

Tartu Ülikool

Loodus- ja täppisteaduste valdkond

Ökoloogia ja maateaduste instituut

Geograafia osakond

Magistritöö inimgeograafias ja regionaalplaneerimises (30 EAP)

**Elamupiirkondade planeerimispraktikate areng Tartu, Harku ja
Rae valdade detailplaneeringute näitel**

Karel Tummeltau

Juhendajad: PhD Anneli Kährik

PhD Pille Metspalu

Tartu 2026

Annotatsioon

Elamupiirkondade planeerimispraktikate areng Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute näitel

Magistritöös uuritakse elamualade planeerimispraktikate arengut Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute näitel aastatel 2000-2025. Töös analüüsitakse üld- ja detailplaneeringuid ning elamualade ruumilisi tunnuseid, et hinnata elamualade planeerimislahenduste muutumist ning jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendumist elamualade planeerimisel. Uurimistöö põhineb 208 elamualadega seotud detailplaneeringute analüüsil. Töö tulemustest selgub, et planeerimispraktikates on suurenenud tähelepanu jätkusuutlikkusele, eelkõige mitmekesisemale maa kasutusele ja säästvatele liikumisviisidele, kuid mitmed ruumilised tunnused on muutunud vähesel määral. Näiteks üksikeluarenduste ruumilised tunnused on jäänud suuresti sarnaseks. Kohalike omavalitsuste üldplaneeringud on muutunud jätkusuutlikkusega seotud põhimõtetega rohkem arvestavaks.

Märksõnad: Detailplaneeringud, linnaplaneerimine, ruumiline areng

CERCS kood: S240 – Linna ja maa planeerimine

Abstract

Development of planning practices in residential areas bases on the examples of detail plans of Tartu, Harku and Rae municipalities

The master's thesis examines the development of residential planning practices using the example of detailed plans of Tartu, Harku and Rae municipalities in the years of 2000-2025. The thesis analyses general and detailed plans and the spatial characteristics of residential areas in order to assess the change in planning solutions and the implementation of sustainability principles. The research is based on the analysis of 208 detailed plans related to residential areas. The results of the thesis show that planning practices have increased attention to sustainability, especially more diverse land use and sustainable modes of transport, but the spatial characteristics of single-family housing developments have remained largely similar. Municipality master plans have become more considerate of sustainability-related principles.

Keywords: Detail plans, urban planning, spatial development

CERCS code: S240 – Town and country planning

SISUKORD

Sissejuhatus	4
1. Teoreetiline ülevaade	6
1.1 Ees- ja äärelinnastumine	6
1.2 Eluasemepoliitika Eestis	7
1.3 Põhilised planeerimissuunad ja kontseptsioonid	9
1.3.1 Jätkusuutlikkus.....	9
1.3.2 Ligipääsetavusele ja liikumisele keskenduvad planeerimiskontseptsioonid	10
1.3.3 Efektiivse maakasutuse ja linnalise tiheduse kontseptsioonid.....	11
1.3.4 Inimkeskse linnaruumi kujundamise kontseptsioonid	12
1.4 Ülevaade Eesti planeerimissüsteemist	13
1.4.1 Planeerimisseadus	14
2. Metoodika	16
2.1 Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringud ja detailplaneeringud	16
3. Tartu, Harku ja Rae valla kontekst	23
3.1 Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringud.....	25
3.1.1 Tartu valla üldplaneeringud	25
3.1.2 Harku valla üldplaneeringud.....	28
3.1.3 Rae valla üldplaneeringud.....	31
4. Planeerimispraktikate muutused perioodil 2000-2025	35
4.1 Elamutega seotud detailplaneeringud	37
4.2 Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringutest lähedamalt.....	43
4.3 Valdade omavaheline võrdlus	50
5. Järeldused ja arutelu	59
6. Kokkuvõte	63
Summary	64
Kasutatud kirjandus	65
Tänuavaldused	72

Sissejuhatus

Eesti taasiseseisvumisest alates on nii Eesti demograafilised näitajad kui ka elamualade areng ning planeerimine muutunud. Viimaste kümnendite jooksul on Eestis toimunud kiire suuremate linnapiirkondade ja ees- kui ka äärelinnade kasv ning seniste rahvastikuprotsesside jätkumisel ennustatakse Eestis väga tugevat pealinnastumist (Tammaru jt, 2025). Paralleelselt jätkub suuremate linnade valglinnastumine koos rahvaarvu kasvuga Tallinna ja Tartu ümbruses paiknevates kohalikes omavalitsustes (Tammaru jt, 2025). Selle käigus on peamiselt Tallinna, Tartu ja Pärnu linnadega piirnevatesse kohalikesse omavalitsustesse juurde tekkinud uued elamualad ning tõusnud on paljude kohalike omavalitsuste rahvaarv (Kährrik, 2024). Kiire elanike arvu kasv tähendab üldjuhul kiiret arengut ja tempokat ehitamist elamute ning elamupiirkondade valdkonnas.

Rahvusvaheliselt on planeerimine järk-järgult edasiarenev valdkond, kus üritatakse luua jätkusuutlikku ning heaolu pakkuvat kvaliteetset elamisruumi. Ruumilises planeerimises on viimasel kümnendil tugevalt esile tekkinud jätkusuutlikkuse mõiste ning sellega seotud ruumiline planeerimine (Haghani *et al*, 2019). Jätkusuutlikkuse mõiste tähendab lühidalt säästvat sotsiaal-, keskkonna- ja majandusvaldkonna kooskõlalist arendamist (Kliimaministeerium, 2024). Kiire suuremate linnapiirkondade laienemine ja rahvastikukasv suuremate keskuste ümbruses on tekitamas küsimusi elamualade ruumilise arengu ja jätkusuutlikkuse kohta ning seda eriti Tallinna ja Tartu ümbruses asuvates kohalikes omavalitsustes. Ruumilise arengu jätkusuutlikkuse all mõeldakse magistritöös eelkõige ruumilist planeerimist, mis arvestab efektiivse ja multifunktsionaalse maakasutusega ning säästvate liikumisviisidega.

Magistritöö eesmärgiks on uurida Tartu, Harku ja Rae valla planeerimispraktikaid aastatel 2000-2025 kasutades selleks peaaesjalikult kohalike omavalitsuste üldplaneeringuid ning kehtestatud detailplaneeringuid, kuid ka eluasemetega seotud andmeid. Magistritööga uuritakse kuidas on elamualadega seotud planeerimispraktikad muutunud 2000-2025. aastatel. Käesolevas töös mõistetakse planeerimispraktika all kohalike omavalitsuste detailplaneeringutes väljenduvaid ruumilise arengu põhimõtteid ja lahendusi. Planeerimispraktikatega on võimalik suunata ruumilist arengut jätkusuutlikuma arengu suunas. Tööga uuritakse lähedamalt Harku, Rae ja Tartu valdade üldplaneeringuid ning nendes omavalitsustes kehtestatud ja osaliselt kehtestatud elamutega seotuid detailplaneeringuid.

Töö eesmärgi saavutamiseks on üles seatud järgnevad uurimisküsimused:

- Kuidas on muutunud elamualade ruumilised tunnused Tartu, Harku ja Rae valla detailplaneeringutes aastatel 2000-2025?
- Millisel viisil väljenduvad jätkusuutlikkuse põhimõtted detailplaneeringutes?
- Kuidas erinevad kolme valla elamualade planeerimislahendused?

Magistritööga tuuakse ülevaade üldiselt ees- ja äärelinnastumisest. Lisaks on töö teooriaosas ülevaade jätkusuutlikkusega seotud planeerimisteooriatest, Eesti senisest eluasemepoliitikast ning Eesti planeerimissüsteemist, mis kõik annavad kokku vajaliku aluse kohalike omavalitsuste üldplaneeringute ja detailplaneeringute uurimiseks ning analüüsimiseks. Andmetöötluses kasutati Rahvastiku Statistilise Registri (RSR) poolt Tartu Ülikooli Geograafia osakonnale ja-gatud andmeid. Samuti kasutati Tartu ja Harku Vallavalitsuste poolt edastatud detailplaneeringute andmeid ning PLANK ja PLANIS andmekogudest saadud Rae valla detailplaneeringute andmeid. Läbi detailplaneeringute uuritakse ruumilisi tunnuseid nagu kruntide suurused, täisehitusprotsent, avaliku ruumi osakaal, kergliikluse olemasolu jne. Täpsemalt metoodika peatükis. RSR andmed on saadud Tartu Ülikooli Geograafia osakonnast kantide kaupa agregeerituna, mis valmistati enne eelnevalt Eluasemepoliitika uuringu jaoks.

Eelnevalt on Eestis uuritud valglinnastumise kui ka ees- ja äärelinnastumisega seotud protsesse ning nende protsesside põhjustajaid, kuid varasemalt ei ole otseselt Eestis uuritud kohalike omavalitsuste planeerimispraktikaid läbi üldplaneeringute kui ka kehtestatud või osaliselt kehtivate detailplaneeringute. Taasiseseisvunud Eesti planeerimissüsteem on olemas olnud üle 30 aasta ning hetkeseis on hea koht ülevaate tegemiseks Tallinna ja Tartu eeslinnades kavandatud elamualade planeerimispraktikate kohta.

Magistritöö koosneb viiest osast. Esimeseks osaks on teoreetiline ülevaade eeslinnastumisest, Eesti eluasemepoliitikast ning Eesti planeerimissüsteemist. Teises osas kirjeldatakse töö metoodikat ning andmestikku. Kolmandas osas antakse ülevaade Tartu, Harku ja Rae valdade kohta ning tehakse kokkuvõte nendes valdades kehtinud ja kehtivate üldplaneeringute kohta. Neljandas osas esitatakse magistritöö uurimistulemused ning üldine ülevaade elamualade planeerimispraktikatest Tartu, Harku ja Rae vallas. Viiendas osas on arutelu Tartu, Harku ja Rae valdade elamualade planeerimispraktika ning üldplaneeringute kohta.

1. Teoreetiline ülevaade

Tallinna ja Tartu lähiümbruses olevad kohalikud omavalitsused kogevad kiiremaloomulist rahvastikuarvu tõusu ning selle tõttu ka intensiivset eluasemete juurdeehitust. Selle raames toimuvad mitmed protsessid nagu linnastumine ning selle tagajärjel ka ees- ja äärelinnastumine. Kiire areng Tallinna ja Tartu linnadega külgnevates kohalikes omavalitsustes on oluliselt mõjutanud Eesti kinnisvaraturgu ning eluasemepoliitikat kui ka Eesti sisest rännet. Kiire arengu puhul on samuti küsimuseks jätkusuutlik või heal tasemel eluasemete piirkondade planeerimine.

1.1 Ees- ja äärelinnastumine

Kiirenenud linnastumisega on esile tekkinud eeslinnastumise protsess, mis tavaliselt muutub linnastumise põhiliseks protsessiks. Tihti on ees- ja äärelinnad monofunktsionaalsed linnalised asulad ning madala tihedusega (Harris ja Larkham, 1999). Eeslinnastumist esineb üldiselt kogu maailmas ning see on peamiselt demograafiline protsess, mille käigus toimub keskuslinnade ümber linnastumine ehk tekivad ees- ja äärelinnad. Eeslinnastumine on protsess, mille käigus liiguvad inimesed, töökohad ja teenused linnakeskusest välja peamiselt linna äärealadele moodustades seeläbi ees- ja äärelinna (Hesse, 2018). Eeslinnastumise protsess sai märkimisväärseks sarnaselt linnastumisele peale teist maailmasõda kui kiire linnastumise, majandustõusu ja masstootmise tagajärjel tekkisid mitmesugused eeldused eeslinnastumise tekkele (Harris ja Larkham, 1999). Põhja-Ameerika ja Euroopa puhul oli suur roll masstootmise tagajärjel tekkinud kiirel autostumisel, mis andis eeldused eeslinnastumise protsessile (Jackson, 2006).

Eeslinnastumise puhul on kriitikat üleüldiselt palju nii majanduslikel, keskkonna kui ka sotsiaalvaldkonna teemadel. Samuti on palju kriitikat esitatud subjektiivsematel teemadel nagu ruumikvaliteet ja arhitektuur. Probleemidena tuuakse välja näiteks intensiivset maakasutust, autostumist ning autokeskse ruumi tekkimist, ühistranspordi puudumist, vähest kehalist aktiivsust jms. Selle tagajärjel on probleemina esile kerkinud valglinnastumine, mis on tavaliselt intensiivne ning kontrollimatu madala tihedusega linnakeskkonna kiire laienemine (OECD, 2018). OECD (2018) raport toob välja, et valglinnastumine on peamiselt põhjustatud mitmete faktorite koosmõjul nagu näiteks demograafiliste, majanduslike, geograafiliste tingimuste koosmõjul ning samuti suunavad ruumipoliitika otsused linnasid ees- ja valglinnastuma. Ees- ja valglinnastumise tulemusel on tekkinud kiire autostumine, keskkonnaprobleemid, sotsiaalne ebavõrdsus, segregatsioon ning suurenenud on rahaline koormus kohalikele omavalitsustele (OECD, 2018). Sellega on ajalooliselt kui ka tänapäeval tekkinud mitmeid ruumiloomega seo-

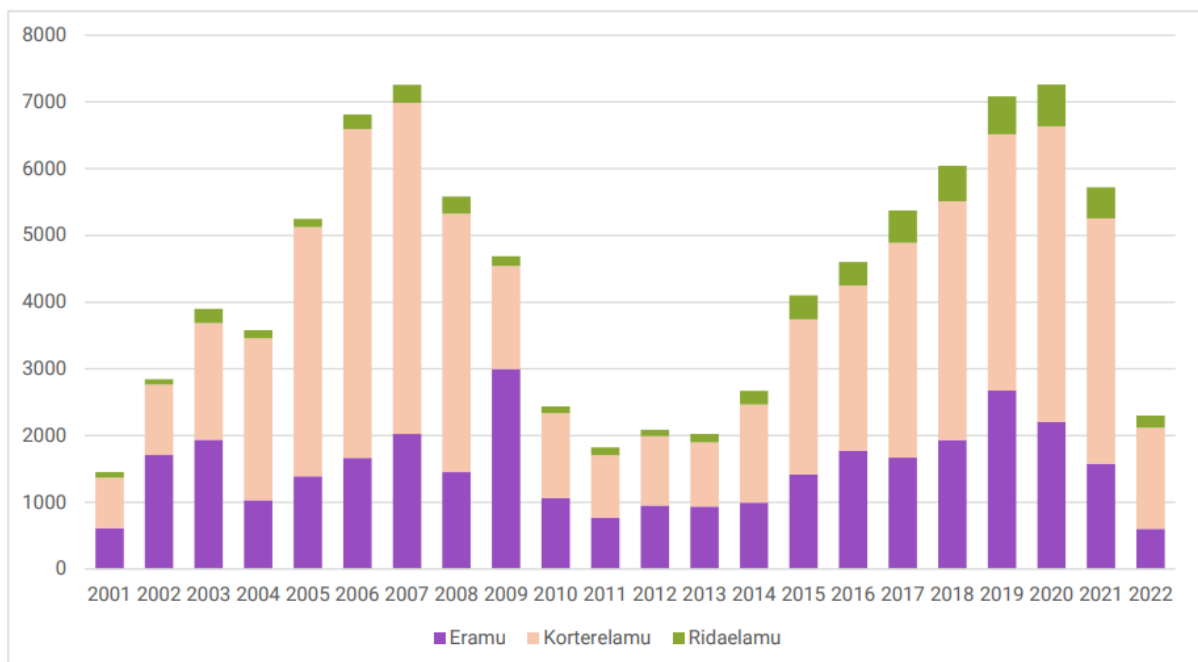
tud autoreid, kes on valglinnastumist ja sellega kaasneva arenguid problematiseerinud. Tuntumad sellised ruumiloome üle arutlevad autorid on Jacobs (1961), Sim (2021), Gehl (2017) ja veel paljud teised, kes on välja toonud murekohad ruumikvaliteedi kohta ääre- ja eeslinnades ning ka mitmeid muresid nagu sotsiaalsete olukordade vähenemine äärelinnades. Samuti on puudulikud ühistransport, jätkusuutlikud ruumilised, majandustegevus jms. Euroopa Liit kui ka näiteks uus Eestis koostatav üleriigiline planeering on liikuma selles suunas, et vähendada võimalikult palju uut maahõivet tehiskeskkonna ehitamisel (ESPON, 2024; MKM, i.a-b).

Eestis sai silmnähtavam eeslinnastumise protsess alguse peale Eesti taasiseseisvumist kui lan-
ges Nõukogude Liidu riigikord ning Eesti majandussüsteem muutus käsumajandusest turumajanduseks. Eesti majandussüsteem ning eriti kinnisvaraturg olid peale Eesti taasiseseisvumist liberaalsed ning võimaldasid erasektoril ilma eriliste piirangutega rajada elamuid ja elamupiirkondasid (Tammaru jt, 2013). Koos Eesti taasiseseisvumisega ning neoliberaalse turumajandusega kaasnes lisaks kiire eluasemete ning maade erastamine ja tagastamine, mis omakorda hoogustasid eluasemeturgu suuremates Eesti linnades ning andsid lükke uuslamute ehitamisele (Leetmaa, 2004; Tammaru jt, 2013). Lisaks andis turumajanduse juhitud lamute arendamine hoo sisse ulatuslikumale ees- ja äärelinnastumisele (Leetmaa jt, 2009). Eelkõige kiirenes ees- ja äärelinnastumine Tallinna ümbrustes asuvates kohalikes omavalitsustes kuhu inimesed soovisid saada endale lamut, mis asus paremas elukeskkonnas (Tammaru jt, 2013). Lamute ehitamine oli suhteliselt aeglane 1990ndatel, kuid kiirenes hoogsalt 2000ndatel (Kährik ja Tammaru, 2008; Tammaru jt, 2009). Peamiselt toimus uute lamupiirkondade areng Tallinna ümbruses ning ees- ja äärelinnastumine hakkas meenutama rohkem Lääne-Euroopa riikide linnastumist, kuid seda koos mitmete sotsialistlike omadustega (Tammaru jt, 2009). Tänapäevaks on ees- ja äärelinnastumine Eestis muutunud põhiliseks linnastumise trendiks ning ilma ruumipoliitika muutmiseta ennustatakse selle trendi jätkumist (Tammaru jt, 2013; Tammaru jt, 2025). Eesti on maahõive poolest Euroopa Liidu riikide esiosas ning põhiliselt muudetakse Eestis endiseid põllumajandusmaid või loodusalasid uuteks tehisaladeks (EEA, 2025). Metsoja *et al* (2025) kinnitavad seda samuti oma teadusartiklis, kus on näidatud, et peaaegu igas Eesti omavalitsuses on aastate 2018-2021 vahemikus kasvanud tehispindade osakaal vähemalt 5% ning suuremal määral on tehispindade osakaal kasvanud suuremates linnades ja nende ümbruses.

1.2. Eluasemepoliitika Eestis

Kui eelnevalt oli Eesti eluasemepoliitika sotsialistlik ning käsumajanduse tunnustega, siis Eesti taasiseseisvumisega muutus Eesti eluasemepoliitika turumajandusest sõltuvaks ning kaotas

järk-järgult sotsialistlikke tunnused asendades need turumajanduse tunnustega (Leetmaa, 2004; Tammaru, 2005; Tammaru jt, 2009). Alates sellest on Eesti eluasemepoliitika kui ka kinnisvaraturg olnud neoliberaalse suunitlusega ning joonisel 1 on näha kuidas kinnisvaraturg on kogunud mitmeid majanduslikke tsükleid (Kährrik jt 2024). Koos turumajandusele üleminekuga toimus laiaulatuslik erastamine, mille käigus kujunes Eestis eraomanike ühiskond, kus 2000. aastaks olid umbes 96% eluruumidest eraomanduses (Kährrik jt, 2024; Leetmaa, 2003; Tammaru, 2013). Olemasolevast Eesti elamufondist on ligi 70% ehitatud nõukogude perioodil ning peamiselt eluruumide tüübiks on korterid, mis moodustavad elamufondist 67% ja eramud moodustavad 37% (Kährrik jt, 2024). Uute eluruumide (2001-2023 ehitatud) paiknemine on Eestis ruumiliselt jaotunud ebaühtlaselt ning 41% kõikidest uutest eluruumidest on ehitatud Tallinna linnas ning 78% kõikidest uutest eluruumidest on ehitatud üheksasse kohalikku omavalitsusse, mis asuvad peamiselt Tallinnas või Tartu linnas ning nende tagamaadel asuvates kohalikes omavalitsustes (nt Rae vald, Viimsi vald jne) (Kährrik jt, 2024). Sellised näitajad viitavad tugevale ees- ja äärelinnastumise trendile kui ka pealinnastuva Eesti trendile (Tammaru jt, 2025). Eestis on aja jooksul kasvanud oluliselt asustamata eluruumide arv, 2024. aastal oli umbes 25% tavaeluruumidest asustamata ning 2011. aastal oli sama näitaja 16%. Kährrik jt (2024) koostatud uuringu aruandest joonistub välja, et asustamata eluruume leidub Eestis rohkem piirkondadest, mis jäävad keskustest kaugemale.



