendada nende traditsioonilisi funktsioone.

Maalises piirkonnas saab ette näha kaubandus- ja teenindusettevõtetele võimalikud hästi ligipääsetavad asukohad kohalikes ja lähikeskustes, mis aga ei taga nende ärilist toimivust.

MÄÄRAMINE

Kaubanduse ja teeninduse juhtotstarbega maa-alade määramisel peab arvestama nii välja kujunenud kasutusega kui ka uute trendidega. Levinud praktika on määrata sellised alad multifunktsionaalse-tena, et mitte piirata ettevõtlust ning muuta piirkond külastajatele võimalikult atraktiivseks. Avaliku, poolavaliku ja privaatses maakasutuse ruumiliseks suunamiseks on siiski vajalik eraldada tavaline kaubandus ja teenindus sellisest tegevusest, millega võib kaasneda müra, vibratsioon, valgusreostus, muu õhu- või veesaaste või vajadus suletud territooriumi järele.

Linnalise asustusega aladel tuleks eelkõige lähtuda olemasolevatest kaubandus- ja teeninduspiirkondadest. Eriti tundlikult tuleb käsitleda keskust ning vältida keskusega konkureerivaid suuremahulisi kaubanduskeskusi linnalise asula äärealal või asulast väljas. Need tühjendavad linnakeskuse kauplustest ja teenustest sellisel määral, et kannatab nii üldine atraktiivsus kui ka kultuuriväärtusliku hoonetuse kasutus. Samuti tekitavad sellised ostukeskused autokasutust eelistavat liikumisvajadust, millega omakorda kaasneb vajadus kulkaks transporditaristu arendamiseks. Üldplaneeringuga on võimalik selliseid arenguid ohjata ja suunata.

Maalistes piirkondades ei ole otstarbekas määrata kaubandus- ja teenindusaladeks üksikuid maatükke, pigem võiks seada tingimusi, milliste kasutusviiside kõrval ja mis mahus on võimalik tegeleda ka kaubandus- ja teenindusettevõtlusega. Viimase puhul tuleb arvesse võtta nende toimimisega kaasnevaid võimalikke mõjusid ja häiringu-uid. Sama võib kaaluda seda funktsiooni ka linnalise asustusega alade kõrvalkasutusena.



TINGIMUSED

Kaubandus- ja teeninduspiirkondi kavandades peab arvestama juurdepääsetavuse ja kättesaadavusega kõigile kasutajatele: kas, kus ja kuidas tagatakse juurdepääs jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ja isikliku autoga. Sellest sõltuvalt tuleb kavandada sidumine jalgratta- ja jalgteedega, ette näha ühistranspordipeatused ja ka kergliiklusvahendite parklad.

Kaubandus- ja teeninduskasutust võib määrata kas maa-ala ise-iseisva juhtotstarbena või teistele maakasutusvõimalustele lisaks. Tänapäevases käsitluses on raske vahet teha, kas tegemist on kaubanduspinna või teenindusasutusega, seetõttu määratakse neile tihti ühised tingimused. Igal juhul on oluline läbi mõelda, kas ja kui täpselt vajab käsitlemist kõrvalkasutuste (muude kasutusotstarvete) keelamine, lubamine või soodustamine (nt hoonete tänava-ruumi avanevad esimesed korrused).

Kaubandus- ja teenindusalade puhul tuleb silmas pidada, et ala enda toimimiseks ei pruugi teatud keskkonningimused olla vältimatult vajalikud. See aga ei tähenda, et ei tuleks seada tingimusi muude väärtuste kaitseks: näiteks kõvakattega pindade osakaalule maksimumpiiri seadmine kliimamuutustest lähtudes või arhitektuursete tingimuste seadmine hoonetele ning tingimused haljastuse säilitamiseks või rajamiseks.

MEELESPEA

- ☒ Kaubandus- ja teenindusalade asukohtade määramisel tuleb lähtuda maakonnaplaneeringus kirjeldatud keskuste hierarhiast ning nende vastavatest teenustest
- ☒ Tuleb arvestada, et kaubanduskeskus brutopinnaga üle 20 000 m² on olulise ruumilise mõjuga ehitise (ORME, nimekiri kehtestatud Vabariigi Valitsuse [määrusega](#)²⁷). Juhul, kui sellise ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud, tuleb see leida kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga
- ☒ Analüüsida tuleb kaubanduskeskuste asukohta ja sellest tulevavat mõju ümbritsevale keskkonnale ning inimestele, sh tervisele. Oluline on liikluskoormus, mõju liikuvusvajadustele ja liikumisviisile, ühistransport, parkimine ja juurdepääsud. Eriti juhul, kui kaubanduskeskus asub linnalises keskkonnas, tuleb võimaldada sellele head juurdepääsud ka ühistranspordiga, jalgsi ning jalgrattaga, et vähendada autokasutust ning seeläbi propageerida säästvate liikumisviiside kasutust
- ☒ Ka eeltoodust väiksemal kaubanduskeskusel võib olla oluline liikuvusmõju
- ☒ Valdavalt on kaubandus ja teenindus linnakeskuste segahoonestusega alal või täiendab elamurajoone
- ☒ Kaubanduskeskused tuleks rajada eelistatult olemasolevate elamualade vahetusse lähedusse

- ☒ Kindlasti on vaja kaubanduse ja teenindusega arvestada ruumimudeli kasutamisel.²⁸
- ☒ Oluline on arvestada maa-alade avaliku kasutusega, sh parklate suhe tänavaruumiga, [universaalne disain](#), ligipääsetavus erinevate transpordivahenditega, aktiivse tänavafrondi säilimine või kavandamine, haljastustingimused, sh kõvakattega pindade ja haljaspindade vahekord jms.
- ☒ Linnalises väljakujunenud keskkonnas määrata vajadusel hoonete maksimaalne kõrgus j

²⁷ [Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri](#). Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrus nr 102

²⁸ Nt eluasemete arvu või kõrvalkasutuse osakaalu järgi. Alexander, Ch. jt (2005) raamatus „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction” on toodud põhimõtte: Üks kodulähedane nurgapood on mõistlik ette näha piirkonda, mille elamisühikute arv

on 300. Üks elamisühik on ühele leibkonnale ette nähtud elamispind, milleks võib olla eramu, korter, ridamajaboks vmt. Nt Jüri aleviku üldplaneeringus on korruselamumaaal kuni 20% hoonestusest lubatud äri- või üldkasutatavate ehitiste kõrvalfunktsioon juhul, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ja autoliikluse olulist kasvu)

4.2.5. Tööstus ja ettevõtlus

Tööstus- ja ettevõtlusaladele kavandatakse valdavalt funktsioonid, mis ei sobi elamualade lähedusse, kuna tegevusega kaasnevad mõjud võivad väljuda hoone/krundi piiridest. Enamasti on tegemist tootmise, töötleva (raske)tööstuse, ohtudega seotud keemiatööstuse ja logistikaga. Ettevõtluse arengu soodustamiseks määratakse tööstus- ja ettevõtlusalad tavaliselt eraldiseisvates asukohtades, kus on võimalikult vähe tegevuspiiranguid (sh müra, saaste, liikluskoormuse jne osas). See tähendab alasid, mille naabruses pole elamuid ega tundlikke objekte (nt koolieelne lasteasutus, kool, tervishoiuasutus, hooldekodu, puhkeala jms)

Tööstus- ja ettevõtlusalad jagunevad toimimise tagamiseks vajaliku liikluskoormuse järgi kolme alaliiki:

1. Tootmise maa-ala – tootmis- ja tööstushoone, tootmis- ja tööstusrajatise, sh tuuleenergeetikaga seotud rajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa-ala.
2. Laohoone maa-ala – hoidla ja vähese kasutussagedusega laohoone, külastajateta hulgikaubandushoone, laoplatsi maa-ala.
3. Logistikakeskuse maa-ala – sagedase materjalide ja kaupade käitlemise, ladustamise ja suure liikluskoormusega seotud ettevõtte ja külastajatega hulgikaubandushoone maa-ala.

Toodud liigitus ei ole alati selgepiiriline. Nii paiknevad tootmishoonetega kõrvuti sageli ka laohooned, kus võib toimuda erineva ruumiprogrammiga hulgikaubandus. Samuti ei ole võimalik tõmmata teravat eraldusjoont külastajatele kavandatud hulgikaubandushoone ning kaubandus- ja teenindushoone maa-alade vahele. Oluline on arvestada, kas täiendav liikumisvajadus ja sellega seonduvad liikluskoormuse mõjud on vastuvõetavad ning tasakaalustatavad.

MÄÄRAMINE

Tööstus- ja ettevõtlusalade kavandamisel on otstarbekas eelnevalt analüüsida majandussektori ruumilisi vajadusi ja arenguperspektiive, sh ka tööjõu paiknemist ja võimalikke liikumismustreid. Selleks saab teavet Statistikaameti piirkondlikust statistikast, maakonnaplaneeringust, maakondlikust arengustrateegiast ja valdkondlikest arengukavadest, samuti kohaliku liikuvusuuringu läbiviimisel. Kasulik on läbi viia töötuba kohalike ettevõtjatega, sest otsesuhtlus annab ühtlasi võimaluse uuteks ideedeks ja koostöövõimalusteks.

Asukohtade määramisel on võtmeteguriks mugava ligipääsu (sh ühistranspordipeatuste) ja tehnovõrkude olemasolu või nende lihtne väljaarendamise võimalus. Arvestada tuleb ka töötajate liikumisvajadustega ning võimalikult säästlike liikumisvõimaluste pakkumisega. Eelistada tuleks juba kasutuses olnud alade uuesti kasutuselevõttu (nt karjalaudad, vanad tööstusehitised jne). Samuti tuleb läbi vaadata seniste tööstusettevõtete maakasutus ja määrata, kus tootmine pikas perspektiivis säilib, kus laieneb, kus muutub, kus tootmiseks vajalikku ala vähendatakse või kus tootmine lõpetatakse.

Otstarbekas on eraldada arvestatava keskkonnamõjuga alad (raske-tööstus) piirkondadesse, mis ei piirne elamuega tundlike aladega ja kus seetõttu on võimalik maatüki piire ületavate mõjude esinemine. Sama põhimõtte kehtib ka suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete paiknemise kohta ettevõtete riskianalüüsi alusel. Tuleb vältida müraallikate planeerimist müratundlike hoonete lähedusse või kui see ei ole võimalik, siis kavandada leevendusmeetmed.

TINGIMUSED



Tööstus- ja ettevõtlusala ehitus- ja kasutustingimused jäävad üldisemaks kui elamualadel, kuid vajalik on avaliku ruumi kujundamise nõuete seadmine (nt tänavafraat, fassaadide liigendamise nõuded, kõrghaljastus), et saavutada terviklik, inimhõõtmeline ja atraktiivne ruumiline keskkond. Sõltuvalt tööstus- ja ettevõtlusala asukohast saab üldplaneeringuga seada võimalikult paindlikud reeglid krundistruktuurile, hoonete kõrgusele ja ehitusalusele pinnale. Läbi tuleb mõelda ka täisehituse osakaal, eelkõige linnalises keskkonnas sademevete ärajuhtimise või immutamise vajadusest tulenevalt. Asjakohase keskkonnamõju strateegilise hindamise ülesanne on siinkohal aidata analüüsida piirkonna põhjavee kaitstust, üleujutatavate alade paiknemist ja sademevete käitlemise võimalusi.

Tuleb silmas pidada, et ala enda toimimiseks ei pruugi teatud keskkonningimused olla vältimatult vajalikud. See aga ei tähenda, et ei tuleks seada tingimusi muude väärtuste kaitseks: näiteks kõvakattega pindadele maksimumpiiri seadmine või hoonete välisilmele arhitektuursete tingimuste seadmine ning tingimused haljastuse säilitamiseks või rajamiseks.

Nii tööstus- ja ettevõtlusala enda toimimiseks kui ka tulenevalt nende potentsiaalsest mõjust olemasolevale taristule tuleb hästi läbi mõelda ja sisuliselt põhjendada transpordiga seotud küsimused, sh juurdepääsuteede vastavus kavandatavale liikluskoormusele, juurdepääsu võimalikkus avalikult kasutatavatele teedele, liiklussõlmede paiknemine, töötajate juurdepääs ühistranspordi või kergliiklusvahenditega ja parkimise võimalused. Analüüsi alusel tuleb vajadusel kavandada uute teede asukohad ja määrata liikluskorralduse põhimõtted edasiseks planeerimis- ja projekteerimistegevuseks. Samad kaalutluskriteeriumid kehtivad ka kaubanduse ja teeninduse kohta (vt ptk 4.2.4)

MEELESPEA

- ☒ Üldplaneeringuga saab kavandada sobiva asukoha olulise ruumilise mõjuga ehitisele (ORME, nimekirja kehtestatud Vabariigi Valitsuse [määrusega](#)), kaaludes selleks mitut erinevat asukohta. Lisavõimalusena näeb planeerimisseadus ORME asukohavalikuks ette ka KOV-i eriplaneeringu.
- ☒ Üldplaneeringu ülesanne on täpsustada maakonnaplaneeringutes kavandatud regionaalse/üleriigilise tähtsusega tootmispiirkondade asukohta (sadamad, logistika- ja tehnoloogiapargid).
- ☒ Maalistes KOV-ides ja piirkondades, kus töökohtade säilimine ja liisandumine on hädavajalik, tuleks tööstus- ja ettevõtlusala võimalikult täpselt läbi mõelda, et ettevõtlusala kasutuselevõtt oleks lihtne (nt vältida detailplaneeringu koostamise kohustust üksiku tootmishoone rajamiseks või kohandamiseks). Eelistada tuleb kasutusest välja langenud alade taas kasutusele võtmist, arvestades kaasnevaid mõjusid (sh mõju inimese tervisele).
- ☒ Tootmishoonete kõrgust ja hoonete arvu krundil ei ole mõistlik üldplaneeringuga määrata, kui selleks ei ole kaalukat vajadust. Kaaluda tuleb kruntide ühendamise ja ehitusõiguste liitmise võimalust.
- ☒ Tööstus- ja ettevõtlusala asukohtade kavandamisel tuleb arvestada juurdepääsuteede ja taristu olemasolu ning viimase võimalikult säästval viisil arendamise vajaduse ja võimalusega. Näiteks pole põhimaanteedele ja liiklussõlmedesse üldjuhul võimalik uusi juurdepääse kavandada. Riigiteedelt juurdepääsu määramisel on vajalik koostöö Maanteeametiga.
- ☒ Vältida tuleks suure tööjõuvajadusega tööstus- ja ettevõtlusala kavandamist väljapoole väljakujunenud keskusi, et mitte põhjustada pendelliikluse teket ja sellega kaasnevaid kulutusi (aeg, liiklusohutus, taristu arendamine). Vajadusel tuleb transpordiga seotud küsimused lahendada komplekselt kõigi liikumisviiside ulatuses.

4.3. SOTSIAALNE TARISTU

Sotsiaalse taristu hulka kuuluvad valitsus- ja ametiasutused, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutused, sakraal- ja tavandihooned, kultuuri- ja spordiasutused. Samuti puhke- ja virgestusalad (vt 4.3.1) ning rohealad kui igapäevaseid ökosüsteemi teenuseid osutav osa rohevõrgustikust (vt 4.5). Üldise põhimõttena peavad avalikud teenused olema kasutajatele võimalikult hästi kättesaadavad ja ligipääsetavad. Sotsiaalse taristu jätkusuutlikkuse tagamine peab olema KOV-ile või muule avalikule asutusele jõukohane. Näiteks parimal juhul paiknevad sotsiaal-, haridus- ja tervisteenused võimalikult lähedastikku, kuna teenuste kasutajad võivad vajada neid kõiki. Hästi paiknev ja toimiv sotsiaalne taristu on eeliseks elukoha valiku konkurentsiks ja aitab kaasa spetsialistide võrgustiku tekkimisele.

Sotsiaalse taristu objektide kavandamisel tuleb lähtuda maakonnaplaneeringuga määratud keskuste võrgustiku hierarhiast ja arvestada asutuse arengusuundadega. Analüüsida tuleb piirkonna elanike teenuste vajadusi, liikuvusvõrgustikku, kättesaadavust ja ligipääsetavust, ühistranspordi ja kergliiklusega ühendatust (tihe seos arengukavaga), liiklusohutust. Oluline on mitte jääda tänase ebaotstarbeka olukorra põlistamise juurde, vaid analüüsida pikaajalisi rahvastikutrende, võimalikke riske, kulusid, asutuse iseloomu ja paiknemist ning vajadusel kavandada parem lahendus.

Reserveerida tuleb üldkasutatavad maa-alad, kus on võimalused erinevate sotsiaalse taristu objektide rajamiseks või olemasolevate objektide kohandamiseks. Elanikkonna elujõulisuse püsimise huvides on oluline, et vajalikud sotsiaalobjektid oleksid olemas ja mugavalt kasutatavad. Arenduste puhul, millega kaasnev sotsiaalse taristu väljaehitamise vajadus on ülemääraselt kulukas ja mille asukoht ohustab olemasolevate objektide ülalpidamist mujal, tuleks vajadust hästi kaaluda ja neist pigem loobuda.

Üldplaneeringu koostamisel on oluline kokku leppida üldreeglid, nt kes katab uusarendustega seotud kulutused taristusse ning vajalike

²⁹ Duany, A., Speck, J. (2010). *The Smart Growth Manual*. McGraw-Hill

sotsiaalobjektide maksumuse. See on Eestis pikalt vaieldud ja paremaid lahendusi vajav teema. Hea elukeskkonna saavutamiseks tuleb soodustada kasutusvõimaluste mitmekesisust ja paindlikkust (näiteks paigutada tühjadesse lasteaedadesse eakate huvikeskused või bürood) ning vältida piirkondade üheülbalisust (näiteks ainult elamisfunktsioon).

