

PLANEERINGUTINGIMUSTE SEADMINE MAALISES ASUSTUSES

Veebruar 2021

SISUKORD

1	Saateks.....	2
2	Üldplaneering – miks, kellele ja milline?.....	3
2.1	Üldplaneeringu vajadus.....	3
2.2	Üldplaneeringu eesmärk.....	4
2.3	Üldplaneeringu koostamise põhimõtted.....	7
3	Üldplaneeringuga seatavate tingimuste raamistik.....	9
3.1	Kaalutusotsus.....	9
4	Linnaline ja maaline asustus.....	10
5	Maakasutuse ja ehitustegevuse kavandamine maalise asustusega aladel.....	11
5.1	Juhtotstarvete määramine.....	11
5.2	Üldised kasutus- ja ehitustingimused.....	12
5.3	Projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused	13
6	Maalise asustuse väärtuste kaalumise lähtekohad.....	15
6.1	Arengutrendid ja nende hindamise mõõdupuud.....	15
6.2	Atraktiivne elukeskkond.....	17
6.3	Kultuuripärand ja maastik.....	18
6.4	Miljööväärtused.....	20
6.5	Maaline asustus – õigused ja kohustused.....	21
7	Maaline hajaasustus Soome planeerimispraktikas.....	22

8	Üldplaneeringute koostamise erisused ja probleemiasetused Eestis.....	23
8.1	Üldplaneeringu roll võrdluses Soomega.....	23
8.2	Probleemiasetused Eestis.....	23
9	Kokkuvõte.....	24
	Allikad ja viited.....	26

1 SAATEKS

Suuniste koostamise eesmärgiks on täpsustada põhimõtteid üldplaneeringus projekteerimistingimuste aluseks olevate üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks maalises piirkonnas väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Mõisteid maaline piirkond, maaline asustus ja hajaasustus on juhendis kasutatud samatähenduslikuna.

Suunistest leiab vastused küsimustele [miks](#), [kellele](#) ja [kuidas](#).

MIKS? Üldplaneering ei ole varem olnud sellises ulatuses projekteerimistingimuste andmise aluseks. Kehtiva planeerimisseaduse kohaselt on võimalik detailplaneeringu koostamise kohustust oluliselt vähendada. Selle eeldus on üldplaneeringu tasandil olulistes kohtades ehitus- ja kasutustingimuste suurem läbimõeldus.

KELLELE? Kõigile, kellel ÜP koostamise käigus tekib küsimus, kuidas ja mille alusel seada maakasutus- ja ehitustingimusi maalises piirkonnas (väljaspool linna, alevit ja alevikku ning üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid). Kvaliteetse üldplaneeringu koostamise tuge ja raamistikku vajab:

- üldplaneeringu koostaja
- üldplaneeringu kasutaja
- huvitatud isik, sh kohalik elanik arvamuste andmiseks ja ettepanekute tegemiseks
- puudutatud kogukond, et mõista konkreetse piirkonna ruumilise arengu perspektiivi ja avaliku ruumi kujundamisel kaasa rääkida
- koostöö tegija, et paremini mõista vajadust leida sobivaid lahendusi vastastikuse suhtlemise kaudu
- järelevalve tegija.

¹ Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks. (2018) Rahandusministeerium.

KUIDAS? Juhendis on samm-sammult selgitatud üldplaneeringu seatavate tingimusteni jõudmist maalises piirkonnas. Põhirõhk on kaalutlustel ja põhjendustel, mis viivad kohapõhiselt ja eesmärgistatult praktilise tulemuseni. Küsimusi alustamiseks:



- Mida tean planeeritava ala kohta, kas teadmisi on piisavalt?
- Millist muutust ruumis või ruumimõju taotlen? Kuidas seda saavutan?
- Mida ja miks on selleks vaja?
- Milliste tingimuste läbi soovitud tulemuseni jõuan?
- Mida tahan, et konkreetne tingimus teeks, kuidas ja millele toimiks?
- Milline on tingimuse seadmise või seadmisest loobumise tagajärg ruumilise arengu seisukohalt?
- Kuidas loon eelduse, et ruumiotsuse tegemiseks konkreetsetes kohas on:
 - antud piisav alus ja põhjendus, et asjast huvitatud isikutele oleks maksimaalselt selge, millise objekti jaoks saab anda ehitusluba?
 - tagatud kooskõla tasandilt kõrgema planeerimisdokumendi mõttega?

Suunised valmisid Rahandusministeeriumi ruumilise planeerimise spetsialistide koostöö tulemusel juhendmaterjali „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“¹ täiendava lisana, arvestades et seda oleks võimalik kasutada ka iseseisvana.

Materjal täieneb üldplaneeringute koostamise käigus kogunevate teadmistega. Autorid ootavad teemakohaseid ettepanekuid ja näiteid. Head kasutamist!

Koostaja: Andres Levald, andres.levald@fin.ee

2 ÜLDPLANEERING – MIKS, KELLELE JA MILLINE?

2.1 Üldplaneeringu vajadus

Uute üldplaneeringute koostamine on vajalik eelkõige ühinenud ja liitunud kohalikele omavalitsustele endile kohaliku elu tasakaalustamiseks ja ühiste ruumilise arengu sihtide seadmiseks. Linnad ja vallad peavad läbi mõtlema muutunud prioriteetid, seadma neist tulenevad ruumilise arengu põhimõtted ning paika panema uue kohaliku omavalitsuse üksuse tervikliku ruumilahenduse. See vajadus ei kao selle üldplaneeringute koostamise ringiga. See on pidev protsess, mille kestel on järgnev 2016. aastal koostatud kirjeldusega arvestamine moel või teisel asjakohane.

„Kohalikes omavalitsustes täna kehtivad üldplaneeringud erinevad oluliselt nii lähtealuste kui koostamise aja poolest. Üldplaneeringud, mis on koostatud varasematest halduspiiridest lähtudes ja omavahelise konkurentsi tingimustes, ei pruugi olla asjakohased ühinenud kohaliku omavalitsuse tasakaalustatud arengu suunamiseks. Üldplaneeringute lihtsumma ei arvesta piisavalt kohalike väärtuste ja arengueelduste mitmekesisusega. Samuti pole tagatud nende elluviimiseks vajalike tegevuste ja vahendite otstarbekus, mõistlikkus ja jätkusuutlikkus. Tulemuseks võib olla ruumilise ebavõrdsuse ja konkurentsi jätkumine juba ühinenud kohaliku omavalitsuse osade vahel. Ühinemisega moodustunud kohaliku omavalitsuse puhul on oluline, et ruumilist arengut suunatakse tervikliku ajakohase üldplaneeringu alusel. Üldplaneering on ühinemislepingu ruumiline väljund ning seda võib käsitleda ühinemisläbirääkimiste osana. Kohaliku omavalitsuse kogu territooriumi hõlmava üldplaneeringu koostamine on ühinemisprotsessi oluline osa, kuna selle abil:

- kavandatakse ühine visioon, ühise arengu suunad ja vajalikud tegevused selleks, kuidas kujundada ruumilisest ebavõrdsusest mitmekesine elukeskkond,
- mõeldakse seejuures läbi ühinenud kohaliku omavalitsuse ruumi- ja ressursikasutus tervikuna ja
- leitakse lahendused, mis sobivad kõige paremini ühinenud kohaliku omavalitsuse vajadustele.

Kuni sellist visiooni ja visioonist lähtuva strateegia elluviimise kirjeldust ei teki, ei ole ühinemine edukalt lõpule viidud.²

Ühest küljest jätkub kohalike omavalitsuste ühinemine ja liitumine. Ka neil seisab ees sarnane ülesanne mõtestada ja kavandada valla või linna terviklik ruumiline areng uutes piirides. Teisalt on üldplaneeringute koostamine ja ülevaatamine loomult tsükliline. Iga kord tuleb analüüsida kehtiva planeeringu toimimist, kaaluda, kas kohaliku omavalitsuse piirkondade ruumiline areng on tasakaalus, arvestada uute teadmiste, arengute ja muutunud vajadustega ning teha vajalikud muudatused pikka visiooni silmas pidades.

Kehtivad üldplaneeringud annavad olulise lähtekoha uue üldplaneeringu koostamiseks. Nende toimimise kaudu on kohalikul omavalitsusel arusaam, millised ruumilise arengu suunamiseks seatud tingimused ja põhimõtted on olnud põhjendatud ja mis vajavad muutmist. Põhjendamist ning arutelu vajab ka seni kehtinud ja kogukonnas arvestatud tingimustest loobumine.

Üheks piiravaks teguriks on saanud üldplaneeringuid koostavate konsultantide vähesus. See annab samas selge sõnumi, et kohalikud omavalitsused

- peavad ise rohkem panustama planeeringute koostamisse ning selleks
- tõstma oma planeeringuspetsialistide pädevust.

² Levald, A. (2016) Üldplaneering. Teekaart ruumilise ebavõrdsuse ja elukeskkonna mitmekesisuse vahel. Esitlus Tartu planeerimiskonverentsil.

Alati toimiv võimalus pädevuse tõstmiseks on suhtlemine ja kogemuste vahetamine kolleegidega ning konsulteerimine Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna planeeringuspetsialistidega. Kahe aasta jooksul 2019-2020 toimusid piirkonniti üldplaneeringute koostamise töötoad ning pidevalt toimub erinevaid koolitusi planeeringutingimuste seadmiseks, ülesannete lahendamiseks jpt.

Pädevuse kasvu toetab ühinenud omavalitsuses suurema spetsialiseerumise võimalus ja suurem eelarve. Kohaliku omavalitsuse töötajate uues kompetentsimudel on ruumiloome spetsialistide tegevusnäitajate kirjeldused abiks värbamisel ja koolitusvajaduste isikupõhisel väljaselgitamisel.

Kui 2017. aastal oli Eestis 213 kohaliku omavalitsust, siis pärast haldusreformi on neid 79, mis jagunevad 15 linnaks ja 64 vallaks.

Pöördvõrdeliselt kohalike omavalitsuste arvu vähenemisega on kolmekordselt

suurenenud nende pindala ja elanike arv. Seda enam oodatakse üldplaneeringu koostamisel võimalikult isiklikku suhtlemist ning kohalike olude ja kogukondade soovidega arvestamist. Soovitakse nii koduselt turvalist elukeskkonda kui ka soodsaid võimalusi ettevõtluseks arusaadavate ning põhjendatud maakasutustingimuste ja ehitusreeglite seadmise kaudu.

Linna või valla suurem territoorium ei tohi tähendada pealiskaudsust ja tüüplahendusi. Varasemates üldplaneeringutes on häid piirkondlikke erisusi arvestavaid kohapõhiseid planeeringulahendusi. Väärtustest lähtuv lähenemine peab jätkuma ja saama uutes üldplaneeringutes senisest veelgi olulisemaks

³ Ruumilise planeerimise roheline raamat. (2020) Rahandusministeerium, lk 19

⁴ Eesti väikeasulate uuring (2019), lk 24

2.2 Üldplaneeringu eesmärk

Kohaliku omavalitsuse üldplaneering on „*samaaegselt nii kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu strateegia kui ka konkreetsete maakasutus- ja ehitusreeglite kogum.*“³

Üldplaneering sarnaneb ühelt poolt pikksilmale ja teiselt poolt luubile

Oluline on teadvustada, kas ja milliseid arengukavalisi eesmärke on vajalik lahendada ruumilise planeerimise vahendite ja võimalustega.

Kohaliku omavalitsuse territooriumi terviklikkuse tagab stabiilne ja sidus asustussüsteem. „*Asustussüsteemi stabiilsuse hoidmisel mängivad olulist rolli keskustest eemal asuvad väikeasulad. Väiksemate asulate hääbumine on asustussüsteemi arengu jooksul viinud ka esmatasandi keskuste järkjärgulise hääbumiseni.*“⁴ „*Aastakümnete tagust elu ei ole maakohtadesse võimalik uuesti viia, kuna Eesti majandusstruktuur on drastiliselt muutunud.*“⁵

Muutunud on nii maal elamise ning tegevuse viisid, asustusvormid kui ka neile esitatavad ootused. Iga ajastu on jätnud jälje. Traditsioonilises külas paikneb traditsiooniline talukompleks, kuid selle kasutamine on teisenenud (elamu, puhketalu, ettevõtlustalu). Taludest või ühismajanditist on välja kasvanud põllumajanduslikud suurettevõtted arvukate kõrvalhoonete ja –ehitistega. Erinevat laadi kooslustes on maal aastaringseid eluhooneid, aga samuti suvekodusid. Külakeskustes on korterelamud, mille kestma jäämine või hääbumine sõltub töökohtade ja teenuste olemasolust piirkonnas.