Joonis 1. Uute eluruumide ehituse ajaline dünaamika hoone tüübi alusel kogu Eestis (Kährrik jt, 2024).

Üldiselt elavad Eestis eluruumides nende eluruumide omanikud, kuid 18% eluruumidest on välja üüritud üürnikele ning 11% eluruumidest on antud elamiseks omaniku lähedasele (Kährik jt, 2024). Kõige suurem on omanike eluruumides elamise osakaal Tallinna, Tartu ja Pärnu linnade tagamaadel, kus on üle 75% eluruumidest on asustatud omanike endi poolt ning linnades nagu Tallinn, Tartu ja Pärnu on näiteks üürnike osakaal eluruumide asustamisel oluliselt suurem kui nende samadel linnade tagamaadel (Kährik jt, 2024). Põhjusteks võivad olla näiteks eluasemete hinnad, mis on üldiselt madalamad kui Tallinna, Tartu ja Pärnu linnas, kuid samas on nende linnade tagamaadele ehitatud rohkem üksikelamuid, mis oma põhimõttelt ongi tavaliselt omaniku enda kasutada. Eluasemete hinnad on tänaseks päevaks Eestis olnud tõusuteel ja seda eriti suuremates linnades ning taskukohasust saab pidada rahvusvahelist näitajat arvestades mõõdukalt mittetaskukohaseks (Kährik jt, 2024). Taskukohasemad on eramud ja korterid, mis on ehitatud enne 2000. aastaid.

Sotsiaalmajanduslike ja ruumiliste erinevuste kohaselt elavad uuselamute korterites, ridaelamutes ja eramutes kõrgemate sissetulekutega inimesed (Kährik jt, 2024). Samas on üle Eesti eraldatuse indeks jäänud sarnaseks, kuid Tallinnas on eraldatuseindeks kasvanud peaaegu kõrgeks, sest oluliselt suurel hulgal liiguvad kõrgema staatusega ametialade esindajad elama suurematesse linnadesse või nende lähedusse (Kährik jt, 2024). Noored moodustavad suurema osakaalu rahvastikust suuremates linnaregioonides ja suuremate linnaregioonide tagamaal elab suurel arvul noorperesid ning vanemealised inimesed asetsevad pigem äärealadel (Kährik jt, 2024).

1.3 Põhilised planeerimissuunad ja kontseptsioonid

Tänapäeval on planeerimisvaldkonnas suures koguses erinevaid planeerimissuundi ning kontseptsioone. Antud töö raames keskenduti planeerimissuundadele ja kontseptsioonidele, mis on seotud elamualadega ning mõjutavad otseselt jätkusuutlikut ruumilist arengut.

1.3.1 Jätkusuutlikkus

Ülemaailmselt on saanud tähtsaimaiks planeerimise põhimõtteks jätkusuutlikkus ja säästev areng ning seda mitmetes erinevates valdkondades nagu näiteks majandus, sotsiaalvaldkond ning keskkond (Haghani *et al*, 2019). Üldiselt tähendab jätkusuutlik või säästev areng lõppkokkuvõttes sotsiaal-, keskkonna- ja majandusvaldkonna kooskõlalist arendamist ehk erinevad valdkonnad ei tohiks kannatada teise valdkonna otsuste tõttu (Kliimaministeerium, 2024).

Ülemaailmsed organisatsioonid nagu ÜRO kui ka Euroopa Liit on avaldanud mitmeid planeerimisdokumente, millega soovitakse planeerimist suunata jätkusuutlikute lahenduste rakendamiseks. Tähtsamateks saab pidada ÜRO koostatud 17 säästva arengu eesmärki, mis keskenduvad jätkusuutlikkusele, kliimakindlusele kui ka kõrgele elukvaliteedile (United Nations, i.a). Lisaks on välja antud planeerimisdokument *New Urban Agenda*, mis seab eesmärgiks planeerida jätkusuutlikke linnasid ning linnalisi keskkondi läbi nelja teema: sotsiaalne, majanduslik, keskkondlik ja ruumiline jätkusuutlikkus (UN-Habitat, 2020). Euroopa Liidu tasandil saab pidada tähtsamateks planeerimist suunavateks dokumentideks 2007. aastal koostatud ning 2020. aastal uuendatud Leipzigi hartat, millega sõnastati Euroopa linnade ruumilise arengu suunamine jätkusuutlikkuse suunas (Euroopa Komisjon, 2020). Tähtsaks planeerimisdokumendiks jätkusuutlikkuse teemal on 2020. aasta Euroopa Liidu *Territorial Agenda of the EU*, mille fookus on tasakaalustatud territoriaalne areng, regioonide ebavõrdsuse vähendamine ning poliitsentriline areng. Üheks tähtsaks planeerimise dokumendiks on lisaks null maahõive printsiip (*No net land take*), millega Euroopa Liit kavatseb suunata planeerimist selles suunas, et tehis keskkonna rajamisel ei toimuks intensiivset maahõivet nagu on siia maani juhtunud eeslinnastumise ja valglinnastumise tagajärjel (ESPON, 2024). Null maahõive poliitika suunaks riike tihendama olemasolevaid linnalisi piirkondi ning maahõive tehisliku keskkonna ehitamiseks jääks tagasihoidlikuks.

1.3.2 Ligipääsetavusele ja liikumisele keskenduvad planeerimiskontseptsioonid

Viimasel kümnendil on taaskord suurt tähelepanu saanud 15-minuti linna kontseptsioon. 15-minuti linna kontseptsioon ei ole tegelikkuses midagi uut, vaid on eelnevalt ajalooliselt linnade morfoloogias esinenud ning seda enne autostumist kui teenuste jms lähedus oli lühikese jalutuskäigu kaugusel. Taas võttis 15-minuti linna kontseptsiooni kasutusele ning muutis selle tänapäevasemaks 2016. aastal urbanist ja teadlane Carlos Moreno ning hilisemalt populariseeris ideed Pariisi linna pea Anne Hidalgo (Manifesty ja Park, 2022; Moreno *et al*, 2021). Tänapäevane 15-minuti linna idee põhineb igapäeva teenuste kättesaadavusele 15-minutilise jalutuskäigu või rattasõidu jooksul (Moreno *et al*, 2021).

Tänapäevase 15-minuti linna kontseptsiooni kasutusele võtnud Carlos Moreno on välja toonud kuus olulist funktsiooni, mille olemasolu puhul linnaosas on võimalik elada heal tasemel elu linnalises piirkonnas: eluasemed, töökohad, kaubandus, tervishoid, haridus ja meelelahutus (Moreno *et al*, 2021). Kuulsaimaks tänapäevaseks näiteks 15-minuti linna kontseptsiooni rakendamisest on Pariisi linn, kus on viimaste aastate jooksul vähendatud autode domineerimist linnaruumis, investeeritud jõudsalt rattataristusse ning tugevdatud piirkondades ja asumites

teenuste kättesaadavust (Gongadze ja Maassen, 2023). Ajalooliselt on oma sisult 15-minuti linnad olnud kõik linnad, mis eksisteerisid enne autostumist. 15-minuti linna kontseptsioon on otseselt vastuolus näiteks valglinnastumisega ning ka ees- ja äärelinnastumisega, sest 15-minuti linna üks eesmärkidest on luua tihe linnaruum koos vajalike teenustega.

Transpordi valdkonnas on mitmeid kümnendeid kasutatud *transit-oriented development* (TOD) ehk transpordile orienteeritud arengu kontseptsiooni. TOD on planeerimine, kus keskendutakse ühistranspordi ja jätkusuutlike liikumisviiside arendamisele lähtudes seejuures integreeritud linnakeskkonnast (ITDP, 2017). TOD planeerimise puhul soovitakse integreerida omavahel inimesed, tegevused, hooned ja avalik ruum, millel kõigel on hea ühistranspordi- kui ka jätkusuutlike liikumisviiside ühendus ülejäänud linnaga (ITDP, 2017). Sarnaselt 15-minuti linna kontseptsioonile on TOD kontseptsiooni eesmärk vähendada autostumist, luua kättesaadavad teenused ning edendada jätkusuutlikke transpordiviise (Cervero *et al*, 2004; ITDP, 2017). TOD kontseptsiooniga toimub areng koos transpordiga ning näiteks valglinnastunud ja autostunud ääre- ja eeslinnade loomine on TOD-ile väga vastuoluline. Cervero *et al* (2004) toovad välja, et TOD-i on raske täpselt defineerida, sest näiteks TOD-i rakendamine keskmise suurusega linnas ja suurlinnas ei ole omavahel võrreldavad kuna TOD eeldab suuremat kasutajate hulka ning tõenäoliselt töötab paremini suuremates linnades kui keskmistes või väikestes linnades ehk tähtsaks asjaoluks on tihedus. Üheks kuulsaimaks näiteks on Kopenhaageni „viie sõrme“ plaan, millega loodi viis põhilist transiidikoridori kergraudtee tarbeks (Knowles, 2012). Iga kergraudtee peatuse lähedusse loodi segakasutusega keskusalad, kust leiab töökohti, teenuseid, eluasemeid, haridusasutusi jms (Knowles, 2012). TOD on ka väga tugevalt esindatud riikides ja linnades, kus on asustustihedus on kõrge, näiteks Ida-Aasia riikides. TOD pakub tugevat ühistransporti ning soodustab arengut transpordisõlmedes.

1.3.3 Efektiivse maakasutuse ja linnalise tiheduse kontseptsioonid

Maa-alade kasutamise tsoneerimine on olnud 19. ja 20. sajandist alates kasutusel tänase päevani, kuid viimastel kümnenditel on selline tsoneerimine sattunud kriitika alla. Kriitikat leidub palju, alates piirkondade elujõu puudulikkusest kuni sotsiaalmajanduslike struktuurideni ning linna piirkondade eraldatuseni, mis on põhjustatud monofunktsionaalse tsoneerimise kaudu (Raman ja Roy, 2019). Tänapäevaks on välja arenenud segakasutusega arenduste planeerimine ning arendamine ehk *Mixed-use development* (MUD) kontseptsioon. Teoreetiliselt on MUD olnud olemas pikemat aega ning eeldatavasti sama kaua kui on eksisteerinud maailmas linnad. MUD kasutamine on olnud ajalooliselt rohkem alateadlik tegevus ning on muutunud teadlikumaks tegevusest tsoneerimise tekkega. MUD propageerib maakasutust, mille raames on maa-

alal võimalik rakendada mitut erinevat funktsiooni (UBE, 2025). MUD-i arvestatakse kui vahendit, millega on võimalik arendada kogukonda ning kogukonna elujõulisust ja mitmekesisust, lisaks on MUD tugevasti põimitud TOD ja 15-minuti linna kontseptsioonidega, sest MUD põhineb sisuliselt samadel põhimõtetel (Raman ja Roy, 2019). Näiteid MUD kasutamisest on maailmas palju ning selle kasutus on aja jooksul suurenenud. Suure rahvastikuarvu ja vähese maa tõttu on MUD eriti levinud näiteks Euroopa riikides kui ka Ida-Aasia riikides. Arhitektid Gehl (2017) ja Sim (2021) toovad oma teostes välja mitmeid MUD-iga seotud valdkondi, kus MUD parandab elukvaliteeti ning mitmekesistab linnaruumi.

Efektiivse maakasutuse ja segakasutusega arenduste jaoks on tähtsal kohal linnaruumi tihendamine ehk kompaktne linn. Ahlfeldt *et al* (2018) defineerivad kompaktset linna kui linna-ruumi, milles on kõrge hoonete tihedus, head ühistranspordiühendused ning kõrge teenuste kättesaadavus. Kompaktse ehk tiheda linna kolmeks olulisemaks omaduseks loetakse ka majandust, linna morfoloogilist tihedust ja segakasutusega ehk multifunktsionaalselt maakasutust (Ahlfeldt *et al*, 2018). Linnaruumi tihendamine on saanud Euroopa Liidus tähtsaks osaks niinimetatud *No Net Land Take* poliitikast ehk null maahõivest. Euroopa Liidu null maahõive näeb ette, et aastaks 2050 on oluliselt vähendatud maa juurdevõttu tehispindade ehitamiseks (Euroopa Komisjon, 2021; Euroopa Komisjon, 2024). Aastaks 2030. peavad Euroopa Liidu riigid defineerima maahõive vähendamise eesmärgid ning asuma neid täitma (Euroopa Komisjon, 2021). Põhieesmärgiks on võidelda valglinnastumise vastu ja leevendada kliimamuutustega kaasnevaid probleeme ning säilitada rohkem looduslike kooslustega maa-alasid (Decoville ja Feltgen, 2023). Decoville ja Feltgen (2023) sõnul tähendab null maahõive rakendamine linnade tihendamist ning seda nii horisontaalselt kui ka vertikaalselt.

1.3.4 Inimkeskse linnaruumi kujundamise kontseptsioonid

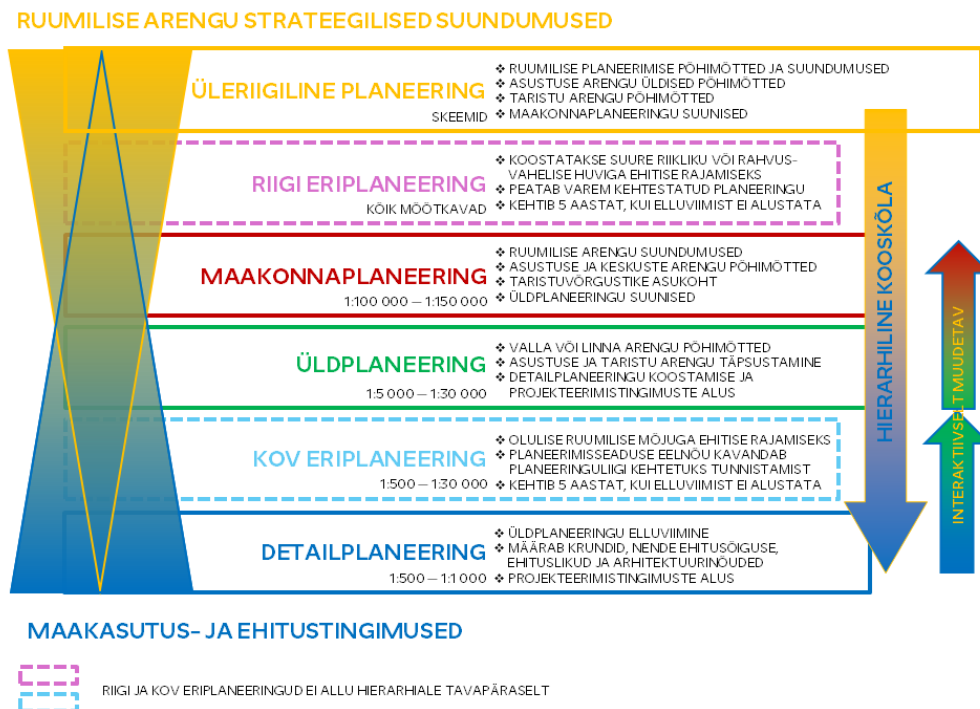
Inimkeskse linnaruumiga seotud küsimused on peamiselt subjektiivsed planeerimise kontseptsioonid, mis suurema osa ajast põhinevad inimese ruumitunnetusel. Inimkeskse linnaruumi kujundamine on esile tekkinud viimaste kümnendite jooksul ning selle põhjustajaks võib pidada autostumist kui ka ebakvaliteetset linnaruumi. Kiire ja ulatuslik autostumine ning sellele järgnenud valglinnastumine on muutnud maailmalinnasid ning nende funktsionaalsust teistsuguseks. Uus-urbanism (*new-urbanism*) on linnaplaneerimise liikumine ning kohati ka uus paradigma, mille järgi keskendutakse segakasutusele, kompaktsetele arendustele, mitmesugustele erinevatele eluasemetüüpidele ning jätkusuutlikele liikumis- ja transpordiviisidele (Garde, 2020). Uus-urbanismi põhiidee põhineb traditsioonilisel kompaktsel linnal, kus puudusid autod

ning linnaruum oli tihedam, mitmekesisem ja inimhõõteline. Uus-urbanismiga soovitakse tagasi tuua inimhõõteline linnaruum, kvaliteetne avalik ruum ning edendada jätkusuutliku liikumisviisu (CNU, i.a). Inimkeskne planeerimine põhineb suurel osal teistel olemasolevatel planeerimise kontseptsioonidel nagu 15-minuti linn või TOD.

1.4 Ülevaade Eesti planeerimissüsteemist

Eesti riigi planeerimissüsteem põhineb 01.07.2015. aastal jõustunud planeerimisseadusel ning eelnevalt kehtinud planeerimisseadustel. Lisaks on Eesti planeerimissüsteemi loomise ja täiendamise aluseks võetud Euroopa ruumilise planeerimise suunad. Euroopa ruumilise planeerimise suunad põhinevad peamiselt Torremolinose ja Barcelona hartadel (MKM, i.a-a). Eesti riigi planeerimissüsteem on hierarhiline ja jaguneb neljaks põhiliigiks: üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ning detailplaneering (joonis 2). Üleriigiline planeering ja maakonnaplaneering on riigi tasandil teostatavad planeeringud ning üldplaneering ja detailplaneering teostatakse kohaliku omavalitsuse tasandil (MKM, i.a-a).

Üleriigilise planeeringu eesmärgiks on määrata kindlaks Eesti ruumiline struktuur, ruumikasutus kui ka ruumilise arengu põhimõtted, suunised ja suundumused. Üleriigiline planeering annab suunised maakonnaplaneeringu koostamiseks (MKM, i.a-b). Maakonnaplaneering koostatakse maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kuid ka näiteks kohalike omavalitsuste huvide väljendamiseks. Maakonnaplaneeringuga saab tasakaalustada riiklike ja kohalike omavalitsuste vajadusi ning huve (MKM, i.a-c). Maakonnaplaneering annab juhised kohalikele omavalitsustele üldplaneeringu koostamiseks (MKM, i.a-c). Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse poolt koostatav planeering, mis kehtib kogu kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil (MKM, i.a-d). Üldplaneering suunab kohaliku omavalitsuse ruumilist arengut ning määratleb põhimõtted ja suundumused kohaliku omavalitsuse arengus (MKM, i.a-d). Üldplaneeringu elluviimiseks koostatakse kohaliku omavalitsuse poolt detailplaneering. Üldplaneering annab suunised ja põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks (MKM, i.a-d). Detailplaneeringuga koostatakse planeeritavale alale ruumiline terviklahendus ja antakse see läbi ehitusõigus ruumilise lahenduse elluviimiseks. Detailplaneering peab vastama seadustele ning üldplaneeringu nõuetele, suunistele ja põhimõtetele (MKM, i.a-d).



Joonis 2. Ruumilise planeerimise hierarhia (MKM, i.a-a)

1.4.1 Planeerimisseadus

Alates Eesti iseseisvumisest on Eesti Vabariigis olnud kolm planeerimisseadust. Esimene planeerimisega seotud seadus jõustus 14.06.1995. aastal ning kandis nime Planeerimis- ja ehitusseadus. 2003. aastal otsustati Planeerimis- ja ehitusseadust muuta ning lahutada omavahel planeerimisseadus ning ehitusseadus. Uus planeerimisseadus jõustus 01.01.2003. aastal ning oli taasiseseisvunud Eesti esimene eraldiseisev seadus planeerimises. Kõige uuem ja hetkel kehtiv planeerimisseadus jõustus 01.07.2015. aastal ning on hetkel Eestis planeerimisvaldkonna aluseks.