Lasteasutuste kavandamisel tuleks võimalusel eelistada pigem mitut väikest kui ühte suurt asutust. Väiksemad asutused suudavad pakuda lastele õppimis- ja arengusõbralikumad keskkonda kodule lähemal, millega vähendatakse ka sundliikumise vajadust. Jalgsi kooli liikumine eeldab hajutatud asutuste võrgustikku ja tagab tervemad lapsed.²⁹ Viimasega peab kaasnema ka ohutu lasteaia- või koolitee.

4.3.1. Puhkus ja virgestus

Oluline on mitmekülgsete puhke- ja virgestusalade kättesaadavus, mis tähendab paiknemist kasutajale võimalikult lähedal.

Looduslikud puhkealad on rohe- ja sinivõrgustiku (vt ka ptk 4.5) üks kasutusvõimalus, kuid kõik puhkealad seda ei ole. Linnalises keskkonnas toimivad puhkealadena selleks kohandatud tänavad (alleed, taskupargid jm väljas olemise ruum) ja kergliiklusteed, mistõttu on vajadus sõnastada nende edasise planeerimise ja arendamise põhimõtted (nt tänavahaljastus, istekohad, erinevad liikumistsoonid ja parkimise korraldus). Hooldusvajaduse ja kasutuse alusel eristatakse linnalises asustuses looduslikke virgestusalasid (mets, parkmets) ja esinduslikke haljasalasid (haljak, park).

Puhke- ja virgestusalad on lisaks staadionid ja muud spordirajatised, aga ka lauluväljakud, külaplatsid jms, mis vajavad juurdepääsu, parklaid ning mis võivad kasutusomadustelt avaldada olulist mõju ümbritsevatele aladele ja liiklusele. Väljaspool linnalist piirkonda asuvate

puhkealade arendamisel tuleb määrata liikumisviiside kaupa juurdepääs avalikult kasutatavale teele ja kallasrajale ning seada juurdepääsu kasutamise tingimused, lahendada alaline või hooajaline parkimine ja jäätmekäitlus ning võimalike teenuste osutamine, seada turvalisust ja piirnevate elanike rahu tagavad meetmed jms.

Puhkealade käsitlus üldplaneeringus on kohapõhine ning oleneb suurel määral sellest, mida kohalik kogukond vajab ja oluliseks peab. Üldplaneeringus on otstarbekas käsitleda lisaks eriotstarbeliste puhkealade, näiteks motosporti rajatiste, lasketiiru ja -paiga, golfiväljaku, ratsaplatsi jm sarnaste objektide asukohti, mis võivad mõjutada suuremat maa-ala ja piirkonna elanikke, kuid mis ei ole olulise ruumilise mõjuga ehitise tunnustega.

Vabas õhus viibimise võimalused

Vabas õhus viibimise võimaluste kavandamise eesmärk on meeldiv elukeskkond, ühise tegevusruumi loomine ja seeläbi kogukonnatunde kasvatamine ning positiivsete tervisemõjude suurendamine. Vabas õhus viibimist võimaldavad mitmesugused haljasalad, pargid, mängu- ja ronimisväljakud, kogukonna ühiskasutuses olevad aianusalad või avalikud väljakud. Samuti annavad selleks võimaluse mitmed rohevõrgustikku kuuluvad avalikult kasutatavad alad, sh metsad, ranna- ja kaldaalad ning poollooduslikud alad. Erametsa ja -maa puhul on seal viibimiseks vajalikud eelnevad kokkulepped.

Elukeskkonna kujundamisele lisaks annavad rohealad võimaluse tegeleda inimeste hoiakute ja harjumustega. Rohealade positiivset mõju on võimalik veelgi suurendada koostöös tervisevaldkonna spetsialistidega, suunates inimesi teavituse ja nõustamise toel rohealade rohkem kasutama. Vastavalt uuringutele edendab rohealade

³⁰ Storgaard, R. L., Hansen, H. S., Aadahl, M., Glumer, C. (2013). Association between neighbourhood green space and sedentary leisure time in a Danish population. – *Scandinavian Journal of Public Health*, 41, 846-852.

³¹ Kardan, O., Gozdyra, P., Misić, B., Moola, F., Palmer, L. J., Paus, T., Berman, M. G. (2015). Neighborhood greenspace and health in a large urban center. – *Scientific Reports* 5, Article no 11610

hea kättesaadavus kodu lähedal nii inimeste vaimset kui ka füüsilist tervist. Rohealadele hea ligipääsuga piirkondades kulutavad elanikud vaba aega rohkem aktiivseks tegevuseks³⁰ ja elanikud, kelle elupiirkonnas on enam kõrghaljastust, hindavad enda üldist tervises seisundit paremaks, samuti esineb neil vähem südame-veresoonkonna haigusi³¹. Parem ligipääs rohealadele vähendab vaimsete probleemide esinemise tõenäosust³².

Näiteks Euroopa Liidu kehalise tegevuse juhtnööride³³ järgi tuleb uusehitiste või uute naabruskondade planeeringutes kavandada kohalikule elanikkonnale kehalise tegevuse harrastamiseks turvaline keskkond. Lisaks tuleks tagada kõndimise või jalgrattasõidu võimalus kodust rongijaama, bussipeatusesse, poodi jt teenindusasutustesse ning puhkekohtadesse. Ühtlasi eeldatakse, et KOV tagab võimalused laste mänguvajaduseks.

Kultuuriministeriumis on koostatud koostatud „[Liikumisharrastuse kontseptsioon](#)”. Kontseptsiooni eesmärgiks on üldise liikumisaktiivsuse suurendamine. Eesmärgi saavutamise toimub koostöös, milles on väga oluline osa KOV-ide liikumis- ja spordipaikade arendamisel. Iga inimese jaoks peab olema liikumispaik kuni 15 minuti jalutuskaigu kaugusel elukohast. „[Eesti spordipoliitika põhilised aastani 2030](#)” (2015) sätestab muuhulgas, et planeerimisel ja projekteerimisel käsitletakse liikumispaiku ning -alade avaliku ruumi lahutamatu osana ja sporditaristu peab olema kõigile kättesaadav.

Puhke ja/või rohealade suurusele ning kättesaadavusele on seatud vastavad kriteeriumid. Roheala kättesaadavuse kontekstis on olulised järgmised asjaolud: pindala elaniku kohta, roheala suurus, ala sobivus erinevatele elanikkonnarühmadele, ala ligipääsetavus, kaugus elanikest ja korrashoid. Näiteid [kohapõhistest suunistest](#) leiab nt Sotimaalt, vt ka [Tallinna rohealade teemaplaneeringu](#) seletuskirja

³² Richardson, E. A., Pearce, J., Mitchell, R., Kingham, S. 2013. Role of physical activity in the relationship between urban green space and health. – *Public health*, 127, 318-324.

³³ [EU Physical Activity Guidelines: Recommended Policy Actions in Support of Health-Enhancing Physical Activity](#). Brüssel 2008.

ptk 4.5.2.3.3. Näiteks Euroopa on Komisjon piirkondade võrdlemisel kasutanud vähemalt 5000 m² suuruseid puhkealasid. Samas Šoti-maakontekstis võiks minimaalne puhkeala pindala³⁴ olla 2000 m². Erinevates allikates³⁵ on viidatud WHO soovitusel tagada kõikjal inimese kohta minimaalselt 9 m² roheala olemasolu, heaks tasemeks on siiski peetud ligikaudu 40–60 m² roheala olemasolu inimese kohta³⁶. Eespool viidatud Šotimaa raamdokumendis on määratud avalikult kasutatava puhkeala kauguseks igast elanikust mitte rohkem kui 5 minutit jalgsi ehk

u 300-400 m. Ka Soome varasemates juhendites on leitud, et lähim park peaks olema 5-minutilise jalutuskäigu kaugusel³⁷. [Tallinna rohealade teemaplaneeringus](#) on tehtud ettepanek määrata kauguseks 300 m asumipargini ning 600 m suurema pargi või parkmet-sani.

Eesti kliimaatilistes tingimustes tuleb kavandada erinevatel aastaaegadel kasutamiseks sobivaid puhkealasid ja liikumisvõimalusi, sh mänguväljakuid ja välispordirajatisi. Tähelepanu tuleb pöörata kõigi elanikerühmade vajadustele, soovitatav on alad kavandada polü-funktsionaalsetena. Laste, täiskasvanute ja eakate ruumikasutuse vajadused on elukaare jooksul erinevad. Ühiseks vajaduseks on turvalisus. Ala loomulik järelevalve (vaadeldavus, korrashoid, sidumine muu maakasutusega) aitab vähendada vandalismi ja suurendada ala kasutajate turvatunnet³⁸.

³⁴ Tegemist on üldiste põhimõtetega, mille alusel peaks piirkondades täpsemalt määratletama kohalikud suurused ja kättesaadavuskriteeriumid

³⁵ Vt nt Singh, V. S., Pandey, D. N., Chaudhry, P. (2010). *Urban forests and open green spaces: lessons for Jaipur, Rajasthan, India*. RSPCB Occasional Paper No. 1/2010

³⁶ Vt kokkuvõtet näiteks Prance, G. T. et al. (2014). *Horticulture: Plants for*

NÄIDE

- ☒ Teemaplaneering [„Nõmme-Mustamäe maastikukaitseala puhkevõimaluste planeerimine”](#)

People and Places, Volume 2. – Environmental Horticulture. Springer, lk 790
³⁷ Valtion virkistyskomitean mietintö 1973:143. Viid. Espoo üldplaneering

³⁸ Kyttä, M., Puustinen, S., Hirvonen, J., Broberg, A., Lehtonen, H. (2008). *Turvallinen asuinalue. Tampereen Muotiala suunnitelmassa ja kokemuksissa. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 93 Espoo*

4.4. TEHNILINE TARISTU

Vastavalt tehnilise taristu ülesannetele jaguneb see mitmeks erineva iseloomuga taristuvõrgustikuks, mille käsitluse täpsusaste varieerub üleriigilisest kohalikuni. Lahenduse põhimõtted tulevad nii riigi kui ka KOV-i vastavatest sektorarengukavadest (ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava, soojamajanduse- ja energeetika arengukava, transpordi arengukava, KOV-i või maakonna liikuvuskava jt). Töö käigus kujunevatest ruumilise arengu suundadest lähtudes võib tuleneda vajadus uuendada ka vastavaid arengukavasid või rakendusplaan.

Üldplaneeringu koostamisel kaalutakse variante ja määratakse nende võrdlemise alusel kohaliku taseme taristu põhimõttelised arengusuunad. Samas tuleb selge vajaduseta hoiduda tänaste teadmiste järgi tehniliste lahenduste detailsest määramisest, mis võivad uutest tehnoloogiatest tulenevaid tulevikuarenguid liialt piirata. Vajalik on analüüsida tehnovõrkude ja -rajatiste asukohta ruumis, et vältida näiteks olukorda, kus tehnilise taristu rajamiseks ehituskeeluvööndisse tuleb läbida detailplaneeringu koostamise ajamahukas protsess.

Tehnovõrkude paiknemise põhimõtted linnalises keskkonnas tänava maa-alal on asjakohane määrata üldplaneeringuga (vt joonis 5). Arvestada tuleb kõigi tänavaruumi kasutajate vajadustega ning tänavahaljastusele vajaliku kasvuruumiga. Optimaalse paigutuse väljaselgitamiseks on vaja teha koostööd nii võrguhaldajate kui ka tänavaruumi kasutajatega.

4.4.1. Transpordivõrgustik

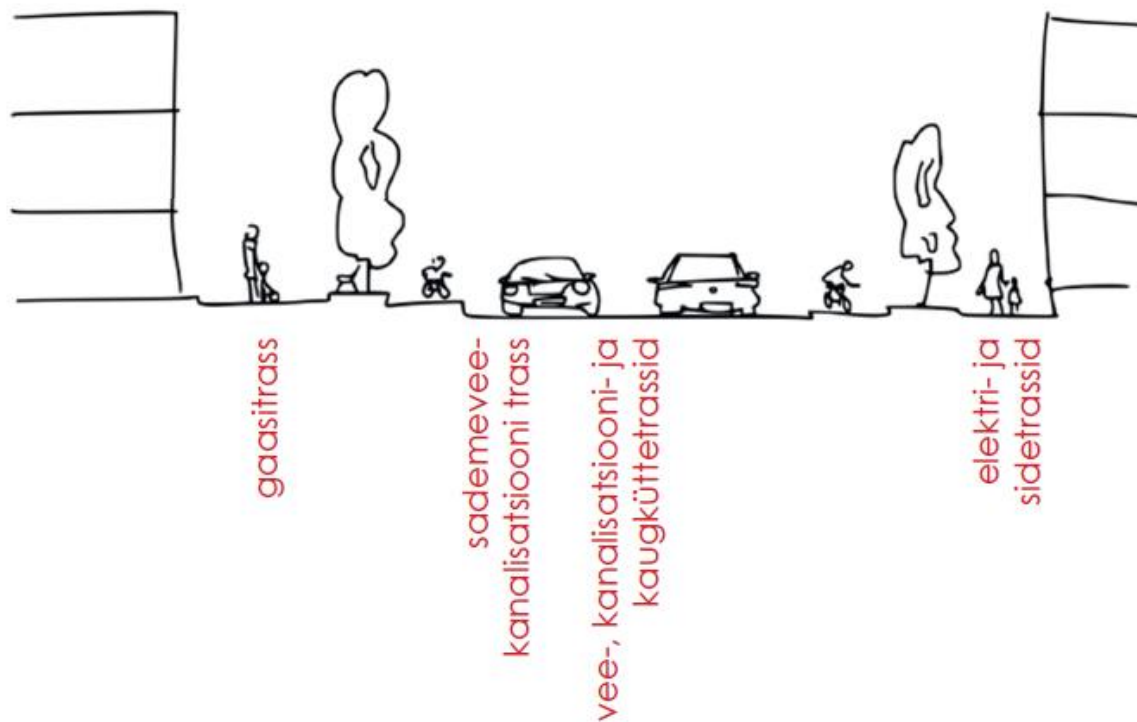
Üldplaneeringu ülesanne on transpordivõrgustiku jm taristu, sh kohalike teede, üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, samuti liiklus- ja liikuvuskorralduse üldiste põhimõtete seadmine.

Transpordivõrgustiku arendamisega kaasnevad eesmärgid nagu säästva liikuvuse kujundamine ning liiklusohutuse tõstmine, eelkõige ohustatuimate liikujate-gruppide vajadustest lähtudes. Hästi toimiv võrgustik on mitmelaadne (multimodaalne) ehk eri transpordiliike ja liikumisviise koos toimivaks süsteemiks ühendav ning uute tehnoloogiate tulekuga kaasnevaid võimalikke muutusi võimaldav. Samuti tuleb analüüsida erinevate liikumisviiside konkureerivat ruumivajadust, sh mõjud liikumist ümbritsevale ruumile ja teistele ruumikasutajatele.

Tuleviku vaates on vaja transpordivõrgustikku käsitleda ühe osana erinevaid liikumisviise hõlmavast liikuvusvõrgustikust, mis peab arvestama kõikide liikumisvajadustega ning hõlmama kõiki liikujaid ja liikumisviise, sh ühistransport (bussid, rongid, trammid jne), jalakäijad, ratturid, autod. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvesse võtta asustusstruktuuri ja keskuste võrgustikku. Otstarbekas on alustada KOV-i-sisese liikumise sihtkohtade ja tulevikutrendide analüüsist ja määramisest, millele tuginedes kujuneb liikuvusvõrgustik. Tervikpildi saamiseks on otstarbekas koostada kogu piirkonda (nt KOV-i territooriumit või selle osa) hõlmav liikuvuskava (vt ka ptk 2.3). Üldplaneeringus transpordivõrgustiku ja liikuvuse planeerimine või liikuvuskava koostamine on teemad, kuhu on KOV-il üldjuhul asjakohane kaasata ekspertteave ja pädevus väljapoolt, vt näiteks [Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine](#) (Stratum 2016).

Üldplaneeringu koostamisel tuleb selgitada välja elanike ja ettevõtjate vajadused kohalike teede osas ning seosed riigiteedega ehk põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteedega. Tegevuste kavandamiseks maanteega külgneval alal, sh kaitsevööndis, ning planeeringulahenduste koostamisel ja elluviimisel, millega kaasneb liikluskoormuse märkimisväärne suurenemine (näiteks olulise liiklusmõjuga objekt) või visuaalsed häiringud maanteel liiklejatele, on vaja teha koostööd Transpordiametiga. Sama kehtib ka raudteetaristu valdajaga koostöö tegemise kohta.

Jaotustänav



Joonis 5. Tehnovõrkude trasside soovituslik paigutus tänava maa-alal. Ränilinna linnaosa üldplaneering (Tartu Linnavalitsus ja OÜ Hendrikson & Ko, 2014).

Tänavakaitsevööndi laiendamine on võimalik ainult üldplaneeringuga, argumendiks nt müra, saaste, nähtavus. Maantee puhul tuleb arvestada tee valdaja (Maanteeameti) soovitusetega tee kaitsevööndi laiendamiseks sõltuvalt kiirusrežiimist ja ristlõikest, samuti kavandatud arendustegevusest. Samadel alustel tuleb läbi mõelda maantee kaitsevööndi vähendamine lähtuvalt hoonestuse iseloomust, nt linnapiirist väljaspool, kus asustuse iseloom jätkub linnalisena.

Üldise põhimõttena tuleb vältida maanteede ning raudtee kaitsevööndisse ja mõjualasse müra- ja saastetundliku arenduse kavandamist. Juhul, kui seda siiski tehakse, peab arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ning tagama leevendavate meetmetega normidele vastavuse, viimane on KOV-i kohustus. Arvestada tuleb ka ohtlike veoste transiidist tuleneva riskiga.

Kuna nii liiklusvoogude ristumine omavahel kui ka iga üksiku liikleja ristumine liiklusvooga on konfliktipunkt ehk potentsiaalne ohtukoht, ei ole liiklusohutuse tagamiseks lubatud lahendused, mis tingivad maanteel parkimise või hajaasustuses maantee ja raudtee regulaarse ületamise.