Eesmärk ei saa olla minevikku tagasipöördumine vaid asustusstruktuuri jätkusuutlik kohandamine Eesti elanike tulevikuvajadustele vastava inimsõbraliku ja mitmekesise

⁵ Samas, lk 25 3.1.3. Majandusstruktuuri muutuse mõju väikeasulate arengule

elukeskkonna kohapõhise kujundamise kaudu. Üldplaneeringus seatud ehitus- ja kasutustingimused annavad üheselt mõistetavad ja põhjendatud aluse detailplaneeringu koostamisele või projekteerimistingimuste andmisele konkreetses asukohas.

Üldplaneeringu lahendusega seatav reeglistik moodustub järgmistest osadest:



1. Maakasutuse juhtotstarbe ehk põhisuuna määramine, milleks maa-ala kasutatakse, funktsionaalne tsoneerimine;
2. Kitsenduste kajastamine maakasutusele, mis tulenevad seadustest, nende kohapõhine täpsustamine;
3. Tingimuste määramine:
 - teatud tüüpi aladele, et nende kasutamine lähtuks neile määratud väärtuste säilitamisest (roheline võrgustik, väärtuslikud maastikud, miljööväärtuslik ala, väärtuslik põllumajandusmaa jms). Väärtuslik ala võib tervikuna või osaliselt kattuda juhtotstarbega maa-alaga, samuti võivad väärtuslikud alad kattuda omavahel jne;
 - teatud alade ja kasutuste jaoks, kus koostada detailplaneering kui üldplaneeringust detailsem planeeringulahendus, samuti seatakse tingimustega üldised kasutustingimused detailplaneeringu koostamiseks, sh alade avalikku kasutusse määramiseks;
 - teatud aladele nende kasutamiseks ja neil ehitamiseks, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks.

Kümme soovitust kohalikule omavalitsuse planeeringuspetsialistile, kuidas üldplaneeringu koostamisel põhjendatud reeglistiku seadmise suunas liikuda:



1. Liigu üldiselt üksikule, strateegilisest arenguvaatest konkreetse tingimuseni;
2. Hoida protsessid läbipaistvad;
3. Kaasa elanikud ja huvilised võimalikult vara, ära nokitse nurga taga;
4. Küsi nõu ja arvamusi, ära kardada tunnistada seda, mida sa veel ei tea;
5. Uuri ja analüüsi enne tingimuste seadmist, kas:
 - tingimused konkreetses asukohas toetavad strateegilise sihi saavutamist,
 - tingimused on kooskõlas kõrgemalseisva planeeringuga,
 - mõjud ja koosmõjud teiste tingimuste ja valdkondlike huvidega on hinnatud ja arvestatud,
 - kogukonnale olulised väärtused on teada,
 - tingimused toetavad neid väärtusi;
6. Tuvasta, millega saavad tingimused üldist elukeskkonda, teenuste kättesaadavust jms parandada ja kuhu millise tööriista toime suunata
7. Kaasa vajalik eksperditeave ja räägi inimestega;
8. Hoida meeles, et oled kohaliku omavalitsuse esindaja, ekspert ei tea sinust paremini, kuidas üldplaneering sinu kohaliku omavalitsuse terviklikku ruumilist haldamist edaspidi igapäevaselt kõige paremini toetab;
9. Põhjenda nii üldine tingimuste seadmise vajadus kui ka konkreetse tingimuse asjakohasus;
10. Käsitla piirkondi vastavalt vajadusele erinevas detailsuses – tööta vajadusel enne lubiga ja kontrolli pärast pikksilmaga.

Käesolevate maalise asustuse suuniste koostamisel tekkis korduste vältimiseks vajadus viidata nõustiku põhitekstile.

Nagu kirjeldatud nõustikus, on „ühe üldplaneeringuga võimalik eri täpsusastmeid kasutades väljendada üldisi arengueesmärke ja -põhimõtteid ning samas reserveerida vajalikes kohtades maa-alasid, seada piiranguid ning reguleerida maakasutust ja ehitamist.“⁶

„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

Planeeringuala jagamine erineva täpsusastmega osadeks on kohaliku omavalitsuse ülesanne üldplaneeringu ettevalmistamise või lähteseisukohtade koostamisel. Jaotust saab täpsustada planeeringu koostamisel

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 kohaliku omavalitsuse ülesanne üldplaneeringu ettevalmistamise või lähteseisukohtade koostamisel. Jaotust saab täpsustada ka planeeringu koostamisel.“⁷

„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.“⁸

⁶ Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks. (2018), lk 30

⁷ Samas, lk 30

„Eesti ruumilise planeerimise praktika on valdavalt põhinenud maakasutuse juhtotstarbe määramisel, kus konkreetsetel maa-alal näidatakse üldplaneeringuga perspektiivne kasutusfunktsioon (nt tootmise maa-ala vms). Funktsionaalne tsoonimine 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...“⁹

Eespool kirjeldatu on omane eelkõige linnalisele asustusele ja kompaktse asustusega aladele. Maalise asustusega alaks määratakse maa-ala, kus ei ole asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest tulenevalt otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Ala hõlmab endas nii metsa- kui põllumaid aga ka teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mille maakasutuse põhisuuna, asustusstruktuuri ja valdava ehitusviisi muutmist ei planeerita.

„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.

Oluline on veenduda, et paindlikkuse tagamiseks seatud tingimused oleksid praktikas selgelt mõistetavad ja üheselt tõlgendatavad ning vastaksid selgelt maakasutuse põhisuunale ka maalises asustuses

⁸ Samas, lk 30

⁹ Samas, lk 37

Tugevasti üldistatuna 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 kohaliku omavalitsuse ulatuses ega hõlma ühtviisi linnalisi ja maalisi asustusüksusi. Kohalikud arengusuunad sõltuvad konkreetsete kasutusviiside jätkusuutlikkusest, samuti võivad need omavahel kombineeruda. 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 soovmõtlemise põhjal tehtavaid otsuseid (nt kaugel kasvu ootus) ning aluseks võtta objektiivne statistika ja prognoosid. Vt ka „Soovitusi ruumiliseks planeerimiseks kahaneva asustusega piirkondades” (Siseministerium 2015).¹⁰

Vajalik on teadmispõhiselt prognoosida ja arvestada, et suure kohaliku omavalitsuse erinevad osad võivad areneda erinevas suunas – suurema keskuse lähedal on võimalik rahvastiku kasv ja noorenemine, samas toimub kaugemates piirkondades kahanemine, vananemine ja väljaränne. Ruumiline areng tuleb kavandada sellele vastavalt, võimalikult segregatsiooni leevendades.

2.3 Üldplaneeringu koostamise põhimõtted

Nõustiku põhiosas on üldplaneeringuga piirangute seadmise mõistlikuks põhimõtteks seatud piirdumine üldistusastme jaoks sisuliselt vajalikkuga. „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 tzoneerimine 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:



- Kohalikku omavalitsust tervikuna hõlmav strateegiline planeering ehk ruumilise arengu raamistik;
- maa-alade kasutust ja ehitamist reguleeriv planeering, mis võib olla käsitluselt üldine, keskmise täpsusastmega, üksikasjalik või eelnevate kombinatsioon.

Enamasti esinevad need planeeringutüübid koos ühes üldplaneeringus. Kui kohalikud omavalitsused on suuremad ja koosnevad erineva iseloomuga osadest (tihe vs. hõre, linnaline vs. maaline asustus jne), vajavad piirkonnad ka erinevat käsitlust.¹¹

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringutega võib tähendada nii seda, et üldplaneering on koostatud liigeses täpsusastmes ja takistab soovitud arenguid, aga ka seda, et ollakse liiga varmad üldplaneeringu põhimõtteid muutma.

¹⁰ Samas, lk 38

¹¹ Samas, lk 29

Oluline on Planeerimisseaduse 2. peatükis toodud **planeerimise põhimõtete**¹² järgimine. Need on olulised kaalutusargumentid ühe või teise valiku kasuks otsustamisel ja tingimuste seadmisel.

Elukeskkonna parendamise põhimõtte kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Miski ei muutu automaatselt väärtuslikuks. Väärtuslikuks saab vaid see, mida keegi teadlikult või mitteteadlikult väärtustab. Näitena võib tuua kasutuseta veetornidele asulat väärtustava sisu leidmist, mida on kirjeldatud allpool⁴⁷.

Kogukondlikud väärtused on piirkonnas väljakujunenud traditsioonilised või ajaloolised väärtused. Külamiljöö väärtusi võivad kujundada näiteks hoonestusstruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, arhitektuur, haljastus, väikevormid ja piirded. Kogukondlike ja külamiljöö väärtuste esinemine ei piirne kaugeltki ainuüksi miljööväärtuslike aladega. Samas ei teadvusta kohalikud elanikud mõnikord oma elukoha väärtusi, kuna on neid kandva maastikuga seotud läbi igapäevase töö ja olme. Väärtustamine ilmneb alles läbi isiklike hinnangute naabruses toimuvale konkreetsele tegevusele. Üldplaneeringu tähenduses on siis juba liiga hilja. Näitena tuleb siin nimetada lageraiet asulaümbruse metsas, aga ka külaplatsi naabruse hoonestamist, kanala või päikesepargi rajamist küla keskusesse, motokrossiraja tegevust, kaevandamislubade andmist jms.

Elukeskkonna kvaliteedi otsustusvaldkonna ja -tasandite ülese parandamise ja ruumiloomeprotsesside parema toimimise võimalusi arutas 2019. aastal ministeeriumide ülene ruumiloometöörühm. Töörühm tegi ettepaneku arvestada ehitatud keskkonna arendamisel, sh üldplaneeringute koostamisel kvaliteetse ruumi põhialustega¹³. Ruumiotsuste kaalumisel arvestamist vajavad põhimõtted on universaalsed, täiendavad

planeerimisseaduse põhimõtteid ning kehtivad nii linnalises kui ka maalises piirkonnas.

Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte rakendamine peab tagama selle, et planeerimisalase tegevuse korraldaja langetab kaalutletud otsuse selle kohta, kus, mida ja kuidas planeerida parima võimaliku tulemuse saavutamiseks.

Eeldused hea elukeskkonna kujunemiseks tuginevad nii olemasolevate väärtuste säilitamisele kui ka neid arvestavate uute väärtuste loomisele

Ehitatud keskkond on sarnaselt looduskeskkonna ja -varadega meie rahvusliku rikkuse oluline osa – erilmeline ja mitmekesine kultuurmaastik, mida kasutame ja arendame säästlikult ja jätkusuutlikult, hoides ja kasvatades selle väärtusi. Ehitatud keskkond on Eesti elanike koduümbruse ja töökeskkonna ilmetaja ning kultuuri avaldus, mis vormib ja raamistab tulevase arengu. Ehitatav keskkond on tulevikuvision ehitatud keskkonnast, soovitud eesmärk.

Planeeringu koostamise käigus tuleb teha otsus, kas elamualade, tootmisalade jms planeerimine väljaspool olemasolevaid tiheda asustusega alasid (asulaid) on üleüldse vajalik või saab eelnevalt kasutusele võtta nende alade sees paiknevad kasutusest väljalangenud või ebapiisavalt kasutatud alad.

Reeglina tuleb olemasolevate kompaktse asustusega alade täitmist eelistada uute alade hoonestamisele. Sellist kaalutlust tuleb teha läbi üldisemate planeeringute, et käsitleda laiemat sobivust ümbritsevasse keskkonda. Detailne lahendus, sh projekteerimistingimuste alusel koostatud ehitusprojekt peab olema selline, et ehitis ja selle kasutamine ei ohustaks loodava elukeskkonna toimimist.

¹² Planeerimise põhimõtete rakendamine. (2016). Rahandusministeerium.