Esimene planeerimisega oli seadus, kus olid koos planeerimisega ja ehitusega seotud õigusnormid ja regulatsioonid. Planeerimis- ja ehitusseadus on väga üldine õigusakt ning käsitleb planeerimisega seotud teemasid üldistavalt. Selle seadusega defineeriti näiteks detailplaneeringu vajalikkus ning kohustus linnades ja tiheasustusega paikades. Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse territooriumil anti kohaliku omavalitsuse pädevusse. Planeerimis- ja ehitusseadusega määrati esmakordselt neli planeeringuliiki: üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ja detailplaneering. Seadusega anti

üldised nõuded planeeringute koostamisele ja menetlemisele. 1995. aasta planeerimis- ja ehitusseadus oli suhteliselt lühike ning üldine. Seadust saab väheste regulatsioonide ja piirangute tõttu pidada liberaalseks seaduseks. (Planeerimis- ja ehitusseadus, 1995)

Teise planeerimisega seotud seadusega eraldati planeerimisega ja ehitusega seotud õigusnormid ja regulatsioonid ning loodi mõlemale valdkonnale eraldi seadus. Sellega tekkis planeerimisseadus (2003. a), mis reguleeris planeerimisega seotud õigusnorme ja regulatsioone. Uus planeerimisseadus (2003. a) täpsustas planeerimise eesmärgi, näiteks lisati sellised mõisted nagu integreeriva, funktsionaalse ja pikaajalise ruumilise arengu kavandamine. Lisati asjaolu, et ruumilise arengu kavandamine peab arvestama majandusliku, sotsiaalse, kultuurilise ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumisi ja vajadusi. Seadusega muudeti planeerimissüsteem arusaadavamaks ja lihtsamaks. Seadusega täpsustati planeerimise eesmärgi ning planeerimissüsteemi toimimist ja selle hierarhiat. Planeerimisseadus jäi oma iseloomult endiselt suhteliselt lühikeseks ja liberaalseks seaduseks ning ei omanud suuremal arvul piiranguid. (Planeerimisseadus, 2002)

Kolmas planeerimisega seotud seadus on senimaani viimane planeerimisseadus ning kehtib tänase päevani. Kõige suurema muutuse tõi kolmas planeerimisseadus terviklikuma avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtte, millega suurendati inimeste kaasamist planeeringutegevusse. Seadusesse lisati planeeringute andmekogu mõiste, kuhu kogutakse kehtestatud detailplaneeringuid ning nende materjale, et muuta planeeringud avalikkusele paremini kättesaadavaks. Argumenteeritav on, et planeerimine muutus rohkem tsentraliseerituks, sest erinevalt eelnevatest planeerimisseadustest toodi eraldi välja valdkonna eest vastutava ministri võimalused kehtestada erinevaid planeerimise põhimõtete ja ülesannetega seotud määruseid. Juurde tekitati erinevaid faktoreid ja piiranguid, millega tuleb planeerimises arvestada. Selle seadusega muutus planeerimine rohkem kontrollituks tegevuseks ning seadus ei ole nii liberaalne kui seda olid tema eelkäijad (Planeerimisseadus, 2015).

2. Metoodika

Magistritöö eesmärgiks on uurida Tallinna ja Tartu ümbruses asuvate kohalike omavalitsuste elamualade ruumilisi tunnuseid ning elamualade planeerimislahendusi aastatel 2000-2025. Eesmärk on näha, kuidas on toimunud kiire ees- ja äärelinnastumise ajal elamualade planeerimine ning millisel moel on ruumilised lahendused ajas muutunud. Elamualade ruumilisi tunnuseid ja planeerimislahendusi uuritakse kasutades 2000-2025. aastate vahemikus kehtestatud detailplaneeringuid, mis on seotud elamualade kavandamisega.

Tallinna ja Tartu linnade ümbrusest valiti kokku kolm kohalikku omavalitsust, milleks osutusid Tartu, Harku ja Rae vald. Kõik välja valitud vallad on kogenud viimastel kümnenditel suurt rahvastikukasvu (Statistikaamet, 2017; Statistikaamet, 2026). Rahvastiku Statistilise Registri andmetel moodustavad nendes valdades uute eluruumide osakaal suure osa kõikidest eluruumidest.

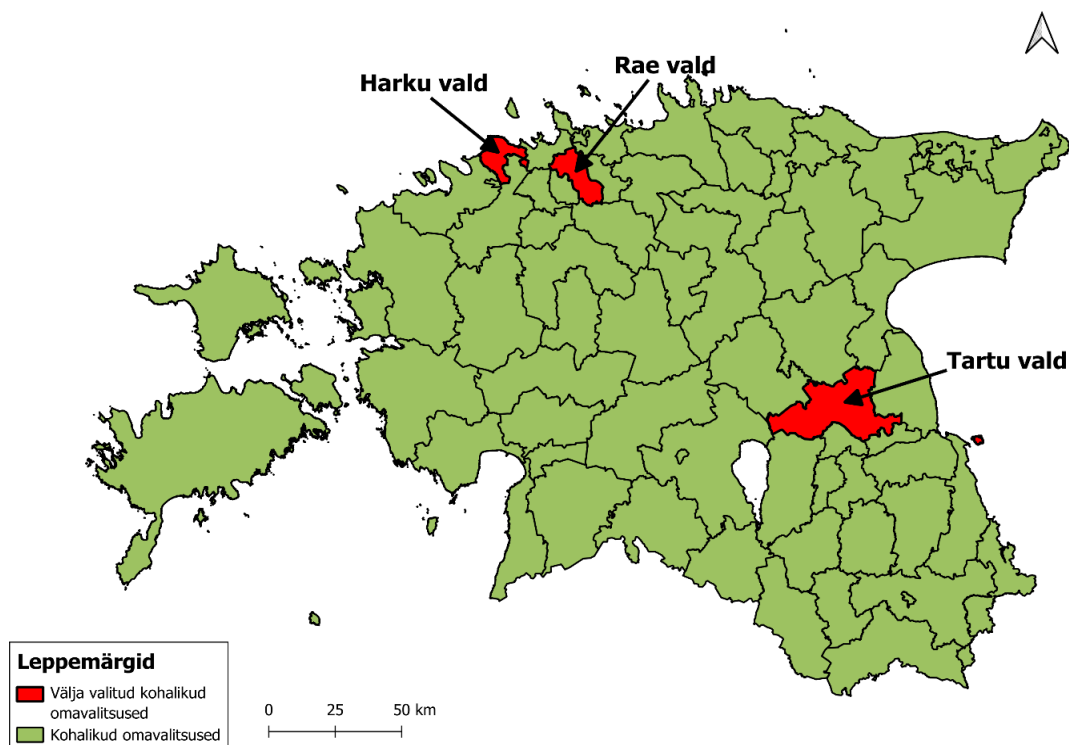
Töö käigus uuriti kokku 208 elamualadega seotud detailplaneeringut. Detailplaneeringute materjalide põhjalikul uurimisel koostati andmetabel mitmete ruumiliste tunnuste ja planeerimislahenduste kohta. Andmetabeli põhjal koostati ülevaade elamualadega seotud detailplaneeringute ruumilistest tunnustest ja planeerimispraktikatest aastatel 2000-2025. Eelnevalt anti kontekst Tartu, Harku ja Rae valdade kohta. Tehti ülevaade Tartu, Harku ja Rae vallas kehtivatest ja kehtetutest üldplaneeringutest, mida kasutati hilisemalt tulemustes ja arutelus.

Järgnevas peatükis kirjeldatakse kohalike omavalitsuste valikut, andmete kogumist, nende töötlemist, metoodikat ning andmete väljundit.

2.1 Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringud ja detailplaneeringud

Töö käigus valiti kolm kohalikku omavalitsust, mida analüüsiti detailsemalt detailplaneeringute tasandil. Töö alguses küsiti detailplaneeringute andmeid kaheksalt kohalikult omavalitsuselt, mis paiknevad Tallinna või Tartu ümbruses. Nendeks kohalikes omavalitsusteks olid: Saku, Viimsi, Harku, Rae, Kiili, Jõelähtme, Nõo ja Tartu vald. Kirjadele vastasid ning edastasid detailplaneeringute andmed või juhised detailplaneeringute andmete saamiseks Saku, Harku, Rae ja Tartu vald. Magistritöö tarbeks valiti välja Tartu, Harku ja Rae vallad ning analüüs tehti nende valdade detail- ja üldplaneeringute põhjal. Välja valitud kohalike omavalitsuste asetsemine Eesti kaardil on näidatud joonisel 3. Töö mahukuse tõttu otsustati valimist välja jätta Saku vald. Tartu vald valiti, sest Tartu vald on üks kiiremini kasvavaid valdasid Tartu linna läheduses. Harku ja Rae vald valiti, sest mõlemad on rahvaarvult ühed suurimad Tallinna linna

"Kuldse ringi" vallad. Kiire elanike kasv ja elamute juurde ehitamine tähendab detailplaneeringute koostamise vajadust. See tähendab otsest ruumilise lahenduse koostamist uute elamualade ehitamiseks, mis teeb Tartu, Harku ja Rae valdadest head valimid elamualade ruumiliste tunnuste ning planeerimislahenduste uurimiseks. Harku ja Rae vald valiti, et uurida elamualade planeerimispraktikaid Tallinna lähedal olevates valdades ning Tartu vald valiti elamualade planeerimispraktikate uurimiseks Tartu lähedal olevates valdades. Ehk selles magistritöös esindavad Tallinna linna ümbruses asuvate kohalike omavalitsuste planeerimispraktikaid Harku ja Rae vald ning Tartu linna ümbruses asuvate kohalike omavalitsuste planeerimispraktikaid esindab Tartu vald. Välja valitud vallad pakkusid samuti huvi magistritöö autorile võrreldes mõningate teiste kohalike omavalitsustega. Lisaks on Harku ja Rae vallad säilitanud haldusreformi järgselt oma vallapiirid ning ühendumisi teiste valdadega ei ole toimunud. Tartu valda on haldusreform tugevasti mõjutanud ning 24. oktoobril 2017. aastal ühinesid endised Tartu, Tabivere, Laeva ja Piirissaare vallad üheks vallaks ehk tänapäevaseks Tartu vallaks (Tartu vald, 2026). See raskendas näiteks üldplaneeringute ülevaatamist, sest enne 2017. aastat oli igal omavalitsusel oma kehtiv üldplaneering, mille järgi toimus ruumiline areng. Haldusreformi järgselt on kehtestatud uus kogu Tartu valda hõlmav üldplaneering.



Joonis 3. Valimiks osutunud kohalikud omavalitsused ja nende asukohad Eestis. Kohalike omavalitsuste kaardikiht saadud Maa- ja Ruumiameti ruumiandmete kataloogist.

Töö käigus tehti valitud valdade üldplaneeringutest tekstianalüüs, sest kohaliku omavalitsuse üldplaneering on kõige otsesemaks suuniseks detailplaneeringu koostamisel. Detailplaneeringute ning nende ruumiliste lahenduste ja planeerimispraktikate mõistmiseks on vajalik tekitada arusaam kehtinud ja kehtivatest üldplaneeringutest. Seda selleks, et mõista täpsemalt ruumilist arengut erinevate üldplaneeringute mõistes. Tartu valla puhul tehti lühike ülevaade ka endistest Tabivere, Laeva ja Piirissaare valdade üldplaneeringutest, et mõista nende piirkondade ruumilisi arengusuundasid enne haldusreformi. Rae ja Harku vallal on ajalooliselt olnud mitu üldplaneeringut kui ka piirkonna põhised üldplaneeringud, mis on mõlema valla ruumilist arengut suunanud.

Detailplaneeringute andmeid küsiti kohalike omavalitsustelt ruumiandmete kujul. Magistri töö raames olid eelistatud kohalike omavalitsuste enda poolt koostatud detailplaneeringute andmekogud, sest üleriigilistes detailplaneeringute andmekogudes ei ole kõik detailplaneeringud esitatud. Samuti toimub riigi tasandil 2025-2026. aastate vahemikus planeeringute andmekogude üleviimine PLANK andmekogu keskkonnast uude PLANIS andmekogu keskkonda. Kohalikel omavalitsustel on üldiselt parem ülevaade oma territooriumil kehtestatud detailplaneeringutest ning andmete kvaliteet on kõrgem ja täpsem. Ruumiandmete atribuutidena küsiti kohalike omavalitsuselt detailplaneeringu nime, algatamise ja kehtestamise kuupäeva ning võimalusel veebilinki detailplaneeringu materjalidele valla andmebaasis või PLANK ja PLANIS andmekogu keskkonnas. Tartu ja Harku vald saatsid ruumiandmed koos palutud atribuutidega ning lisaks veel mitmete muude atribuutidega (tabel 1.). Rae vallast vastati, et nende detailplaneeringud on kõik PLANK ja PLANIS keskkonnas koos ruumiandmete ning detailplaneeringute materjalidega. Rae valla ruumiandmed laeti alla PLANK keskkonnast ning sealt saadud ruumiandmete atribuudid on näha tabelis 1.

Atribuut
NIMETUS
DP_NR
EESMARK
STAATUS
YP_MUUTEV
ALGAT_KP
ALGAT_NR
VASTUVOTT
VASTUVOT_1
KEHT_KP
KEHT_NR
MUU_KP
MUU_NR
MATERJALID
STAATUS_T

Atribuut
MAAKOND
KOV
KOV_KOOD
AADRESS
NR
NIMETUS
STAATUS
EESMARK
KOOSTAJA
KOOST_KONT
KEHTESTAMI
KEHTESTA_1
WEBCATALOG
DOKREGLI_1

Atribuut
gml_id
sysid
planid
kovid
plannim
korraldaja
planseis_n
planksh
muutev
planeesm
planviide
algatkp
vastuvkp
kehtestkp
tyhistkp
url
failid

Tabel 1. Vasakult paremale: Tartu, Harku ja Rae valdade poolt saadetud ruumiandmete atribuudid.

Detailplaneeringuid analüüsiti kvalitatiivsel meetodil. Analüüsimiseks kasutati valdade poolt saadetud ruumiandmeid, Maa- ja Ruumiameti PLANK ning Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi PLANIS keskkonnas olemas olevaid detailplaneeringute materjale. Analüüsiti detailplaneeringud, mis olid 31.12.2025. aasta seisuga kehtivad või osaliselt kehtivad ning kehtetuid detailplaneeringuid ei analüüsitud. Kehtetuid detailplaneeringuid ei analüüsitud, sest neid detailplaneeringuid üldjuhul ei viida ellu ning kohalik omavalitsus tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kui detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima (nt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest) või detailplaneeringu tellija soovil. Detailplaneeringute materjalide mahukuse ja rohkuse tõttu filtreeriti kehtivad ja osaliselt kehtivad detailplaneeringud kehtestamise aasta järgi kuute gruppi: 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ja 2025. Seejärel filtreeriti kuute gruppi ainult need kehtivad ja osaliselt kehtivad detailplaneeringud, mille eesmärgiks on uute elamukruntide moodustamine ja uutele elamutele ehitusõiguse andmine. Seega jäeti detailplaneeringute valimist välja ka sellised elamutega seotud detailplaneeringud, kus näiteks täpsustati eelneva detailplaneeringu poolt sätestatud täisehitusprotsenti, hoone kõrgust või muud taolist. Seda põhjusel, et nende detailplaneeringute eesmärk ei ole luua uusi elamualasid, vaid täiendada eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuid või väljastatud projekteerimistingimusi. Elamutega seotud detailplaneeringute filtreerimiseks kasutati kvalitatiivset tekstianalüüsi kui ka sisuanalüüsi. Sisuanalüüsi kasutati detailplaneeringute materjalide (põhijoonis, seletuskiri, algamise ja kehtestamise korraldus) läbi töötamiseks ning andmete kogumiseks andmetabeli

jaoks. Kohalik omavalitsus kui ka riiklik planeeringute andmekogu ei sisalda andmeid detailplaneeringute maakasutuse või otseste planeeringulahenduste kohta. See tähendab, et elamutega seotud detailplaneeringute filtreerimiseks tuli lugeda detailplaneeringute seletuskirju, seotud korraldusi, ja põhijooniseid ning muid seotud materjale. Elamualadega seotud detailplaneeringute arv, mis kehtestati aastatel 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ja 2025 oli kokku 208. Kõigi 208 detailplaneeringu materjalide põhjal koostati *Excel*-i andmetöötlusprogrammis uus andmetabel, kuhu koguti elamualadega seotud detailplaneeringute ruumilised tunnused ja planeerimispraktikad. Andmetabeli ülesehitus on näidatud tabelis 2. Tabelis 2. valitud atribuudid on andmed, mida oli võimalik suuremalt osalt elamualadega seotud detailplaneeringute materjalidest kätte saada. Kõik valitud atribuudid ning kogutud andmed võimaldasid teha elamualadega seotud detailplaneeringute ruumilistest lahendustest kui ka kohaliku omavalitsuse planeerimispraktikatest ülevaate. Selle põhjal hinnati kuidas on elamualade detailplaneeringute ruumilised tunnused ja planeerimispraktikad muutunud 2000-2025. aastatel.

Atribuut	Tähendus
nr	Järjekorra number tabelis
nimi	DP nimi
alg	DP algatamise kuupäev
keht	DP kehtestamise kuupäev
kant	kant, kus DP asub
planala_suurus	DP planeeringuala suurus
elamukrunt	elamukruntide arv DP-s
yksikkrun	üksik- või kaksikelamutega kruntide arv DP-s
ridaelamukrundid	ridaelamukruntide arv DP-s
korterelamukrundid	korterelamukruntide arv DP-s
kesk_yksik	keskmise üksikelamukrunni suurus
kesk_rida	keskmise ridaelamukrunni suurus
kesk_korter	keskmise korterelamukrunni suurus
ehitisealune_elamu	keskmise üksikelamukrunni ehitisealune pind
ehitisealune_rida	keskmise ridaelamukrunni ehitisealune pind
ehitisealune_korter	keskmise korterelamukrunni ehitisealune pind
t2isehitus_yksik	keskmise üksikelamukrunni täisehitusprotsent

t2isehitus_rida	keskmine ridaelamukrundi täisehitusprotsent
t2isehitus_korter	keskmine korterelamukrundi täisehitusprotsent
avalik_ruum	üld- ja sotsiaalma osakaal DP-st
transpordimaa	transpordimaa osakaal DP-st
tupikt2nav	kas DP sisaldab tupiktänavaid, mille lõpus on üle 3 elamukrundi ning tänav lõpeb
parkimiskohad	parkimiskohtade arv
kergliiklus	kas DP sisaldab kõnni-, jalg- või kergliiklusteid
maakasutus	DP-s esinenud kruntide sihtotstarbed, mis ei olnud seotud elamu- või tootmismaaga
lk_arv	seletuskirja lehekülgede arv
elluviidud	DP elluviimine

Tabel 2. Detailplaneeringute ruumiliste lahenduste ja planeerimispraktikate analüüsimiseks koostatud andmestik.

Ruumianalüüsina lisati kõik kohalike omavalitsuste poolt edastatud detailplaneeringute ruumikujud *QGIS* programmis Eesti kaardile, kus koostati ruumianalüüs kõikide detailplaneeringute ruumilise paiknemise uurimiseks. Detailplaneeringute ruumilise paiknemise jaoks loodi 500x500 meetrine ruudustikuvõrk, millega on võimalik näidata täpsemalt detailplaneeringute kontsentreerumist võrreldes olemasolevate asustusüksuste või kantide ruumiüksustega. Ruumianalüüs andis selgema ülevaate, mis piirkondadesse on kehtestatud detailplaneeringud kogunenud.

Peale detailplaneeringute andmete kogumist ja põhjalikku analüüsi tehti töö käigus ülevaade kuidas on muutunud Tartu, Harku ja Rae valla detailplaneeringud alates 2000. aastast kuni 2025. aastani. Detailplaneeringute andmeid vaadeldi alguses ühtse andmestikuna, mis oli mõeldud esindama Tallinna ja Tartu ümbruses paiknevate kohalike omavalitsuste planeerimispraktikaid üldisemalt. Esimesena tehti ülevaade Tartu, Harku ja Rae valla üldistest detailplaneeringutega seotud atribuutidest (DP kehtestamiste arv ja menetlusaeg). Seejärel tehti kokkuvõtvalt ülevaade Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringute ruumilistest tunnustest ja planeerimispraktikatest. Viimase tulemusena koostati nii üldiste atribuutide kui ka elamualadega seotud detailplaneeringute atribuutide võrdlus Tartu, Harku ja Rae valla vahel. Analüüsimise käigus uuriti ruumilise planeerimise arengut Tallinna ja Tartu linnade ümbruses

asuvates kohalikes omavalitsustes. Sellega tehti töö käigus üldisem järelendus ruumilise planeerimise arengu kohta elamualadega piirkondades, mis asuvad ees- ja äärelinnastunud piirkondades (Tallinna ja Tartu ümbrus).

Tulemuste koostamisel kasutati järgnevaid detailplaneeringutega seotud atribuute:

1. Detailplaneeringute kehtestamiste arv aastate kaupa
2. Detailplaneeringute menetlusaeg
3. Detailplaneeringu seletuskirja pikkus
4. Elamukruntide (üksik-, rida ja korterelamud) krundi suurus
5. Detailplaneeringu elluviimine
6. Elamutega seotud detailplaneeringutes esinenud elamutüübid
7. Üksikelamukrundi mediaan suurus
8. Üksikelamukrundi mediaan täisehitusprotsent
9. Kõnni-, jalg- või kergliiklustee olemasolu
10. Multifunktsionaalse maakasutuse olemasolu
11. Üld- ja transpordimaa osakaal

Üld- ja detailplaneeringute jätkusuutlikkuse hindamiseks kasutati tabelis 3 välja toodud kriteeriume ning tunnuseid nende kriteeriumite hindamiseks. Jätkusuutlikkuse kriteeriumiteks valiti kompaktne linn, säästlik liikuvus, segakasutus ning avalik ruum. Põhjuseks on, et nendele kriteeriumitele on võimalik leida üld- ja detailplaneeringutest informatsiooni jätkusuutlikkuse hindamiseks. Täpsemalt uuritavad tunnused on välja toodud tabelis 3.