Maanteede põhiline ülesanne on läbiva liikluse teenindamine, seetõttu tuleb nende lähistel paiknevate arengualade teenindamiseks määrata perspektiivsete kohalike- ja kogujateede üldised asukohad. Elamu-, teenindus- ja tootmismaa-alade planeerimisel tuleb seada põhimõtted ning tagada piisav ruum vajalike liikluslahenduste (sh juurdepääsud, liiklussõlmed, kogujateed) realiseerimiseks. Vastavalt üldplaneeringu täpsusastmele võib kirjeldada nii põhimõtteid (kus ja kuidas lahendatakse) kui ka kajastada lahendust joonisel konkreetsemalt koos reserveeritud maa-alaga (näiteks suurema liiklussõlme korral). Lisaks läbiva liikluse teenindamise prioriteedile tuleb kompaktse asustusega asulaid läbivate maanteede puhul arvestada avaliku ruumiga (vt ptk 4.8), mida maantee läbib. Nii linnalises kui ka maalises asustuses koostatavate projektide kvaliteedi tagab arhitekti ja maastikuarhitekti pädevuse kaasamine, mistõttu on asjakohane vastav nõue seada juba üldplaneeringus.

Eelkõige maalise asustusega piirkondades on oluline nii olemasolevate kui ka uute arendusalade puhul analüüsida, kas nende teenindamiseks vajalik teedevõrk (mahasõidud, kogujateed, juurdepää-

sud) vajab ühendust maanteega. Detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi maanteega. Kohaliku tee liitumine põhimaanteedega toimub ainult üldplaneeringuga kavandatud ristumiskohtade kaudu ning koostöös Maanteeametiga. Samuti tuleb arvestada, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel igaühel eraldi üldjuhul puudub õigus maanteelt juurdepääsu saamiseks. Mitut kinnistut teenindava eratee avalikuks kasutamiseks määramist tuleb üldplaneeringu koostamisel kindlasti kaaluda, sest eratee ei pruugi pikas perspektiivis avalikku kasutusse jääda.

Eeltoodust tulenevalt on üldplaneeringus vaja tähelepanu pöörata võimaluste loomisele transpordivõrgu arenguks ja kavandada selleks vajalikku kohalikku teedevõrku. Linnalises asustuses on oluline tuua välja tänavate erinevad funktsioonid ja tänavavõrgustiku arengupõhimõtted. Avalikuks kasutamiseks vajaliku optimaalse teedevõrgu kujundamiseks tuleb põhjalikult läbi mõelda, mis on elanikele mõistlike liikumisvõimaluste tagamiseks optimaalne ja kuidas tagada teede avalik kasutamine. Selline läbimõtlemine annab KOV-le orientiiri, milliseid kulusid tuleb vastavaks tegevuseks, eelkõige teehoiuks, eelarvesse planeerida, kellega teomanikest läbirääkimisi pidada või millistest seni avalikult kasutatavatest teedest loobuda. Suuremates valdades võib avalikul teel liikumisvõimaluste tagamine puudutada sadu kinnisasju.

Raudtee läheduses on oluline, et uued kavandatavad alad paikneksid võimalikult peatuste teeninduspiirkonnas. Raudteepeatustesse tuleb kavandada parklad nii autodele kui ka jalgratastele ning ühendada need teedevõrgu, sh eelkõige jalg- ja rattateede kaudu elamu- ja teenindusala-

Olulise liiklusmõjuga objekt

Suurte ärihoonete, tootmishoonete ja logistikakeskuste, suure liikumisvajaduse ja/või kaubavooga ehitiste planeerimisele peab kaasnema liikuvus- ja liiklusanalüüs (nt liikuvuskava koostamine). Liiklusmõju olulisus sõltub asukohast. Näiteks väikelinna keskusesse teenindusjaama (tankla-pood-autopesula) rajamine võib oluliselt suurendada liikluskoormust kesklinnas. Samas ei pruugi see suurlinnas mingit olulist liikluskoormuse suurenemist kaasa tuua. Lisaks liikluskoormusele tuleb analüüsida inimeste ja kaupade transpordinõudlust ja ühistranspordi ligipääsu võimaldamist, uute teede või parkimiskohtade rajamist, olemasolevate teede rekonstrueerimist (ristmike ehitamist, tee laiendamist, kandevõime suurendamist vms). Erilist tähelepanu tuleb pöörata kõigi teekasutajate jaoks ohutute, sh jalgsi, lapsevankri, ratastooli ja jalgrattaga liikumiseks sobivate liikluslahenduste kavandamisele, lähtudes [universaalse disaini](#) põhimõtetest. Olulise liiklusmõjuga objektide asukohavalikuga on võimalik ohjata sundliiklust ja vähendada isiklikust autost sõltuvust.

Kõrgete tehnorajatiste planeerimisel, mis võivad teele langedes liiklusohutu põhjustada, peab rajatise kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast olema suurem rajatise kõrgusest (nt tuuliku puhul koos labadega).

Raudtee, kergrööbastee, sadama, lennuvälja ja kopteriväljaku kavandamine

Üldplaneeringus raudtee, kergrööbastee, sadama, lennuvälja ja kopteriväljaku kavandamisel määratakse taristu perspektiivse arengu põhimõtted.

Raudtee puhul määratakse koostöös ametkondadega ja kasutajate arvamusi arvestades näiteks täiendava raudteeniidi või -peatuse vajadus, analüüsitakse, kas selleks on vaja täiendavat maaresursi, vaadatakse üle peatuste paigutuse otstarbekus ning täiendavate ooteplatvormide vajadus. Juhul, kui nähakse vajadust näiteks raudtee õgvendamiseks või uue haru rajamiseks, tuleb ka see üldplaneeringus põhimõttelise raudteekoridori asukohana määrata. Raudtee kavandamisel on oluline arvestada perspektiivselt suletavate teede ning jalakäijate ja rattaliikluse läbipääsudega. Liikuvusvõrgustiku kasutajamugavuse lähtekohaks on ühilduvus teiste transpordiliikidega. Seejuures tuleb tähelepanu pöörata nii pargi-reisi-parklate ning rattaparklate rajamise vajadusele kui ka reisijaamadesse viivatele kergliiklusteedele. Kui raudtee poolitab asulaid, tuleb üldplaneeringus kindlasti käsitleda raudtee ületamise võimalusi, sh nii jalakäijatele kui ka autodele. Koostöös KSH juhteksperdiga tuleb analüüsida raudteest tulenevate oluliste negatiivsete mõjude leevendamise võimalusi, sh kavandatud meetmete väljaehitamise kohustuse jagunemist KOV-i ja raudtee haldaja vahel. Probleeme tekitab eelkõige kaubarongide müra. Vibratsiooni levik sõltub pinnase iseloomust ning ei ole enamasti ulatuslik.

Sadamate planeerimisel tuleb arvestada nende funktsiooni (sh käideldavate kaupade iseloomu) ja neile vajaliku tagamaa, ühenduste ja taristuga. Arvestada tuleb tugevat seotust tagamaal olevate teenuste ja taristuga (ligipääsuteed, majutusvõimalused, toitlustus, rekreatiivsete tegevuste olemasolu jne). Esmajoones on oluline kaaluda olemasolevate väikesadamate ja laurite taastamist ja

korrastamist.³⁹ Samuti tuleb analüüsida uute sadamakohtade rajamise vajadust, mis vastavad paremini turutingimustele ning muutunud kliima- ja keskkonningimustele.⁴⁰ Üldised arengusuunad väikesadamate puhul on muuta need aktiivselt tegutsevateks üksusteks, kus oleksid olemas võimalused turistide teenindamiseks ja kohalikele harrastuskaluritele, hobisõitjatele, veetaksoodele vms paatide hoidmiseks ning remondiks.

Lennuvälja ja kopteriväljaku kavandamisel tuleb arvestada vertikaalse mõõtmega, et analüüsida konkreetse koha eeldusi lennuvälja või kopteriväljaku rajamiseks. Eelkõige mõjutab nende rajamist vaba õhuruum ja lennuliiklus, samuti kasutatavate õhusõidukite tüübid, aga ka piirkonna asustus. Kasutatavatest õhusõidukitest oleneb vajaliku maa-ala suurus. Näiteks on lennuväljade ohutusest lähtuvad nõuded küllaltki jäigad, arvestada tuleb [takistuste piirangupindade kogumi ja kaitsevööndiga](#).

Liikuvusvõrgustiku ja liikluskorralduse üldised põhimõtted

Liikuvusvõrgustiku käsitlemisel, liikluslahenduse koostamisel ja liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramisel on oluline teha ruumiotsuseid, tuginedes pikaajalisele strateegiale. Liikluskorraldus peab võimaldama liiklejalatel ohutult ja efektiivselt kasutada loodud teedevõrku ning esmane eesmärk planeerimisel on säästlikkuse põ-

himõtetest lähtuva turvalise ja toimiva liikumiskeskonna tagamine⁴¹. Järgnevalt on kirjeldatud olulisemaid põhimõtteid, mis võimaldavad üldplaneeringus seadusest tulenevat ülesannet sisustada.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted peavad eelistama ja soodustama lahendusi, mis vähendavad eri kiirusel ja erinevate liikujate löikuvaid ja põimuvaid liiklusvooge, võimaldavad läbiva ja kohaliku liikluse lahus hoidmist ning auto- ja kergliikluse võimalikult suurt eraldamist maanteedel. Linnalises asustuses (sh keskustes, elamualadel ning kaubanduse ja teenindusega seotud maa-aladel) pööratakse tähelepanu terviklahenduste rakendamisele liikluse rahustamiseks ja vähem kaitstud liikleja ohutuse suurendamiseks. Praktikas tähendab see autoliikluse kiiruse mahavõtmist (nt tänavaruumi kujunduslike lahenduste abil), läbivale autoliiklusele ebasoodsate tingimuste loomist ning eelkõige kergliiklus- ja jalgrattateede (magistraal) võrgustiku arendamist, et soodustada linnades ja linnalistes asulates eelisarendatult säästvat liikumist.⁴² Ainult nii planeerides on võimalik kujundada linnalist keskkonda inimeste, mitte autode jaoks.

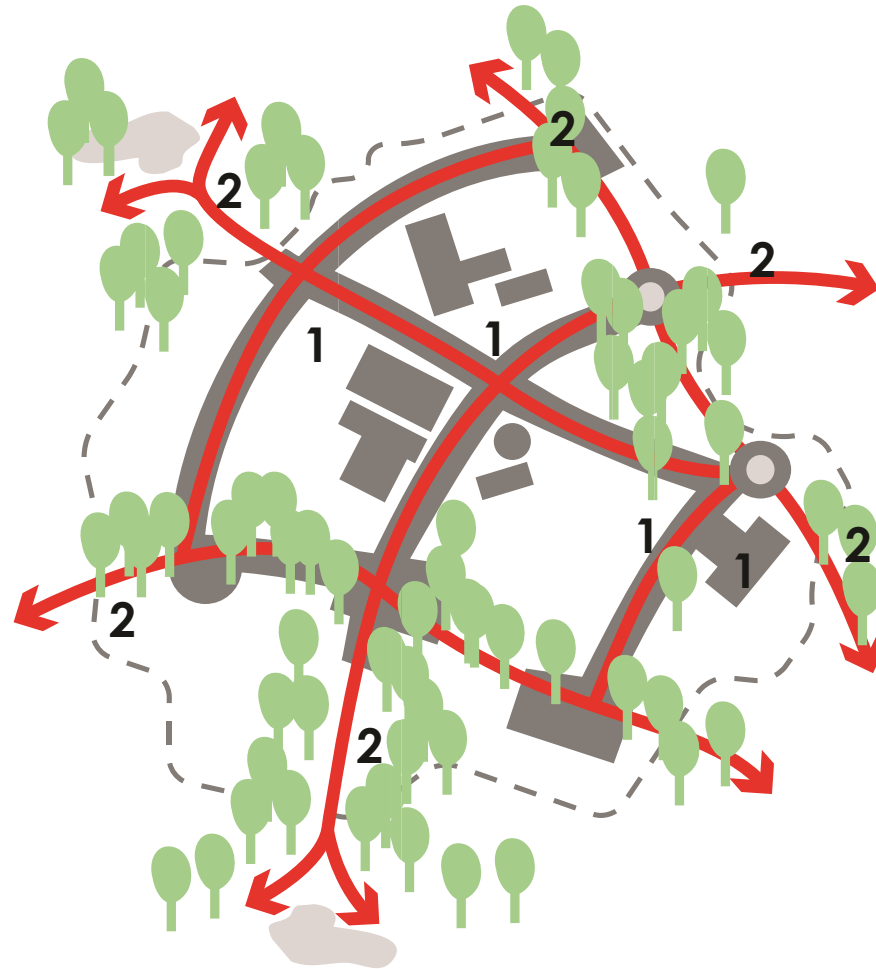
Liikuvuskeem on üldplaneeringus liikuvusvõrgustiku analüüsi tulemus, mida võib täpsustada KOV-i põhjalikuma liikuvuskavaga. Liikuvuskeemi koostamisel peaks KOV otsustama, kas ja mil viisil käsitleda kõiki liikuvus- ja transpordivõrgustiku kategooriaid (jalgteed, kergliiklusteed ja- rajad, ühistranspordi liinivõrk, rööbasteed, sõiduteed, sadamad, lennuväljad, kaubavedu jne) ning vastavalt täpsustamisele, milliseid teid ja tänavaid kajastada üldplaneeringu tasandil. Liikuvuskeemi võib loetavuse huvides jaotada eraldi joonistele või elektroonilise lahenduse puhul eraldi kihtidele.

³⁹ Analüüsida tuleb võimaliku arenduse jätkusuutlikkust (varjatus lainete eest, akvatooriumite ja sissesõidukanalite täiskandumise tõenäosus ja kiirus), oludesse sobivust (rannasetete liikumise tõkestamine põhjustab teistel aladel soovimatut erosiooni ja kuhjumist).

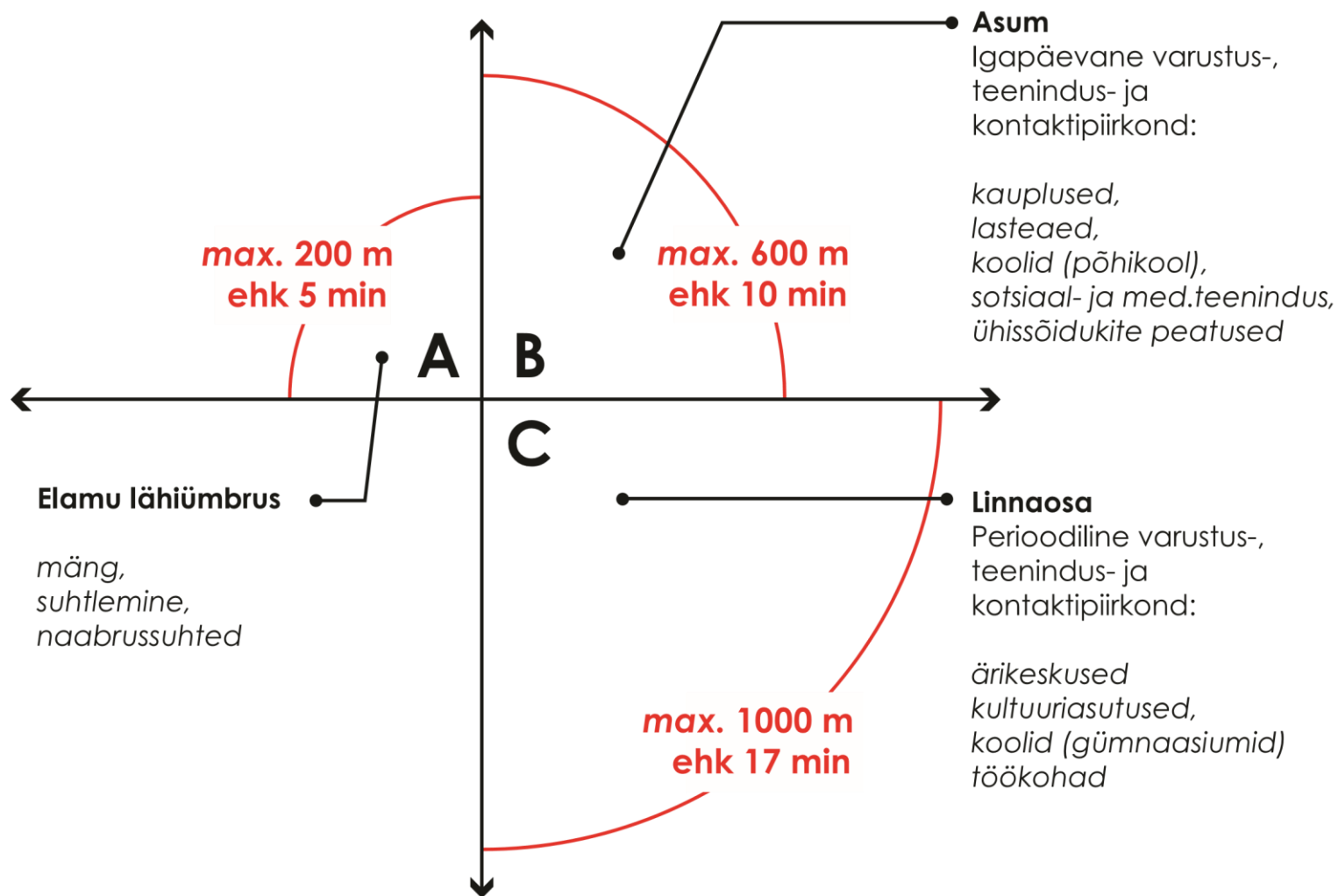
⁴⁰ Näiteks on mitmed lautrid üpris madalad (alla 1,5 m). Seal on sügavamate akvatooriumitega väikelaevasadamate rajamine ebamõistlik, kuna vajavad mahukaid süvendusteid ning kanduvad setteid kergelt täis. Seepärast on mõistlik valida uus koht, mille halduskulud on pikas perspektiivis väiksemad.