¹³ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted (2020)

3 ÜLDPLANEERINGUGA SEATAVATE TINGIMUSTE RAAMISTIK

Ruumilise planeerimise alaste otsuste langetamisel tulenevad kohaliku tasandi planeeringuautonoomiast nii kohaliku omavalitsuse õigused aga ka kohustused. Valdavalt peavad kohalikud omavalitsused maapiirkondades kasutus- ja ehitustingimuste seadmist uute üldplaneeringute koostamisel oluliseks ja soovivad selleks nõuandeid. Sekkumata kohalikesse otsustusprotsessidesse saab osundada aspektidele, mis vajaksid Rahandusministeeriumi hinnangul kohaliku omavalitsuse poolt täiendavat tähelepanu ja läbimõtlemit.

3.1 Kaalutusotsus

Planeeringu koostamisel tuleb iga kord lahendada olemuslik vastuolu säilitamise ja muutmise vahel. Põhilised vaidlused käivad selle ümber, mida ja kui palju säilitada või muuta ning miks ja kelle huvides. Ühelt poolt peab planeeringulahenduse kaalutlemine olema piisav, et jõuda põhjendatud otsuseni, teiselt poolt on kaalutusotsuse tegemine keeruline ülesanne, kuna otsustamisel tuleb arvestada mitmete erinevate huvidega.

Kaalutlusele peab tuginema ka otsus, et tingimusi ei seata, ehk kõik soovitakse jätta või muuta lahtiseks ja määramatuks. Selleks, et koostada üldplaneering, mille alusel igaüks võib ette võtta ükskõik mida, ükskõik kus ja ükskõik mis tingimustel, ei ole vaja teha uuringuid, kaasata eksperte, viia läbi avalikke arutelusid jne.

Selline paindlikkus on näiline, mitte sisuline. Üldiste reeglite puudumisel tuleb arvestada igakordsete põhimõtteliste vaidluste võimalusega enne asukoha- ja objektipõhiselt tasakaalustatud lahendusele ja põhjendatud otsusele jõudmist. Ka avaliku huvi kaitsmiseks ei paku selline planeering tuge. See koormab inimesi,

Planeering on igakordne kaalutlemine huvide tasakaalustamiseks

nõuab aega ja raiskab ressursi. Vaid näiline on ka ühekordselt saadav kokkuhoid. Formaalne üldplaneering ei pruugi oma eesmärki täita ja selle koostamiseks eraldatud vahendeid ei ole seaduse mõttest lähtudes sihipäraselt kasutatud.

„Tulenevalt planeerimise eripärast tuleb igas konkreetsetes kohas maakasutus- ja ehitustingimused seada vastavalt just selle koha ehitus- ja maakasutustavadele, looduslikele tingimustele, avalikele huvidele, jne. [...] Seega peab kohalik omavalitsus igal konkreetset juhul kasutama temale haldusmenetluse seadusega antud kaalutusõigust, et otsustada, missuguste tingimuste seadmine mingis konkreetsetes kohas vajalik on. Sisuliste kaalutusotsuste tegemisel tuleb silmas pidada haldusmenetluse seaduse nõuet, et langetatav otsus oleks kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes. Sisulistest kriteeriumidest lähtuvaid kaalutusotsuseid tuleb põhjendada. Põhjendustes tuleb anda selgitus, millistest motiividest on otsuse langetamisel lähtutud. Põhjendused tuleb esitada planeeringu seletuskirjas.“¹⁴

Nagu eespool öeldud, **põhjendamist ning avalikku arutelu vajab ka seni kehtinud ja kogukonnas arvestatud tingimustest loobumine**, millega võib olla seotud kohalike elanike elukohavalik ning ootused naabruskonnas tegevustele.

Analüüsid ja eksperdihinnangud, mis on koos kaalutluste ja järeldustega põhjenduste aluseks, peavad olema avalikult kättesaadavad ja võivad olla ka planeeringu lisades. Sellisel juhul piisab tekstis neile viitamisest. Kõige parem on eesmärgi, põhjenduse ja seatava tingimuse oskuslik põimimine seletuskirjas. Näiteks: asustuse kompaktsemaks muutmise **eesmärgil** konkreetsetes kohtades **on vaja** suunata ehitamist ja teenuste kasutamist neisse kohtadesse **ja seetõttu tuleb** seal korrastada tänavavõrk kõigile liikumisviisidele sobivaks, parandada ligipääsetavust, muuta avalik ruum atraktiivseks, korrastada tehnovõrgud jne.

¹⁴ Hansar, L. (2004). Miljövärtused linnas. Keskkonnaministeerium

Kohalik omavalitsus peab kaitsma avalikke huve mõistlikul viisil, seega tuleb eriti hoolikalt põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute

Planeeringuotsust tehes on kaalutlusruum lai, samas on vajalik planeeringuotsust piisavalt põhjendada

maakasutuse ja ehitamise õigust. Üldplaneeringuga kohalike oludega sobivaid, põhjendatud ja mõistlikke üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi seades väärtustame nii füüsilist keskkonda kui pärandmälu kehastust, aga ka kohalikke elanikke selle kandjana.

Õigusaktides toimunud muutusi arvesse võttes on heaks abivahendiks Keskkonnaõiguse Keskuse juhised.¹⁵

Kaalutlusõiguse teostamisel peab alati järgima proportsionaalsuse, võrdse kohtlemise ja õiguskindluse põhimõtteid.

1. **Proportsionaalsuse põhimõtte** tähendab, et valitud lahendused peavad olema seatud eesmärgi suhtes **mõistlikud** ning selle saavutamisele seatud tingimused **kohased, vajalikud ja mõõdukad**.
2. **Võrdse kohtlemise põhimõtte** sisuks on, et võrdseid isikuid ja juhtumeid tuleb kohelda võrdselt ning erinevaid erinevalt. Võrdselt tuleb kohelda isikuid ja juhtumeid, mille puhul on ühetaolised kõik olulised asjaolud, mitte vaid mõned nendest. Võrreldavate oluliste asjaolude valik peab olema põhjendatud. Näiteks võib ühesuguse mahuga ehitussoovi korral erineda kavandatava ehitise asukoht, keskkonnatingimused või naabruskond.
3. **Õiguskindluse põhimõtte** alla kuuluvad **õiguselgus ja õiguspärase ootuse kaitse**.

3.1. **Õiguselguse põhimõtte** tähendab seda, et õigusnorm peab olema piisavalt selge, et isikul oleks võimalik

haldusorgani käitumist ette ennustada ning vastavalt sellele valida omapoolne käitumisviis. Sellel põhimõttel on üldplaneeringus seatavate nõuete ja neist erandite tegemise kirjeldamisel eriti oluline roll.

- 3.2. **Õiguspärase ootuse kaitse põhimõtte** tähendab isikul tekkinud põhjendatud ootust, et haldusorgan käitub teatud viisil. Samas ei saa olla põhjendatud igasugune lootus teatud tulemuse suhtes. See peab põhinema kohaliku omavalitsuse varasemale õiguspärasele käitumisele ning ka juba enne planeeringu kehtestamist antud selgetele lubadustele.

Kaalutlusotsustega saavutatavat soovitud olukorda on kirjeldatud Ruumilise planeerimise rohelises raamatus järgmiselt: „Kohaliku tasandi peamises

Planeeringuga seatud tingimused olgu üheselt mõistetavad, välistades võimalused meelevaldseks tõlgendamiseks planeeringu elluviimisel

maakasutust suunavas planeeringus – üldplaneeringus – on seatud vajalikud tingimused ja põhimõtted, mis loovad kindla tegutsemisraamistiku piirkonna maakasutusele. Planeeringuotsused ja menetlus on läbipaistvad, avalikkusele arusaadavad ja igal ajal kättesaadavad. Osapooled mõistavad planeeringuotsuste kaalutlusi, ruumilises planeerimises on madal tajutav korruptsioonitase.“¹⁶

4 LINNALINE JA MAALINE ASUSTUS

Maakonnaplaneeringutes 2030+ on kirjeldatud linnalise asustusega alade tunnused ning seatud tingimused nende piiride täpsustamiseks.¹⁷ Linnalise ja maalise asustuse erisusi ning tihe- ja hajaasumite kavandamise põhimõtteid on selgitatud maakonnaplaneeringute meetoodiliseks aluseks olnud uuringus¹⁸.

¹⁵ Kaalutlusotsuste tegemine keskkonnanäajades. (2013). KÕK.

¹⁶ Ruumilise planeerimise roheline raamat. (2020), lk 25.

¹⁷ Nõuandeid... (2018), lk 38 jj

¹⁸ Puusepp, R. Paaver, T. (2014). Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus.

Üldplaneeringuga on võimalik asustuse arengut suunavaid tingimusi, sh linnalise asustusega alasid täpsustada. Uusi linnalise asustusega alasid maalisesse hajaasustusse väljapoole tiheasustust mitte kavandada. Nende kavandamist tuleb põhjendada maakonnaplaneeringu muutmise vajadusena.

„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.“^{19,20}

„On oluline selgelt eristada hajusa (maalise) ja kompaktse (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).“²¹

*„Suurema osa territooriumist väljaspool linnalise asustusega alasid moodustab **hajaasustus ehk maaline asustus**, näiteks metsa- või põllualad, milles võib leiduda ka hajusalt paiknevat hoonestust. Kasutatud on ka hõreasustuse mõistet. Maalise asustusega alale ei ole otstarbekas seada olulisi piiranguid, kuni uusarendus ei muuda väljakujunenud asustuse iseloomu.*

***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*

¹⁹ Samas, lk 20

²⁰ Nõuandeid... (2018), lk 38

²¹ Puusepp, R. Paaver, T. (2014), lk 4

kehtivuse piirkonda pole määratletud, kehtib kohustus kogu KOV-i piires.“²²

Üldplaneeringuga tuleb „määrata eelkõige tiheasustusega alad maareformiseaduse ja tiheasustusalad looduskaitseaduse tähenduses, mitte siduda neid vaikimisi 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 ala**, tiheasum, kompaktne asustus vs. hajaasustus, hõreasustus vms. Maalise asustuse (hajaasustuse) ligikaudne tihedus on <50 in/km².“^{23,24}

5 MAAKASUTUSE JA E HITUSTE GEVUSE KAVANDAMINE MAALISE ASUSTUSEGA ALADEL

5.1 Juhtotstarvete määramine

Nagu eespool kirjeldatud on üldplaneeringute koostamise senises praktikas maakasutuse kavandamine toimunud peamiselt juhtotstarvete määramise kaudu. Planeerimisseadus selgitab, et juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab piiritletud maa-alale ruumi- ja maakasutuse perspektiivsed põhisuunad.

Üldplaneeringuga määratavad tingimused sõltuvad konkreetse planeeringuala või selle piirkonna käsitlemiseks vajalikust täpsusastmest. **Juhtotstarvete määramine on omane linnalisele kompaktsele asustusviisile.** Säilitatava maalise asustusega aladel pole see valdavalt vajalik ja eelkõige tuleb seal tegevuse aluseks seada üldised kasutus- ja ehitustingimused.

²² Nõuandeid... (2018), lk 40

²³ Puusepp, R. Paaver, T. (2014), lk 17

²⁴ Nõuandeid... (2018), lk 41

„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 olla otstarbekas seada või kirjeldada juhtotstarvete paiknemist või nende vastavust ka maalises asustuses.“²⁵

Soovitav on juhtotstarbeid määrata võimalikult kohapõhiselt ja eelkõige avalikest huvidest lähtuvalt.

Valik abistavaid küsimusi:



- „Mida näitavad rahvastikutrendid ja majandusnäitajad: kas piirkond on kahaneva või kasvava asustusega?
- Millised on erineva otstarbega alade arendamise põhimõtted linnalise asustusega alal ja maalises asustuses?
- Kas üldine lähenemine antud piirkonnas peaks olema pigem regulatiivne (arvestatav nõudlus ja suur surve erineva kasutusega maa-alade arendamiseks) või paindlik (arendussurve puudub, soov jätta võimalikult vabad käed)?
- Millised juhtotstarbed ja tingimused tagavad väärtuste säilimise ja säästliku maakasutuse?
- Milliseid kasutusviise saab ühel maa-alal koos toimima panna ja milliseid mitte? Millistel tingimustel?“¹
- Milline on ruumiliselt terviklikult käsitletava ala ulatus?
- Millised on ehitise kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seosed juhtotstarbega?
- Kas ja kus on vajalik kasutada kahanemisega kohandavaid planeerimisvõtteid?
- Kas ja milliseid alasid on otstarbekas taas kasutusele võtta?