Jätkusuutlikkuse kriteerium	Tunnused
kompaktne linn	krundi suurus ja täisehitusprotsent
säästlik liikuvus	kõnni-, jalg- või kergliiklustee olemasolu
segakasutus	krundi kõrvalfunktsioon, teenused (ärimaa)
avalik ruum	üldmaa osakaal planeeringualast, sotsiaalmaa olemasolu

Tabel 3. Jätkusuutlikkuse hindamise kriteeriumid ja tunnused.

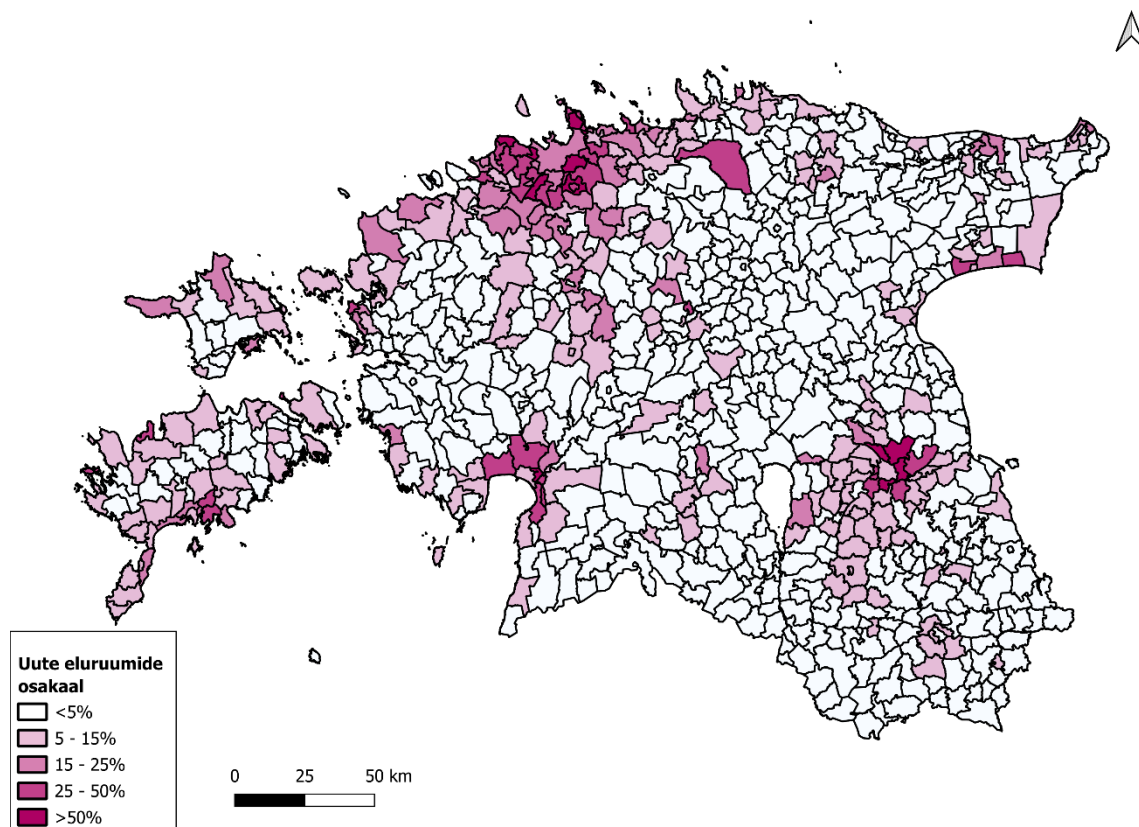
Tulemustest jäeti välja rida- ja korterelamutega seotud atribuudid, sest nendega seotud detailplaneeringute osakaal oli väga madal. Sellega ei ole võimalik anda ülevaadet rida- ja korterelamute ruumiliste tunnuste muutumisest, jätkusuutlikkusest kui ka võrdlusest valdade vahel. Rohkem kui 85% elamualadega seotud detailplaneeringutest olid peaaesjalikult üksikelamutega detailplaneeringud (tabel 5.).

Detailplaneeringute elluviimise osakaalu kontrolliti algselt EHR andmete põhjal, kuid see ei olnud tulemuslik. Töö käigus otsustati kontrollida detailplaneeringute elluviimise osakaalu kaotades Maa- ja Ruumiameti ortofotosid. Ortofotodelt tuvastati kas planeeringualale on püstitatud hooned või mitte. Elluviimise osakaalu kontrolliti 2000-2020. aastal kehtestatud detailplaneeringute puhul.

3. Tartu, Harku ja Rae valla kontekst

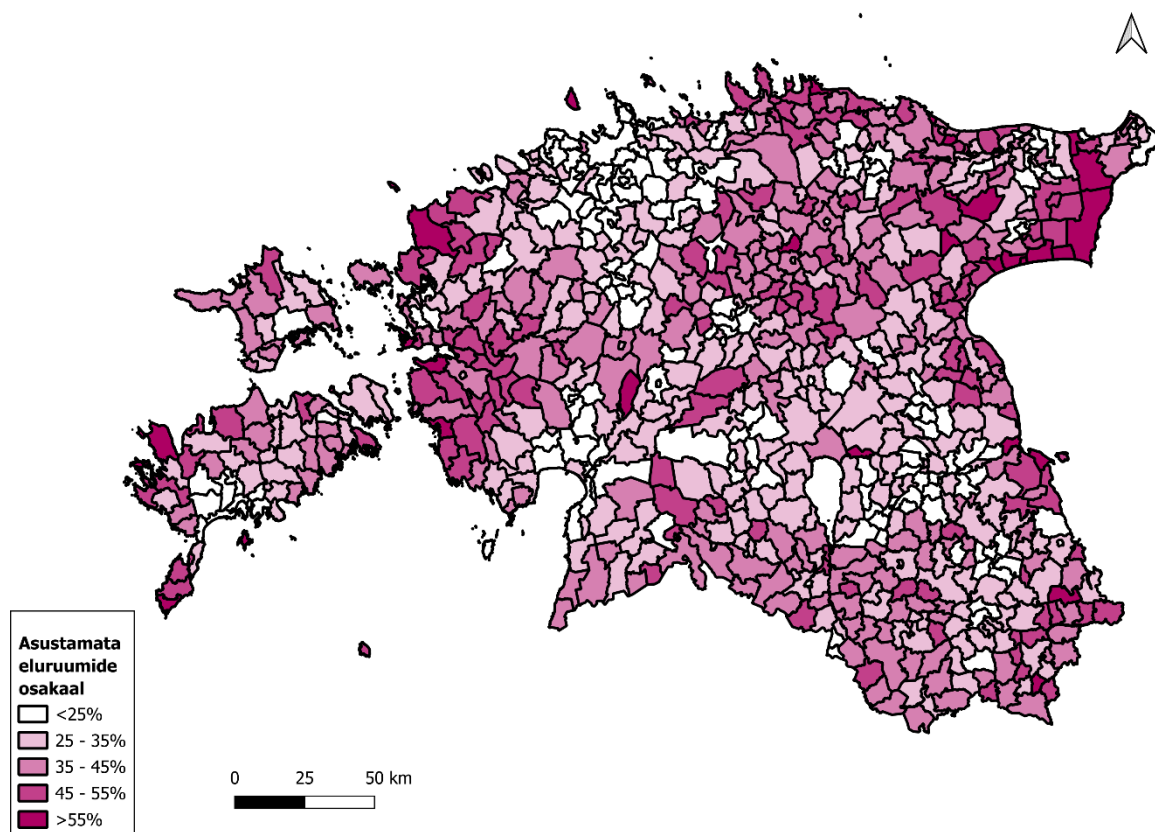
Eesti rahvastik on alates taasiseseisvumisest ümberpaiknenud suurematesse linnadesse ning nende lähiümbrusesse andes hoogu linnastumisele ja eeslinnastumisele (Tammaru jt, 2013; Tammaru jt, 2025). Harku vallas elas 1. jaanuari 2000. aasta seisuga 7100 inimest, Rae vallas 8570 inimest ning tänapäevase Tartu valla piirides 9070 inimest (Statistikaamet, 2017; Statistikaamet, 2026). Need numbrid olid 1. jaanuaril 2025. aastal tõusnud Harku vallas 18 661, Rae vallas 25 399 ning Tartu vallas 13 256 inimeseni (Statistikaamet, 2017; Statistikaamet, 2026). Seega on 25 aasta jooksul elanike arv kasvanud Harku vallas umbes 2,5 korda, Rae vallas peaaegu kolm korda ning Tartu vallas umbes poolteist korda.

Eluasemete puhul on toimunud Eestis selge ees- ja äärelinnastumise trend ning prognoosi kohaselt on selline trend hetkel jätkumas (Tammaru jt, 2025). Eluruumide andmestiku vaadates (joonis 4) on samuti arusaadav, et aastate 2000-2024 vahemikus on toimunud kiire ees- ja äärelinnastumine peamiselt Tallinna, Tartu ja Pärnu linnade ümbruses asuvates kohalikes omavalitsustes. Nende linnade lähedal olevatesse omavalitsustesse on aastaks 2024 juurde ehitatud rohkem kui 50% eluruumi võrreldes aastaga 2000 (joonis 4). Ilmselgeks trendiks on hetkel Eesti planeerimise maastikul ees- ja äärelinnastumine kui ka valglinnastumine. Samasugune järeldus on tehtud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud raportis (Tammaru jt, 2025).



Joonis 4. Eluruumide muutus protsentides aastate vahemikus 2000-2024. Algandmed on saadud Tartu Ülikooli Geograafia osakonnast kantide kaupa agregeerituna, mida kasutati eelnevalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud eluasemepoliitika uuringu jaoks. Andmed on kogutud Rahvastiku Statistilise Registri poolt.

Analüüsidest olukorda teistpidiselt ehk vaadates asustamata eluruumide osakaalu kõikidest eluruumidest, siis on näha tugevat ääremaastumise trendi. Suuremate linnade lähedustes on asustamata eluruumide osakaal väiksem ning linnadest ja keskuskaladest kaugemal asuvates kantides on asustamata eluruumide osakaal suur (joonis 5). Ehk see tähendab, et inimesed kolivad elama peaaesjalikult eelnevalt joonisel 4 näidatud kantidesse, kus on toimunud uute eluruumide hoogne juurde ehitamine.



Joonis 5. Eluruumide muutus protsentides aastate vahemikus 2000-2024. Algandmed on saadud Tartu Ülikooli Geograafia osakonnast kantide kaupa agregeerituna, mida kasutati eelnevalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud eluasemepoliitika uuringu jaoks. Andmed on kogutud Rahvastiku Statistilise Registri poolt.

3.1 Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringud

Detailplaneeringute analüüsimise juures on tähtis omada arusaama ja teadmisi kohalike omavalitsuste poolt kehtestatud üldplaneeringutest. Üldplaneering suunab ja esitab põhimõttelised tingimused ja nõuded detailplaneeringute koostamiseks. Seetõttu on üldplaneeringute lühianalüüs lahutamatu osa detailplaneeringute analüüsis. Järgnevas üldplaneeringute lühianalüüsis keskendutakse eelkõige elamute ja elamumaadega seotud peatükkide analüüsimisele.

3.1.1 Tartu valla üldplaneeringud

Tartu vald on moodustatud haldusreformi tulemusel ning moodustus 24. oktoobril 2017. aastal kui omavahel ühinesid Tartu, Tabivere, Laeva ja Piirissaare vallad. Tartu vallas elab 01.04.2026. aasta seisuga 13 947 inimest ning valla pindalaks on 742 km² (Tartu vald, 2026). Vallas ei ole ühtegi linna aga on üks alev ning 5 alevikku, vallavalitsus asub Kõrveküla alevikus

(Tartu vald, 2026). Tartu vallas on kehtivaks üldplaneeringuks 15.06.2022. aastal kehtestatud üldplaneering „Tartu valla üldplaneering 2035+“ (Tartu vald, 2025).

Eelnevalt on praeguste Tartu valla piirides kehtinud endise Tartu valla 03.09.2008. aastal kehtestatud üldplaneering, endise Laeva valla 25.08.2009. aastal kehtestatud üldplaneering, endise Piirissaare valla 11.05.2016. aastal kehtestatud üldplaneering ning endise Tabivere valla 2016. aastal kehtestatud üldplaneering (Tartu vald, 2025). Järgnevalt ei analüüsitud Piirissaare valla üldplaneeringut, sest sealne detailplaneeringutega seotud tegevus on peaaegu olematu.

Laeva valla üldplaneering oli 72 lehekülge pikk planeerimisdokument, millest reaalsest sisu on umbes 35 lehekülge. Peamiste eesmärkidena toodi välja hea maa-elu kvaliteet, majandusareng, keskkonnakaitse kui ka elanike arvu kasvatamine. Üldplaneeringu koostamisel lähtuti põhimõttest, et Laeva valla maakasutus- ja ehitustegevuse korraldamine peab toimuma traditsioone järgivalt ja kvaliteetset elukeskkonna pakkuvalt. Nähti ette looduskeskkonna säilitamist ning avaliku huvi esiletõstmine planeerimis- ja ehitusalastes küsimustes. Elamuehituspiirkonnad ja -gati viite erinevasse gruppi ning elamuehituspiirkonnad E1 kuni E3 olid kompaksemates asulates. Kompaktse asustusega alas ehk E1 piirkonnas pidi elamukrunt olema miinimum 1000 m² ning ülejäänud kompaksetes piirkondades olid lubatud miinimum 2000-3000 m² pindalaga elamukrundid. Üldplaneering ei sisalda mitmeid ehitusega seotuid tingimusi nagu näiteks krundi täisehitusprotsenti. Tõenäoliselt oli tegemist üldplaneeringuga ja planeerimispraktikaga, kus igat detailplaneeringut vaadati ja määratleti vastavalt olukorrale. (Laeva vald, 2009)

Tabivere valla üldplaneering oli 36 lehekülge pikk planeerimisdokument, mis määratlis valla ruumilise arengu põhimõtetena olla Tartus tööl käivatele elanikele koht elamiseks. Lisaks on tähtsamate põhimõtetena välja toodud kvaliteetse looduskeskkonna ja arhitektuurilise väärtuse tagamine, keskuste tihendamine ja polüfunktsionaalse maakasutuse võimaldamine tõmbekeskustes. Eraldi toodi välja kergliikluse arendamine Tartu linnaga. Elamumaadele on üldplaneeringuga määratud mitmeid nõuded ja tingimusi. Suuremate elamualade planeerimisel (üle 2 ha) tuleb planeeringualast vähemalt 10% kavandada üldmaaks ehk avalikuks ruumiks. Lisaks peab suurematel elamumaa planeeringutel olema kavandatud jalgratta- ja jalgteede ühendused naabermaaaladega. Suurema planeeringuala mõiste oli üldplaneeringuga subjektiivne. Elamukruntide suurim lubatud täisehitusprotsent oli 25%. Enam kui kahe korteriga elamu krundil peab 30% krundist moodustama haljas- ja puhkeotstarbeline maa ning kõikidel elamukrundidel peab

puude ja põõsaste võra alune pindala olema vähemalt 10% krundi pindalast. Multifunktsionaalset kasutust elamualadel ei lubata ning ärimaa kõrvalfunktsioon on lubatud ainult puhkemajandusliku teeninduse eesmärgil. (Tabivere vald, 2016)

Endise Tartu valla üldplaneering oli kehtestatud 2008. aastal ning oli 61 lehekülge pikk planeerimisdokument. Üldplaneeringu põhimõtetenä on välja toodud Tartu valla ruumiliste arengusuundade määratlemine arvestades selleks mitmeid erinevaid valdkondi ja olemasolevaid tingimusi. Põhiliste elutegevusega seotud piirkondadena nähakse Kõrveküla, Lähte ja Vedu piirkondi. Detailplaneeringu kohustusega aladena määrati lisaks planeerimisseaduses sätestatule veel arendatavad äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-alad, kompaktse asustuse põhimõttel arendatavad maad ning keskusemaad. Detailplaneering tuleb koostada kui elamute grupp koosneb kolmest või enamast elamust. Liiklusvõrgustiku arendamisel ei ole eraldi peatükki kergliiklus-, kõnni- või jalgteedest. Peamiselt keskendub üldplaneeringu liiklusvõrgustiku osa autoinfrastruktuurile. Eraldi olid jätkusuutlikumad liikumisviisid välja toodud liiklusmaa maa-kasutuse peatükis, kus oli ettenähtud reserveerida mitu piirkonda kergliiklusteede jaoks. Suuremate teede äärde näeb üldplaneering ette välja arendada kergliiklusteed ohutuse tagamiseks. Üksikelamute arendamise põhimõttena toodi välja, et üldjuhul peab moodustatav üksikelamu krunt olema minimaalselt 1500 m² ning ridaelamute rajamise korral on ettenähtud valem, milles arvutatakse ridaelamukrundi miinimumsuurus. Korterelamute arendamisel peab moodustatav korterelamu krunt olema vähemalt 2000 m² ning krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 30%. Nii üksik- ja kaksikelamu ning korterelamumaa kruntidele on lubatud ärimaa kõrvalfunktsiooni kuni 20% ulatuses. (Tartu vald, 2008)

Hetkel kehtiv Tartu valla üldplaneering 2035+ kehtestati 2021. aastal ning on 101 lehekülge pikk planeerimisdokument. Üldplaneeringu koostamise eesmärgina toodi välja vajadus Tartu valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamiseks, planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramiseks. Koostatava üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt valla ruumilistest vajadustest maa-alade kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustik ja muu taristu üldised asukohad. Detailplaneeringu kohustustega aladeks on lisaks planeerimisseaduses sätestatule elamute, äri- ja tootmishoonete püstitamise eesmärgil nelja ja rohkem hoonestatava krundi moodustamine ning keskkonnamõjudega seotud tegevuste puhul. Ruumilise arengu põhimõtetena säilitatakse väljakujunenud asustusstruktuur ja keskuste võrgustik, planeerimisel lähtutakse eelkõige kohapõhistest väärtustest ning elu- ja ettevõtluskeskkonna loomisel järgitakse inimsõbraliku väliruumi kujundamise põhimõtteid. Tiheasustusaladel võivad üksikelamud ja

kaksikelamud olla miinimum 1500 m² suurused krundid ning korterelamu puhul 2000 m² suurusega krunt ja korterelamu koormusindeks peab olema vähemalt 150. Kortereelamu võib olla ainult kuni 3-korruseline. Ridaelamute puhul tuleb arvestada 400 m² ühe ridaelamuboksi jaoks ning maksimaalselt lubatakse korraga 8 ridaelamuboksiga ridaelamuid. Suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on lubatud kuni 25% moodustava krundi pindalast. Üldplaneering toob välja, et elamupiirkondade kavandamisel tuleb arvestada teenuste kättesaadavust vähemalt 1 km kauguselt ning kui teenused puuduvad, siis on jäetud Tartu vallale õigus nõuda detailplaneeringu lahenduses teenuste vajadustega arvestamist. Üldplaneeringus on defineeritud avalik ruum ning avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osana. Üldplaneeringuga nähakse ette, et alates kuue väikeelamukrundiga planeeringust tuleb ette näha avalik ruum, mis peab olema planeeringualast minimaalselt 15%. Üldplaneering paigutab rõhku jätkusuutlikele liikumisviisidele ning nähakse ette Tartu linna lähialal ehitada välja täiendavad kergliiklustee ühendused ja soositakse jätkusuutlikke liikuvuslahendusi. Liikumisviiside pööratakse rohkem tähelepanu vähemkaitstud liiklejatele nagu jalakäijad ja jalgratturid. Detailplaneeringuga tuleb lahendada arendusalade sisesed kergliiklus-, jalg- ja kõnniteed. Ette on nähtud välja arendada kergliiklejate vajadusi ja mugavusi arvestatav tänavavõrk Tartu linna lähedal Raadil ja Kõrvekülas. (Tartu vald, 2025)

Eelnevalt Tartu vallas kehtinud üldplaneeringute seletuskirjad on olnud üldised ning ei ole detailsed ehitusõiguste välja andmises kui ka elamupiirkondade planeerimisel (v.a endine Tartu vald). Tuleb arvestada, et tegemist oli väikeste valdadega ning ehitustegevust ja planeerimist oli nendes omavalitsustes vähesel määral. Endise Tartu valla ja praegu Tartu valla üldplaneeringud on detailsed. Mõlemad üldplaneeringud määravad selged tingimused ja nõuded elamupiirkondade planeerimiseks ning elamutele ehitusõiguse andmiseks.