⁴¹ Vt [Liiklusohutusprogramm 2016-2025](#)

⁴² Vt ka [Tallinna rattastrateegia 2018-2027](#)



Joonis 6. Erineva iseloomuga liikumisteed linnas peavad olema katkematud. 1. jalg- ja jalgrattateed hoonestatud keskkonnas, 2. jalg- ja jalgrattateed rohealadel. (Levald 2012⁴⁶)



Joonis 7. Liikumisraadiused linnaosa, asumi ja lähiümbruse tasandil (Levald 2012⁴⁷)

Rõhutada tuleb, et liikuvusskeem peab lisama praegusele olukorrale planeeritud maakasutuse ja sellest tuleneva liikumisvajaduse. Ouline on meeles pidada, et perspektiivsetele teekoridoridele reserveeritud maa-alasid ei pea tulevikus täies mahus transpordikoridorina kasutusele võtma kui liikuvusnõudlust on võimalik ruumisäästlikumalt rahuldada. Ruumisäästlikkust aitab tagada asjakohase ühistranspordi- ja kergliiklusvõrgustiku planeerimine ja väljaehitamine, et see rahuldaks inimeste peamised igapäevased liikumisvajadused tööle ja koju ning kooli ja koju.

Kergliiklusteede süsteem koosneb jalg- ja jalgrattateedest ning peab moodustama sidusa võrgustiku nii KOV-i osade vahel kui ka selle piiride üleselt (vt joonis 6). Kergliiklusteede ruumivajaduse puhul tasub meeles pidada, et nende kavandamine väljaspool linnalist asustust, soovitatavalt ka linnas, peab toimuma koostöös Maanteeametiga. Kui ruumivajadused kergliiklustee jaoks jäävad üldplaneeringut koostades ebaselgeks, on otstarbekas seada tingimus, et projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks antakse avatud menetluse käigus. See tagab tegelike võimaluste ja huvide selgumise. Ühtlasi annab see vajadusel KOV-ile võimaluse maad sundvõrandada nt juhul, kui avalikes huvides tee rajamine jääb ühe maomaniku soovide taha.

Liikuvuspidevuse põhimõtte kohaselt peavad liikumised olema katkematud ja takistustest vabad ning ühendatud sidusateks võrgustikeks (sh privaatsed, poolavalikud ja avalikud ruumid). Avalikud alad nii hoonetes kui ka välisruumis peavad olema kõigile ligipääsetavad ja neis pakutavad teenused kättesaadavad ja kasutatavad (universaalse disaini ja kaasava elukeskkonna põhimõtted). Välisruum algab hoonest väljumisega ning lõpeb sihtkohas hoonesse sisnemisega.

8-80 põhimõte. Inimese liikumisvõime muutub pidevalt kogu eluea jooksul. Liiga paljude inimeste liikumisvabadus on keskkonnas ole-

vate takistuste tõttu olulisel määral piiratud. Nendeks pole mitte ainult puudest tingitud erivajadustega isikud, vaid ka eakad, lapsed (sh lapsevankriga liiklejad). See on õigusi kitsendav ning väärkust alandav olukord, mille lahendajaks kohaliku elu korraldajana on eelkõige KOV. Sobivaks kohandatud keskkonda kasutavad ja naudivad ühtviisi kõik inimesed. Ruumi planeerimisel ning liikumiskeskonna kujundamisel tuleb lähtuda 8-80 printsiibist: et seal oleks ühtviisi mugav ja turvaline liikuda nii 8-aastaselt lapsel kui ka 80-aastaselt vanuril.

Keskkonna säästlikkuse põhimõte. Keskkonna säästlikkus tervikuna kasvab oluliselt, kui suurem osa inimeste liikumisest toimub säästivate liikumisviisidega – jalgsi, jalgratta või ühistranspordiga. Selle tulemusena alaneb saastatus, müratase ning autoliikluse koormus, paraneb turvalisus ja rahvastiku tervis. Keskkonna ja tänavapinna säästmiseks on vajalik mõjutada sõidukiliigi valikut, soodustades auto kasutamisele alternatiivseid liikemisviise. Nendeks on lähimate vahemaade puhul kõndimine ja jalgrattaga sõitmine, pikematel vahemaadel ühissõiduki kasutamine, sh ühistranspordi kombineerimine auto ja jalgrattaga (pargi-ja-reisi-lahendused), jagamismajanduse põhimõtete kasutamine (sõidujagamise teenused, takso) jms. Linna jm linnalise asula liiklusvõrgustikeks on tähtsuse järgi reastades jalgteed, jalgrattateed, ühistransport (peatused on seotud jalg- ja rattateede võrgustikuga) ning individuaalse autoliikluse liikumisteed.

Inimmõõtmelise ruumi põhimõte. Välisruum peab olema inimesest lähtuvas mõõtkavas ja tema liikumise kiiruselt hästi tajutav.⁴⁵ Inimesest tuleneb ka mugav kaugus jalgsi liikumiseks (vt joonis 7). Autoga liiklemine ja liikumine on vaid üks tänava kasutuse viis teiste hulgas. Sellele lisandub kohafunktsioon. Tänavad peavad olema kujundatud kasutajate vajadustele kohaseks, pakkuma vaatamisväärsusi ja avalikke teenuseid ning looma tingimused sotsiaalseks suht-

⁴³ Levald, A. (2012). Liikumine ja liikumised. Rmt: [Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine](#), Astangu keskus, EKA, EAL, lk 213

⁴⁴ Samas, lk 138

⁴⁵ Gehl, J. (2015). *Cities for People (Linnad inimestele)*. Inland Press, 2010; eesti k YO, 2015

luseks. Levinud veaks on ruumi tegelike kasutajate vajaduste ebapiisav tasakaalustamine, millega soodustatakse autodega liikumist eelistavaid kasutajagruppe. Autoliikluse ruumivajadusele lisandub olulise ruumikuluna tänavate sõiduruumi kõrval parkimine ehk seiseliiklus – alternatiivsete liikumisvõimaluste puudumisel tekib suur parkimiskohtade ja -pinna vajadus.⁴⁶

Näited

- ☒ [Maanteed planeeringutes](#). Tiehallinto 2006 - tõlge eesti keelde Transpordiameti veebilehel
- ☒ [Jalakäijate ja jalgrattateede projekteerimine](#). Liikennevirasto 2014 -tõlge eesti keelde Transpordiameti veebilehel
- ☒ [Tallinna piirkonna säästva linnaliikuvuse kava](#). Esitlus Veebruar 2018
- ☒ [Tallinna jätkusuutliku linnaliikuvuse kava](#). 2023
- ☒ [Tallinna jalgrattastrateegia 2018-2027](#)
- ☒ [Jalgrattaliikluse planeerimise ja edendamise käsiraamat](#). Mobile 2020 projekt. Tõlge eesti keelde Balti Keskkonnafoorum 2014
- ☒ [Kergliikluse prognoosimise juhend](#). Stratum 2009
- ☒ [Põhja-Tallinna liikuvusuuring](#). Stratum 2014
- ☒ [Viimsi valla liikuvusuuring](#) 2017
- ☒ [Bussipeatuste, platvormide ja paviljonide rajamise põhimõtted](#). Maanteeamet 2014
- ☒ [Säästev transpordipoliitika: juhendmaterjal arengukavade ja planeeringute koostajatele](#). Eesti Roheline Liikumine 2005
- ☒ Hea näide linna tänavaruumi ja tehnovõrkude kavandamisest planeerimisest projekteerimistingimusteni [Seattle Right of Way Improvements Manual](#). Seattle Streets Illustrated

⁴⁶ [Lasnamäe elamualade üldplaneering Seletuskiri, lk 17](#)

4.5. ROHELINE VÕRGUSTIK

Roheline võrgustik (ehk rohevõrgustik) on üleriigilise planeeringuga Eesti 2010 (2000) kasutusele võetud mõiste, mille üks eesmärk oli lihtsustada keerukat ökoloogilise võrgustiku kontseptsiooni ja siduda seda tavapärase planeerimispraktikaga.

Alates 2007. aastast on Eesti tervikuna kaetud maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (edaspidi teemaplaneering) planeeritud rohelise võrgustikuga, mida on täpsustatud üldplaneeringutega ja mõnel juhul ka uute maakonnaplaneeringutega. Uutesse maakonnaplaneeringutesse on teemaplaneering koos täpsustustega sisse kantud. Eelkõige linnalise asustusega aladele ei võimalda maakonnaplaneeringu üldistuste seada piisava täpsusega kohapõhiseid tingimusi rohevõrgustiku toimimise tagamiseks.

Rohevõrgustiku üldine suur eesmärk on säilitada bioloogilist mitmekesisust ehk elurikkust ja vältida inimtegevuse tagajärjel maastiku killustumist ning ühetaoliseks muutumist, mis elurikkust kahandab. Rohevõrgustik seob ühtsaks sidusaks süsteemiks kaitstavad alad ja neid toetavad alad väljaspool kaitsealasid. Oluline on kliimamuutusest tingitud arengutega kohanemise võimaldamine ning ökosüsteemi teenused ja hüved, mida kirjeldatakse EL rohetaristu (ehk rohelise infrastruktuuri) strateegias⁴⁷ (2012). Rohevõrgustikul on otsene seos sotsiaalse taristuga, sh puhkealadega (vt ptk 4.3) ning avaliku ruumiga (vt ptk 4.8).

Rohetaristu on hilisem ja üldisem mõiste, mille struktuurielemendid on Eestis väljaspool linnalist asustust juba valdavalt määratud rohelise võrgustikuna. Rohetaristu strateegia kohaselt rohetaristu kavandatakse ja viiakse ellu läbi integreeritud planeerimisprotsessi. Linnalises keskkonnas tõstab rohetaristu elukeskkonna üldist kvaliteeti

(esteetiline aspekt, rahva füüsiline ja vaimne tervis, liikumisvõimalused, mikrokliima parandamine, kliimamuutuste mõju leevendamine jms). Samuti pakub rohevõrgustik pikas perspektiivis majanduslikke hüvesid (piirkonna maine kaudu kinnisvara väärtuse tõus, elanikkonna püsimine, sademevee ärajuhtimise vajaduse vähendamine jms).

Kui maakonnaplaneering annab üldised kasutustingimused rohevõrgustiku toimimise tagamiseks, siis üldplaneeringu ülesanne on rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine. Seejuures on väga oluline välja selgitada ja arvestada väärtustega, sh maastikuväärtustega, mis rikastavad kohaliku elukeskkonda elaniku, ettevõtja ja külastaja jaoks ning tagavad rohevõrgustiku toimivuse inimmõõtmel.

Väljaspool kaitstavaid alasid võimaldab rohevõrgustik üldjuhul jätkata tavapärasest majandustegevust, hõlmates poollooduslikke kooslusi ja ekstensiivselt majandatavaid maastikke (põllu- ja metsamajandus), kus olemasolev maakasutus võib jätkuda.

Maalises piirkonnas vajavad erilist tähelepanu üleriigilise suurde rohevõrgustiku struktuuri kuuluvad ja maakondlikult suuremat tähtsust omavad elemendid. Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+ tuleneb nõue tagada üleriigilise tähtsusega rohevõrgustiku elementide (tuumala ehk tugiala, rohekoridor) ja rohevööndi madalamat järku struktuurielementide terviklikkus ja toimivus. Rohevõrgustiku püsiva toimimise eelduseks on sobiva maakasutuse (juhtotstarbe) stabiilsus pikemas perspektiivis.

Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamisel üldplaneeringus on vajalik arvestada järgnevaga:

⁴⁷ [Roheline taristu – Euroopa looduskapitali suurendamine](#)

- ☒ Oluliseks toimivuse tagamise eelduseks on rohevõrgustiku ka-
jastamise täpsus planeeringukaardil.
 - ☒ Rohevõrgustiku kaardikihi (edaspidi teemakiht) puhul saab rääkida sisulisest täpsusest ehk teemakihil kujuta-
tud objektide (tugiala, rohekoridor) ja aluskaardil
reaalse elu nähtuseid⁴⁸ kujutatavate objektide vastavu-
sest. Teemakihi täpsuse üldplaneeringus määrab teema-
kihi ja aluskaardi sidumise täpsus
 - ☒ Maakonna rohevõrgustiku teemakiht ei taga üldplan-
ringu koostamiseks piisavat sisulist täpsust.
 - ☒ Maakonna rohevõrgustiku teemakihi täpsuse määras-
baaskaart M 1: 50 000. Üldplaneeringu puhul on alus-
kaardiks põhikaart, mille täpsus vastab mõõtkavale M
1:10 000, (1 mm laiune joon kaardil võrdub 10 m laiuse
alaga looduses). Sellest täpsemalt ei saa rohevõrgustiku
teemakihti põhikaardi alusel kujutada
 - ☒ Rohevõrgustiku teemakihi objektide täpsustamisel
kaardil saab lähtuda ptk 4.2 kirjeldatud piiritlemise
heast ta- vast (Tee, 2012), mille kohaselt objekti piirjoon
järgib füüsiliselt maastikul äratuntavaid piire või maa-
märke, nt teed või raudteed, veekogud, kõlvikupiirid,
haljasalad vms.
- ☒ Juhul kui varem kavandatud rohevõrgustiku tugiala on keskelt
läbi lõigatud maantee või/ ja raudteega tuleb kaaluda vajadust
maantee/raudtee kaitsevööndi ulatuses tugialast lõigata ning
moodustada allesjäänud osadest sobivuse korral eraldiseisvad
terviklikud ja kompaktsed tugialad või muud rohevõrgustiku
elemendid
- ☒ Tugiala, mis on maanteest/raudteest läbi lõigatud ei pruugi
täita neid ökoloogilisi eesmärke, mida on tugialalt eeldatud.
Toimimise tagamiseks tuleb uute tugialade vahel luua sidusus

⁴⁸ Eesti topograafilises andmekogus (ETAK) talletatavad nähtused ja nende omadused on kirjeldatud ja süstematiseeritud ETAK reaalsusmudelis, vt täpsemalt <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Andmed-ja-kaardid/>

ja leida selleks sobilik viis. Selleks võib olla muuhulgas nt rohe-
koridor, mis tagab sidususe ökoduktiga, rohekoridor, mis kul-
geb laiendatud maaosaga silla alt või rohekoridor üle maantee
kohas, kus liiklus on väiksem. Vajadusel võib teha ettepaneku
kiiruse piiramiseks, liikluskorraldusvahendite paigaldamiseks
vms

- ☒ Juhul kui maantee/raudtee lõikab läbi tugiala ääreala on ots-
tarbekas tugiala ümber konstrueerida nii, et teekoridor jääb
välja
- ☒ Kui moodustatakse rohevõrgustiku uusi, sh kohaliku tähtsu-
sega struktuurielemente, siis tuleb kaaluda, kas piisab neile
võrgustiku varem määratud elementidele seatud toimimist ta-
gavate tingimuste laiendamiseks või on uutele osadele vajalik
seada eraldi tingimused
- ☒ Üldplaneeringu kaardil graafiliselt kujutatud rohevõrgustiku
piir ei lange üldistusastme tõttu kokku tegeliku piiriga loodu-
ses. Üldplaneeringuga seatud tingimuste alusel täpsustatakse
maa-ala kasutamise tingimused ning konkreetse rohelise vör-
gustiku elemendi paiknemine kindlal maaüksusel määratletakse
detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneerin-
guga, sh vajadusel ka keskkonnamõtjude hindamise või eksper-
dihinnangu alusel.
- ☒ Rohevõrgustiku kattumisel kaitstava loodusobjektiga regulee-
rib tegevust looduskaitseeadus ja kaitse-eeskiri, mida viiakse
kaitstavate loodusväärtuste osas ellu kaitsekorralduskava alu-
sel.
- ☒ Rohevõrgustiku kattumisel väärtusliku maastikuga ja/või mil-
jööväärtusliku alaga lisanduvad neile seatud tingimused. Sel ju-
hul on soovitatav kaaluda tingimuste koostoime ja alade kattu-
mise otstarbekust, võimalusel tingimused ühtlustada või seada
üldplaneeringuga nende kaalumise alused.

[Topograafilised-andmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Reaalsusmudel-p88.html](https://topograafilised-andmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Reaalsusmudel-p88.html)

- ☒ Väljaspool kaitstavaid loodusobjekte metsa-, põllu- ja vee- majanduse korraldamisel tuleb arvestada, et juhul kui maa- konnaplaneeringuga pole seatud teisiti, on rohevõrgustiku alal lubatud tavapärane ekstensiivne majandustegevus.
- ☒ Rohevõrgustiku kattumisel puhke- ja virgestusaladega tuleb arvestada rohevõrgustiku toimimiseks seatud tingimuste ja puhkealale seatud/seatavad tingimuste koostoimet
- ☒ Rohevõrgustiku alale hoonestuse ehitamise võimaldamise kaalumisel tuleb lähtuda eelkõige võrgustikust kui asustuse suunajast. Üldpõhimõtte kohasel ei sobi rohevõrgustiku ala tiheda iseloomuga asustuse rajamiseks. Samas ei pruugi kõrge maaline asustus olla vastuolus rohevõrgustiku eesmär- kidega. Näiteks kuulub Karula rahvuspark, kus majapida- miste arv on saja ringis, riikliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialasse. Planeeringus on oluline seada ehitustingimused konkreetset olukorda arvestades. Näiteks võib vajadusel tingimuseks olla väljakujunenud traditsioonilise asustus- mustri järgimine.
- ☒ Üldplaneeringu eeltöö ja perioodilise ülevaatamise käigus on vajalik analüüsida rohevõrgustiku paiknemist ja toimimist lähtudes maakasutuses toimunud muutustest, varem rohe- võrgustikule seatud tingimustest ja seadmise eesmärkidest. on Üldplaneeringuga on võimalik konkreetsele elemendile (tugiala, koridor) asukohast lähtuvaid tingimusi täpsustada.
- ☒ Tingimuste täpsustamisel tuleb arvesse võtta üleriigilise pla- neeringuga Eesti 2030+ seatud nõuet tagada riikliku tähtsu- sega tugialade ulatus nii, et see ei väheneks üle 10%. Ühtlasi on vajalik seada kohalikest oludest tulenev põhimõte, kuidas rohevõrgustiku elementide ulatust ja selle võimalikku vähe- nemist jälgitakse
- ☒ Üldplaneeringus tuleb arvestada võimaliku ökodukti asuko- hava liku ning suudmealadega, seades sinna kasutustingi- musi ehitise toimimiseks sobiva keskkonna kujundamiseks (metsamajandamine, põlluharimine jms). Ökodukti kavanda- mine võib tuleneda ka näiteks maantee rekonstrueerimise projektist.