²⁵ Samas, lk 41

„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, hoonerühmade suurus ja asukoht, 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

Nii linnalises kui ka maalises asustuses on vaja tähelepanu pöörata piirkondlikele erinevustele

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.“²⁶

5.2 Üldised kasutus- ja ehitustingimused

Valdavalt on üldplaneeringu lähteseisukohtades planeeringu koostamise sihiks seatud, et üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, maakasutuse juhtotstarve, maksimaalne ehitusmaht, hoonestuse kõrguspiirang ja haljastusnõuded tuleb läbi mõelda erinevate piirkondade ja juhtotstarvete lõikes. Samuti on lähteseisukohtades olulisena tähendatud, et eraldi tähelepanu vajab krundi minimaalsuuruse määramine hajaasustuses olevale maatulundusmaale ehitamisel.

Üldplaneeringutes hajaasustusele seatavate üldtingimuste kohta on palju näiteid. Näidete kasutamine on abiks, kuid ei taga otsuste kohapõhisust ega nende sisulist sobivust kohalike oludega. Nii enda kui teiste kogemusi analüüsides tuleb kohalikul

²⁶ Samas, lk 44

omavalitsusel esmalt hinnata, milline on konkreetse tingimuse seadmise vajadus ja eesmärk. Seejärel tasub üle vaadata, kas ja kuidas sobivad tingimused kõikidesse valla piirkondadesse ja olukordadesse. Ning lõpuks tuleb kohapõhiselt otsustada, kus on planeeringulahenduses vaja teha täpsemaid määratlusi ja kus on asjakohane jätta tingimused üldisteks.

Maalise piirkonna üldiste kasutustingimustena on üldplaneeringutes tihti kasutatud järgmisi lauseid: „*tuleb järgida ajaloolist külastruktuuri/krundstruktuuri ja majade ning majakomplekside traditsioonilist²⁷ paigutust ja maakasutust*“ ning „*kultuurilis-ajaloolise keskkonna ja maastike säilimiseks järgitakse elamuehitusel hajaasustusega aladel väljakujunenud asustusstruktuuri, sh külatüüpi*“. Need määratlused väärtustavad nii miljööd kui ka maalise piirkonna järjepidevust.

Oluline on vastavuse tagamine kõrgema tasandi planeeringute – üleriigilise planeeringu ja maakonnaplaneeringu – põhimõtetele ja põhilahendusele. Tähelepanu tuleb pöörata erinevatele elukeskkondadele, asustusvormidele, mis ei tohiks omavahel seguneda: korraga ei saa asustusel olla mitu vastandlikku iseloomu, nt traditsioonilised talumajapidamised ja külavormid versus linnalise iseloomuga asustus. Samas tuleb arvestada, et asustusvormid muutuvad pidevalt ja kiirenevas tempos.

Konkreetse üldplaneeringu kontekstis võib olla vajalik täpsustada tingimusi ehitamiseks miljööväärtuslikele aladele, tihedama asustusega külasüdametesse nende kompaktsuse tõstmiseks, väärtuslikele maastikele ja rohevõrgustikuga kattuvatele aladele jm. Mõistlik on kaaluda nende piisavust planeerimiseaduse põhimõtteid järgivate ja samal ajal projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste rollis.

²⁷ Traditsiooniline - traditsioonil, pärimusel põhinev; tavaks saanud, tavapärase. Naabersõna: viis - see, kuidas midagi tehakse või kuidas miski toimub, tegevuse või toimumise laad; meetod, võte. Samuti komme, harjumus

5.3 Projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi on mõistlik põhjalikult kaaluda.

Valik abistavaid küsimusi:



- Kuidas määratlen piirkonna kui sellise?
- Kas määratud tingimuste üldistusaste võimaldab konkreetsetes asukohtades (erineva iseloomuga piirkondades) ühetaolist tõlgendamist?
- Kas üldplaneeringus on vajalik kirjeldada erineva iseloomuga piirkondades väljakujunenud tingimusi (asustusstruktuur, küla tüüp, valdavad arhitektuurilised ja ehituslikud jooned, jms), et tekiks edasiste otsuste jaoks võrdluse ja kaalumise alus – mis on piirkonnas sobiv ja põhjendatud?
- Milline võiks olla põhjendatud juhtum teha määratud tingimuste suhtes erand?
- Millised on projekteerimistingimuste andmisel olemasoleva olukorra olulised tunnused ja kuidas need leida?
- Kas tingimused sobivad samaväärselt nii olemasoleva hoonestusega piirkonda kui ka varem hoonestamata piirkonda?
- Millised tingimused on vajalikud olemasoleva hoonestusega piirkonnas, millised varem hoonestamata piirkonda?
- Kus ja milline on tõenäoline ehitusuuringute vajadus?

Rahandusministeeriumi planeeringute osakond on andnud järgmised soovitusel vastuseks selgitustaotlusele

teatud moel käituda. Eesti keele seletav sõnaraamat EKI 2009
<http://eki.ee/dict/ekss> ja <https://sonaveeb.ee>

projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste üldplaneeringus käsitlemise osas.

„Üldplaneeringus projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste koostamisel tuleb pöörata tähelepanu järgnevale:



- Kuidas on tingimused juhtotstarvete lõikes, piirkondlikult ja väärtuspõhiselt põhjendatud?
- Milliseid kohalikke, sh ehitatud keskkonna väärtusi silmas pidades tingimused on seatud? Kuidas on tingimused jootud?
- Kas väärtused, mille püsivust/jätkuvust tingimused toetavad, on näiteks kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu analüüsis, üldplaneeringu lähteseisukohtades, või üldplaneeringu lisas fikseeritud, et hiljem planeeringu rakendamisel oleks selge, millisest eesmärgist lähtuvalt võimalusi kaalutakse?

Soovitame kaasata üldplaneeringus tingimuste seadmisel arhitekti kompetentsi, kes kogukonna tunnetatud väärtuste põhjal aitab mõtestada ja sõnastada sobivad tingimused. Tingimuste üldistusastmest olulisem on nende sisuline asjakohasus.

Näiteks elamute puhul kaaluda, kas on põhjendatud ja mõistlik seada kõikjal lausaliseks üldtingimuseks viilkatuste ehitamine. Põhjendatud juhtudel erandite tegemine nt arhitektuursetel kaalutlustel peab olema samuti võimalik.

Tingimuste seadmisel asustusüksuste liikide lõikes tuleb arvestada, et Eestimaa asustusüksusteks on linnad, alevid, alevikud ja külad, mistõttu küladele seatud üldised kasutustingimused teistes asustusüksustes ei kehti ja vastupidi.

²⁸ Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna vastus selgitustaotlusele projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste üldplaneeringus käsitlemise osas. 08.07.2019 kiri nr 15-3/4145-2

Kasutusest väljas olevate tootmisterritooriumite kasutusele võtmisel võiks olla viide ka muudele tingimustele, mille alusel saaks selliste alade kasutamist paremini otsustada, sh vastavust keskkonnanõuetele ja naabrussuhetele.

Ettevõtlikele seatavate tingimuste puhul tuleb arvestada, et hoonestuslaad ja tegevusega seotud häiringud võivad aga ei pruugi olla omavahel seotud.

Hoonete vaheliste vähimate vahekauguste määramisel võiks olla kohast lähtuval vajadusel võimalus eluasemekohtade gruppide, nn „kobarate“ moodustamiseks, kus üksiklamud koos kõrvalhoonetega paiknevad hajaasustuses suhteliselt üksteise lähedal, võimaldades rajada ühise juurdepääsutee ning tehnoorkude koridori.“²⁸

5.3.1 Ruumimudel

Projekteerimistingimuste andmise aluste määramisel võib olla tõhusaks töövahendiks ruumiliste seoste kirjeldamine ehk ruumi mudeldamine üldplaneeringus. Uuringu „Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus“²⁹ koostajad töid ruumimudeli mõiste kaudu taas päevakorda planeeringu terviklahenduse ruumilise struktuuri ja selle sisu. Ruumimudelil võib olla nii kirjelduslik sisu kui ka planeeringuline eesmärk.

1. Kirjeldusliku ruumimudeli eesmärk on objektiivsete aluste loomine planeeringulisele analüüsile.

²⁹ Puusepp, R. Paaver, T. (2014), lk 14

Oluline on, et planeeringu koostamisel oleks tasakaalustatult arvestatud õigusaktidest ja juhendmaterjalidest saadavat sisendit, aga ka kohaliku omavalitsuse enda vajadusi ja erinevate huvigruppide soove ning nende kokkuvõttena jõutud hästi põhjendatud planeeringutingimusteni

2. Planeeringuline ruumimudel sisaldab kohapõhiselt olulisi elemente ja vaatenurki (liikuvus, taristu, elamisviisid, teenindus, töökohad, maastik, vaated jne).

Uuringus on ruumimudeli kasutamist soovitatud tiheasumite ruumilist struktuuri ja terviklahendust silmas pidades, kuid asustusviisi on võimalik mudeldada ja ruumimudelit kasutada erinevatel tasanditel ja neile vastavatel üldistusastmetel.

Ruumimudeli võib esitada ka kolmemõõtmelist ruumi verbaalselt kirjeldava tekstina. Mudelit on võimalik täiendada ka aja mõõtmega ehk elluviimise järjekorraga

Ruumimudel võib olla ka nt külatüübi kirjeldus hajaasustuses või hoonestust ja hoonestustingimusi kirjeldav joonis üldplaneeringus, aga ka kolmemõõtmelist ruumi(mudelit) verbaalselt kirjeldav tekst. Mudelit on võimalik täiendada ka aja mõõtmega, milleks võivad olla ruumilise arengu etapid või planeeringu elluviimise järgud. Ruumi mudeldamine on kiirelt ja aktiivselt arenev valdkond, mis omab sügavaid juuri mineviku asustussüsteemides³⁰, samuti avaraid loominguviisi võimalusi tuleviku asustusviisi suunamiseks.

Kohapõhiste ruumimudelite kirjeldamine üldplaneeringus lihtsustab projekteerimistingimuste andmise alusena oluliselt üldplaneeringu elluviimist. Samuti aitab see nii avalikkusele kui huvitatud isikutele paremini ja arusaadavalt põhjendada üldplaneeringu lahendust ja selle alusel tehtavaid otsuseid. Ruumimudeli lauseline koostamine kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi kohta ei ole üldjuhul vajalik. See on otstarbekas eelkõige piirkondades, milles ruumilise arengu suunamine on seotud kohalike avalike väärtustega või läheb kogukonnale muul viisil oluliselt korda.

³⁰ Vt Troska, G., Šlõgina, N. (1976). Eesti külavormide klassifitseerimisest. Etnograafiamuuseumi aastaraamat XXIX Valgus, Tallinn, lk 101-121; Volkov, L. (1980). Eesti asustus, lk 33 jj; Troska, G. (1987) Eesti külad XIX sajandil. ER; Troska, G. (2008). Külad ja külaelu. Rmt.: Külad ja külaelu. Teoses: Eesti

6 MAALISE ASUSTUSE VÄÄRTUSTE KAALUMISE LÄHTEKOHAD

Millised on maalise asustuse väärtused, milline on nende ühisosa, mis võimaldab nende hoidmise ja arendamise vajaduse ning tingimused kokku leppida?

Vajalik on välja selgitada kohalike kogukonnale olulised ja maalisele asustusele omased avalikud väärtused

Olenevalt nii vaatenurgast kui ka konkreetsetest huvidest ollakse selles erinevatel ja mõnikord lausa vastandlikel seisukohtadel.