Haldusreformi järgselt on endise Tartu valla planeerimispraktikad edasi kandunud teistesse endistesse valdadesse. Tartu valla planeerimispraktika on muutunud jätkusuutlikumaks, sest kehtivas üldplaneeringus on käsitletud jätkusuutlikkusega seotud valdkondi nagu maakasutus, jätkusuutlik liikuvus ja avalik ruum. Probleemse kohana on alles jäänud üksikelamu kruntide suurus, mille miinimum on kõrge 1500 m².

3.1.2 Harku valla üldplaneeringud

Harku vald asub Tallinna linnast läänes ning piirneb Tallinna linnaga. Harku vallas elab 01.04.2026. aasta seisuga 19 076 inimest ning valla pindalaks on 159,7 km² (Harku vald, 2026). Harku vallas ei ole ühtegi linna aga on 2 alevikku, vallavalitsus asub Tabasalu alevikus (Harku

vald, 2026). Harku vallas on 17.10.2013. aastal kehtestatud „Harku valla üldplaneering“ (Harku vald, 2025).

Eelnevalt on Harku vallas kehtinud kolm üldplaneeringut. Esimene üldplaneering kehtestati 1996. aastal (Harku vald, 1995). Seejärel kehtestati 2000. aastal ja 2005. aastal kaks piirkondlikku üldplaneeringut Tabasalu põhjaosas ning Apametsa piirkonnas (Harku vald, 2000; Harku vald, 2004). Täna sel päeval kehtib 2013. aastal kehtestatud Harku valla üldplaneering (Harku vald, 2025).

1996. aastal kehtestatud Harku valla üldplaneering oli 50 lehekülge pikk planeerimisdokument. Üldplaneeringuga ei sisalda ruumilisi põhimõtteid või ruumilisi arengusuundasid. Üldplaneering olemasolevat olukorda kirjeldav dokument ning planeerimisest on seletuskirjas kirjutatud vähe. Maakasutust ning juhtotstarvete seadmist on üldplaneeringus seletatud asulate kaupa ja on üldsõnaline. Üldplaneeringus puuduvad ehitusõigusega seotud tingimused või nõuded. Üldplaneering ei anna suuniseid ehitusõiguse andmisele. Üldplaneering suunab suuremate elamualade planeerimisel koostama detailplaneeringust üldisemal tasemel planeeringut ehk piirkondlikku üldplaneeringut. (Harku vald, 1995)

Teine Harku vallas kehtestatud üldplaneering oli Tabasalu põhjaosa üldplaneering. Eesmärgiks oli käsitleda Tabasalu alevikust põhja pool asuvat maa-ala ning sinna planeeriti elamuala piirkonda. Tabasalu põhjaosa üldplaneering on sarnane esimesele Harku valla üldplaneeringule. Üldplaneering oli ülevaatlik dokument ning ei näinud ette ehitusõigusega seotud tingimusi või piiranguid. Üldplaneeringuga kavandati ligikaudselt 420 uut elamukrunti, 3900 m² äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete pindasid, 5000 m² büroode, kontorite ja administratiivasutuste pinda. 18 hektarit kavandati ühiskondlike hoonete ja sporditerritooriumite tarbeks. (Harku vald, 2000)

Kolmanda üldplaneeringuna kehtestati 2005. aastal Harku valla Apametsa piirkonna üldplaneering. Üldplaneeringu eesmärgiks oli Apametsa piirkonna funktsionaalne tsoneerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude põhimõtete määramine. Apametsa piirkonna üldplaneeringu eesmärgiks oli anda alus ja arengusuunad detailplaneeringute koostamiseks. Üldplaneeringus on senisest täpsemalt toodud maakasutuse ja ehitusalased piirangud ning nõuded. Üldplaneering näeb ette elamumaadele peamiselt üksik-, kaksik- ja ridaelamute ehitamist. Kortereelamute ehitamine on lubatud ainult ühte kindlasse piirkonda. Üksikelamute keskmiseks krundisuuruseks määrati 2000 m² ning kaksikelamutele 3000 m². Rida- ja kortereelamutele piirangut ei määratud ning kruntide suurused kavandatakse detailplaneeringute koostamise käigus. Üksik- ja

kaksikelamute kruntide täisehitusprotsendiks määrati kuni 20% ning rida- ja korterelamute maksimaalne täisehitusprotsent määrati kuni 30%. Ette oli nähtud keskusemaa, kuid sinna elamukruntide ei planeeritud. Eraldi on välja toodud lisaks elamu- ja ärimaa juhtotstarbega maad, kuhu on võimalik luua liitfunktsiooniga hooned. Üldplaneeringuga nähti ette rajada kergliiklusteed põhilistele tänavatele. (Harku vald, 2004)

Hetkel kehtiv üldplaneering kehtestati 2013. aastal ning on ainuke kehtiv üldplaneering Harku vallas. Selle üldplaneeringuga muutus vana Harku valla üldplaneering, Tabasalu põhjaosa üldplaneering ning Apametsa piirkondlik üldplaneering kehtetuks. Üldplaneeringus on lehekülgi kokku 73. Ruumilise arengu põhimõtetenähtena on loodud visioon aastaks 2020, mille eesmärgiks on läbi ruumilise keskkonna tõsta heaolu, järgitakse säästva arengu põhimõtteid. Põhimõttena sooviti luua soodsaid tingimusi ettevõtluseks. Üldplaneeringus rõhutatakse olemasoleva elanikkonna vajadustega arvestamist elukeskkonna kujundamisel kui ka Tabasalu keskusalade arendamist ning rohealade säilitamist. Üldplaneering näeb elamumaa puhul ette elamualade mitmekesistamist võimaldades rohkem ärimaade ja sotsiaalmaade kõrvalsihtotstarbe andmist suurematel elamualadel. Detailplaneeringu koostamise kohustus lisaks planeerimisseaduses ettenähtud juhtudele on Harku vallas arendatavatel äri- ja tootmismaa juhtotstarbega maa-aladel, ühiskondlike hoonete kavandamisel ning uute kompaktsete asustuspriirkondade rajamisel. Üldplaneeringuga on elamumaadele võimaldatud kuni 25% ulatuses äri- või sotsiaalmaa kõrvalsihtotstarbet, et parandada teenuste kättesaadavust. Üksikelamukruntide puhul peab elamukrundi miinimumsuurus olema linnalises keskkonnas vähemalt 1500 m² ning muudes piirkondades 2000 m². Kaksikelamute elamukrundi suurus peab olema vähemalt 3000 m². Ridaelamute kruntide moodustamisel on aluseks 3 boksiga ridaelamu krunt, mille suuruseks on 3600 m², iga järgneva boksiga peab krundisuurus olema 600 m² võrra suurem. Korteralamute kavandamisel tuleb arvestada, et üks korter võrdub 400 m². Korteralamute planeerimisel on ettenähtud planeerida rattaparklad. Elamualade täisehitusprotsendiks on ettenähtud kuni 20%. Elamupiirkondade detailplaneeringutes tuleb arvestada minimaalselt 10% planeeringualast üldkasutatava haljasala ehk avaliku ruumi tarbeks. Suuremate maa-alade planeerimisel on ettenähtud eritingimused. Üldplaneering annab vallavalitsusele õiguse ja võimaluse nõuda piirkondliku üldplaneeringu koostamist kui planeeritava elamupiirkonna ala on suurem kui 10 hektarit. Hajaasustuse piirkondadesse elamualade planeerimisel on üldplaneeringus ettenähtud elamute kobara asustusmuster. Üldplaneering eelistab ühistranspordi edasist arendamist ning pikaajalise perspektiivina nähakse ette trammiühendust Tallinna Haabersti linnaosa ning Tabasalu linnaosa vahel.

salu vahel. Üldplaneeringuga soovitakse soodustada mootorsõidukitele alternatiivsete liikumisviiside arendamist ning nähakse ette kergliiklusteede võrgustiku täiendamist, vajadusel tehakse seda läbi detailplaneeringute. (Harku vald, 2013)

Harku valla üldplaneeringute puhul on näha planeerimispraktikate edasiarengut. Kui esimene üldplaneering oli sisult üldine ja ülevaatlik dokument, siis hetkel kehtiv Harku valla üldplaneering on vastupidine. Tõenäoliselt toimusid detailplaneeringute koostamised 90ndatel ja 2000ndatel Harku vallas juhtumi põhiselt ning tingimusi ja nõudeid ei olnud ette kirjutatud. Tänapäevane kehtiv üldplaneering on detailne dokument, mille tingimused ja nõuded elamupiirkondade arendamiseks ning ehitusõiguste andmiseks on selgelt määratletud. Arutelu kohaks saab pidada Harku valla üldplaneeringu planeerimispraktikat ning selle jätkusuutlikust, eriti näiteks üksikelamute miinimum krundi suuruste ja maksimum täisehitusprotsendi koha pealt. Siiski on üldplaneeringus käsitletud kergliiklusega seonduvad teemad ning avaliku ruumi vajadus. Samuti on tähelepanu pööratud ühistranspordi edendamisele.

3.1.3 Rae valla üldplaneeringud

Rae vald asub Tallinna linnast lõunas ning piirneb Tallinna linnaga. Rae vallas elab 01.04.2026. aasta seisuga 24 601 inimest ning valla pindalaks on 206,8 km² (Rae vald, 2026). Rae vallas ei asu ühtegi linna, kuid olemas on 5 alevikku (Rae vald, 2026). Rae vallavalitsus asub Jüri alevikus. Rae vallas on 21.05.2013. aastal kehtestatud „Rae valla üldplaneering“ ning lisaks kehtivad veel 20.09.2012. aastal kehtestatud „Jüri üldplaneering“ ja 15.10.2024. aastal kehtestatud „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering“ (Rae vald, 2025; Rae vald, i.a). Koostamisel on „Lagedi kandi üldplaneering“, mis on hetkel algatatud olekus (Rae vald, 2025b)

Rae vallas kehtib kolm üldplaneeringut. Kogu Rae valla territooriumil kehtib Rae valla üldplaneering ning Jüri alevikus ja Rae valla põhjaosas kehtivad piirkondlikud üldplaneeringud (Rae vald, 2025). Kehtetuid üldplaneeringud on Rae vallal mitmeid nagu näiteks 1993. aastal kehtestatud Rae valla üldplaneeringu I etapp ja 1992. aastal koostatud Jüri aleviku generaalplaani korrektuur (Rae vald, 2025). Vanemad ja kehtetud üldplaneeringud on kättesaamatud avalikest andmebaasidest ning seetõttu nendest detailplaneeringutest ülevaadet ei tehta. Koostamisel on neljas üldplaneering Lagedi kandile (Rae vald, 2025). Kuna Lagedi kandi üldplaneering oli magistritöö kirjutamise ajal koostamisel, siis selle üldplaneeringu kohta ülevaadet ei tehta.

Rae valla üldplaneering kehtestati 2013. aastal ning lehekülgede arvuks on 123. Rae valla üldplaneeringu eesmärgiks oli määrata Rae valla territooriumi maa- ja veealade üldised kasu-

tamis- ja ehitustingimused. Sealhulgas määrati maakasutuse juhtotstarbed Rae valla territooriumil, välja arvatud Jüri aleviku üldplaneeringuga kavandatud alad. Üldplaneeringu arengueesmärkideks on anda eeldused kaasaegse ja kvaliteetse elukeskkonna loomisele, atraktiivse ja arenenud ettevõtluskeskkonna loomisele ning Tallinna linnaga integreeritud asustusstruktuuri moodustamiseks. Üldplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringute koostamist Lagedi alevikus (hetkel koostamisel), Peetri alevikus kui ka Järveküla külas. Põhjuseks nende piirkondade kõrge perspektiivsus uute elamupiirkondade tekkekohaks. Üldplaneeringuga on välja toodud elamukruntide moodustamisele erinevad tingimused vastavalt piirkondadele. Peetri alevikus, Rae külas, Järveküla külas ja Assaku alevikus on üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m², kuid näiteks Veneküla küla idaosas on lubatud üksikelamu krundi suurus 5000-10 000 m². Piirkondlikult on märgitud, mis elamutüüpe on lubatud rajada, näiteks Veneküla küla idaosas on lubatud püstitada ainult üksikelamuid. Täisehitusprotsendina on üksikelamutel lubatud 10-15% ning olenevalt piirkonnast võib lubatud täisehitusprotsent olla 5-10%. Suuremates asulates on lubatud kuni 4-boksilised ridaelamud, mille koormusindeks on 600. Korterelamute puhul peab koormusindeks olema 300. Üldiselt on Rae vallas tingimus, et rohkem kui viie elumumaa krundiga detailplaneeringuga peab planeeringualast olema minimaalselt 15% üldkasutatav haljasala ja parkmetsa maa ehk avalik ruum. Kahekümne ja enama elamukrundi kavandamisel tuleb planeeringualale planeerida minimaalselt 5000 m² suurune üldkasutatav maa. Elamute ehitamine keskusemaale on lubatud ning selle täpsemad tingimused pannakse paika vastava detailplaneeringuga. Jätkusuutlikuma liikumise teemal on Rae valla üldplaneeringus toodud vajadus kergliiklusteede võrgustiku laiendamise kohta ning nende vajaduse üldkasutatavate hoonete ja töökohtade juures. Nähakse ette, et kergliiklusteid tuleb rajada siduvalt ehk eraldiseisvate kergliiklusteede lõikude rajamist tuleb vältida. Vähesel määral on mainitud ühistransporti, mis keskendub peamiselt bussiliiklusele. Üldplaneeringu lõpu poole antakse pikem ülevaade igast Rae valla piirkonnast ning sellest, mida on sinna lubatud kavandada ning mis on maakasutuse juhtotstarbed. (Rae vald, 2013)

Jüri aleviku üldplaneering on 55 lehekülje pikkune planeerimisdokument Jüri aleviku ruumilise arengu suunamise kohta. Jüri alevikus 2012. aastal kehtestatud üldplaneeringu tähtsamateks eesmärkideks on elukvaliteedi parandamine, Jüri aleviku atraktiivseks elukeskkonnaks muutmine, väikeelamute- ja korterelamualade loomine, sotsiaalobjektide rajamine, kergliiklusteede võrgustiku rajamine ning Jüri aleviku keskuse linnaruumi tihendamine ja regenereerimine atraktiivse avaliku ruumi loomiseks. Üldplaneering ennustab Jüri aleviku kiiret arengut ning kas-

vavat elanike arvu. Ruumilise arengu põhisuunaks on teha Jüri alevikust teha atraktiivne väikelinn, kus on kõik kõrgeks elukvaliteediks vajalik olemas. Jüri alevikul nähakse eelist teiste monofunktsionaalsete elamupiirkondade eest, sest üldplaneeringuga kavandatakse Jüri alevikku muuta polütsentriliseks ning multifunktsionaalseks. Uute üksikelamute kruntide moodustamisel on krundi miinimum suuruseks 1200 m² ning võimalik on anda elamukruntidele kuni 10% kõrvalfunktsioon äri- või üldkasutavate ehitiste maa tarbeks. Kortere lamute kruntidel on lubatud kuni 20% kõrvalfunktsioon äri- või üldkasutavate ehitiste maa tarbeks. Elamute ehitamisega seotud tingimused ja nõuded on puudulikud. Näiteks ei ole määratud elamukruntide täisehitusprotsenti ega avaliku ruumi vajadust. Üldplaneeringus on mainitud kergliikluste planeerimist ning võrgustiku koostamist. Märgitud on, et tulevikus on ühistranspordil potentsiaali. Üldplaneering määrab vähesel määral tingimusi või nõudeid elamupiirkondade rajamisele. (Rae vald, 2012)

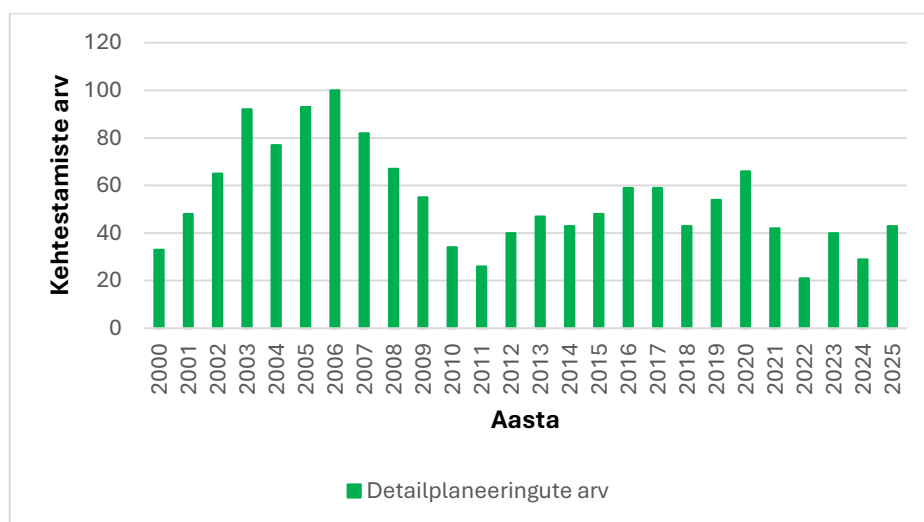
2024. aastal kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskiri on 117 lehekülge pikk dokument. Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks ja põhjuseks on muuta kehtivat Rae valla üldplaneeringut, sest see ei anna ülevaadet planeeritud tiheasustusaladel asuvate elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alasid teenindava sotsiaalse taristu mahust. Eelnevalt kehtinud üldplaneering ei anna ülevaadet ehitamistingimustest ning seetõttu koostati uus üldplaneering. Eelnev Rae valla üldplaneeringus puudusid täpsemad sõidu- ning jalgratta- ja jalgteede võrgustiku kui ka rohe- ja virgestusalade paiknemised. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering koostamise põhjuseks on ka, et Rae valla põhjaosa on väga kiiresti arenev piirkond ning sellega on tekkinud vajadus täpsemate ruumiliste lahenduste järele. Üldplaneeringu visiooniks on olla aastaks 2025 kõrgelt hinnatud elu- ja majanduskeskkonnaga kohalik omavalitsus, mis järgib säästva arengu põhimõtteid. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu raames on koostatud suurel hulgal erinevad analüüse ja uuringuid, mis on olnud Eestis siimaani ebatavaline. Üldplaneering toob oma ruumilise arengu põhimõttena välja kolm peamist eesmärki milleks on transpordile suunatud areng (TOD), arengu soodustamine ühistranspordi ja keskuslade sõlmpunktides ning loodusliku keskkonna säilitamine. Üldplaneeringuga on planeeritud kaks perspektiivset transpordikoridori jätkusuutlikuma liikumise jaoks, mille ümber toimuks ka muu ruumiline areng. Üldplaneeringuga soovitakse ruumilise eesmärgina säilitada mitmeid looduslike maa-alasid nagu põllumassiivid ning üldplaneering näeb ette arengu suunamist selliselt, et puuduks vajadus uue infrastruktuuri rajamiseks. Elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada üksikelamute kruntide suuruse puhul täisehitusprotsendiga, mis on vastavalt krundi suurusele muutuv. Väikseim lubatud üksikelamukrunt on 1000 m² ning krundi täisehitusprotsendiks kuni

25%. Kuid näiteks 1501-1800 m² üksikelamukrundi puhul on suurim lubatud täisehitusprotsent 15-18%. Elamute ehitamisele antakse üldplaneeringuga kindlad tingimused ja nõuded. Näiteks on eraldi välja toodud elamukruntide mahasõidu tingimused. Üldplaneering nõuab liikuvusanalüüsi koostamise kaalumist kui kavandatakse rohkem kui 20 elamuühikut. Avaliku ruumi nõutakse alates viiendast elamuühiku planeerimisest ning moodustab vastavalt elamutüübile 5-10% planeeringualast. Sotsiaal- ja või ärimaa kõrvalfunktsiooni on üldplaneeringu alusel võimalik planeerida alates 100 elamuühikust. Üldplaneeringuga on ettenähtud keskusemaa, kuhu on võimalik kavandada elamuid, kuid eelistatud on multifunktsionaalse kasutusega arendused. Keskusemaal on elumumaale ettenähtud koormusindeks 200-250. Sarnaselt teistele Rae valla üldplaneeringutele on Rae valla põhjaosa üldplaneeringus maakasutus- ja ehitustingimused ja-gatud piirkondade lõikes. Transpordi teemadel on välja toodud TOD planeerimiskontseptsiooni põhimõtteid ning selle perspektiivsest rakendamisest. Detailselt on välja toodud samuti kergliiklusteede planeerimise ja rajamise tingimused ning nõuded. (Rae vald, 2024)

Rae valla üldplaneeringud on detailsed planeerimisdokumendid, määrates ära elamualadega seotud tingimused ja nõuded. Rohkem on Rae valla üldplaneeringute puhul keskendutud piirkondlikele erinevustele moodustatud vastavalt piirkondadele erinevad tingimused ja nõuded ehitusõiguse saamiseks. Kõige uuem põhjapoolne üldplaneering on edasijõudnud dokument, keskendudes suuresti teaduspõhiste lahendustele. Näiteks on arvestatud TOD kontseptsiooniga kui ka teenuste kättesaadavusega. Viimane üldplaneering on kasutanud mitmeid planeerimiskontseptsioone, mis on toodud selle magistritöö teooriaosas.