Üldplaneeringu koostamisel on vajalik rohevõrgustiku toimimist ta- gavate tingimuste täpsustamiseks analüüsida neid eelkõige koos- mõjus tehnilise taristu, teedevõrgu, asustuse, puhkealade ning ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega. Rohevõrgustiku täpsustamine üldplaneeringus toimub mererannal koos korduva üleujutusega ala ja suurte üleujutusalaadega siseveekogudel kõrgveepiiri täpsusta- mise ning erandlikult ehituskeeluvööndi muutmise vajaduse kaalu- misega. Lähtuda tuleb asustuse arengu põhjendatud vajadustest. Rohevõrgustikku on võimalik täiendada sinise võrgustikuga (ehk si- nivõrgustikuga) ja seeläbi rõhutada ranna ja kaldaalade väärtust maalises piirkonnas või kujundada jätkusuutlikku ja atraktiivset lin- nakeskkonda. Teadmiste täiendamisel ja andmete lisandumisel, nt ökosüsteemide poolt osutatavate teenuste määratlemine jms, on võimalik rohevõrgustiku erinevaid toimimisviise järjest põhjendatu- malt hinnata ja võrgustikku täpsustada.

Linnalise asustusega aladel on otstarbekas määrata rohealade süs- teem/ võrgustik ja vastavad tingimused näiteks alade kasutatavuse, hooldusnõuete jmt järgi, kuna siin on eriti oluline ökoloogilise funktsiooni ja ruumi kasutamise omavaheline sidumine, sh sotsiaalsete, puhkeotstarbeliste, liikumise jt funktsioonide kombineerimine. Ruu- milisel planeerimisel on soovitatav rohevõrgustikuga arvestada või- malikult varakult ja võrdväärselt muude võrgustike, vajaduste, hu- vide ja funktsioonidega. Vaid sellisel juhul on tagatud tasakaalusta- tud haakumine teiste tegevuste ja maakasutusviisidega. Linnalise asustusega aladel on rohealade ruumilist sidusust väga kerge killus- tada, selle taastamine on aga väga keeruline. Nii maal kui linnas on rohevõrgustiku sidususe tagamine vajalik nii konkreetse KOV piires kui ka seostatult naaberaladega.

MEELESPEA

- ☒ Analüüsida rohevõrgustiku kattuvust kultuuriliste, looduslike ja puhkeomaduste poolest väärtuslike aladega: seatavate tingimuste vastuolude vältimiseks ja ühtse mitmekihilise ja mitmekülgset kasutust võimaldava väärtuslike alade (maastike) võrgustiku kujundamiseks
- ☒ Üldplaneeringus tuleb välja tuua roheline võrgustiku elementide funktsioon (tuumikala, rohekoridor), vastavus tasemele (maakondlik, kohalik) ja tähtsuskategooriale.
- ☒ Üldplaneeringus ei tohi unustada seada tingimusi, mille alusel detailplaneeringutes ja/või projekteerimistingimustes rohevõrgustiku paiknemine ja sellele seatavad tingimused seostatakse konkreetse asukohaga.
- ☒ Tuleb vältida rohevõrgustiku kattumist elamualadega, kus soovitakse ehitada võimalikult väheste kitsendustega.
- ☒ Linnalises keskkonnas on vajalik kirjeldada linna eripärale vastavaid rohevõrgustiku väärtustamise, planeerimise/kujundamise, arendamise ja majandamise põhimõtteid.

NÄITED

- ☒ [Peatükke planeerimisest. Protsesse, meetodeid ja näiteid.](#) Toimetaja Antti Roose, Tartu Ülikool 2013.
- ☒ Klein, L. (2010) „[Loomad ja liiklus Eestis](#)“. Käsiraamat. Transpordiamet. Veebileht [Elusloodus](#)
- ☒ Maanteede konfliktikohad elusloodusega on koondatud loomaõnnetuste kaardirakenduses. Transpordiamet. Veebileht [Elusloodus](#)
- ☒ Võrumaa maakonnaplaneeringu eeltöö rohevõrgustiku täpsustamiseks: Veersalu, T. (2016) „[Võru maakonna rohevõrgustik](#)“

- ☒ Viimsi Vallavolikogu 13.10.2009 määrus nr 22 „Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringu kehtestamine“ [“Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik”](#)
- ☒ [Tallinna rohealade teemaplaneering](#): tekst ja metoodika (2009); KSH. Vaatamata sellele, et teemaplaneering ei jõudnud vastuvõtmiseni vastuolude tõttu magistraalteede ja tänavavõrgu teemaplaneeringuga, toimib see vajaduse kaudu arvestada järgnevate tegevuste kavandamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise heaks kiidetud aruandega.
- ☒ Juhend praktikutele: Ambrose-Oji, B., Buijs, A., Geróházi, E., Mattijssen, T., Száraz, L., Van der Jagt, A., Hansen, R., Rall, E., Andersson, E., Kronenberg, J., Rolf, W. (2017) [Urban green infrastructure planning - a guide for practitioners.](#)
- ☒ Rohe- ja sinivõrgustiku planeerimine ja elluviimiskava koostamine linnas. vt näiteks Austraalias Victoria osariigi juhendit. [How to guide: Planning a green-blue city Planning urban greening and enhanced stormwater management in Victoria](#) (2017)
- ☒ Projekti „Elurikkuse sotsiaalmajanduslikult ja kliimamuutustega seostatud keskkonnaseisundi hindamiseks, prognoosiks ja andmete kättesaadavuse tagamiseks vajalikud töövahendid“ ([ELME](#)) raames koostatud [rohevõrgustiku planeerimise juhend](#). (2018)

4.6. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõju ja kirjeldada, kuidas need mõjutavad planeeringuga käsitletavat ruumilist keskkonda. Arvestada tuleb nii nende mõju ennetamise, leeven-damise kui ka kohanemise vajadusega. Üldplaneering seob nähtused ja tegevused konkreetsete kohtadega ning seab kavandatavatele tegevustele vajalikud tingimused, sh käivad ennetamise ja kohanemise võimekus käsikäes. Eesmärk on vähendada üleujutuste- ja klii-mamuutuste riske ning arendada rohealasad ja linnahaljastut kliima-riskide maandamiseks.

Üldplaneering peab toetama riiklikult seatud keskkonnanäesmärkide saavutamist, keskkonnanäesmeid ja -arengukavu, näiteks vee kasutamise ja kaitse strateegia vesikonna veemajanduskava ning selle juurde kuuluv meetmeprogramm või üleujutusohuga seatud riskide maandamiskava, kus on toodud üleujutuste riskipiirkonnad ning üleujutatav maa-ala üleujutuse esinemise stsenaariumite kaupa (üleujutuse esinemine kord 10, 50, 100 või isegi 1000 aasta jooksul). Üldplaneeringu koostamisel võetakse üleujutatavad alad ar-vesse ning tulenevalt üldplaneeringu suunast töötatakse välja nõu-ded sellisele alale ehitamisele või seatakse tingimused sinna ehitami-se vältimiseks. Üldplaneeringuga näidatakse ära ka üleujutuste eest kaitsvad taristud ja nende kaitsevõõndid jm oluline info.

„Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030” kohaselt on oodata 21. saj jooksul õhutemperatuuri tõusu, sademete hulga suurenemist, tormide sageduse ja merepinna tõusu. Need toovad endaga kaasa üleujutusi, ranna- ja kaldaerosiooni ning maalihkeid, tormi, kuumalained ja soojusaare efekti võimendumist linnalistes asulates. Neist kõige suurema mõjuga on üleujutused, mis leiavad aset rannikul ja jõgedel, ohustades rannikul paiknevaid asulaid ja taristut. Prognoositav põhjavee taseme tõus kliimamuutuste tagajärjel ei ole suur, kuid see võib põhjustada olulisi muutusi nii põhjavee kvaliteedis kui ka maapinnalähedases veerežiimis.

Ruumiline planeerimine on oluline instrument, millega on võimalik vähendada kliimamuutuste riske ja negatiivset mõju ning leeven-dada tagajärgeid. Kliimamuutustega kohanemise meetmed sõltu-avad suuresti linna või asula haavatavusest kliimamuutuste suhtes, sh

nii KOV-i ametnike kui ka elanikkonna teadlikkuse tasemest. See-tõttu on olulisteks meetmeteks teadlikkuse suurendamine ning enam haavatavate riskialade planeerimismetoodikate arendamine.

Järgnevasse tabelisse on kantud valik regulatsioone, mida on või-malik planeeringuga seada. Kõige tähtsam on regulatsioonide tege-lik sisustamine planeeringulahendusega ja rakendamine kliimamuutustega kohanemise kontekstis. Kuna kliimamuutustega seonduv teemade ring muutub kiiresti ning mõjude hindamise ja meetmete tõhususe alusel tehakse neis pidevalt täiendusi, pole tabel lõplik.

Rakendusmeetmeid võib üldistatult jagada rohelisteks (rohealade hooldamine ja rajamine, et maandada üleujutuste ja kuumalainetega seonduvaid riske), sinisteks (vee jahutava mõju kasutamine, nt soo-jussaare vältimiseks) ja hallideks (tehnilised lahendused). Kõige tõ-husam on meetmete kombineerimine.

Olulist rakenduslikku teavet annavad KOV-is praktiliste pilootpro-jektide läbiviimine, juhendmaterjalid kliimamuutustega seonduvate riskide maandamiseks ning soovitusel ruumilise planeerimise ja projekteerimistingimuste (nt hooned ja haljastus, sademevee ärajuh-timine) koostamiseks. 2017-2018. toimus [sademevee strateegia näi-disprojekt Elvas](#).

Sademevee jätkusuutlik majandamine üleujutusriskide maandami-seks pole probleem, mida saaks ühe valdkonna sees lahendada. Sa-deme- ja drenaaživete ärajuhtimine on heitvee ärajuhtimisest keeru-lisem ja vajab kompleksset linnakeskkonda integreeritud lahendust, mis peab olema samal ajal ka kestev ja säästev. Säästvate käitlus-süsteemide eesmärk on jälgendada looduslike protsesse ning eemaldada võimalikud saasteained juba nende tekkekohas. Süsteem hõlmab tervet rida tehnilisi võtteid, sh haljaskatused, vett läbilask-avad katendid, vihmavee ärajuhtimine, tasandusbasseinid, tiigid ja märgalad.

Neid võtteid tuleb kasutada süsteemselt ja omavahel kombineeri-tult. Maastikuarhitektuurse käsitluse kaudu on võimalik sademevee käitlemissüsteemi kavandamisega oluliselt tõsta linnaruumi atrak-tiivsust. Asjakohase eestikeelse juhendmaterjali puudumisel võiks

olla tõhusaks abimaterjaliks Soome omavalitsusliidu sademevee käitlemise käsiraamat.⁴⁹

Käsitluselt lähedane üldplaneeringu ülesanne maalises piirkonnas on maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Maaparandussüsteem asub enamasti mitmel erineval kinnisasjal ja kuulub mitmele maaomanikule. Ühe maaomaniku tegevus või tegevusetus võib põhjustada teistele otsest majanduslikku kahju, nt kui allavoolu oleva kinnisasja omanik ei hoolda maaparandussüsteemi ja tekitab paisutust, siis ülesvoolu asuval põllul saak ikaldub liigniiskuse tõttu. Seetõttu on oluline, et maaomanikud oleksid maaparandusühistu kaudu teadlikud maaparandussüsteemist ning sellel lubatud ja piiratud tegevustest.

⁴⁹ [Hulevesiogas](#). 2012

Tabel 2. Kliimamõjusad planeeringutingimused.

Regulatsiooni tüüp	Mõju	Suhe kliimamuutustesse
Maakasutuse juhtotstarve, ehitiste kasutusotstarve ja selle ulatus	Hoonete energiatarbe vähendamine Optimaalne suund/asend päikese suhtes	Ennetamine
Hoonestuse paiknemine ja maht	Vastastikuse varjutuse vältimine Õhu liikumise soodustamine ja suunamine	Mõjuga kohanemine
Pinnakatte tüüp ja iseloom	Kõvakattega alade vähendamine ja selle kaudu lokaalsete soojusaarte tekke vältimine ning sademevee võimalikult tekkekohapõhine käitlemine ja/või järkjärguline ärajuhtimine üleujutuse vähendamiseks	Ennetamine / mõjuga kohanemine
Kaugused, vööndid, kujad, nt ehituskeeluvööndi määramine		Ennetamine / mõjuga kohanemine
Kruntide suurus ja mõõtmed	Üleujutuse mõju vähendamine	Ennetamine / mõjuga kohanemine
Hoonestamise tingimused üleujutusohuga aladel, nt esimese korruse kõrguse määramine, soovitusel ehitiste konstruktsioonidele (veekindlad ja hingavad) jms		Ennetamine / mõjuga kohanemine
Maa-alade hoonestusest vabana hoidmine	Õhu liikumise soodustamine ja suunamine Kõvakattega alade vähendamine ja selle kaudu lokaalsete soojusaarte tekke vältimine ning sademevee võimalikult tekkekohapõhine käitlemine ja/või järkjärguline ärajuhtimine üleujutuse vähendamiseks	Mõjuga kohanemine
Liikuvusvajadus ja -ulatus tulenevalt planeeringulahendusest	Jalgsi liikumise, ühistranspordi ja motoriseerimata transpordi kasutamise soodustamine	Ennetamine

Regulatsiooni tüüp	Mõju	Suhe kliimamuutustesse
Energiavajadus, -allikad, -varustus, -kasutus jms tulenevalt planeeringulahendusest	CO ₂ heitme vähenemine, hajutatud energiavarustuse integreerimine ja energia säästlik kasutamine	Ennetamine
Rohealad	Õhu liikumise soodustamine Õhu jahutamine	Mõjuga kohanemine
Veestik	CO ₂ tekke vähendamine ja sidumine	Mõjuga kohanemine
Põllumajandus	Mikrokliima parandamine Varjuliste alade loomine	Mõjuga kohanemine / ennetamine
Mets	Loodusliku aineringluse võimaldamine	Mõjuga kohanemine / ennetamine
Looduskaitse ja -hoid	Kõvakattega alade vähendamine ja selle kaudu lokaalsete soojusaarte tekke vältimine ning sademevee võimalikult tekkekohapõhine käitlemine ja/või järkjärguline ärajuhtimine üleujutuse vähendamiseks	Mõjuga kohanemine / ennetamine
Liikumisvahendite ja -taristu kasutamise prioriteedid ja kasutusõigused	Jalgsi liikumise, ühistranspordi ja motoriseerimata transpordi kasutamise soodustamine	Ennetamine
Kaitse kahjulike keskkonnamõjude eest	Kliimaneutraalsete energiaallikate kasutamise soodustamine	Ennetamine
Taastuvenergia kasutamine	Kliimaneutraalsete energiaallikate kasutamise soodustamine Energia koostootmise soodustamine	Ennetamine

Regulatsiooni tüüp	Mõju	Suhe kliimamuutustesse
Kaitsevööndid, mis hoitakse ehituslikust arendamisest vabana kaitseks kahjulike keskkonnamõjude eest	<p>Õhu liikumise soodustamine</p> <p>Õhu jahutamine</p> <p>Kõvakattega alade vähendamine ja selle kaudu lo- kaalsete soojusaarte tekke vältimine ning sade- mevee võimalikult tekkekohapõhine käitlemine ja/ või järkjärguline ärajuhtimine üleujutuse vähenda- miseks</p> <p>Vastastikuse varjutuse vältimine</p>	Mõjuga kohanemine / ennetamine
Haljastusnõuded ja -kohustused	<p>CO₂ tekke vähendamine ja sidumine</p> <p>Varjuliste alade loomine</p> <p>Loodusliku aineringluse võimaldamine</p> <p>Mikrokliima parandamine</p>	Mõjuga kohanemine

MEELESPEA



Peamised põhimõtted sademevee majandamise korraldamisel on järgmised:

- ☒ vältida sademevete äravoolu moodustumise;
- ☒ vähendada ärajuhtimist vajava sademevee hulka ehk käitlus ja kasutamine selle tekkimiskohas;
- ☒ sademevee ärajuhtimine nii, et oleks tagatud imbumine pinnasesse ja aeglane äravool;
- ☒ sademevee ärajuhtimine märgaladele või avatud aladele, kus toimuks sademevee akumulatsioon ja imbumine või ajutine hoiustamine;
- ☒ sademevee ärajuhtimine suublasse.

NÄITED

- ☒ [„Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030”](#). Arengukava peamine eesmärk on suurendada riigi, regionaalse ja kohaliku tasandi valmidust ja võimet kliimamuutuste mõjuga kohaneda. Arengukava kohaselt tuleb hakata piikaajaliste kliimamuutustega planeeringutes arvestama. Selleks tuleb kasutada nii looduspõhiseid lahendusi ehk looduslikel materjalidel ja protsessidel põhinevat maastikuarhitektuuri kui ka insenertehnilisi lahendusi. Lisaks tuleb säilitada ja tõsta looduslikku mitmekesisust ning keskkonnamõjude hindamine on osa visiooni koostamise protsessist.
- ☒ [Kliimamuutustega kohanemise arengukava](#) on kättesaadav Kliimaministeeriumi kodulehelt.
- ☒ [Eesti tuleviku kliimastenaariumid aastani 2100](#)
- ☒ [Insenertehniline sisend üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavade ehituslikele üleujutust leevendavatele tegevustele](#) (veesidumismeetmete tehnilised kirjeldused (imbkaevud, vihmaaiad jms).
- ☒ [„Kliimamuutuste mõjude hindamine ja kohanemismeetmete väljatöötamine planeeringute, maakasutuse, inimestervise ja päästevõimekuse teemas \(KATI\)”](#) Tartu Ülikooli Geograafia osakond 2016
- ☒ [Üleujutusega](#) seotud riskide hindamise ja vähendamise info on kättesaadav Kliimaministeeriumi kodulehelt.
- ☒ [Jõelähtme valla üldplaneeringu koostamise käigus teostatud uuring rannikualadel ehituskeeluvööndi määramiseks.](#)

4.7. KULTUURIPÄRANDIGA ARVESTAMINE

4.7.1. Arheoloogia

Üldplaneeringute koostamisel tuleb lisaks olemasolevatele arheoloogiamälestistele arvestada veel leidmata arheoloogiapärandiga. [Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsiooni](#) mõttest ja muinsuskaitseseadusest lähtuvalt tuleb arvestada oluliselt maastikku muutvate planeeringute (nt kaevandused, suured taristuobjektid, ulatuslikud uued elamu- ja tööstusalad) kavandamisel vajadusega eelnevalt läbi viia arheoloogiline eeluuring (planeeringute ja projektide eri etappides).

Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste tihedus on suur, tuleb arvestada mälestistele sobilikku keskkonna säilitamisega ja asjaoluga, et muinas- ja keskaegsete asustuskeskuste läheduses võib olla veel leidmata kultuuriväärtusi (asulakohti, kalmeid, rauasulatuskohti jms). Mälestiste rühmale sobilik keskkond on traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik.

4.7.2. Ehituspärand

Riiklike mälestiste ja muinsuskaitsealade muutmiseks või kaitse alt välja arvamiseks üldplaneeringuga ettepanekuid teha ei saa, kuid üldplaneeringu koostamisel on oluline neid sisuliselt käsitleda ja anda piirkonna arengu huvidest lähtuvad kasutamise suunised. Kasutus on ka eeldus pärandi pikaajaliseks korrashoiuks ja säilimiseks, ehituspärandi kasutusega jätmise võib kaasa tuua selle hävimise.

Mälestiste kasutuses hoidmine ja kasutusega mälestistele uue funktsiooni leidmine peaks olema üldplaneeringus käsitletav teema.

Analüüsid piirkonna vajadusi (nt uus lasteaed, spordikeskus, kultuurikeskus vms) ja olemasolevate kasutusega ajalooliste hoonete

potentsiaali, saab teha otsused, millised ehitised vajaliku funktsiooni jaoks sobivad. Võimaluste olemasolul on asjakohane säilitada ja hoida teatud oluliste mälestiste kasutust, nt kool hoitakse ajaloolises koolihoones ja otsitakse sellele lisafunktsiooni, kui laste arv peaks vähenema, mitte ei ehitata uut väiksemat koolimaja vana koolihoonet tühjaks jättes (hea näide Mooste põhikool).

Samuti on oluline käsitleda ehituspärandi vahetut ümbrust ja maastikulist konteksti. Olulisemate mälestiste puhul on võimalik määrata üldplaneeringuga vaatesektoreid, mis on oluliselt suuremad ametlikust 50 m kaitsevööndist (nt kaugvaated kirikutornile). Kaitstava pärandi vahetus läheduses tuleb vältida selliseid arendusi, mis vähendavad pärandi atraktiivsust ja kasutatavust (nt mõisakeskuse lähetele seafarmi rajamine välistab hotelli; vahetusse lähedusse uuselamupiirkonna planeerimine vähendab turismpotentsiaali jne).

Üldplaneeringus saab tähistada koos miljööväärtuslike aladega ka väärtuslikud maastikud ja üksikobjektid, võttes sisuliselt objektid kohaliku kaitse alla vähemalt planeeringu kehtivuse ajaks. Väärtuslike üksikobjektide määratlemiseks saab kasutada erinevaid avalikke registreid (XX sajandi väärtuslik arhitektuur, maaehituspärand, muistised ja pärimuspaigad, pärandkultuuri register jms), samuti on soovitatav viia läbi täiendavaid inventeerimisi, info kogumist kohalikelt koduloouurijatelt jms.

4.8. NÕUDED AVALIKULE RUUMILE

4.8.1. Avalik ruum

Avalik ruum ja avalik väärtus on õigusruumis määratlemata mõisted. See on ka arusaadav, kuna mõistete sisustamine sõltub kohalikust kontekstist, sh traditsioonilisest maakasutusest, ehituskultuurist, kogukonna mõistes avalikust ruumist ning konkreetsest keskkonnast. Seetõttu on mõistlik avaliku ruumi ja väärtuste teemad läbi arutada, neis kokku leppida ning sõnastada ja määrata üldplaneeringu koostamisel.

Avalik ruum linna üldplaneeringus on ala, mis olenemata omandivormist on igaühele kasutatav, kas kogu aeg või kokkulepitud aegadel. Avaliku ruumi reserveerimise eesmärk on tagada elanikele ja linna külastajatele puhkamiseks, kultuuri- ja sporditegevuseks vajalike maa-alade olemasolu. Üldplaneeringuga tuleks täpsustada, millised ruumielemendid avaliku ruumi moodustavad, näiteks pargid ja haljasalad, tänavaruum, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, kõnniteed, jalgteed ja ühendused läbi erakruntide, juurdepääsud taliteedele, avalikkusele mõeldud hoonete rohe- ja parkimisalad, avalikkusele mõeldud hoonete üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja nende juurdepääsud. Samuti tuleks sätestada, milliste tegevuste ja üritustega (laadad, vabaõhu-, spordiüritused, kokkutulekud, festivalid jne) ning hoonestuse kasutusfunktsioonidega avaliku ruumi arendamisel, aga ka haljasalade ja maastike kujundamisel arvestatakse.

Üldplaneeringu koostamisel tuleb kokku leppida eraõiguslikul maal olemasoleva või kavandatava avaliku kasutuse üldistes tingimustes. Anda tuleb avaliku ruumi elementide üldised ehitus- ja kujundustingimused ning määratleda, mis on üldplaneeringu mõistes avalikud väärtused.

Näiteks saab avalike väärtustena käsitleda ruumi kui elukeskkonna elemente, mis kannavad üldisi esteetilisi ja kultuuriloolisi väärtusi ning toetavad elanike tervise parandamist, puhkamist jms. Avalikud

väärtused on näiteks tänavadisain, vaated hoonestusele ja maastikule tänavaruumist, turvalisus, puhas elukeskkond, haljastus jne.

Nii avaliku ruumi kui ka avalike väärtuste defineerimine üldplaneeringus on väga oluline üldplaneeringu elluviimisel, kus neid tuleb arvestada kaalutusotsuse tegemisel nii detailplaneeringute koostamisel kui ka projekteerimistingimuste määramisel.

4.8.2. Arhitektuurivõistluse alad ja juhud

Analoogiliselt avaliku ruumi määratlemise ja asukoha küsimustega võimaldab üldplaneering määratleda ka arhitektuuri-/planeeringuvõistluse alad ja juhud ning läbiviimise korra. Üldplaneeringuga saab kaardistada alad ja nimetada juhud (hoone funktsioonist, korruselisusest, brutopinnast vms lähtudes), kus võistluse korraldamise kaalumise on KOV-ile kohustuslik. Oluline on rõhutada, et arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamine põhjendatakse ja otsustatakse nende reeglite raames detailplaneeringu või projekteerimistingimuste menetluse käigus iga kord eraldi.

A

5. Üldplaneeringu ülesehitus ja vorm

B

Planeering koosneb joonistest, seletuskirjast ja lisadest. Seega jaguneb planeering kaheks osaks, mis peavad teineteisest selgelt eristuma:

1. sisuline teave (kehtestatav osa): konkreetse planeeringuga antud tingimused, millega luuakse terviklik ruumilahendus;
2. informatiivne lisa (taustateave): kõikvõimalikud uuringud, analüüsid, seadustest tulenevad piirangud jms.

Planeeringu **kehtestamise otsus** on haldusakt, millega hakkavad kehtima planeeringu kui alusdokumendi kehtestatavas osas seatud tingimused. Oluline on alusdokumendi selgus, loogiline ülesehitus ja kasutusmugavus. Kehtestamise otsuses peavad olema põhimotiivid ja viited alusdokumentidele, et oleks arusaadav, millistel kaalutlustel otsus on langetatud ja milliseid huvisid kaalutud. Tähelepanu tuleb pöörata kõigi planeeringuga seotud dokumentide, sh mõjude hindamisega seotud dokumentide kättesaadavusele kogu planeeringu koostamise vältel ja ka selle järel.

Ülesehitus ja **osade jaotus** tuleb valida vastavalt eesmärgile. Mõistlik on alustada selgitusi üldiselt üksikule, sest seal tulenevad põhjendused – kõigepealt visioon, eesmärk, edasi järjest täpsemaks, kuni piirkondade (ehitus)tingimusteni välja. Kõikjal ei ole detailsus vajalik, kui see ei täida eesmärki. Kasuks tuleb peatükkide, alamjaotuste ja loendite läbiv nummerdamine (vt nt [Tartu linna üldplaneering 2040+](#)), mis lihtsustab hilisemat viitamist. Oluline peab olema selgelt esile toodud. Soovitav on liigendada üldplaneeringu ülesehituse teemade, juhtotstarvete või piirkondade kaupa, sest nii on lihtsam hiljem vajalikku teavet leida. Piirkondade kaupa jagatud planeeringuteemad on enamasti inimestele arusaadavamad ja paremini kohtadega seostatavad (kohalike väärtuste väljatoomine, äratuntavad kohad).

Joonised ja seletuskiri ei tohi olla omavahel vastuolus ega üksteist dubleerida – sama teksti ei korrata erinevates kohtades. Samuti pole üks teisest olulisem. Joonised on planeeringu graafiline ning seletuskiri lahendus ja tingimusi kirjeldav sõnaline osa. Seletuskirja ja jooniste tekstid peavad olema omavahel kooskõlas ja korrektses eesti keeles (keelekorrektuuri kasutamine). Kõik tingimused peavad

olema üheselt mõistetavad (teksti toimetamine) ning kõigile arusaadavad (liigendamine). Vastuolu või puudujäägi ilmnemisel peab KOV kui õigusakti väljaandja põhjendatult selgitama, kuidas üht või teist tingimust mõista. Kui seda pole aga võimalik lahendada või põhjendada, tuleb teha uus üldplaneeringu lahendus. Oluline on mõistmist lihtsustav jooniste ja teksti omavaheline viitamine.

Üldplaneeringu seletuskirjas peab olema sisuline teave, kaalutlused ja põhjendused, miks sellisele lahendusele jõuti. Meeles tuleb pidada, et kõik tingimused peavad olema tekstis, mis kehtestatakse, mitte lisades, mida ei kehtestata. Näiteks kooskõlastusest tulenev tingimus tuleb kaalutlemise alusel koos põhjendusega seletuskirja sisse kirjutada. Üksikasjalikumad põhjendused ja kasutatud meetodid võivad toetava teabena olla lisades, millele viidatakse planeeringu seletuskirjas. Vaatamata õigusliku mõju puudumisele peavad lisad olema kättesaadavad.

Visuaalselt ja kodanikele arusaadavalt tuleb eristada põhjendused ja kaalutlused, selgitused ja tingimused. Vajalik on arusaadavalt välja tuua, kas tingimus tuleneb maakonnaplaneeringust või uuest analüüsist, ehk kas see kajastab varasemat otsust või on tegu esmase otsusega. Üldplaneeringu seletuskirjas saab seada ruumilisele arengule strateegilisi eesmärke (nt millise teemaga tegeletakse edasi).

Vältida tuleks tekstis tühje sõnu ja lauseid, mis ei määratle ega selgita midagi (nn mull). Kõneviis peab olema vastavuses seatava tingimuse iseloomuga, sh ei välista kindel kõneviis tingimustele lisamast täpsustusi, nt „üldjuhul”, „eelkõige”, „soovituslikult” vms. Oluline on selgesti eristada kohustuslikke ja valikulisi tingimusi ning soovituslikke juhiseid. See aitab vältida vaidlusi ja isikute ebavõrdset kohtlemist. Liiga üksikasjalike tingimuste seadmisega võib tekkida probleeme nende rakendamisel.

Ruumilise arengu põhimõtted peavad olema graafiliselt näidatud. Üldplaneeringu **joonise** puhul on äärmiselt oluline loetavus (sh mõõtkava) – kõike pole vaja ühele kaardile panna, teemasid võib grupeerida ja koostada mitu kaarti. Igal kaardil on oma kindel eesmärk ja eraldi leppemärgid. Teemakaardid peavad omavahel kokku sobima ega tohi olla vastuolus. Kõik teemakaardid kehtestatakse võrdselt, puudub kõige tähtsam ehk nn põhikaart. Planeeringu koostamise töömaterjalide (nt katastripiirid) kajastamisest peab planeeringu joonisel hoiduma.

Joonised ja seletuskiri peavad võimaldama nende edasist töötlemist, näiteks, kui on vaja planeeringusse sisse viia muudatusi (seadustest, eri-, teema- või detailplaneeringust või kohtuotsustest tulenevad muudatused).

Skeemid ehk ilma mõõtkavata joonised on samuti vajalikud ja aitavad ideid selgitada, eesmärke lihtsalt ja loetavalt visualiseerida (nt meedias esitatud atraktiivsed ja laiemale üldsusele arusaadavad joonised).

Üldplaneeringu kasutajasõbralikkuse määrab tulemuse terviklikkus. See tähendab joonise, seletuskirja ja lisade esitluse üheks stiilitervikuks koondamist, mis on esteetiline, lihtsalt orienteerutav ja erinevatele sihtgruppidele kergesti arusaadav. Selle saavutamiseks on otsustavalt kasulik **graafilise disaineri** kaasamine.

Eestis on üldplaneeringute koostamisel võetud suund **geograafiliste kohtteabesüsteemide (GIS)** läbivale kasutamisele, mis seob erinevate andmebaaside andmed konkreetse koha geograafiliste koordinaatidega. Selle viisi eeliseks on päringute automatiseerimise võimalus, andmete omavaheline kombineerimine ja koos võrdlemine, ruumiinfo analüüs ehk (masin)andmetöötlus. Üldplaneeringu kaardil on oluline planeeringulahendus, taustaandmete GIS-andmebaaside ajas muutuvaid kihte ei ole planeeringus vaja dubleerida.

Digitaalne vaadeldavus ja veebirakendus erineb oluliselt mõõtkavas koostatavast paberkaardist ja nõuab ka erinevat esitluskuju.⁵³ Lisaks peab arvestama nutitelefonis ja tahvlis töötava vaatega. Digivõimalusi tuleb kasutada ka tagasiside kogumiseks, küsitlusteks ja uurin-guteks (vt ka ptk 7.2).

Tuleb arvestada **mõjutatavate aladega** sh planeeringualast välja ulatuvate seostega (nt maakonna- või üldplaneeringuga varem kavandatu). Taolise info kirjeldamine seletuskirjas ja/või näitamine joonisel väljaspool konkreetse KOV-i piire on vältimatult vajalik. Tegu pole planeeringualast väljaspool oleva territooriumi planeerimisega, vaid mõjualaga arvestamisega. Mõjualad puudutavad näiteks ruumiliselt jätkuvaid võrgustikke, ulatuslike mõjuvõõnditega objekte (sh nt lennuvälja tõusu- ja maandumisalad, mis mõjutavad lähiümbrust,

[Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks](#)

planeeritavate ehitiste kõrgused), ohuobjekte ja nende vööndeid, maastiku ulatust, kaitstavaid alasid jne.

53 Digikaartidel on veebirakendustes kihtide sisse/välja lülitamisega lihtne eristada eri valdkondade teemakihte ja -kaarte, aluskaarte ja taustteavet ning näidata kihte, mida saab vastavalt vajadusele sisse/välja lülitada eri andmete kooskasutamiseks. Eriti mugav, kiire ning kohtandmete sisule vastav on selline digitaaljoonis, kus ruumikujule klikkides avaneb hüpikaknana vastav seletuskirjatekst. Veebikaartide puhul lisandub võimalus kihtide kuvamisviiside ja tabelandmete kombineerimiseks, aadressi alusel otsinguteks, pindalade ja vahemaade mõõtmiseks. Planeeringu sellisel viisil koostamine aitab vähendada teksti mahtu.

A decorative blue line that starts at point A (top left), goes right, curves down and right, then left, then down and left, then right, ending at point B (bottom right). A red dot is located on the bottom horizontal segment.

A

6. Mõjude hindamine

B

6.1. HINDAMISE EESMÄRK JA VÕIMALUSED

6.1.1. Eesmärk

Üldplaneeringu kehtestamisel peab KOV olema veendunud, et on planeeringulahenduse koostamisel arvestanud asjakohaste avalduvate mõjudega. Selle eesmärgi saavutamiseks on planeerimisseaduses pandud KOV-ile ülesanne hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid (sh tervise) ja looduskeskkondlikke mõjusid.

Üldplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine on ruumilise planeerimise lahutamatu osa ja nendega arvestamine aitab kaasa parima võimaliku planeeringulahenduse koostamisele.

KOV on nii üldplaneeringu koostamise korraldaja kui ka asjakohase mõjuga arvestamise/mittearvestamise üle otsustaja. Selles rollis tuleb just temal pidevalt ja mõjude hindamise üleselt koondada alusteavet, et põhjendatult otsustada, millise planeeringulahendusega või lahenduse variantidega edasi töötatakse, milline lahendus vastu võetakse ja milline lõpuks kehtestatakse.