6.1 Arengutrendid ja nende hindamise mõõdupuud

„Eestis puudub üksmeel kultuurmaastike ja paljude teiste maaliste väärtuste väärtuskriteeriumite osas. Ehkki kasutusel on (seadustest tulenevalt) ühesugune retoorika, täidetakse seda erineva sisuga ning kasutatakse erinevate eesmärkide saavutamiseks. Maastiku ja arhitektuuri hindamisel kaldutakse vastandama loodust ja kultuuri ning kaitset ja majandust. Elava maastiku kontseptsiooni põhjal on maastik kui elupaik seda väärtuslikum, mida parem on seal elada ja mida rohkem elurikkust on sellesse võimalik lõimida.“³¹

„Linnastumise ja ääremaastumise tulemusel maastikud polariseeruvad. Ehitatud alade pindala suureneb peamiselt linnade ümbruses. Ehitiste aluseks ja nende lähiümbruseks

Rahvakultuur (koost ja toim Ants Viires ja Elle Vunder). Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn, lk 199-212

³¹ Parts, P.-K., Sepp, K. (2016). Ettepanekuid kultuuripärandi kultuurmaastiku korralduseks. Riigikogu Toimetised, 34, lk 89–98.

muudetud põllumaid ei ole võimalik enam endises kasutuses taastada.³²

„Ääremaadel ja väiksemates küldes ohustab meie maaehituspärandit eelkõige lagunemine, sest omanikel pole võimalusi hooneid remontida. Küla terviklikkust lõhub ka konteksti mittesobivate hoonete ehitamine (elamud, aga ka kõrvalhooned) ning vanade hoonete remont ja kohmakas ümberehitus odavate moodsate materjalidega. Lisaks ohustab ääremaid põllumajanduse hääbumine ning metsastumine, mis sulgeb vaateid ja muudab väljakujunenud maastikumustrit.

Linnalähedastes küldes ja alevikes toimub samal ajal linnastumine – endine põllumaa jagatakse väikesteks kruntideks ja sinna ehitatakse linna-tüüpi ja nn kataloogmaju; vanu taluhooneid lammutatakse või ehitatakse ümber ja renoveeritakse viisil, mis eirab nende ajaloolist iseloomu.³³

Suurtootmine on muutnud põllumajanduslike tootmishoonete suurust, iseloomu ja paiknemist. Nõukogudeaegsed ühismajandite laudad ja viljakuivatid ilmestavad jätkuvalt maastikku, osa neist on veel kasutuses, osa ümber ehitatud, suur osa aga lagunemas või varemteks pudenenud.

Ääremaastumine ja linnastumine toimuvad Eestis samaaegselt, korraga ja kõrvuti, sealhulgas ka linnaliste asulate ümbruses, puudutades erineval moel mitmeid elanike gruppe ehk nii vananevaid põliselanikke kui ka mitmes vanuses uusasukaid. Lahknevate võimaluste ja ootuste rahuldamiseks kasutatud planeeringulahendused on tekitanud eraldumise

³² Oja, T. (2020) Maakasutuse muutused – linna ja maa tähenduse moondumine. Kogumikus: Eesti inimarengu aruanne 2019/2020

³³ Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljövärtused maapiirkonnas. Maapiirkonna miljövärtuslike alade käsitlemise juhend Põlvamaa näitel, Põlva maavalitsus, lk 6

³⁴ Ligipääsetavus tähendab, et kogu elanikkond on elu- ja infokeskkonda kaasatud ja kõikidele on tagatud võrdsed võimalused ühiskonnaelust osa võtta. Ruumilise keskkonna ligipääsetavus on lahutamatu osa kvaliteetse

põlluküladesse ja sellest tingitud sundliikumisi. [Sundliikumised on väga oluliseks takistuseks ligipääsetavuse tagamisel.](#)³⁴

Samuti ei soodusta sellised lahendused töökohti ja teenuseid toetavate keskuste tugevnemist. Üheks hääbuva keskuse tunnuseks on nn sõõrikuefekt (*Donout-Effekt*), mille puhul uusarendused toimuvad vabadel aladel ümber linna ja linnakeskus jääb tühjaks.³⁵ Lisaks tühjenevad paljudes kahaneva elanikkonnaga piirkondades korterid. Ka see üha süvenev probleem vajab strateegilist lahendamist, milleks valmis Rahandusministeeriumis 2020. aastal ruumilise kahanemise analüüsi juhendmaterjal.³⁶ Rahvastiku kahanemine, mis põhjustab olulisi muutusi asulate ruumikasutuses, toob kaasa vajaduse suurendada ruumilise mõtlemise olulisust kõigis valdkondades. Omavalitsuse üldplaneering ja pikaajaline arengukava on olulised strateegilised tegevusjuhised kahanemisega kohanemiseks.³⁷

„Sellised [ehitus]soovid ei teki paraku eriti sageli kohtades, kuhu oleks loogiline kavandada uusehitisi – ehk siis vanadele taluasemetele ja muudele „augukohtadele“ vanade talukohtade vahel. Pigem äratub neid soovet mahajäetud põllulapp, ilusa vaatega või muidu looduskaunis koht külast kaugemal.

Ehitussoovid ei teki sageli kohtades, kuhu oleks loogiline uusehitisi kavandada

Täna on maal elamise või sinna kolimise või eriti sinna suvila hankimise põhjenduseks sageli igatsus „rahu ja vaikuse“ järele. See eeldab sellist vahekaugust lähemast naabrist, mis vähemalt

ruumi aluspõhimõtetest. Vt Ligipääsetavuse selgitused ruumilise planeerimise ajaveebis

³⁵ BaukulturBericht. Öffentliche Räume 2020/21 lk. 14.

³⁶ Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks (2020)

³⁷ Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks (2015), lk 10-11

normaalsetes tingimustes soovitud rahu ja vaikuse tagaks.³⁸ Seega on maal (va suurlinnade naabruses) arvatavasti raske müüa krunti, mis asub tihedalt teiste elamute vahel. Mõneski üldplaneeringus on täpsustatud vähim krundisuurus (nt 0,5 ha või 1 ha) ja ka vähim kaugus teistest elamutest (nt 100 m).³⁹

Võib arutleda ka 20. sajandil klassikaliseks pereunelmaks muutunud ühepereelamu tüpoloogია ja ühepereelamute kogumite jätkusuutlikkuse üle maapiirkonnas. Korruselamu eluasemete eramutena horisontaalpinnale laotamine erastab näiliselt ka vastutuse eluviisiga tulevikus kaasnevate mõjude eest. Samas on täiesti selge, et maalisel piirkonda rajatavad eramupiirkonnad pikaajaliselt ei vähenda vaid pigem suurendavad avalikke kulusid ligipääsetavuse, turvalisuse, sotsiaalteenuste jms tagamiseks.⁴⁰

„Buumiajal perspektiivikana tundunud põllukülas [väljaspool väheseid kasvupiirkondi] ei ole täna, homme ega ka lähiaastatel ostjaid kusagil näha ja ei saa ka olema, kuni Eesti elanikkond väheneb. Kvaliteetne elu- ja looduskeskkond on väärtused, mis koos toimiva ettevõtluskeskkonnaga tõmbavad ligi ja hoiavad kohapeal elamas hea sissetulekuga maksumaksjaid, kes hoolivad oma kodukohast ja tahavad sellega siduda oma tuleviku. Iga inimene tahab oma elu arenguperspektiivi nägemiseks teada, mis suunas areneb kogukond ja omavalitsus. Kas kehtiva planeeringu alusel on lihtne keelduda mittesoovitud arengust? Kas selle alusel on lihtne tagasi lükata nende detailplaneeringute või projekteerimistingimuste väljastamise taotlusi, mis ei täida valla või linna [ruumilise arengu] eesmärki?“⁴¹

³⁸ Vt ka Tamm, Ü. (2020). Põhja küla uusarenduse elanikke häirib vali kukelaul. Sõnumitooja 15.01.2020

³⁹ Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljööväärtused... lk 105 jj

⁴⁰ Vt ka Zoidl, F. (2020). Das Einfamilienhaus – ein Konzept von gestern. Der Standard. 8.02.2020.

6.2 Atraktiivne elukeskkond

Tasakaalustatud planeeringulahendus vastab võimalikult laiale ootuste spektrile, võimaldab etapiviisilist ja kohaliku omavalitsuse võimalustest lähtuvalt arengule vastavat elluviimist, ning toetab elluviimisel ühtse kogukonna teket, hoidmist ja tugevnemist.

„Üldise tegevusplaani elluviimisel on kohalik tasand väga oluline. Tegusal kogukonnal on elukeskkonna kahanemisega kohandamisel võtmeroll. Asulate kuvandit on aga võimalik positiivseks muuta alles pikaajase sihipärase tegevuse tulemusel. Asustuse elujõulisusele suunatud toetused peaksid maksimaalselt lähtuma individuaalsetest ja kohapõhistest lahendustest.“⁴²

Asulate kuvandit on võimalik positiivseks muuta pikaajase sihipärase tegevuse tulemusel individuaalsetest ja kohapõhistest lahendustest lähtudes

Korterimajadega väikeasulad on hea (kompaktne, vaikne, kuid suhtlust soosiv, looduslähedane, taskukohane) sihtkoht toetatud elamispiirkonna ja hõbemajanduse väljaarendamiseks. Väikeasulad on kujunemas eakatele soodsaks elukohaks. Edasiste arengute kavandamisel tuleb keskenduda olemasolevate väärtuste ja eripära tähtsustamisele ning kasutamisele, samuti hoonete ja rajatiste juurdepääsetavuse tagamine erinevatele kasutajagruppidele. Selleks, et väikeasuladesse planeeritud elamumaad realiseeruks, on vaja teadlikult panustada asula väliruumi ja inimsõbralikku keskkonda. Ühtsete ehitustingimuste seadmine ja järgimine, mis toetaksid ajaloolise hoonestuse ja asula eripära säilimist.⁴³

⁴¹ Lass, K. (2013). Taas on aeg süveneda kehtivatesse planeeringutesse. Keskkonnatehnika 6/2013 lk 40–42.

⁴² Eesti väikeasulate uuring (2019), lk 59

⁴³ Samas, lk 61 jj

Atraktiivse elukeskkonna üheks kandjaks on hea avaliku ruumi olemasolu, mis seni on jäänud juhuslikuks või sootuks tähelepanuta, kuid vajab tähtsustamist igas ruumiotsuses ja igas mõotkavas. Seda eriti üldplaneeringus. „Hea avalik ruum aitab tugevdada kogukondi, ergutada kodanikuosalust, vähendada segregatsiooni ja kasvatada sallivust. Avaliku ruumi peamine tunnus on vaba ligipääs kõigile nii füüsilises, sotsiaalses kui ka rahalises mõttes. Vaba ligipääs on tagatud siis, kui ruumi kasutajal on võimalik oma igapäevaseid ning ühiskondlike tegevusi iseseisvalt teha järjepidevas ruumis, milles ei ole takistusi või katkestusi. Keskse tähendusega on jalgsi liikuva inimese võrgustik.

Vabakonna ja erialaorganisatsioonide (nt Eesti Arhitektide Liit EV100 arhitektuuriprogramm „Hea avalik ruum“ koostöös kohalike omavalitsustega) hoogustunud tegevus näitab, et avaliku ruumi sidusus ja kvaliteet teevad ühiskonnale tõsist muret.“⁴⁴ Seda ka maalises asustuses ja külakeskustes.

Teema aktuaalsuse ulatust ilmestab, et avaliku ruumi olukorra analüüs ja lahendusvõimalused on ka Saksa Ehituskultuuri sihtasutuse (*Bundesstiftung Baukultur*) topeltaasta 2020/2021 aruande sisuks.⁴⁵ Maalises asustuses pakutud lahenduste hulgas on olulisel kohal asulate elavdamine hea avaliku ruumi loomise kaudu väikekeskustes.

Oluline samm on ka tootmishoonete välisilme parandamine. Eelkõige on see oluline endistes kolhoosiasulates, kus eeldatavalt on selliseid hooneid rohkem. Mujal maailmas on kujundatud väga omanäolisi ehitisi vanadest kooli- ja tööstushoonetest, aga ka kirikutest, silohoidlatest ja teistest hoonetest ja rajatistest.⁴⁶ Positiivseid näiteid on ka Eestis.⁴⁷

⁴⁴ Paaver, T., Kiivet, E. Avalik ruum kui elukeskkonda siduv võrgustik. Kogumikus: Eesti inimarengu aruanne 2019/2020.