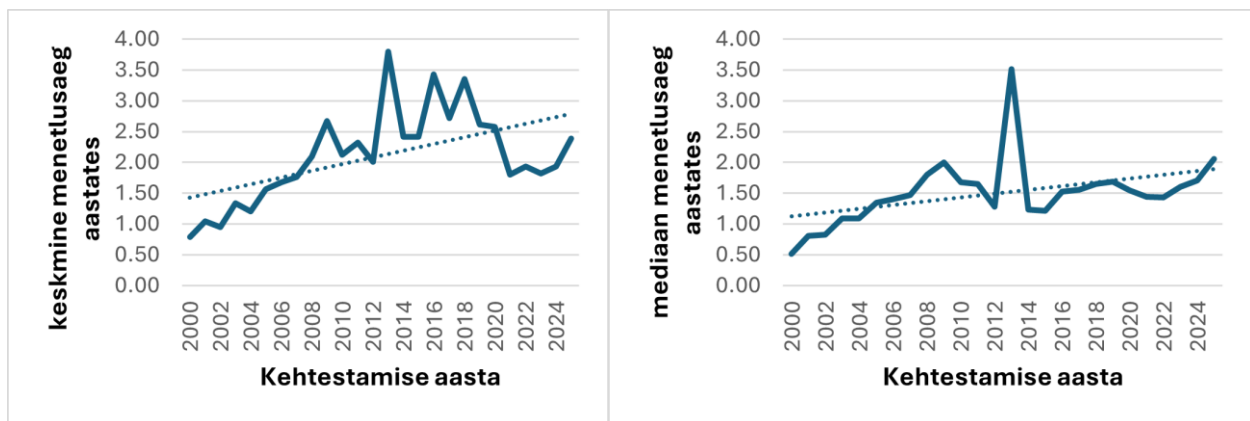
4. Planeerimispraktikate muutused perioodil 2000-2025.

Tartu, Harku ja Rae vallas on aastatel 2000-2025 kokku kehtestatud 1406 detailplaneeringut, mis on 31.12.2025. aasta seisuga kehtivad või osaliselt kehtivad. Kõige rohkem on selles ajavahemikus detailplaneeringuid kehtestatud Rae vallas 629 detailplaneeringuga, sellele järgneb Harku vald 510 detailplaneeringuga ning Tartu vald 267 detailplaneeringuga. Detailplaneeringute kehtestamise ajaline dünaamika järgib ülemaailmse majandustsükli trende, kuid seda aastase viivitusega (joonis 6). Kehtestatud detailplaneeringute ajaline jaotuvus on sarnane eluruumide ehitamise ajalisele jaotuvusele (joonis 1). Kõige rohkem kehtestati detailplaneeringuid 2001-2009. aastatel, peale mida jõudis ülemaailmne 2009. aastal tekkinud majanduslangus läbi kinnisvaraturu Eesti detailplaneeringutesse. Seejärel oli stabiilne detailplaneeringute kehtestamise arvu tõus aastatel 2012-2021, peale seda detailplaneeringute kehtestamise arv veidi langes (joonis 6). Suurem detailplaneeringute kehtestamise arvu langus juhtus peale 2020. aastat ning on tõenäoliselt põhjustatud COVID-19 pandeemiaga kaasnenud majandusolukorra kehvemise tõttu. Madalaim detailplaneeringute kehtestamise arv oli aastal 2022 (joonis 6). Peale mida on detailplaneeringute kehtestamise arv mõningal määral tõusnud (joonis 6). Detailplaneeringute kehtestamise arv on üldiselt langustrendis (joonis 6). 2000-2025. aastate vahemikus on Eesti riigis jõustunud kaks uut planeerimiseseadust. Kui vaadata joonist 6 ning arvestada uute planeerimiseseaduste jõustumisega, siis on näha, et planeerimiseseadused detailplaneeringute kehtestamistele mõju ei avaldanud. Ainus erand on detailplaneeringute kehtestamise arvu väike langus 2004. aastal võrreldes eelneva aastaga.



Joonis 6. Tartu, Harku ja Rae vallas kehtestatud detailplaneeringute arv aastate kaupa. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning planeeringute andmekogud PLANK ja PLANIS.

Detailplaneeringute kehtestamiste arv on ajas langenud, siis vastupidiselt on tõusuteel olnud detailplaneeringute menetlusaeg (joonis 7). Menetlusaeg on ajavahemik detailplaneeringute algatamise ja kehtestamise vahel. 2000. aastal oli Tartu, Harku ja Rae vallas detailplaneeringute keskmine menetlusaeg umbes 0,8 aastat ning mediaan umbes 0,5 aastat, siis aastaks 2025 oli keskmine menetlusaeg tõusnud umbes 2,38 aastani ning mediaan 2,05 aastani (joonis 7). Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poolt 2024. aastal tehtud detailplaneeringute menetlusaaja lühianalüüsis leiti, et 2023. aasta jaanuar kuni 2024. aasta juuni kehtestatud detailplaneeringute keskmine menetlusaeg oli 2,2 aastat ning mediaan oli 1,6 aastat (Oidjärv ja Madison, 2024). Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute menetlusajad on tänasel päeval mõne kuu võrra pikemad kui Eesti keskmine detailplaneeringute menetlusaeg. Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute menetlusaeg on olnud pidevalt tõusuteel, kuid alates 2020. aastast on keskmine detailplaneeringu menetlusaeg veidi langenud ja uuesti tõusnud aastal 2025. Eriusena tuleb välja tuua detailplaneeringute keskmise ja mediaani menetlusajas 2013. aasta, kus keskmine menetlusaeg oli 3,8 aasta ning mediaan oli umbes 3,5 aastat (joonis 7). Vaadates lähedamalt 2013. aastal kehtestatud detailplaneeringute algatamise ja kehtestamise aegu, siis on näha, et paljud detailplaneeringud algatati eelmisel kümnendil ehk aastate 2000-2010 vahemikus. Nende detailplaneeringute pika menetlusaja põhjuseks on tõenäoliselt 20089. aastal tekkinud majanduslangus, mis võis jätta paljude detailplaneeringute menetlused realiseerimata ning ootele. Arendajatel võisid olla rahalised raskused või oli arendamine liiga riskantne. See selgitaks detailplaneeringute pikka menetlusaega 2013. aastal ning detailplaneeringute pikemat keskmist menetlusaega 2016-2018. aastatel kui majandusseis oli paranenud ja tekkis võimalus pooleli jäänud detailplaneeringud kehtestada. Detailplaneeringute mediaan menetlusaja puhul on märkimisväärses erinevus ainult 2013. aastal (joonis 7). See viitab, et 2016-2018. aastate detailplaneeringute keskmise menetlusaja teevad kõrgemaks vähesed või üksikud detailplaneeringud ning 2013. aasta puhul kehtestati pikkade menetlusaegadega detailplaneeringuid suures koguses. Keskmine menetlusaeg on 2016-2018. aastatel umbes 2,7-3,4 aasta vahemikus, aga mediaan on stabiilselt 1,5 aasta ümbruses (joonis 7).

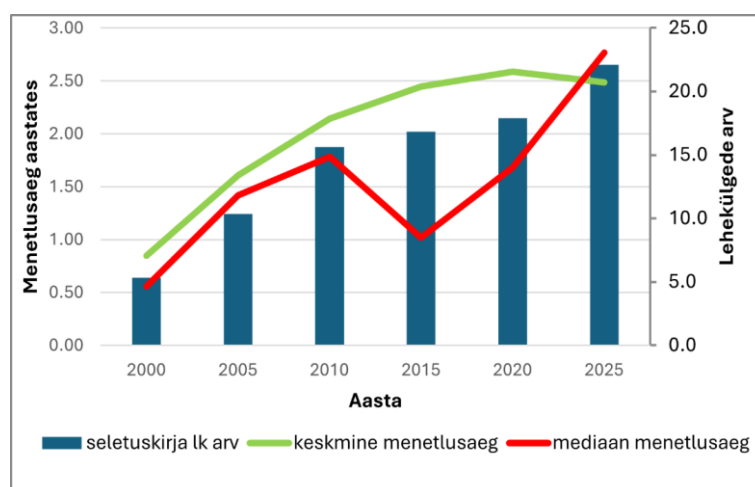


Joonis 7. Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute keskmine (vasakul) ning mediaan (paremal) detailplaneeringute kehtestamise menetlusaeg. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogud PLANK ja PLANIS.

4.1 Elamutega seotud detailplaneeringud

Spetsiifilisemalt elamualadega seotud detailplaneeringute puhul võeti valimiks Tartu, Harku ja Rae vallas 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ja 2025. aastal kehtestatud detailplaneeringud, mis olid 31.12.2025. aasta seisuga kehtivad või osaliselt kehtivad. Elamualadega seotud detailplaneeringuid oli valimis kokku 208.

Elamualadega seotud detailplaneeringute menetlusaeg on sarnaselt joonisele 7 liikunud sarnases trendis ning menetlusaegade keskmised ja mediaanid on sarnaste väärtustega (joonis 8). Elamualadega seotud detailplaneeringute menetlusaegade dünaamika on võrreldav üldise menetlusaegade dünaamikaga (joonis 7 ja 8). Ainus erinevus on, et elamualadega seotud detailplaneeringute menetlusajad on veidi pikemad kui kõikide detailplaneeringute menetlusajad.



Joonis 8. Elamutega seotud detailplaneeringute keskmine ja mediaan menetlusaeg ning seletuskirja lehekülgede keskmine pikkus. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning planeeringute andmekogud PLANK ja PLANIS.

Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringute seletuskirja keskmine pikkus on aastatel 2000-2025 pikenenud oluliselt (joonis 8). Kui 2000. aastal oli elamutega seotud detailplaneeringute seletuskirja keskmine pikkus umbes 5 lehekülge, siis aastal 2025 oli keskmine seletuskiri üle nelja korra pikem (joonis 8). Muutus on põhjendatav kohalike omavalitsuste üldplaneeringute nõudlikumaks ja sisukamaks muutumisega. Lisaks on riigitasandil toimunud suuremad planeerimissüsteemi muudatused nagu näiteks planeerimiseaduste uuendamine. Koostatud on uusi üleriigilisi planeeringuid ja maakonnaplaneeringuid, mida kohalikud omavalitsused peavad järgima. Planeerimiskultuur on edasi arenenud rohkem kontrollitud planeerimiseks.

Elamualadega seotud detailplaneeringute elluviimisest on näha üldist trendi, et peale majanduslangust ehk aastatel 2010 ja 2020 kehtestatud detailplaneeringute elluviimise osakaal oli oluliselt madalam kui teistel aastatel (tabel 4). Elamualadega seotud detailplaneeringute elluviimise tabeli 4 saab viia korrelatsiooni detailplaneeringute kehtestamiste arvuga joonisel 6, kus nii joonisel 6 kui ka tabelis 4 on näha ilmselget korrelatsiooni majandusliku olukorra, detailplaneeringute kehtestamiste arvu ja detailplaneeringute elluviimisega.

Aasta	Elluviimise osakaal
2000	100%
2005	89%
2010	57%
2015	85%
2020	68%

Tabel 4. Elamualadega seotud detailplaneeringute elluviimine Tartu, Harku ja Rae valdades. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning planeeringute andmekogud PLANK ja PLANIS.

Valimis olnud 208 detailplaneeringu puhul kavandati kolme erinevat elamutüüpi: üksikela-muid, ridaelamuid ning korterelamuid. Elamutüüpidega moodustub kogutud andmetest välja seitse erinevat detailplaneeringute elamutüüpide kombinatsiooni, mis on näidatud tabelis 5. Kõige rohkem oli üksikelamutega planeeringulahendusi, mida oli kokku 179, mis moodustasid kõikidest detailplaneeringutest 86% (tabel 5). Teisena kavandati kõige rohkem korterelamutega detailplaneeringuid, mida oli kokku 11 ja moodustasid 5,3% kõikidest detailplaneeringutest (tabel 5.). Populaarsuselt kolmandana kavandati üksik- ja ridaelamutega detailplaneeringuid,

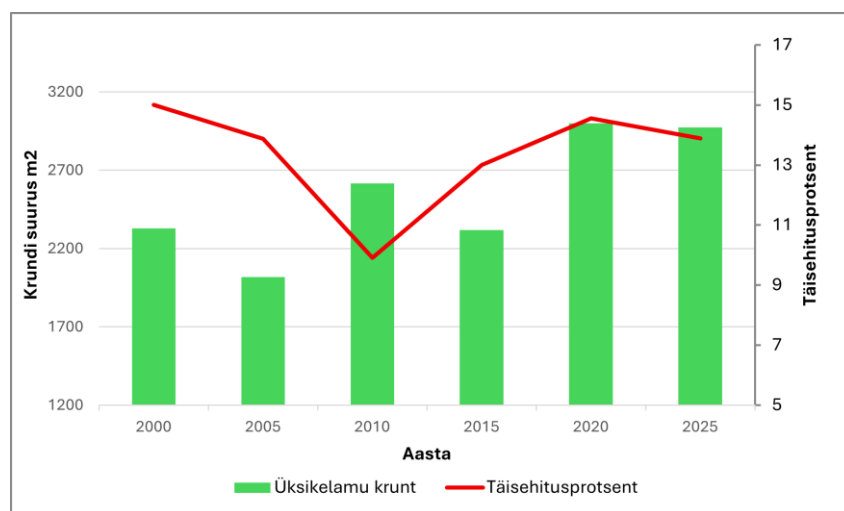
mida oli kokku 9 ning moodustas 4,3% kõikidest detailplaneeringutest (tabel 5). Teisi kombinatsioone planeeriti oluliselt vähem. Kõikide elamutüüpidega detailplaneeringuid esines kokku kahel korral. Tabel 5 näitab kuidas suuremate keskuslinnade ümbruses asuvate kohalike omavalitsuste üldplaneeringuid ning ruumilised valikud soosivad peamiselt üksikelamutega planeeringulahendusi. Üldplaneeringutega määratakse suured elamumaa juhtotstarbega alad, millest omakorda suurem osa on määratud pere- ja ridaelamumaaks. Nendele juhtotstarbega aladele ei tohigi üldplaneeringu alusel muud kavandada kui üksik-, kaksik- ja ridaelamuid. Need elamutüübid kasutavad kõige rohkem maad ühe elamuühiku tarbeks ning soosivad kiiremat ees- ja valglinnastumist.

Elamutüüp	Ainult üksik- kelamud	Ainult rida- daelamud	Ainult korter- elamud	Üksik- ja ridaela- mud	Üksik- ja korterela- mud	Rida- ja korter- elamud	Üksik-, rida- ja korterela- mud
Arv	179	3	11	9	2	2	2
Osakaal	86%	1,4%	5,3%	4,3%	1%	1%	1%

Tabel 5. Elamualadega seotud detailplaneeringutes esinenud elamutüübid. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsuselt ning planeeringute andmekogudest PLANK ja PLANIS.

Üksikelamute krunte lähedamalt uurides on näha Tartu, Harku ja Rae valla detailplaneeringutes trendi, et üksikelamute kruntide mediaan suurused on 2000-2025. aastate jooksul olnud tõusuteel (joonis 9). Detailplaneeringutega kavandatakse suuremaid elamukrunte kui varasematel aastatel (joonis 9). Andmetöötluse käigus oli näha, kuidas peale 2010. aastat oli detailplaneeringute hulgas näha hulgalisemalt paari elamukrundiga planeeringuid. Nende detailplaneeringutega kavandatigi 1-3 üksikelamukrunti, mille elamukruntide suurused olid mõnikord mitmekordselt üle üldplaneeringus määratud miinimumist. Sellised detailplaneeringud asuvad üldjuhul tiheasustusalast ja valdade tõmbekeskustest eemal. Kuna selliste detailplaneeringute arv oli kasvutrendis, siis see mõjutab tõenäoliselt tugevamalt ka mediaan krundi suuruseid, sest trendiks on detailplaneeringute kehtestamise arvu vähenemine ning 1-3 elamukrundiga detailplaneeringute arv on tõusuteel ja mõjutab andmestikku tõsisemalt. Täisehitusprotsendi poolest on näha, et 2000. aastal oli see umbes 15% ning langes 2010. aastal korraks 10%, juurde, kuid peale seda on täisehitusprotsendi mediaan liikunud kõrgemaks (joonis 9). Detailplaneeringutes planeeritavatele kruntidele antakse suurem ehitisalunepind, millele võib püstitada hooneid. Suurem täisehitusprotsent tähendab võimalust rajada tihedamat ruumilist keskkonda. Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringutes on määratud vastavalt omavalitsusele keskmiselt 20-

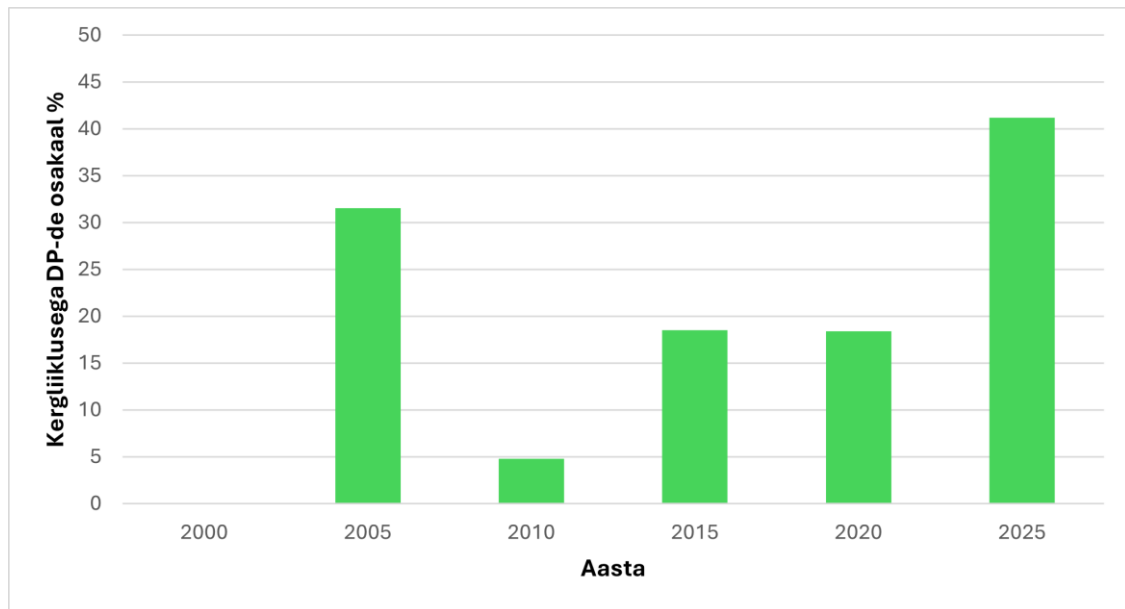
25% täisehitusprotsendiks üksikelamu kruntidel ehk soositakse madalat tihedust. Tuleb mainida, et paljudes detailplaneeringutes ei märgita maksimaalset täisehitusprotsenti ning seletuskirjades ja põhijoonistes puudusid sellele seletused.



Joonis 9. Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringute üksikelamukruntide mediaan suurus ja üksikelamukruntide täisehitusprotsendi mediaan aastatel 2000-2025. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning planeeringute andmekogud PLANK ja PLANIS.