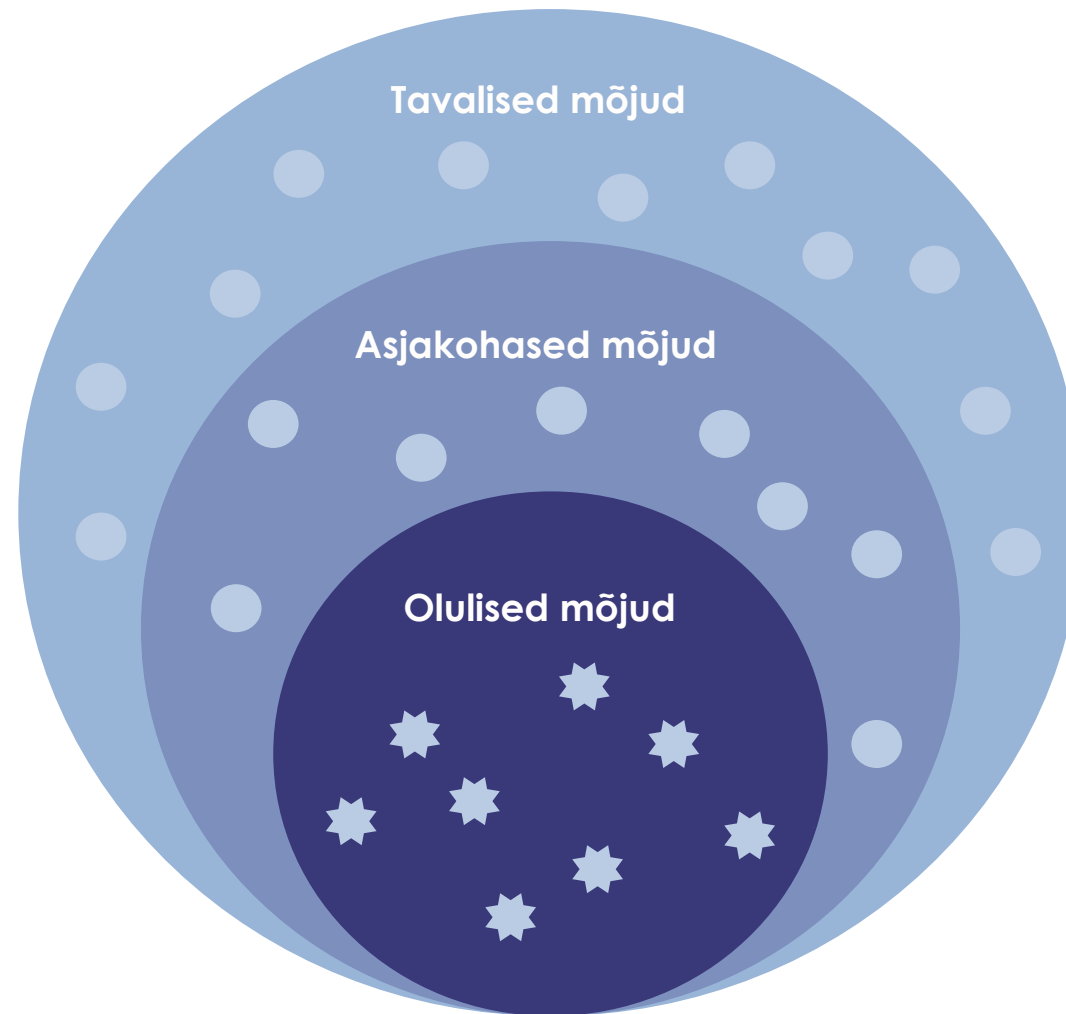
⁵⁰ Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale.

6.1.2. Tavalised mõjud, olulised mõjud, asjakohased mõjud

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) on defineeritud keskkonnamõju⁵⁰ ehk tavaline mõju ja oluline keskkonnamõju⁵¹ ehk oluline mõju. Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel (KSH) keskendutakse olulistele mõjudele. Tavalise ja olulise mõju definitsioonist on võimalik lähtuda ka majanduslike, kultuuriliste ja sotsiaalsete mõjude olulisuse määramisel. Tavalistele mõjudele ei pöörata üldjuhul igapäevaelus tähelepanu, kuna need on olemuselt ühiskonnas aktsepteeritava ulatusega. Samas oluliste mõjudega tuleb tegeleda alati, kuna nende avaldumisel võivad kaasneda tõsised tagajärjed.

Planeerimisseaduses ei ole kasutatud mõisteid „tavaline mõju” ega „oluline mõju”, vaid seal räägitakse asjakohastest majanduslikest, kultuurilistest, sotsiaalsetest (sh tervise) ja looduskeskkondlikest mõjudest. See mõistega hõlmab alati järgmist: 1) kõiki konkreetse planeeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi mõjusid ning 2) tavalisi mõjusid ulatuses, mis konkreetse planeeringu koostamisel vajavad mingil põhjusel hindamist (vt joonis 8). Ruumilisel planeerimisel on alati vaja hinnata lisaks olulistele mõjudele ka tavalisi mõjusid, et luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse, sh tervist ja turvalisust toetava elukeskkonna kujunemiseks. Lisaks peab kavandatu soodustama keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Seda kõike pole võimalik teha, kui ohjatakse üksnes olulisi mõjusid.

⁵¹ Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.



Joonis 8. Tavalised, asjakohased ja olulised mõjud

6.1.3. Asjakohaste mõjude hindamine

Üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringu koostamisel ning nende muutmisel on kohustuslik hinnata asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkondlikke mõjusid (edaspidi kõik koos *asjakohased mõjud*). Sotsiaalsed mõjud sisaldavad mõjusid elanike tervisele.

Õigusaktidega ei ole sätestatud menetlus- ega sisunõudeid asjakohaste mõjude hindamiseks, välja arvatud KSH osas (vt ptk 6.1.4). Seega on seadusandja jätnud üldplaneeringu koostaja otsustada, mida, millal ja kuidas ta hindab.

Keeruline on üheselt määratleda, kus lõpeb asjakohaste mõjude hindamine ja algab planeeringulahenduse väljatöötamine. Suure osa asjakohastest tavalistest mõjudest hindab/vad planeerija(d) või töörühm, mida saab samaaegselt käsitleda nii mõju hindamisena kui ka parima planeeringulahenduse väljatöötamisena. Asjakohaste tavaliste mõjude hindamist enamasti eraldi ei fikseerita, hindamise tulemus avaldub kaalutletud planeeringulahenduses või -otsuses. Soovitav on läbi mõelda, millised on hindamist vajavad tavalised asjakohased mõjud ning analüüsida, kas nendega arvestamiseks on töörühmal olemas nõutavad teadmised. Vajadusel on otstarbekas kaasata planeeringulahenduse väljatöötamisse valdkondliku pädevusega spetsialistid.

Eraldi teadvustamist ja hindamist vajavad asjakohased olulised mõjud (nt üldplaneeringu elluviimise mõju KOV eelarvele), mida ei hinnata tavapärase KSH raames. Selleks, et ka need mõjud saaksid hinnatud, tuleb läbi mõelda hindamise viis. Võimalus on kaasata planeeringu koostamise töörühma eriteadmistega isik, tellida ekspert hinnang või uuring, korraldada eraldiseisev vastava asjakohase olulise mõju hindamine või laiendada KSH raames hinnatavate mõjude ringi (vt ptk 6.1.4). Nimetatud mõjude hindamine on otstarbekas fikseerida.

Kui asjakohase olulise mõju hindamiseks kaalutakse eksperthinngu või uuringu tellimist, siis tasub mõelda, kas üldplaneeringu põhilahenduse muutumisel on eksperthinngu või uuringu järeldused endiselt kasutatavad või on vaja järeldusi uuendada. Viimase

korral on tõenäoliselt otstarbekam valida eraldiseisev vastava asjakohase olulise mõju hindamine või laiendada KSH raames hinnatavate mõjude ringi.

Kui valitakse eraldiseisev vastava asjakohase olulise mõju hindamine, siis on soovitatav ehitada hindamisprotsess üles sarnaselt KSH-ga, et toetada planeerimisprotsessi algusest lõpuni ning avalikustada tulemusi ühise ajakava alusel.

Asjakohaste oluliste mõjude hindamise sisulise käsitluse ulatus peab lähtuma vajadustest ning hindamise täpsusaste peab vastama planeeritava tasandi täpsusastmele, sh arvestama planeeritava maa-ala suurusega ja võimaliku mõjuala(de) ulatusega. Seega ei saa asjakohaste oluliste mõjude hindamine olla formaalne. Iga kord tuleb küsida, miks mõju hinnatakse ja kuidas tulemust planeeringu koostamisel kasutatakse. Sama tähtis on planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste oluliste **soodsate mõjude** hindamine ja nende võimaldamiseks võimaluste väljapakkumine.

Kuna asjakohaste oluliste mõjude hindamise tulemused on üks osa üldplaneeringu põhjendustest, siis peab vastav teave jõudma planeeringusse koos arvestamise/ mitteamarvestamise põhjendustega. Vajadusel kaasab KOV selleks eksperdi(d) vm nõuandjad, kuid **asjakohaseid olulisi mõjusid teadvustava ja arvestava otsuse peab langetama ja motiveerima KOV**. Oluline on meeles pidada, et konsultant tegeleb mõjude analüüsi ja nõustamisega, KOV langetab selle alusel kaalutletud otsused.

6.1.4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)

Üldplaneeringu koostamisel on kohustuslik läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamisel ning üldplaneeringu ja selle teemaplaneeringu muutmisel tuleb (eel)hinnata⁵² KSH läbiviimise vajalikkust.

Üldplaneeringu ja KSH menetlus (nt mida ja millises järjekorras tehakse, kellega ja millal koostööd tehakse ja keda kaasatakse) on reguleeritud planeerimisseaduses, nõuded KSH aruande sisule ja muudele tingimustele (nt KSH teadete sisu, nõuded juhteksperdile, KSH aruande kooskõlastamata jätmise alused, KSH tulemuste arvesse võtmise alused, piiriülene koostöö, Natura 2000 hindamise erisus, seiremeetmete kehtestamine) tulenevad KeHJS-st. Menetlusnõuete⁵³ järgimise lihtsustamiseks on soovitatav kasutada üldplaneeringu menetluse skeemi.

KSH põhieesmärk planeerimisprotsessis on hinnata üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi mõjusid looduskeskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile ja varale ning välja pakkuda oluliste mõjude ohjamiseks vastavad ja õigeaegsed ennetamise, vältimise, vähendamise, leevendamise ja põhjendatud juhul heastamise meetmed ning vajadusel seiremeetmed. Oluliste mõjude käsitlemisega sama tähtis on planeeringu elluviimisega kaasnevate oluliste soodsate mõjude hindamine ja nende võimendamise võimaluste väljapakumine.

Kuna KSH fookuseks on ennekõike looduskeskkonnale avalduvad olulised mõjud, siis traditsioonilise KSH raames majanduslikke mõju-

sid ei hinnata. Samuti on leitud, et KSH-s pööratakse liiga vähe tähelepanu sotsiaalsetele mõjudele, sh mõjudele, mis on seotud rahvastiku tervisega.

Kui soovitakse, et KSH käsitleks traditsiooniliselt hinnatavatele valdkondadele ja olulistele mõjudele täiendavalt asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid või looduskeskkondlikke mõjusid, siis tuleb vastavat vajadust ja hindamise ulatust kindlasti kirjeldada hanke korral hankedokumentides ja ka KSH väljatöötamise kavatsuses. Sellisel juhul on soovitatav KSH aruandes hinnatavaid mõjusid esitleda viisil, mis võimaldab osapooltel üheselt aru saada, kus ja milliseid mõjusid käsitletakse.

⁵² Eelhindamist on käsitletud Keskkonnaministeeriumi juhendis „Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine”.

⁵³ KSH menetlusetappe ja -nõudeid on kirjeldatud Keskkonnaministeeriumi juhendis „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimine. Planeerimisseaduse kohane menetlus”. Üldplaneeringute juhiste skeemid on leitavad planeerimisseaduse ajaveebis <https://planeerimine.ee/seadus-iajuhendid/menetlused/>

6.2. HINDAMISE PÄDEVUS

KOV-i kui üldplaneeringu koostamise korraldaja ülesanne on tagada, et asjakohaste mõjude hindamisse kaasatakse piisava pädevusega spetsialistid.

6.2.1. Asjakohaste mõjude hindamise pädevus

Asjakohaste mõjude hindamiseks, välja arvatud KSH osas, ei ole pädevusnõudeid õigusaktidega sätestatud. Seega peab KOV ise seadma pädevusnõuded asjakohase mõju hindajale, tuginedes konkreetse planeeringu ja asjakohase mõju hindamise sisule.

Üldjuhul eeldatakse, et asjakohaste tavaliste mõjude hindamiseks on planeerijal olemas vajalik pädevus. Pädevuse puudumisel tuleb see kaasata. Kindlasti vajab läbimõtlemist, milliseid pädevusnõudeid peab KOV seadma asjakohaste oluliste mõjude hindamiseks. Pädevusnõuded tuleb välja tuua võimalikult varases etapis, kas hankedokumentides, eksperthinnangu või uuringu lähteülesandes vm sobivas kohas.

6.2.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) pädevus

KSH menetluse läbiviimisel tuleb KSH juhteksperdi pädevusnõuetes lähtuda KeHJS-is sätestatust. KOV ametnik või teenistuja võib olla KSH juhteksperdi kui ta vastab KeHJS-is sätestatud juhteksperdi pädevusnõuetele.

Eeldatavalt pole KSH juhteksperdi pädev hindama ainuisikuliselt kõiki olulisi mõjusid, mistõttu on asjakohane vastavalt vajadusele kaasata täiendavalt asjatundjaid, sh nt tervise- ja sotsiaalvaldkonna spetsialiste. Seega on vaja läbi mõelda, millistes valdkondades ja milliseid pädevusi on vaja olulise mõju hindamiseks, ning pädevusnõuded

välja tuua hanke korral hankedokumentides ja soovitatavalt ka KSH väljatöötamise kavatsuses.

6.2.3. KSH eelhindamise pädevus

KSH eelhindangu andmiseks ei ole pädevusnõudeid seatud. Praktikas on üldjuhul KOV spetsialist koostanud KSH eelhindangu, keerulisemate juhtumite korral on kaasatud KSH konsultatsiooniteenust pakkuvaid ettevõtteid.

NÄITED

- ☒ Aunapuu, A., Kutsar, R. (2016) [Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamisel Eestis](#), MTÜ Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing, Keskkonnaamet ja Keskkonnaministeerium.
- ☒ Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S., Kalle H. (2017) [Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat](#). Keskkonnaministeerium
- ☒ Pöder, T. (2015) [Keskkonnariski hindamine. Hindamiskäik ja ühildamine keskkonnamõju hindamisega](#), Keskkonnaministeerium.
- ☒ [Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimine. Planeerimisseaduse kohane menetlus](#), Keskkonnaministeerium 2015
- ☒ Kutsar, R. (2015) [Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine](#), Keskkonnaministeerium

A

7. Planeeringu koostamise ja kaasamise kavandamine

B

7.1. AJA PLANEERIMINE

Planeerimisprotsessi kavandamine on väga oluline ja seda ei tohi käsitleda lisategevusena (vt joonis 9). Algusest peale peab kõigile, sh nii volikogule kui ka avalikkusele, olema selge, kui kuu protsess tervikuna või etappidena eeldatavalt aega võtab ja millal üldplaneeringu kehtestamiseni jõutakse. See aitab hiljem ära hoida ajakulu teemalisi arusaamatusi ja vaidlusi planeeringu koostamise ajal.

Aja planeerimist selgitava täpsema materjali leiab planeerimiseaduse ajaveebist, sh [menetluskeemid](#).

Töömahu hindamisel tasub arvestada sellega, et eeltööd võtavad tavaliselt eeldatust kauem aega. Piisavalt aega on vaja varuda suhtlemiseks kogukonna ja huvigruppidega. Kooskõlastamise ajakulu on raske ennustada, ent see sujub tavaliselt seda kergemini, mida varem on alustatud koostööd, nt varast suhtlust asjaosaliste ametiisikutega kooskõlastatavate teemade kaupa.

7.2. KAASAMINE JA OSALEMINE

Üldplaneering on omalaadne leping volikogu ja KOV-i elanike vahel. See on kokkulepe, millesse kaasatakse avalikkus ning luuakse kõigile võimalus arvamust avaldada (vt joonis 10). Et üldplaneeringu elluviimine oleks edukas, on tarvis kogukonna toetust ja mõistmist ning selleks peavad kohalikud elanikud, samuti ettevõtjad ja teised huvilised planeerimisprotsessis osalema. KOV peab kõigepealt teavitama üldplaneeringu koostamise kavatsusest, et aktiivsed kodanikud ja kodanikuühendused saaksid õigel ajal osaleda.

21. sajandil ei peakski enam rääkima kaasamisest, vaid just osalemisest. Planeerimine ja ehitustegevus on seaduse tasemel kaasamisnõuetega küll ulatuslikult reguleeritud, kuid tegelikud head näited

sünnivad pigem osalusplaneerimise ja koosloome igapäevasel rakendamisel. Laiem osalus ja dialoog tagab otsuste läbipaistvuse ja sisukuse ning aitab vähendada ja ennetada konflikte kogukonnaga.

Avalik ja läbipaistev osalusprotsess üldplaneeringu koostamisel aitab ära hoida hilisemaid vaidlusi ning loob suurema kindluse, et paika pandud põhimõtted elavad kokkuleppimise ajahetkest kauem. Selleks peab üldplaneering ühest küljest võimaldama paindlikke otsuseid, teisest küljest aga esindama ja kaitsma kogukonna avalikke huve ning suunama vastavalt maakasutust ning ehitustingimusi.

Lisaks läbipaistvusele ja avatusele on oluline märksõna arusaadavus – informatsioon peab olema kõigile osapooltele arusaadav ehk võimalikult selge, rohkelt visualiseeritud ning lühidalt ja lihtsalt lahti seletatud. Sama oluline on info kättesaadavus – dokumendiregistrid, andmebaasid, sh planeeringud, peavad olema kergesti leitavad ja loogiliselt kasutatavad (näiteks veebikeskkonnas kättesaadav hästi toimiv ja kaardirakendusega ühildatud planeeringute register).