⁴⁵ BaukulturBericht. Öffentliche Räume 2020/21.

⁴⁶ Samas, lk 61 jj

⁴⁷ Nii näiteks renoveeriti Lasva vallas vana veetorn ja petrooleumihoidla [Lasva veetorni galeriis](#), Viljandi vana veetorn vaatetorniks, Raasiku, Aegviidu ja Risti

„Kui seni on prioriteediks loetud kasutusest väljalangenud hoonete taaskasutusele võtmist või lammutamist, siis järgmiseks sammuks võiks olla kasutusel olevate tööstushoonete välisilme parandamine. Lammutamine on otstarbekas eelkõige kohtades, kus see tagab ruumikvaliteedi tõusu.“⁴⁸ Omavalitsuste otsused võivad olla pragmaatilised ja majanduslikust vaatepunktist põhjendatud, kuid kaalutlustes tuleb arvestada ka pikaajalise ja kaudse mõjuga. Seega vajavad ülal nimetatud aspektid üldplaneeringulist analüüsi ning tingimuste seadmist.

Paraku on elukeskkonna kvaliteedi, asustusstruktuuri, maakasutuse, maastiku, avaliku ruumi ja hoonestuse tüpologia teema kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu ruumilise arengu analüüsis sageli käsitlemata või puudulikult analüüsitud.

Kui pole aluseid üldplaneeringus asustuse täpsemate tunnuste sõnastamiseks, siis puuduvad ka kohapõhised põhjendused üldiste kasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks

6.3 Kultuuripärand ja maastik

„Kultuuripärand on seotud mõistetega nagu traditsioon, identiteet, ajaline dimensioon. Inimesed tahavad elada harjumuspärasel keskkonnas, mis ei muutu liiga kiiresti. Kultuuripärandiga seotud väärtused on sageli olulised ühe piirkonna külgetõmbejõus. Igal pool peaks leiduma hooneid ja miljöösid kõikidest aegadest, mis väljendavad erinevaid sotsiaalseid suhteid, tingimusi ja tegevusi.“⁴⁹

veetornid kasutust ootavateks maamärkideks, Kuusalu veetorn muudeti kaupluseks, Harku-Sõrve veetorn kohandati elamuks, Munalaskmes 60-aastane veetorn on rekonstrueeritud [tähetorniks](#) jne.

⁴⁸ Eesti väikeasulate uuring (2019, lk 61

⁴⁹ Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljööväärtused... lk 45

„Kohalik omavalitsus ei peaks heituma põhjalike inventeerimismetoodikate kirjeldustest“⁵⁰. Esmase üldpildi saamiseks piisab varem koostatud materjalide koondamisest ja ülevaatamisest valla või linna ruumilise arengu ülevaate koostamise käigus. Tegu on ehitatud keskkonna pärandväärtustega pidevalt muutuvast kultuurimaastikus, mida on mõistlik üldplaneeringuga atraktiivse elukeskkonna pikaajalise arengu kavandamisel kohalikes huvides võimalikult arvestada ja ära kasutada. See eeldab nende tundmist.

„Ehitatud kultuuripärandi programme Eestis koostatud pole, küll on need kohustuslikud Soomes ja Rootsis maakonna (lääni) tasandil ja neid tehakse ka omavalitsuse tasandil. Sealsed kultuurimiljöo-programmid on mõeldud alusmaterjaliks üldplaneeringute koostamisel. Programm annab üldist teavet piirkonna kultuuripärandi ja selle ajaloo kohta, kirjeldab väärtuslikke alasid ja objekte, mille kaitse peab tagama omavalitsus planeeringute abil. Valla üldplaneeringus miljööväärtuslikke alasid määratledes oleks meilgi vajalik mingi põhjalikum taustuuring.“⁵¹

„Üldplaneeringut tehes võib lähtuda eeldusest, et enamiku potentsiaalsetest miljööväärtuslikest hoonestusaladest võib leida maakonnaplaneeringus väärtuslike maastikena piiritletud aladelt – vähemalt senikaua, kuni meil pole võtta täpsemaid piirkondlikke uuringuid ehituspärandi kohta.“⁵²

„Väärtuslikuks on peetud neid alasid, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu.“⁵³

⁵⁰ Samas, lk 82 jj

⁵¹ Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljööväärtused... lk 14

⁵² Samas, lk 20

⁵³ Samas, lk 24

„Küla struktuur, valdavalt haja-, sumb- või ridaküla, sõltub ennekõike pinnavormist ja kõlvikute paiknemisest, aga ka elatusallikatest. Kultuurilistest (välis-)mõjudest külatüübile saab rääkida Ida-Eesti tänavkülade puhul, aga ka rootslaste ja setudega asustatud aladel. [---] Taluhoonete ehitamise kõrgaeg Eestis oli 19. sajand ja 20. sajandi algus kuni II maailmasõja puhkemiseni, suur osa taludest on aga vähem kui sajandi vanused. Vanemaid hooned on pidevalt ümber ehitatud või lammutatud, et teha ruumi kaasaegsematele või saada ehitusmaterjali. Kõige enam on maastikust kadunud ilmselt abihooned, mis ajapikku on kaotanud esialgse funktsiooni.“⁵⁴

„Inimtegevuse nähtavad ja nähtamatud jäljed koos looduskeskkonnaga ning inimese suhtega sellesse keskkonda moodustavad maastiku. Maastik on seega ühtne tervik, mis hõlmab nii looduskeskkonda kui ka inimtegevuse tagajärgi, maastikule omistatud tähendusi ja väärtusi ning maastiku tajumist. Soovides rõhutada fakti, et arengukava ei tegele linna-, vaid maapiirkonnaga, kasutatakse mõistet „maamaastik“ (ingl rural landscape).“⁵⁵

„Maastikku uurides tuleb silmas pidada nelja aspekti: vormi, funktsiooni, protsessi ja konteksti. Maastikuilme

Kultuurimaastik on lakkamatus muutumises. Oluline on kokku leppida, milliseid väärtusi tuleks nende muutuste keskel hoida

säilitamisel tuleb otsustada, kas soovitakse alal hoida neid protsesse, mis maastiku omanäoliseks kujundanud, või taastada ja säilitada seisundit, s.t maastikuilmet mingist kindlast ajaperioodist. Maastik, kus inimesed elavad-töötavad, on lakkamatus muutumises. Oluline on maastiku hooldamisel ja planeerimisel kokku leppida, milliseid väärtusi tuleks kõigi nende

⁵⁴ Alatalu, R. (2007). Inventeerija käsiraamat. (käsikiri autori valduses, koostatud Eesti maa-arhitektuuri ja -maastike arengukava rakendamiseks). tsit. Hellström, K., Kais, M. Miljööväärtused... lk 12

⁵⁵ Eesti maa-arhitektuur ja -maastik. Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2012-2014, lk 9

muutuste keskel hoida, et säiliks kõige tähtsam: kodutunne, maastiku ilu ja mitmekesisus, side ajaloo ja kultuuriga, mida on loonud eelmised sugupõlvad.⁵⁶

„Maa-arhitektuuri arengukavas tähistatakse mõistega „maa-arhitektuur“ kogu ehitatud keskkonda, mille on loonud väljaspool linnu põllumajandusega, hiljem ka muude elualadega tegelev maarahvas. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka külade ja alevike ühisotstarbelised ehitised. Hilisemasse kihistusse loetakse väiksemaid tööstus- ja raudteeasulaid, aga ilmselt ka Nõukogude ajal maale ehitatud ühismajandite ja muude institutsioonide hooneid ning terveid asumeid.

Ka „külaarhitektuuri“ all mõeldakse lisaks taluehitistele (s.o „taluarhitektuur“) küla- või vallarahva ühisõududega rajatud hooneid nagu vallamajad, rahvamajad, koolimajad, meiereid, pritsikuurid, ühistupoed jmt. Uuem maa-arhitektuur, kui tegemist pole just tuntud arhitektide loominguga, on senimaani pälvinud väga vähe avalikku tähelepanu.⁵⁷

6.4 Miljööväärtused

Üldplaneeringutega seatud tingimused on ebaühtlased. Alati ei ole see lähtunud kohapõhisusest vaid on mõjutatud ka juhuslikest asjaoludest nagu valitud konsultandi ja kohaliku otsustajate isiklikest

Üldplaneeringuga saab määrata vajalikke ja põhjendatud kasutus- ja ehitustingimusi ka miljööväärtusliku ala mõistet kasutamata

omavalitsuse ametnike pädevusest, huvidest jpm. Võib kohata

⁵⁶ Hellström, K. (2004). Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus.

⁵⁷ Eesti maa-arhitektuur ja -maastik. (2006). Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2007-2010. Kultuuriministeerium ja Vabaõhumuuseum. tsit. Hellström, K., Kais, M. Miljööväärtused... lk 13.

⁵⁸ Hansar, L. (2004). Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium

miljööväärtuslikule alale seatud kaitse- ja kasutustingimusi, mis on nii leebed ja liberaalsed, et mõne teise valla üldised ja kõikjal kehtivad ehitustingimused on nendest tunduvalt karmimad.

„Tuleks [---] rõhutada, et üldplaneeringuga saab määratleda kõikvõimalikke ehitus- ja kasutustingimusi ükskõik kus – selleks ei ole vaja määratleda miljööväärtuslikku hoonetusala.“⁵⁸

Ka Lea Täheväli Stroh (2010) väidab, et tegelikult ei oleks vaja moodustada eriliste reeglitega piirkondi nagu miljööväärtuslikud alad: „Kogu meid ümbritsev keskkond on kultuurimiljö, mis koosneb paljudest erinevatest kultuuriloolistest väärtustest. Miljööväärtus on selles vaid üks osa.“ ja „Kogu meid ümbritsevasse keskkonda tuleks suhtuda kui kaitsealasse. Sellel saab olla kaks eesmärki: säilitada inimeste loodut – kultuuri – ja hoida keskkond elamisväärseks. Need eesmärgid peaksid olema iseenesestmõistetavad ja seega puudub teoreetiline vajadus eripiirkondade loomiseks.“ [---] „Selline suhtumine on viimasel ajal levinud Rootsi planeerimispraktikas, kus püütakse märgata ja hoida ehituspärandit kõikjal, ka väljaspool väärtuslikena määratletud alasid.“⁵⁹

„Hajaasustuse traditsioonilist maakasutust tuleb vaadelda koos selle võimalike väärtustega. Maapiirkonna miljööväärtuste juhendis tsiteeritud teemaplaneering selgitab miljööväärtuslikkust järgmiselt: „Miljööväärtuslik hajaasustusega ala on ajalooliselt välja kujunenud hõreda ehk hajaasustusega küla või osa külast, kus hooned või hoonekompleksid koos (kõrg)haljastuse, piirete ja muu iseloomulikuga moodustavad põldude, karja- ja heinamaadega vaheldudes ühtse, kindlatele kriteeriumitele vastava ala, mis väärib säilitamist ja hoidmist.“⁶⁰ Samas on toodud ka

⁵⁹ Täheväli Stroh, L. (2010). Lina tänava majad – miljööala või kultuurimiljö.