Jätkusuutliku liikuvuse osas on toimunud 2000-2025. aastate jooksul edasiminekuks. Aastal 2000 ei kavandatud kõnni-, jalg- või kergliiklusteid mitte ühelegile elamualaga detailplaneeringule, siis edaspidiselt on toimunud nende detailplaneeringute osakaalu tõus kuhu on kavandatud kas kõnni-, jalg-, või kergliiklustee (joonis 10). Kõige rohkem oli kavandatud kõnni-, jalg- või kergliiklusteid 2005. aastal kui 31,5% detailplaneeringutest sisaldasid kõnni-, jalg- või kergliiklusteid. 2005. aasta trumpele üle 2025. aasta kui elamualadega seotud detailplaneeringutest 41,5% sisaldasid kõnni-, jalg- või kergliiklusteid (joonis 10). Muutus on toimunud kohalike omavalitsuste planeerimispraktikate muutuste tõttu. Hetkel kehtivate Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringud sisaldavad üldiseid kui ka sisulisemaid eesmärke jätkusuutlikuma liikuvuse kohta ning kõigis üldplaneeringutes on eraldi peatükk kergliikluse kohta. Samade valdade vanemates üldplaneeringutes ei olnud välja toodud kõnni-, jalg- või kergliiklusteedega seotud eesmärke. Varasemad detailplaneeringud ei sisaldanud endas tihti täpsemat selgitust kõnni-, jalg- või kergliiklusteede kohta ning olid üldised. Siiski olid kõnni-, jalg- või kergliiklusteed mõningates detailplaneeringutes kavandatud, kuid seda enamasti lihtsalt jalg- või kõnniteena. Eraldi kergliiklustee mõiste kui ka nende kavandamine tuli detailplaneeringutesse massilisemalt umbes alates 2015. aastast. Selgelt joonistus osadest hilisematest detailplaneeringute põhijoonistest välja kergliiklusega seotud kavandatud teed. Seletuskirjas seletati enamasti lahti

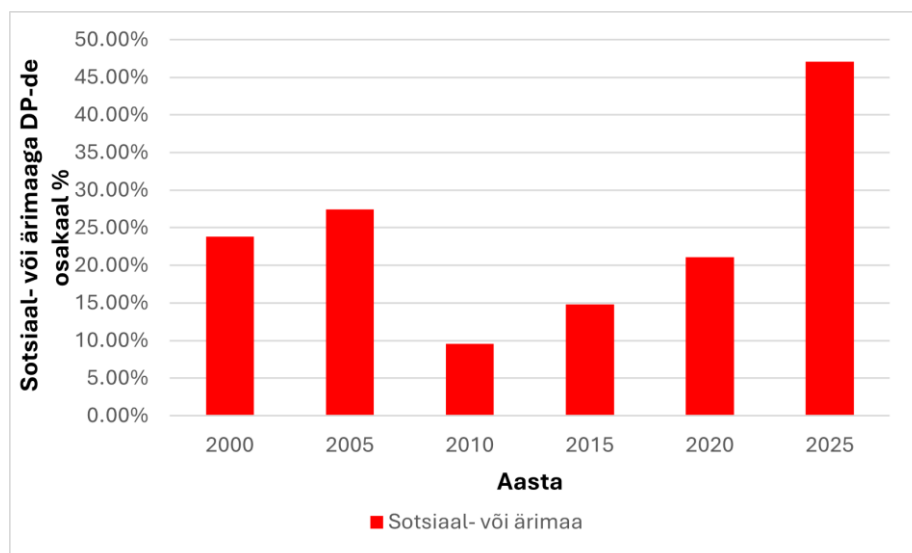
kõnni-, jalg- või kergliiklusteede vajadused ja kavatsused ning üldplaneeringu suunised. Seletuskirjadest või põhijoonistelt leidis vahel perspektiivsete kergliiklusteede rajamise võimalusi. Ehk loodi eeldused vajadusel tulevikus rajada jalg-, kõnni- ja kergliiklusteed, et ühendada ja täiustada kogu võrgustikku. Perspektiivsete kergliiklusteede näitamisega põhijoonistel ja seletuskirjas said kohalikud omavalitsused aluse ja põhimõtte nende hilisemaks rajamiseks.



Joonis 10. Kõnni-, jalg- või kergliiklusteede esinemine Tartu, Harku ja Rae vallas kehtestatud elamualade seotud detailplaneeringutes. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus, planeeringute andmekogude PLANK ja PLANIS keskkonnast.

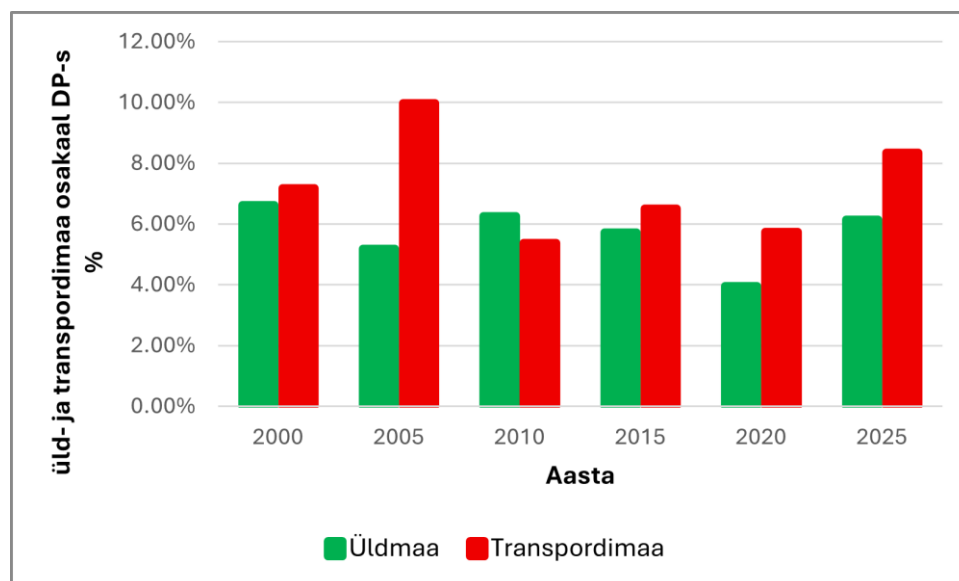
Tartu, Harku ja Rae vallas elamualadega seotud detailplaneeringutes on maakasutus muutunud 2000-2025. aastate jooksul veidi multifunktsionaalsemaks (joonis 11). Joonisel 11 on näha kuidas maakasutus oli funktsionaalsem juba 2000-2005 perioodil. Madalseis oli 2010. aastal, mida võib seostada 2009. aastal toimunud majanduslangusega ning rahaliste raskustega (joonis 11). Tõusuteele läks multifunktsionaalsemate detailplaneeringute koostamine alates 2015. aastast kuni 2025. aastani (joonis 11). Planeerimispraktikad üldplaneeringute alusel muutunud viimase kümnendiga paindlikumaks. Peaasjalikult leidis kehtestatud detailplaneeringutest peale elamumaa sihtotstarbega maakasutust äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarvet. Lisaks olid mitmetel detailplaneeringutel tootmismaa sihtotstarbed, kuid need olid seotud planeeringualale rajatavate tehnovõrkudega ning tavakasutaja jaoks maakasutust funktsionaalsemaks ei muutnud. Äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarvete puhul nähti tavaliselt ette mõne teenuse või avaliku hüve loomist piirkonda. Ärimaa sihtotstarve oli suuremal osal multifunktsionaalsetel detailplaneeringutel nähtud ette kas osalise kõrvalsihtotstarbega elamumaa sihtotstarbega krundile või kavandati

eraldi ärimaa sihtotstarbega krunt. Sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntidele loodi kõige rohkem mängu- ja spordiväljakuid või parke. Mõnedes detailplaneeringutes kavandati sotsiaalmaa sihtotstarbega krundile ühiskondlike hooneid tulevase lasteaia või kooli jaoks. Detailplaneeringud on muutunud rohkem arvestavaks maakasutuse suhtes ning vähemalt viimasel kümnendil planeeritakse funktsionaalsemaid elumupiirkondasi, kus oleks olemas erateenus või avalik teenus või hüve. Oluliselt rohkem oli detailplaneeringuid, kus kavandati sotsiaalmaad ning ärimaad planeeriti pigem vähesemal määral. Uuritud detailplaneeringutest oli kolme detailplaneeringu puhul nähtus, kus oli planeeritud nii äri- kui ka sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid. Ajalooliselt olnud multifunktsionaalsete elumupiirkondade planeerimine madal jäädes 20-30% juurde kõikidest detailplaneeringutest (joonis 11) Suurem erinevus on 2025. aastal kui üle 45% elamualadega seotud detailplaneeringutest sisaldasid sotsiaal- või ärimaad eraldi kruntidena või kõrvalotstarbena (joonis 11). Trendi puhul seostada kohalike omavalitsuste üldplaneeringud ning kohalike omavalitsuste keskendumist madala tihedusega pere- ja ridaelamute piirkondade planeerimisele ja sinna teenuste planeerimisega. Samas on Tartu, Harku ja Rae valdade üldplaneeringutes suures ülekaalus pere- ja ridaelamutemaa juhtotstarve, kuhu üldplaneeringud ei lasegi tavaliselt planeerida muid sihtotstarbeid ning ehitada kõrgema tihedusega elumupiirkondasid. See raskendab majanduslikust vaatest näiteks teenuste pakkumist, sest nõudlus nendes piirkondades on tõenäoliselt väike.



Joonis 11. Elamualadega seotud kehtestatud detailplaneeringute osakaal, kus peale elumumaa, transpordimaa ja tootmismaa esines veel teisi sihtotstarbeid, mis aitavad luua multifunktsionaalsemat elumupiirkonda. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus, planeeringute andmekogud PLANK ja PLANIS keskkonnast.

Lisaks elamu-, sotsiaal-, äri- ja tootmismaale leidub Tartu, Harku ja Rae vallas kehtestatud detailplaneeringuteksl üld- ja transpordimaa krunte, mis esinevad üldiselt kõikides detailplaneeringutes ühel või teisel moel. Üldmaaks jäetakse planeeringualal protsentuaalne osa, sest seda näeb ette kohaliku omavalitsuse üldplaneering või kavandatakse üldmaa mõnel muul põhjusel nagu näiteks ehituskeeluvööndiga alale. Transpordimaa on detailplaneeringutes maa-ala, millel toimub liiklus – nii autotransport kui ka kergliiklus jms. Transpordimaa koosseisus on sõiduteed ning jalg-, kõnni- või kergliiklusteed. Joonist 12 vaadates on näha, et nii üld- kui ka transpordimaa osakaalud detailplaneeringute planeeringualast on 2000-2025. aastate jooksul olnud enam-vähem samal tasemel (joonis 12). On näha 2005. aastal paari protsendi võrra suuremat transpordimaade osakaalu, kuid tõenäoliselt ei näita see planeerimispraktikate muutumist. Mõneti võib 2005. Aasta transpordimaa suurem osakaal viidata autostumisele. Aastate 2020-2025 vahemikus on toimunud 2% tõus nii üld- kui ka transpordimaa osakaalude juures. Kuigi selle kohta ei saa otseselt mingisugust järeldust teha, siis saab selle ühendada multifunktsionaalse maakasutuse (sotsiaalmaa) ning kõnni-, jalg- ja kergliiklusteede osakaalu tõusmisega kõikidest detailplaneeringutest aastal 2025 (joonised 11 ja 12).

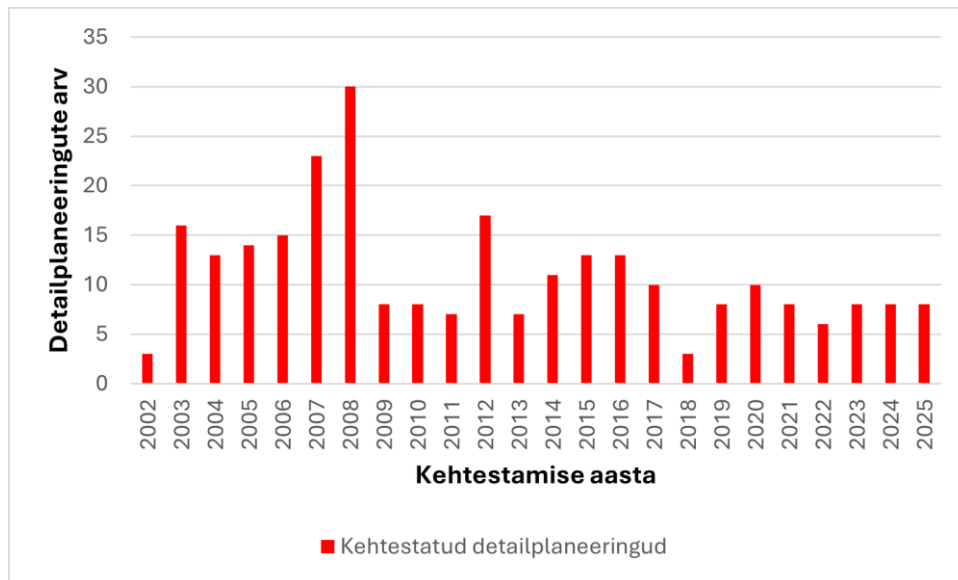


Joonis 12. Üld- ja transpordimaa keskmine osakaal planeeringualast. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogud PLANK ja PLANIS keskkonnast.

4.2 Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringutest lähedamalt

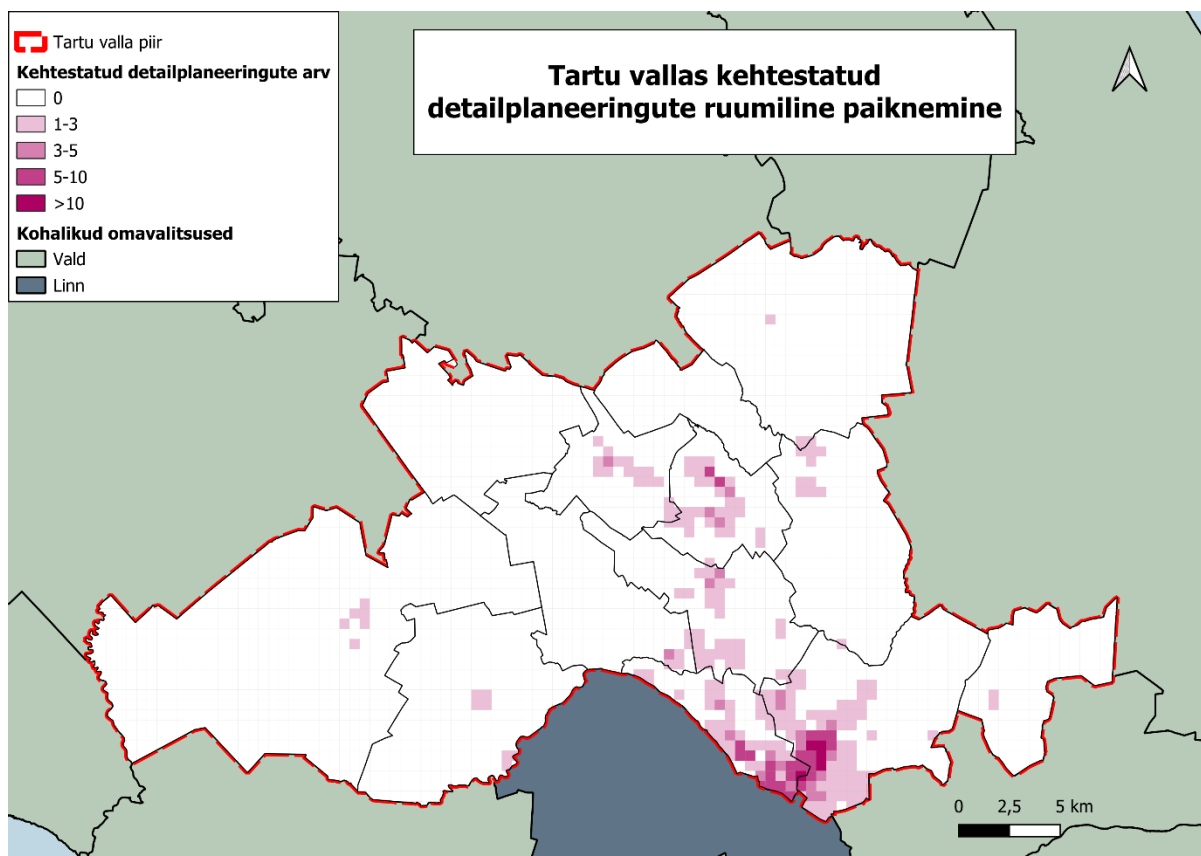
Tartu vallas on 31.12.2025. aasta seisuga kehtestatud või osaliselt kehtivad 267 detailplaneeringut. Detailplaneeringute kehtestamise suurem aktiivsus oli aastatel 2003-2008 ning peale 2008. aastal toimunud ülemaailmselt majanduskriisi on detailplaneeringute kehtestamiste arv

langenud võrreldes enne majanduskriisi olnud olukorraga (joonis 13). Kuigi detailplaneeringute kehtestamiste arv on olnud langustrendis, siis oli mõneks hetkeks peale 2009. aasta majanduskriisi väike tõus detailplaneeringute kehtestamistes aastatel 2012-2017 (joonis 13). Tartu valla detailplaneeringute kehtestamiste arv on võrreldav joonisel 6 näidatud üldisema trendiga ning põhjused on samad.



Joonis 13. Tartu vallas kehtestatud detailplaneeringute arv aastate kaupa. Andmed: Tartu Val-
lavalitsus.

Tartu vallas kehtestatud detailplaneeringud asuvad peamiselt Tartu linna läheduses ning on suuresti sinna piirkonda kokku koondunud (joonis 14). Joonise 14 puhul on näha detailplaneeringute suurt kontsentreerumist Tartu linna piiri ääres, kus asub Raadi alev ja Kõrveküla alevik, mis on oma olemustelt Tartu valla keskused. Tartu valla üldplaneeringuga on ette nähtud just nende asulate kiire areng tulevikus.



Joonis 14. Tartu vallas 2000-2025 aastatel kehtestatud detailplaneeringute arv 500x500 m ruudustikes. Andmed saadud Tartu Vallavalitsuselt ning aluskaardi andmed Maa- ja Ruumiametilt.

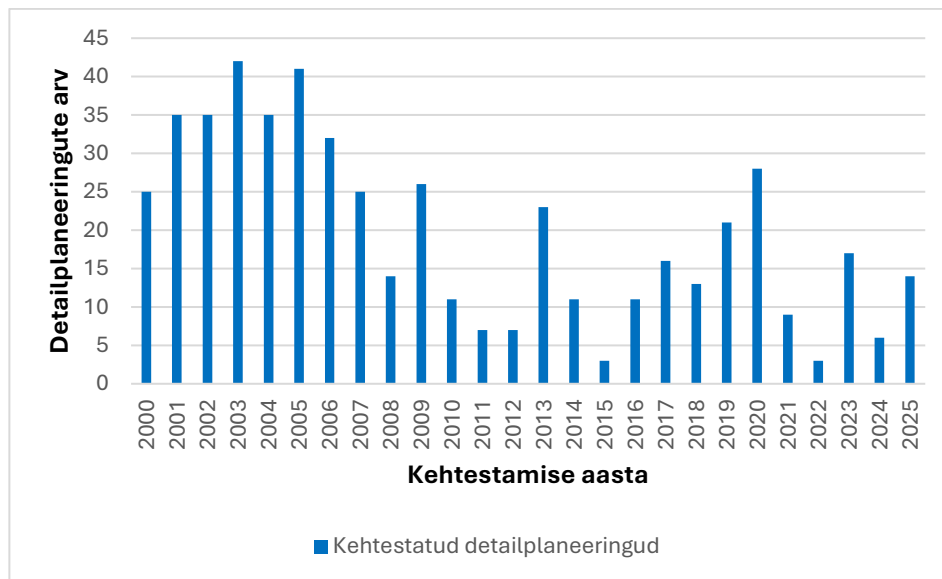
Tartu vallas kehtestati 2005, 2010, 2015, 2020 ja 2025. aastatel kokku 35 elamualadega seotud detailplaneeringut. Rohkem kehtestati detailplaneeringuid 2000ndate alguses nagu sellele viitas eelnevalt ka joonis 13 ning mida on näha samuti tabelis 6 Edaspidi on elamukruntidega seotud detailplaneeringute kehtestamised olnud stabiilsed ning langenud peale 2020. aastat järgides üldist trendi (tabel 6 ja joonis 13).

2005. aasta	2010. aasta	2015. aasta	2020. aasta	2025. aasta
11	7	7	7	3

Tabel 6. Tartu vallas elamukruntide moodustamise ja nende ehitusõiguse andmisega seotud kehtestatud detailplaneeringute arv. Andmed: Tartu Vallavalitsus.