Kaasamise ja osalemise parimaks võimaldamiseks tuleb maksimaalselt ära kasutada digivõimalusi. Tehniliste lahenduste osas tuleb rohkem tulevikku vaadata ning muuta KOV-i teabeplatvormid võimalikult interaktiivseks (lisaks infoedastusele ka teabe, arvamuste ja ettepanekute kogumine). Ehitus- ja planeerimistegevus tasub koondata ühele hästi toimivale ja jooksvalt ajakohastatavale veebilehele, kus asjast huvitatu leiab kerge vaevaga uudised ja käimasolevad arendused ning elanikud saavad sel moel kõigil ühist ruumi puuduvatel otsustel silma peal hoida. Näiteks Helsingis ühildab tänapäevane osalusplaneerimine pikaajalise ruumilise arengu strateegia, arhitektuurivõistluste korraldamise, detailplaneeringute avalikustamise ja linnakodanike osalemise võimalused.



Joonis 9. Planeeringu koostamise põhimõttelised etapid

Suured ruumiloome küsimused (nt üldplaneering) jäävad tihti kodanikele liiga abstraktseteks ning tundub, et sellised otsused neid ei puuduta. Üks võimalus on kasutada suhtluses täiendavaid esitlusmaterjale (visuaalseid selgitusi, animatsiooni), mis on koostatud suunitlusega konkreetsele sihtrühmale. Teavituspunktide asukohtade ja suhtluskanalite puhul peab enam arvestama elanike erinevate gruppidega ning liikumistrajektoore ja harjumuste erinevustega (nt noorte suurem veebi ja nutiseadmete kasutusaktiivsus võrreldes eakatega).

Osalusplaneerimine peab olema paindlik ja protsess avatud muutustele, olgu muutuste põhjused siis ühiskondlikud, tehnilised või konkreetsest uuest infost tulenevad. Kaasamisele ja osalusruumi kujundamisele võiks läheneda märksa loominguilisemalt ning kasutada julgelt erinevaid meetodeid nagu vestlusringid, arutlevad jalutuskäigud, ekskursioonid, tajukaardid, küsitlused, ennetavad avalikud arutelud, ajutised infopunktid, ajutine kohakasutus, regulaarsed ümarlauad infojagamiseks, veebidiskussioonid, teemaseminarid, ideekorje („mis oleks kui...“). Kui KOV-il teadmistest, pealehakkamisest või ajast puudu jääb, siis võib tellida kaasamisprotsesside läbiviimist ja korraldamist teenusena ka väljastpoolt.

Koostööd tuleb juhtida ning selleks tuleb luua kaasamiskava. See koosneb etappidest, kus on nii avalikkusele mõeldud (suur)üritusi kui ka piiratud ringis läbirääkimisi, nii taustatöö tegemist ja analüüsi kui ka arendusplaanide selgitamist. Kaasamise tegevuskava aitab kaardistada võimalikud koostööpartnerid, kavandada ulatuslikku teavitust ja kujundada sihtrühmade osalust võimaldav raamistik, mõelda läbi kaasamise viisid. Kaasamiskava tuleks koostada vastavalt KOV-i eripärale, kaaludes, kellega, mis kujul, millal ja mis eesmärgil koostööd teha, millised on sihtrühmad, kuidas suhtlemist ette valmistada, milliseid meetodeid kasutada.



Joonis 10. Tartu linna üldplaneeringu avalik väljapanek, kevad 2017
(Foto: I. Ranniku)

Äsja haldusreformi läbinud Eesti tingimustes tuleb erilise tähelepanuga suhtuda asjaolusse, et uute omavalitsuste territooriumitel elavad kogukonnad ei pruugi olla veel saavutanud ühtset identiteeti ja „meie“-tunnet. Piirkondade vahel võib esineda konkurentsi, eesmärkide erinevat tõlgendamist või soovi säilitada just oma piirkonnas kõik vanaviisi. Kaasatus ja osalemine üldplaneeringu koostamisel võib olla oluline kogukondi ühendav tegevus. Selle eelduseks on KOV ja kogukondade väga hea infovahetus kogu planeerimisprotsessi vältel.

MEELESPEA



Hästi korraldatud protsess

- ☒ võimaldab tekitada arengu suunamisest huvitatud osapoolte vahel koostöövõrgustiku;
- ☒ aktiveerib üksikisikute, huvigruppide ja organisatsioonide tegevust;
- ☒ selgitab välja erinevate elualade, avaliku, era- ja kolmanda sektori huvid ning loob raamistiku nende huvide tasakaalustamiseks ja ühisosa leidmiseks;
- ☒ võimendab kogukonna koostöövalmidust ja meeskonnatöö vaimu ning annab alusandmed teistele arengu kavandamise tasanditele.

NÄITED

- ☒ [Üldplaneeringu menetluse skeem](#) (pikk variant)
- ☒ [Helsingin kaupunki: ajankohtaiset suunnitelmat](#) (päevakorras olevad planeeringud)
- ☒ [Tartu linna üldplaneering 2040+ materjalid](#)
- ☒ Protsessi kavandamise näide: Hendrikson & KO (2015). [Mereala ruumilise planeerimise meetodika](#), Artes Terrae, ptk 3.1
- ☒ [Avatud valitsemise partnerlus](#) (2022 Riigikantselei): põhjalik tabel vajalikest sammudest ja osapooltest ning oodatavatest tulemustest lõppeesmärgini jõudmiseks (heakskiidetud tegevuskava).
- ☒ Tillemann, K., Viljasaar, R. (2012) [Kaasava planeerimise juhend](#), MTÜ Linnalabor, OÜ Vesterra
- ☒ Kübar, U., Hinsberg, H. (2014) [Kaasamine avalikus sektoris ja vabakonnas: käsiraamat ametnikele ja vabaühendustele](#), EMSL
- ☒ [Juhendmaterjal kaasamise kavandamiseks ning kaasamis-tegevuste läbiviimiseks](#), Tartu 2011–2012
- ☒ Kalle, H., Kuusik, M., Bernard, E., Metspalu, P. Lass, J. (koost). (2004). [Soovitused planeerimisprotsessi ülesehitamiseks](#)”, Hendrikson & Ko, Siseministerium
- ☒ Vihma, P., Lippus, M. (2016) [Kogukondlik turvalisus: juhend](#), Linnalabor
- ☒ [Head keskkonnaotsused: käsiraamat](#), Keskkonnaõiguse Keskus 2010
- ☒ Osalussoovitused „Oska osaleda!” Keskkonnaõiguse Keskuse veebilehel: <http://www.k6k.ee/oskaosaleda>
- ☒ Lass, J. (2012) [Ruumiline planeerimine ja ehitamine: kodaniku käsiraamat](#), Pirita Selts

- ☒ Kõnnusaar, A., Keerberg, L., Mardiste, P., Jüssi, M. (2009) [Osalemise keskkonnaotsuste tegemises](#), Eesti Roheline Liikumine 2009
- ☒ [Participatory Methods Toolkit. A practitioner’s manual](#). King Baudouin Foundation and the Flemish Institute for Science and Technology Assessment. 2005

NB! Kõik dokumendid on sisuliselt ja põhimõtteliselt abiks ruumiot-sustes osalejatele, kuid kuna planeerimisseadus on vahepeal muu-tunud, ei pruugi viited paragrahvidele enam vastata kehtivatele seadustele.

A

8. Sõnastik

B

Asustuse arengu suunamine: Maakonnaplaneeringuga määratakse maalsed piirkonnad ja linnalise asustusega alad, millega luuakse eeldused ja seatakse tingimused asustussüsteemi ja asulate ruumilise struktuuri kujundamiseks. Nimetatud süsteemi ja struktuuri järgimisel soodustaks asustuse areng mitmekesise, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonna, esteetilise miljöö ja olemasolevate väärtuste säilimise. Ent ei tooks samal ajal kaasa liigseid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja eksploatatsioonil ega põhjendamatu uutele aladele ehitamist.

Avalik ruum: keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. Avalikuks linnaruumiks on näiteks väljakud, platsid, turud, ostukeskused, pargid, tänavad, raamatukogud jms.

Avaliku ruumi kvaliteet: avaliku ruumi omadused, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab mõtlema ka erivajadustega inimestele. Kui neile pole tagatud vajalik ligipääs, on nad automaatselt avalikust ruumist välja tõrjutud.

Ehitatud keskkond: ehitustegevuse käigus loodud või ümber kujundatud keskkond, mis on sarnaselt looduskeskkonna ja varadega meie rahvusliku rikkuse oluline osa – eriilmeline ja mitmekesine kultuurimaastik, mida kasutame ja arendame säästlikult ja jätkusuutlikult, hoides ja kasvatades selle väärtusi. Ehitatud keskkond on Eesti elanike kodu ja majandusümbruse ilmestaja ning kultuuri avaldus, mis vormib ja raamistab tulevase arengu.

Ehitatav keskkond: tulevikuvisioon ehitatud keskkonnast, soovitud eesmärk, mille kõrge kvaliteedi saavutamine sõltub kõigist asjaosalistest – alates riigist ja omavalitsustest kuni pädevate asjatundjate ja kodanikeni. Valdlikke ja halduspiire ületav koostöö ja terviklik lähenemine ehitatud keskkonna ning esteetilise miljöö kujundamisele ja arendamisele on elukeskkonna kvaliteedi kujundamisel väga tähtis. Selle toimimise aluseks on riigi ja kohalike omavalitsuste ühine arusaam sellest, et ruumiline planeerimine on tasakaalustatud loodus- ja ehitatud keskkonna arengu tõhus vahend.

Elukeskkond: inimest ümbritsev sotsiaalmajanduslike, psühhosotsiaalsete ning loodusliku ja tehniliku (ehitatud) keskkonna tegurite kogum.

Inimmööde planeerimises: inimese vajadustele keskenduv ruumilise arendamise kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmöötmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab linnaruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Kergliiklustee: jalgsi, jalgrattal, tasakaaluliikuril, pisimopeedil ja ratsa liiklemiseks kavandatud teede või radade ühisnimetus. Erinevad kergliiklejad võivad kasutada ainult neid kergliiklusteid, mis on sätestatud liiklusseaduses. Kergliiklusteede planeerimisel on oluline, et need oleksid katkematud, ühendaksid olulisi sihtpunkte (elu- ja töökohad ning teenuste osutamise kohad) ja moodustaksid pideva võrgustiku.

Korduva üleujutusega ala: alad mererannal ja suurte üleujutusala-dega siseveekogude kallastel, mille mullastikust ja/või taimestikust on võimalik järeldada, et tegemist on pidevalt teatud kindlate perioodide järel üleujutatava alaga. Need alad on aluseks ranna või kalda piiranguvööndi, veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi määramisele. Korduva üleujutusega ala ei ole harilikult veega katmata maa-ala, mis aeg-ajalt erakorraliste ilmastikutingimuste korral sagedameveega ajutiselt üle ujutatakse.

Liikuvus: võime liikuda ühest kohast teise, kasutades ühte või mitut transpordiliiki või teenuseid inimeste liikumisvajaduste rahuldamiseks. Säästev linnaliikuvus lähtub linnapiirkondade toimivusest ja elatavusest, arvestades mitmekülgset inimeste ja kaupade liikuvuse korraldamist majanduslikult, sotsiaalselt ning keskkondlikult jätkusuutlikul moel.

Liikuvuskava: ehk säästev liikuvuse arengukava on strateegiline plaan, mis toetub olemasolevatele planeerimistavadele ja võtab arvesse lõimingu, kaasamise ja hindamise põhimõtteid inimeste praeguste ja tulevaste liikuvusvajaduse rahuldamiseks ja elukvaliteedi tõstmiseks. Säästva (linna) liikuvuse arengukava eesmärk on luua jätkusuutlik (linna)transpordi süsteem, mis tagab kõigile juurdepääsu töökohtadele ja teenustele, parandab ohutust ja turvalisust, vähendab saastet, kasvuhoonegaaside heidet ja energia tarbimist,

suurendab kauba- ja reisijateveo tõhusust ja tasuvust ning suurendab (linna) keskkonna atraktiivust ja kvaliteeti.

Linnalise asustusega ala: (vt ka tiheasum) on maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tiheus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamu- ja tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktselt asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

Maaline piirkond: ala väljaspool linnalise asustusega alasid, mis hõlmab nii hajaasustust kui ka väiksemaid kompaktselt asustusega alasid (nt mõned alevikud, tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad jmt).

Puhkeala: maastikuliste ja sotsiaalsete eeldustega maa-ala vabaõhupuhkuseks ja puhkemajanduse korraldamiseks.

Rahvastiku tervis: kindla territooriumi elanike või erinevate rahvastikurühmade tervise seisund.

Riigikaitseeline ehitis: ehitis või riigikaitse otstarbega ehitisi teevõimaldava maa-ala, mis on Kaitseministeeriumi või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses, sealhulgas riigikaitseeline tee.

Riigikaitseelise ehitise piiranguvöönd: vöönd riigikaitseelise hoone välisseinast või riigikaitseelise rajatise välispiirjoonest või kinnisasja välispiirist, kus ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi kooskõlastuseta on keelatud.

Rohetaristu: looduslike ja poollooduslike alade ja muude keskkonnanähtude strateegiliselt kavandatud, ruumiliselt, funktsionaalselt ja ökoloogiliselt sidus ning erinevatel hierarhilistel tasanditel toimiv võrgustik, mis on loodud ja mida hallatakse selleks, et pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid (loodushüvesid).

Roheline võrgustik: (planeerimisseaduse tähenduses) on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest, poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tuumikaladest ja neid

ühendavatest rohekoridoridest. Roheline võrgustik (rohevõrgustik) on rohetaristu kandev element.

Rohelise võrgustiku ruumielemendid: erineva tähtsusega (riiklik, maakondlik, kohalik) tuumik- ehk tugialad (enamasti kaitsealused alad või kõrge elurikkuse või olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad) ja neid ühendavad rohekoridorid, mille eesmärk on säilitada tuumikalade kõrge elurikkus ja/või pakkuda olulisi ökosüsteemiteenuseid.

Ruumimudel: vahend üldplaneeringu koostamisel, mis on abiks tiheasumite ruumilise struktuuri ja terviklahenduse kavandamisel, näidates ära põhimõttelised hoonestusmahud, hoonete paigutuse ja tänavavõrgustiku. Ruumimudel on suurema ala ühtse ja täpsema visioonina aluseks detailplaneeringute koostamisele, hoonete ja avaliku ruumi suhete, samuti elamispiiride ja taristute vastastikkuste seoste ning tiheasumi ruumilise struktuuri arendamisele.

Tervis: inimese füüsilise, vaimse ja sotsiaalse heaolu seisund.

Tervise- ja heaolu profiil: Tervise- ja heoluprofiil on strateegilise planeerimise alusdokument, milles on kirjeldatud ja analüüsitud kohaliku omavalitsuse üksuse, maakonna või piirkonna rahvastiku tervist ning sellel territooriumil esinevaid tervisemõjureid.

Sinine võrgustik: rohevõrgustiku koosseisu kuuluvad veeökosüsteemid ja nende kaldaalad, mis sisaldavad järvi, jõgesid, ojasid jt ökoloogiliselt toimivaid veekogusid.

Tiheasum: on maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega ala sees üldplaneeringuga eristatav ja piiritletav kompaktselt asustusega maa-ala, mis hõlmab reeglina olemasolevat hoonestatud ala (määratletud tiheasustusega paikkondadena) koos vajadusel kavandatava laiendusega. Erandjuhul võib tiheasumina eristada ja piiritleda ka uusi planeeritavaid terviklikke kompaktselt asustusega maa-alasid. Linnalise asustusega ala võib sisaldada ühte või mitut tiheasumit. Tiheasumid võivad tüübilt erineda, nt elamu-, keskus-, tööstusalad vm. Tiheasumi ruumiline struktuur täpsustatakse üldplaneeringu koostamise käigus, kasutades asjakohastel juhtudel ruumimudelit. Reeglina määratakse tiheasum üldplaneeringuga detailpla-

neeringu koostamise kohustusega alaks. Vt „Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus” (2014 EKA)

Tiheasustusega paikkond: Statistikaameti metoodika kohaselt tihehoonestusega ala, kus hoonete vaheline kaugus ei ole suurem kui 200 meetrit ja kus elab ühtekokku vähemalt 200 inimest.

Toimepiirkond: maakonnaplaneeringuga määratud keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb toimepiirkonna keskusest (maakondlikust keskusest) ja sellega funktsionaalselt seotud piirkondlikest, kohalikest ja lähikeskustest ning nende tagamaal asuvatest paikkondadest, mille elanike jaoks on antud keskused peamised igapäevase ja perioodilise liikumise sihtkohad. Toimepiirkond jaguneb linna lähivööndiks, siirdevööndiks ja äärealaks.

Tugi-toimepiirkond: toimepiirkonda toetav, maakonnaplaneeringuga määratud piirkondliku keskusega funktsionaalne piirkond.

Väärtuslik maastik: maakonna- või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Valginnastumine: linnalise asustuse laienemine hõreda asustustiheusega struktuurina, mis hõivab ümbritsevaid põllumajandusmaid ja loodusmaastikke, aga ka rohealasad linnalise asustuse hoonestamata äärealadel ja rohelistes vööndis. Areng on juhuslik ja ebaühtlane, asustust iseloomustab monofunktsionaalsus ja sotsiaalne homogeensus. Valginnastumine võib viia ebaökoonoomse ja energiakuluka asustusstruktuurini, tekitada sotsiaalseid probleeme, kasvatada liiklusvooge ning elanike sõltuvust auto kasutamisest.

Väärtuslik põllumajandusmaa: jaguneb kaheks – riikliku ja kohaliku tähtsusega põllumajandusmaaks. Riikliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa on küla või aleviku territooriumil asuv vähemalt ühe hektari suurune põllumajandusmaa massiiv, mille kaalutud keskmine boniteet on 1) võrdne Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem, või 2) võrdne maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem, kui põllumajandusmaa massiiv asub maakonnas, mille põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist väiksem. Kohaliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa – KOV planeeringuga määratud põllumajandusmaa massiiv, mis ei vasta eelmises lõigus kirjeldatud tingimustele.

LISADE LOETELU

[Lisa 1. Olemasoleva olukorra analüüsimine](#)

[Lisa 2. Üldplaneeringu ülesannete lahendamine](#)

[Lisa 3. Planeeringutingimuste seadmine maalises asustuses](#)