Tartu Postimees

23.02.2010. tsit. Hellström, K., Kais, M. Miljööväärtused... lk 29

⁶⁰ Mikitamäe valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: „Setomaa kultuuripärand“ (2011). tsit. Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljööväärtused... lk 47
jj

üldplaneeringus kasutatud pehmema mõiste selgitus: „Väärtusliku külamiljööga ala on täheldatav reeglina hajaasustusaladel, siingi mängib olulist rolli piirkonnale omane hoonestusviis, haljastus ja teedevõrk. Erinevalt miljööväärtuslikust hoonestusalast haarab väärtusliku külamiljööga ala endasse ka talusid ümbritsevad põllud või muud avatud alad.“⁶¹

„Hajakülas hoonestusest üldjuhul vaadeldavat tervikut ei moodustu ning üksiku hoone arhitektuurist on siin olulisem asustusstruktuur ja maastikumuster (pinnavormid ja avatud-suletud alade vaheldumine). Seega sarnanevad ala valiku kriteeriumid (väärtuslik asustusstruktuur, kaunis, vaheldusrikas maastik) pigem väärtusliku maastiku kriteeriumidele ja tundub otstarbekas ta selleks jätta, vajadusel täpsustustega, nt “väärtuslik külamaastik”. Samuti on hajaküla kaardil peaaegu võimatu piiritleda, küla kui tervik võib olla haaratav ning ka vaadeldav vaid tänu avatud maastikule.⁶² Maastiku avatus ja vaated on omaette väärtus, mida sobimatute ehitistega rikkuda ei tohiks. Ühele perele ilusa vaate kindlustamisega võetakse see sageli kelleltki teiselt ära.“⁶³

Maapiirkonna miljööväärtuste käsitlemise juhendis on analüüsitud Põlva maakonna üld- ja teemaplaneeringutes määratud üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi, samuti nende määramise põhjendusi. Toodud näited sobivad nii üldtingimusteks kui nende kohapõhiseks rakendamiseks ka koostavates üldplaneeringutes nii miljööväärtuslikel aladel kui ka väljaspool neid.⁶⁴

Samuti on juhendis toodud väljavõtted ja näited Rootsi ja Soome trükistest, mis käsitlevad ehitatud kultuuripärandit ehk “kultuurimiljööd” ja selle kaitset planeeringutes koos näidetega seatud tingimuste kohta.⁶⁵

⁶¹ Samas

⁶² Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljööväärtused..., lk 60

⁶³ Samas, lk 103

6.5 Maaline asustus – õigused ja kohustused

Juhendis on püstitatud oluline probleem: „Tegelikult peaks iga kohalik omavalitsus üldplaneeringut koostades tõsiselt mõtlema, kas hajaasustust on üldse planeeringuga tingimusi luua, kuna see toodab vallale hulgaliselt kulusid – ilma et see otseselt midagi sisse tooks. Hõre asustus ei võimalda üleval pidada normaalset taristut (teed, elektrivõrk, internet) ehk siis teeb selle ehitamise ja hooldamise väga kalliks, ei taga püsielanikkonnale vajalikke ühiskondlikke teenuseid ega soodusta suhtlemist. Hajaasustus tingib lisaks vajaduse pikkadeks igapäevasteks (auto) sõitudeks (kooli, tööle, lasteaeda, poodi jne). Seega ei ole kohalikul omavalitsusel ühtegi head põhjust suunata ehitamist hõredalt asustatud aladele, kui ta just ei ole väga jõukas või väga optimistlik tuleviku suhtes. See on juba üldplaneeringu eesmärkide seadmise küsimus.

Kohalikul omavalitsusel pole ühtegi head põhjust üldplaneeringuga suunata või soodustada ehitusalade valgumist hõredalt asustatud aladele

Teisest küljest taotleme miljööväärtuslikul hoonestusalal just olemasoleva hoonestuse säilimist ja isegi tihendamist juhul, kui osa ajaloolistest talukohtadest (elamutest, õuedest) on hävinud. Selline tihendamine oleks kindlasti otstarbekas ka muudest aspektidest – olemas on teedevõrk jm taristu, vallale ei lisandu täiendavat lumelükkamise kohustust jne.

Siin on kindlasti vastuolu, mida ei saa lahenda pelgalt seatavate tingimustega. *Pigem tuleb siin otsustada, kuhu ja millist uusasustust vallas ikkagi tahetakse (ja suudetakse üleval pidada).*⁶⁶

⁶⁴ Samas, lk 45

⁶⁵ Samas, lk 30 jj

⁶⁶ Samas, lk 105 jj

7 MAALINE HAJAASUSTUS SOOME PLANEERIMISPRAKTIKAS

Siinkohal on asjakohane lühidalt kirjeldada hajaasustuse ehitusreegleid Soome planeeringutes Mäntsälä valla näitel. Mäntsälä vald asub Uusimaa maakonnas umbes 60 km Helsingist põhja pool.

Soome üldplaneeringutes on üldiselt eraldi tingimused ehitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele (*asemakaava-alueella*), hajaasustusega aladele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid (*asemakaava-alueen ulkopuolella*) ning randadesse (*ranta-alueilla*). Alad ja kohapõhised tingimused määratakse üldplaneeringuga, üldine kord ja üldtingimused kohaliku omavalitsuse ehitusmäärusega (*rakennusjärjestys*).

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladest väljaspool (maalises piirkonnas) ehitamine on seotud projekti koostamise (projekteerimis)kohustusega. Hõreasustusega piirkonda elama asumise ja sinna elamu ehitamise otsuse kaalumisel on abiks asjakohane nõustik, mis kirjeldab maalist eluviisi, sellega lisanduvaid kohustusi, kulusid ja omavastutust, liikuvusvajaduste ja -võimaluste muutumist jms.⁶⁷ Sellisesse piirkonda loakohustusliku ehitise kavandamisel tuleb projekteerimisvajadusi igakordselt hinnata.⁶⁸ Projekteerimistingimuste andmise eelduseks, et ehitamine ja selle tulemusel valmiv ehitis:

- ei ole vastuolus üldplaneeringuga määratud ruumilise arengu põhimõtete ning üldiste ehitus- ja kasutustingimustega ega muude maa-alade kasutamist reguleerivate õigusaktide ja korralduslike eeskirjadega;
- sobib kavandatud taristuvõrkude ja transpordikorridoridega, võimaldab tagada liiklusohutuse ja teenuste mõistliku kättesaadavuse;

⁶⁷ Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle? (Kaalud kodu ehitamist hajaasustusega piirkonda?)

- sobitub maastikku ega takista loodus- või kultuurikeskkonna väärtuste säilitamist ja puhkevajaduste rahuldamist.

Projekteerimistingimuste taotlemisel (projekteerimisvajaduse hindamisel) tuleb tõendada, et nende alusel kavandatav ehitis ei põhjusta piirkonnas olulist negatiivset keskkonnamõju ega muud olulist asjakohast mõju. Projekteerimisvajaduse hindamisel on naabrite arvamuse ärakuulamine kohustuslik. Ehitusloa taotluse esitamisest antakse naabritele teada, välja arvatud juhul, kui projekti suurus või asukoht on piiratud või on kavandatud tegevuse sisu arvestades naabri seisukoha küsimine selgelt ebavajalik. Taotleja viib naabrite ärakuulamise ise läbi või korvab omavalitsuse vastavad kulud.

Maatulundusmaale lubatakse üldiselt ehitada üks üksikelamu koos abihoonetega. Talukeskuse juurde kuuluvad elu- ja majandushooned. Projekteerimisvajaduse hindamist ei vaja:

- olemasolevat eluaset teenindava majandushoone ehitamine
- olemasolevat maamajapidamist/talu teenindava majandushoone ehitamine
- olemasolevale maatulundusettevõttele kuuluva hoone ehitamine põllu- või metsamajanduse või nende abitegevuste tarbeks;
- hoone remont, renoveerimine või elamu väike juurdeehitus

Ülaltoodud juhtudel vastutab projekti vedav huvitatud isik selle eest, et ehituskoha ehitusõigust ei ületata ja et kavandatav ehitis ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju ega muud piirkonnas olulist asjakohast mõju.

Erandina on võimalik ehitusmäärusest ning muust maakasutus- ja ehitusseaduse sätetest, määratlustest, keeldudest või piirangutest kõrvale kalduda. Erandi tegemine peab olema eraldi põhjendatud. Erand peab reeglina viima keskkonnamõju või

⁶⁸ Suunnittelutarveratkaisu (projekteerimisvajaduse otsus)

liiklustingimuste osas paremale tulemisele kui see, mida saavutatakse tavaliste ehitusreeglite rakendamisel.

Ehitusmääruses⁶⁹ on määratud hajaasustuses ehitamise üldtingimused ning ehitiste maastikku ja keskkonda sobitamise tingimused. Tingimused on seatud ka ligipääsetavusele, turvalisusele, avalikele aladele, õuemaale jms. Määratud on elamute kõrgus, ehitamiseks lubatud maatüki täisehitusprotsent, suurim hoonealune pind jne. Kirjeldatud on hea ehitustava, määratud miljööväärtuslikud alad, naabrite teavitamise ja arvamuste andmise kord. Külade ja külakeskuste piirid on ehitusmääruse lisades. Lõpuks täpsustatakse nii asustusüksuste piire kui ka tingimusi üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga täpsustatud sätted asendavad määruses kirjeldatud tingimusi.

8 ÜLDPLANEERINGUTE KOOSTAMISE ERISUSED JA PROBLEEMIASETUSED EESTIS

8.1 Üldplaneeringu roll võrdluses Soomega

Eestis on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise aluseks üldplaneering. Üldplaneeringule on ülesandeks seatud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine. Üldiste tingimuste seadmisega kaasneva iseregulatsiooni toimimise eelduseks on see, et kõik ehitamisega seotud isikud on õiguskuulekad ja nõuavad reeglite järgimist ka teistelt.

Eestis on seega ootused üldplaneeringule oluliselt suuremad kui Soomes, kus tingimuste ja piirangute seadmine on süsteemselt jagatud mitme dokumendi vahel. Soome üldplaneering ei ole reeglite kehtestamise ja tingimuste määramisega üle koormatud ning saab keskenduda ruumiloome sisulistele väljakutsetele ja kohaliku ruumilise arengu eesmärkidest lähtuvate kokkulepete sõlmimisele.

⁶⁹ Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys 2019

Samuti ei ole Eestis Soomega võrreldavalt reguleeritud hajaasustuses ehitamisel naabrite teavitamise ja arvamuste andmise kord. Soomes on üldised ja kohustuslikud korralduslikud reeglid kirjeldatud ehitusmääruses ja selle järgimine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Eestis küsitakse naabrite arvamust juhul, kui kohalik omavalitsus otsustab koostada projekteerimistingimused avalikus menetluses. Seaduse määratlused jäävad siin üsna üldiseks. Pärast kohalike omavalitsuste ehitusmääruste kehtetuks tunnistamist tulenevad nii kohaliku omavalitsuse üldised eeskirjad kui ka nende rakendamise kohapõhised reeglid ja juhud otse üldplaneeringust. Igakordne valgelt lehelt alustamine paneb üldplaneeringule väga suure vastutuse ja koormab selle koostamist ja rakendamist vaidlustega. Lisaks sellele on Eestis planeeringute koostamisel päevakohased mitmed probleemid, mis on pikema planeerimis- ja osalemisdemokraatiaga riikides lahenduse leidnud.

8.2 Probleemiasetused Eestis

8.2.1 Vähenenud osalemine koostamisel

Planeeringute kvaliteetne koostamine ja projekteerimistingimuste avalik menetlus vajab puudutatud isikute aktiivset osalemist. „Eesti praktikas ei ole planeeringute koostamisel erandlikud olukorrad, kus planeeringu avalikul arutelul ei ole ühtegi osalejat peale planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse planeerija ning planeerimiskonsultandi. Juhul kui tegemist on piirkonna jaoks olulise ruumikokkuleppega – näiteks kohaliku omavalitsuse üldplaneering – võib see tähendada, et info edastamine planeeringu ja avaliku arutelu kohta ei ole toimunud selliselt, et osapooled mõistavad küsimuse olulisust ning teema tähtsust nende enda jaoks. Esinenud on ka juhtumeid, kus teave planeeringust ei ole tegevusest mõjutatud isikuteni jõudnud.

Samal ajal on tõsiasi, et avalikel aruteludel osalevad harva need, kes planeeringulahendusega nõustuvad.⁷⁰

8.2.2 Tingimuste ebapiisav selgitamine

Positiivset tagasisidet tavaliselt napib, mistõttu võib mõista üldplaneeringuid koostavate kohalike omavalitsuste poliitikute, ametnike, planeerijate aga ka planeeringukonsultantide kõhklusi maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel. Tingimuste ja kitsenduste selgitamine vajab aega, panustamist, ressursse ja kannatust. Neid kõiki paraku napib. Nii üld- kui eriti teemaplaneeringute puhul on just planeeringutingimused olnud takistuseks volikogu poolt planeeringu vastuvõtmisel ja avalikule väljapanekule suunamisel. Põhjendusena on volinike poolt esitatud, et liigsed piirangud ja kitsendused toovad kaasa kinnisvara hindade languse ja ei ole valla huvides. Planeeringus seatud tingimuste järgimises nähakse suurt takistust edasisel ehitamisel. Muuhulgas on seda väidetud ka siis, kui ehitusreeglite puudumine on oluliselt kahjustanud kohaliku omavalitsuse atraktiivsust elukohana. Omakorda on elanikud aruteludel toonud põhjusena esile, et piirangud ei võimalda oma kodu remontida ja kujundada oma soovi, maitse ja rahakoti kohaselt.

Juhul kui kohalik omavalitsus seab planeeringu võimalikult kiire valmimise sisust ettepoole, siis võivad üldplaneeringu koostamisel üldised ja samas kohapõhised reeglid projekteerimistingimuste andmiseks läbi mõtlemata jääda. Tingimuste seadmise lihtsustamisel võib planeeringu koostamine kuni heakskiiduks esitamiseni küll olla mõnevõrra ladusam, kuid just siinkohal peab kohalik omavalitsus kaaluma, kuidas see mõjutab planeeringu eesmärgi saavutamist, planeeringu sisu ja planeeringu rakendamist. Üldplaneeringu suuniste puudumise tõttu on vaidluste tekkimisel reaalne ka väljastatud projekteerimistingimuste tühistamine kohtus.

⁷⁰ Ruumilise planeerimise roheline raamat. (2020), lk 12.

8.2.3 Raskused üldplaneeringu elluviimisel

Liialt üldiste kasutus- ja ehitustingimustega üldplaneeringu elluviimisel, milles pole piisavalt käsitletud projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi, on oht uppuda üksikküsimuste lahendamisse. Lisaks on sel juhul keeruline kohelda taotlusi ja taotlejaid ühetaoliselt ning langetada seejuures läbipaistvaid ja kõigile arusaadavaid otsuseid.

Projekteerimistingimuste sisu sarnaneb lihtsustatud kujul planeeringule, kuid projekteerimistingimuste andmise eel puudub nii naabritel kui kohalikul omavalitsusel enamasti selge ruumiline ettekujutus kavandatust ja selle mõjudest.

Lahtiseks jäävad otsad ka siis, kui üldplaneeringuga seatud üldised kasutus- ja ehitustingimused on konkreetse piirkonna ehitatud keskkonna eripära ja väärtusi liialt vähe arvestavad. Sellisesse üldplaneeringusse on sisse kirjutatud eriarvamuste tekkimine ja nende tülideks tõusmine planeeringu elluviimisel.

9 KOKKUVÕTE

Pole midagi püsivamat kui muutused. Pidevas teisenemises on ruum ja elukeskkond, meie ettekujutus ruumist ja ootused sellele ning ka ruumi kujundavad tegurid. Samuti muutuvad ruumilise planeerimise sisu ja meetodid. Planeeringu kui ehitusplaani koostamist reguleerisid möödunud sajandi keskpaigani linnaseadused.⁷¹ Maal elati, toimetati ja ehitati vastavalt traditsioonidele. Arengut ilmestas ühiskonna kestlik kohandumine suundumustega. On riike ja ühiskondi, kus see toimib tänaseni ja uute väljakutsetega aitab toime tulla järjepidevus. Eestis katkestati ruumilise arengu traditsioonid järsult ja välisel jõul. Asustuse arengu suunamise ja muuhulgas maalse asustuse uue sisu ja vormi otsingud jäävad veel pikalt kestma.

⁷¹ vt allikad ja viited, pos 17

Iga uus otsus tugineb paratamatult juba ehitatule ja planeeritule. Mineviku sümbolid tõusevad eriti kõrgesse hinda siis, kui ühiskond tervikuna või mõni kogukond on muutuste surve all. Levinud on lootus, et harmoonilise järjepidevuse tagavad eelkõige üldplaneeringud, mille puhul peaks lähtuma kujunenud ruumilise keskkonna igakülgsest analüüsist, vaatlema keskkonda terviklikult ning hindama selle vastavust ühiskonna ja kohaliku kogukonna vajadustele ja ootustele.

Planeeringutingimuste seadmine maalises asustuses vastab neile tunnustele, juhul kui tingimused toetuvad ühiselt leitud ja omaks võetud väärtustele, toetavad nende kestmist ja toimimist, kaalutusotsused on proportsionaalsed, põhjendatud ja läbipaistvad ning kogukondadega kohapõhiselt läbi arutatud.

ALLIKAD JA VIITED

1. Alatalu, R. (2007). Inventeerija käsiraamat. (käsikiri autori valduses, koostatud Eesti maa-arhitektuuri ja -maastike arengukava rakendamiseks).
2. BaukulturBericht. Öffentliche Räume 2020/21 (2020). https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/8349/downloads/bsbk_bkb_2021_0.pdf
3. Eesti inimarengu aruanne 2019/2020 (2020) „Linnastunud ühiskonna ruumilised valikud“ Eesti Koostöö Kogu. <https://inimarengu.ee/eesti-inimarengu-aruanne-20192020.html>
4. Eesti maa-arhitektuur ja -maastik. (2006). Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2007-2010. Kultuuriministeerium ja Vabaõhumuuseum.
5. Eesti maa-arhitektuur ja -maastik. (2012) Uurimine ja hoidmine. Valdkonna arengukava 2012-2014. https://evm.ee/uploads/files/maa_arh_arengukava2012.pdf
6. Eesti väikeasulate uuring (2019). Hendrikson & Ko, Tallinna Ülikool, Rahandusministeerium https://planeerimine.ee/static/sites/2/vaikeasulate_uuring_2019.pdf
7. Hansar, L. (2004). Miljöövärtused linnas. Keskkonnaministeerium <https://www.digar.ee/arhiiv/nlib-digar:14410>
8. Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle? (Kaalud kodu ehitamist hajaasustusega piirkonda?) (2004) <https://www.mantsala.fi/tiedostot/palvelut/kaavoitus-ja-rakennusvalvonta/lomakkeet/rakennusvalvonta/rak.haja-asutus.pdf>
9. Hellström, K. (2004). Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus. <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/20041>
10. Hellström, K., Kais, M. (2011). Miljöövärtused maapiirkonnas. Maapiirkonna miljöövärtuslike alade käsitlemise juhend Põlvamaa näitel, Põlva maavalitsus http://www.maavalitsus.ee/documents/2845826/1871781/2/1_Miljoovaartused_maapiirkonnas_25032011.pdf
11. Kaalutusotsuste tegemine keskkonnaasjades. (2013) Keskkonnaõiguse keskus http://www.k6k.ee/files/Kaalutusotsustuste_tegemine_keskkonnaasjades_K6K_2013.pdf
12. Kanepi valla üldplaneering (2017). <https://kanepi.kovtp.ee/uldplaneering>
13. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted (2020) https://www.kul.ee/sites/kulminn/files/lisa_3_-_kvaliteetne_ruum_aluspohimotted.pdf
14. Lass, K. (2013). Taas on aeg süveneda kehtivatesse planeeringutesse. Keskkonnatehnika 6/2013 lk 40–42. <https://keskkonnatehnika.ee/kehtiv-uldplaneering/>
15. Levald, A. (2016) Üldplaneering. Teekaart ruumilise ebavõrdsuse ja elukeskkonna mitmekesisuse vahel. Esitlus Tartu planeerimiskonverentsil. https://sisu.ut.ee/sites/default/files/planeerimiskonverents/files/1._yp_tu_andresl_2016.pdf
16. Ligipäasetavuse selgitused ruumilise planeerimise ajaveebis <https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/ligipaasetavus/> (28.06.2020)
17. Linna-seadus. : 1892 aasta väljanne 1903 ja 1904 aasta lisadega <https://www.digar.ee/arhiiv/et/kollektsioonid/20856;> Ehitussäädused linnades ja alevites (1924) <https://www.digar.ee/arhiiv/et/raamatud/15812;> Linnaseadus (1938) <https://dea.digar.ee/article/AKriigiteataja/1938/04/27/3>
18. Mikitamäe valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering: “Setomaa kultuuripärand” (2011).
19. Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys (Mäntsälä valla ehitusmäärus) 2019. https://www.mantsala.fi/tiedostot/kuntakehityspalvelut/rakennusjarjestys_2019- kh_21.1. ja_kv_4.2_v1.4.pdf

20. Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks (2018). Rahandusministeerium
https://planeerimine.ee/static/sites/2/uldplaneeringu_juhis_final.pdf
21. Oja, T. (2020) Maakasutuse muutused – linna ja maa tähenduse moondumine. Kogumikus: Eesti inimarengu aruanne 2019/2020 <https://inimareng.ee/maakasutuse-muutused-linna-ja-maa-t%C3%A4henduse-moondumine.html>
22. Paaver, T., Kiivet, E. Avalik ruum kui elukeskkonda siduv võrgustik. Kogumikus: Eesti inimarengu aruanne 2019/2020. <https://inimareng.ee/avalik-ruum-kui-elukeskkonda-siduv-v%C3%B5rgustik.html>
23. Parts, P.-K., Sepp, K. (2016). Ettepanekuid kultuuripärandi kultuurimaastiku korralduseks. Riigikogu Toimetised, 34, lk 89–98. <https://rito.riigikogu.ee/wordpress/wp-content/uploads/2016/12/Priit-Kalev-Parts-Kalev-Sepp-Ettepanekuid-kultuurip%C3%A4randi-ja-kultuurimaastiku-korralduseks.pdf>
24. Planeerimise põhimõtete rakendamine. (2016). Rahandusministeerium. https://planeerimine.ee/static/sites/2/planeerimise-pohimotted_2016.pdf
25. Puusepp, R. Paaver, T. (2014). Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus. EKA, Tallinn. https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumentid/Uuringud/Ruumiline_planeerimine/2014_asustuse_arengu_suunamise_ulesande_lahendamise_voimalused_maakonnaplaneeringus.pdf
26. Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna vastus selgitustaotlusele projekteerimistingimuste aluseks olevate tingimuste üldplaneeringus käsitlemise osas. 08.07.2019 kiri nr 15-3/4145-2
27. Ruumilise planeerimise roheline raamat. (2020) Rahandusministeerium. [planeerimise-roheline-raamat.pdf](https://planeerimine.ee/static/sites/2/ruumilise-planeerimise-roheline-raamat.pdf). Vt ka <https://planeerimine.ee/prr/>
28. Rägavere valla üldplaneering (2009). https://hendrikson.ee/wp-content/uploads/2016/03/ragavere_seletuskiri_kehtestamisele_juuni2009.pdf
29. Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks (2015). Rahandusministeerium. <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-kahanevate-piirkonade-planeerimiseks.pdf>
30. Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks (2020) <https://planeerimine.ee/static/sites/2/suunised-ruumilise-kahanemise-analuusimiseks-ja-kohandamise-strateegia-koostamiseks.pdf>
31. Suunnittelutarveratkaisu (*projekteerimisvajaduse otsus*) <https://www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/rakentaminen/suunnittelutarveratkaisu> (03.02.2020, viimati vaadatud 28.06.2020)
32. Zoidl, F. (2020). Das Einfamilienhaus – ein Konzept von gestern. Der Standard. 8.02.2020. <https://www.derstandard.at/story/2000114211325/das-einfamilienhaus-ein-konzept-von-gestern>
33. Tamm, Ü. (2020). [Põhja küla uusarenduse elanikke häirib vali kukelaul](#). Sõnumitooja 15.01.2020
34. Troska, G. (1987) Eesti külad XIX sajandil. Eesti Raamat, Tallinn.
35. Troska, G. (2008). Külad ja külaelu. Rmt.: Külad ja külaelu. Teoses: Eesti Rahvakultuur (koost ja toim Ants Viires ja Elle Vunder). Eesti Entsüklopeediakirjastus, Tallinn.
36. Troska, G., Šlögina, N. (1976). Eesti külavormide klassifitseerimisest. Etnograafiamuuseumi aastaraamat XXIX Valgus, Tallinn.
37. Täheväli Stroh, L. (2010). Lina tänava majad – miljööala või kultuurimiljöö. Tartu Postimees 23.02.2010.
38. Volkov, L. (1980). Eesti asustus. Eesti Raamat, Tallinn.