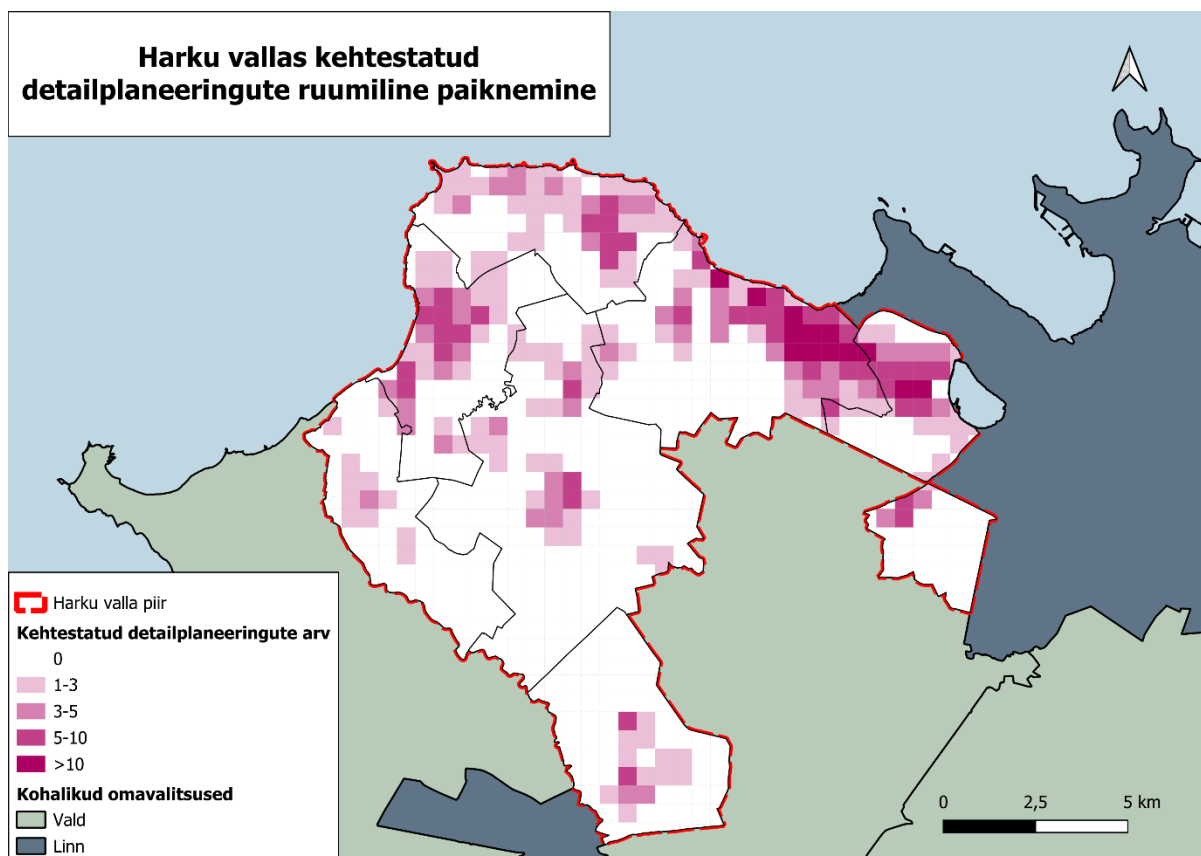
Harku vallas on 31.12.2025. aasta seisuga kehtestatud 510 detailplaneeringut. Ajaskaalal jäävad aktiivsemad detailplaneeringute kehtestamised 2000-2009. aastatesse (joonis 15). Aktiivsemaks muutus detailplaneeringute kehtestamiste arv alates 2016. aastast ning langes uuesti peale 2020. aastat (joonis 15). Ajalise dünaamika poolest on Harku valla detailplaneeringute

kehtestamised võrreldavad üldise detailplaneeringute kehtestamiste arvu dünaamikaga (joonis 6).



Joonis 15. Harku vallas 2000-2025 kehtestatud detailplaneeringute arv aastate kaupa. Andmed: Harku Vallavalitsus.

Harku vallas kehtestatud detailplaneeringud asuvad üldiselt Tallinna linna läheduses ning on suuremalt jaolt sinna kontsentreerinud (joonis 16). Suur osa kehtestatud detailplaneeringutest asuvad Harkujärve külas ja Tabasalu alevikus ning samanimelistes kantides. Suuremat aktiivsust on näha Suurupi ning Vääna-Jõesuu külas ja samanimelistes kantides. Harku valla üldplaneering toob välja põhilise keskusena Tabasalu aleviku ning rõhub ka Tabasalu ja Tallinna vahelise ala arendamisele ehk Harkujärve küla edasisele arendamisele. Nendes piirkondades on olnud kõige aktiivsem detailplaneeringute kehtestamine (joonis 16)



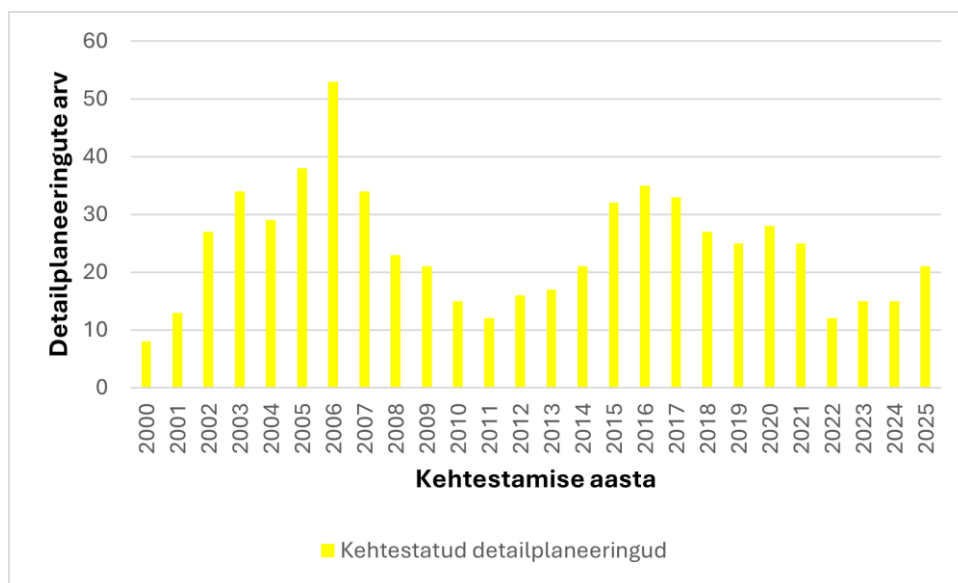
Joonis 16. Harku vallas 2000-2025 aastatel kehtestatud detailplaneeringute arv 500x500 m ruudustikes. Andmed saadud Harku Vallavalitsuselt ning aluskaardi andmed Maa- ja Ruumiamehilt.

Harku vallas kehtestati 2000, 2005, 2010, 2015, 2020 ja 2025. aastatel kokku 85 elamualadega seotud detailplaneeringut (tabel 7). Rohkem kehtestati elamualadega seotud detailplaneeringuid 2000ndate algusest kuni 2008. aasta majanduslanguseni, peale mida elamutega seotud detailplaneeringud kehtestamiste arv oli madal kuni 2020. aastani (tabel 7).

2000. aasta	2005. aasta	2010. aasta	2015. aasta	2020. aasta	2025. aasta
16	34	8	2	17	8

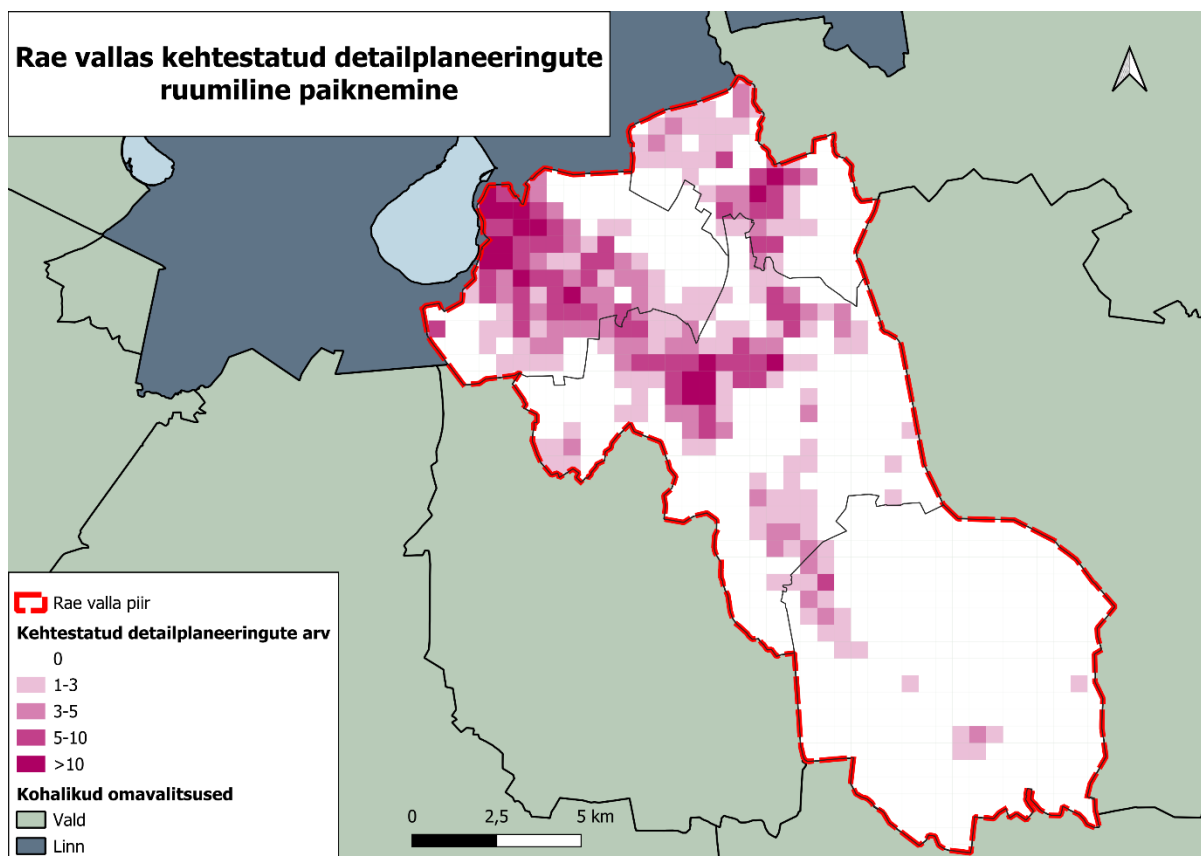
Tabel 7. Harku vallas elamutega seotud kehtestatud detailplaneeringute arv. Andmed: Harku Vallavalitsus.

Rae vallas on 31.12.2025. aasta seisuga kehtestatud 629 detailplaneeringut. Kõige aktiivsem detailplaneeringute kehtestamiste periood oli enne 2008. aastal toimunud majanduslangust ning peale kõige madalamat punkti aastal 2011 algas uuesti aktiivsem detailplaneeringute koostamine ja kehtestamine kuni 2021. aastani kui COVID-19 järel tekkinud majanduslangus vähendas detailplaneeringute kehtestamiste arvu (joonis 17).



Joonis 17. Rae vallas 2000-2025. aastatel elamutega seotud kehtestatud detailplaneeringud aastate kaupa. Andmed: PLANK ja PLANIS andmekogud.

Rae vallas kehtestatud detailplaneeringud asuvad Tallinna linna läheduses (joonis 18). Suur osa kehtestatud detailplaneeringutest asuvad Peetri ja Jüri alevikes ning samanimelistes kantides (joonis 18). Mõningat suuremat aktiivsust detailplaneeringute kehtestamiste puhul on näha ka Lagedi alevikus ning samanimelises kandis. Rae valla üldplaneering toob välja põhiliste keskustena Peetri ja Jüri aleviku, mille puhul on eraldi koostatud ka üldplaneeringud Peetri ning Jüri kandile. Üldplaneering suunab nende keskuste tihedamat arendamist ning Tallinna linnaga tugevama ühenduse loomist.



Joonis 18. Rae vallas 2000-2025 aastatel kehtestatud detailplaneeringute arv 500x500 m ruudustikes. Andmed saadud PLANK ja PLANIS andmekogudest ning aluskaardi andmed Maa- ja Ruumiametilt.

Rae vallas kehtestati 2005, 2010, 2015, 2020 ja 2025. aastatel kokku 87 elamualadega seotud detailplaneeringut. Rohkem kehtestati elamualadega seotud detailplaneeringuid 2000ndate aastate alguses kuni 2009. aasta majanduslanguseni, peale mida elamualadega seotud detailplaneeringute kehtestamiste arv oli madal kuni 2015. aastani (tabel 8). Edaspidi on elamutega seotud detailplaneeringute kehtestamised olnud langusega trendis (tabel 8 ja joonis 17).

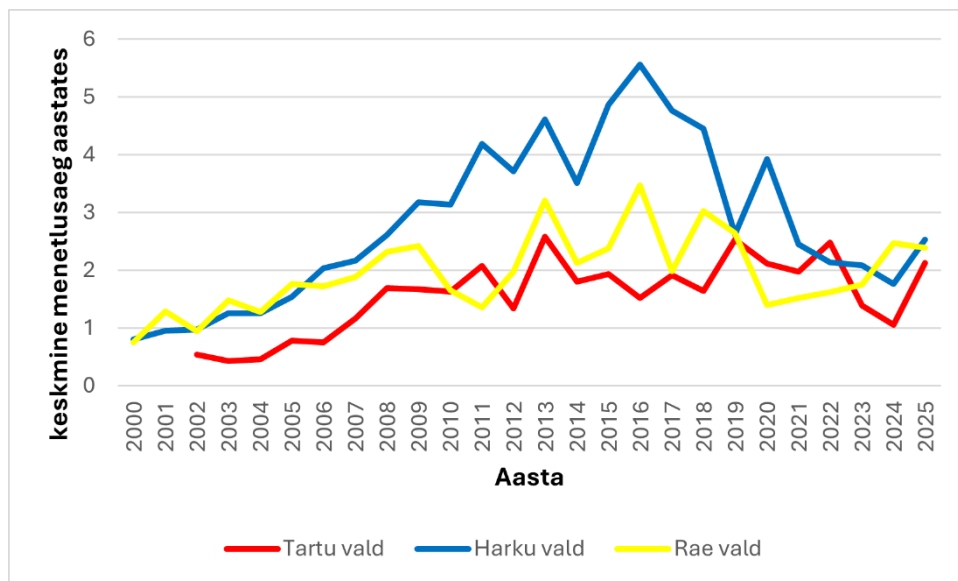
2000. aasta	2005. aasta	2010. aasta	2015. aasta	2020. aasta	2025. aasta
5	29	8	20	15	10

Tabel 8. Rae vallas 2000-2025. aastatel elamutega seotud kehtestatud detailplaneeringute arv. Andmed: andmekogud PLANK ja PLANIS.

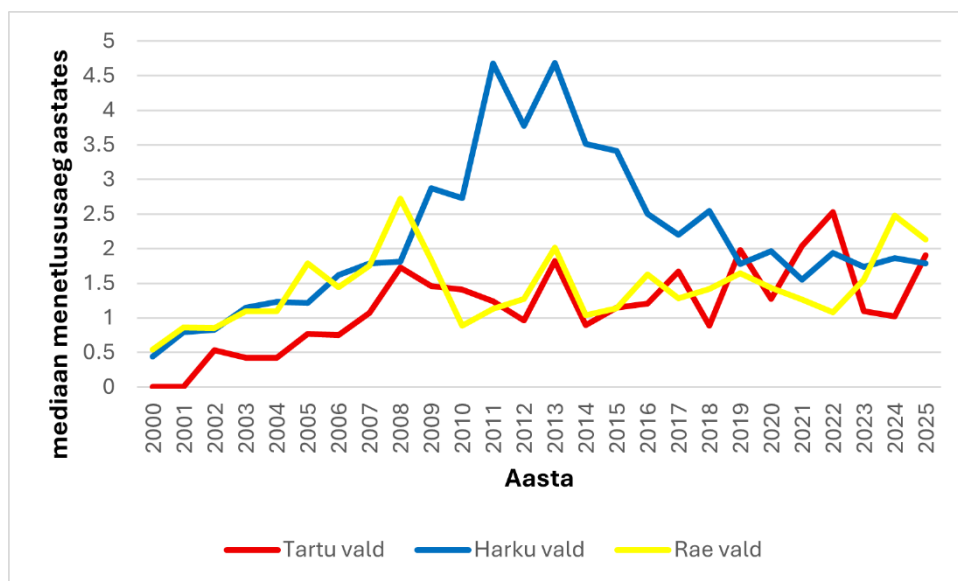
4.3 Valdade omavaheline võrdlus

Harku, Rae ja Tartu vallas kehtestatud detailplaneeringute aastate kaupa vaatamisel on näha kuidas need on ajaliselt muutunud järgides sarnast trendi (joonised 13, 15, 17). Trend on kõikides valdades sarnane, et suurem hulk detailplaneeringute kehtestamisi jäi peamiselt aastate 2000-2008 vahemikku ning peale 2009. aasta majanduslangust oli näha detailplaneeringute kehtestamise arvu langust (joonised 13, 15, 17). Detailplaneeringuid kehtestati taas rohkem enne COVID-19 pandeemia tulekut ning seejärel on detailplaneeringute kehtestamine taas olnud langustrendis (joonised 13, 15, 17). Selles osas Harku, Rae ja Tartu vallad omavahel ei erine.

Detailplaneeringute menetlusajas on näha, et kõige pikemad on detailplaneeringute menetlusaajad olnud Harku vallas, kus 2025. aastal oli keskmine menetlusaeg umbes 2,5 aastat ning mediaan 1,8 aastat (joonised 19 ja 20). Tartu ja Rae vallas on menetlusaajad olnud lühemad kui Harku vallas ning omavaheliselt on menetlusaajad olnud suhteliselt sarnased. Keskmine menetlusaeg oli Tartu vallal 2025. aastal umbes 2,1 aastat ning Rae vallal umbes 2,4 aastat (joonis 19). Samas mediaan on Tartu vallas 2025. aastal umbes 1,9 aastat ja Rae vallas 2,1 aastat ning Harku vallas on mediaan menetlusaeg kõige lühem ehk umbes 1,8 aastat (joonis 20). Sellest saab järeldada, et Harku valla kõrgem keskmine menetlusaeg tuleneb mõnest üksikutest detailplaneeringutest, mille menetlusaeg võttis kauem aega. Siiski ei erine tänaseks päevaks oluliselt omavahel keskmised menetlusaajad Tartu, Harku ja Rae vallas (joonis 19). Suuremaid menetlusaegade erinevusi leidub varasematest aastatest ning kõige rohkem on erinenud Harku valla detailplaneeringute menetlusaajad alates 2009. aastast kuni 2019. aastani (joonised 19, 20). Näiteks on 2011-2014. aastate vahemikus pikad keskmised ja mediaan menetlusaajad, kus keskmine menetlusaeg võis ületada 5 aastat ning mediaan 4,5 aastat (joonised 19, 20). Selline menetlusaeg tuleneb peamiselt Harku vallas kehtestatud detailplaneeringutest, kus palju oli detailplaneeringuid, mille algatamise aastad jäid aastate 2000-2010 vahemikku. Tõenäoliselt on tegu enne 2009. aasta majanduslangust algatatud detailplaneeringutega, mis jäid majanduslikel põhjustel pooleli ning realiseeriti kui majanduslangus oli läbi. Tartu ja Rae valla detailplaneeringute menetlusaajad on olnud stabiilsed, eriti mediaan menetlusaeg ning Harku vald on olnud kõige ebastabiilsemate menetlusaegadega (joonised 19, 20). Paari lähima aasta jooksul võib ennustada tõenäoliselt järjekordset detailplaneeringute menetlusaegade tõusu, sest ilmselt hakatakse realiseerima COVID-19 poolt põhjustatud majanduslanguse ajal pooleli jäänud detailplaneeringuid.

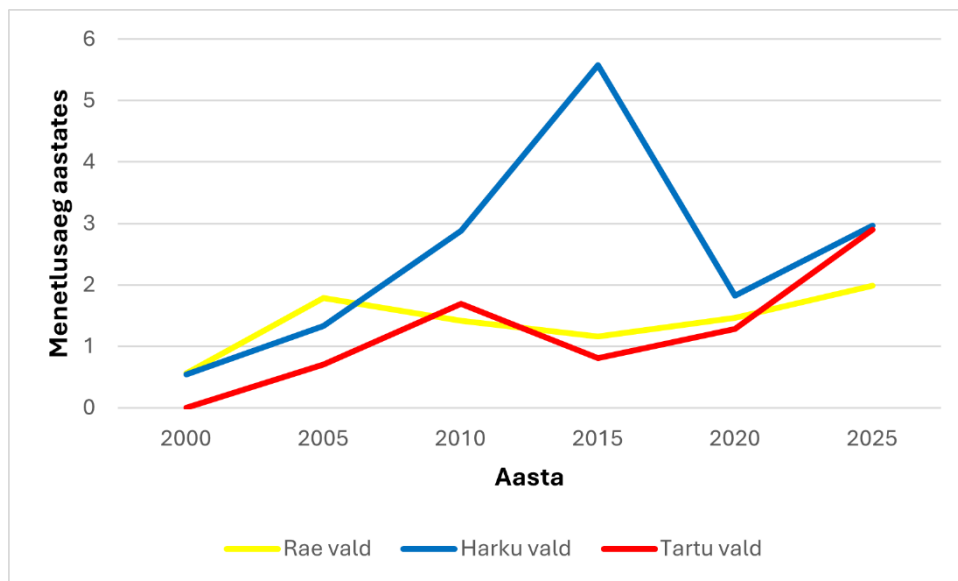


Joonis 19. Tartu, Harku ja Rae valla detailplaneeringute keskmine menetlusaeg. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus, planeeringute andmekogudest PLANK ja PLANIS.



Joonis 20. Tartu, Harku ja Rae valla detailplaneeringute mediaan menetlusaeg. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning planeeringute andmekogudest PLANK ja PLANIS.

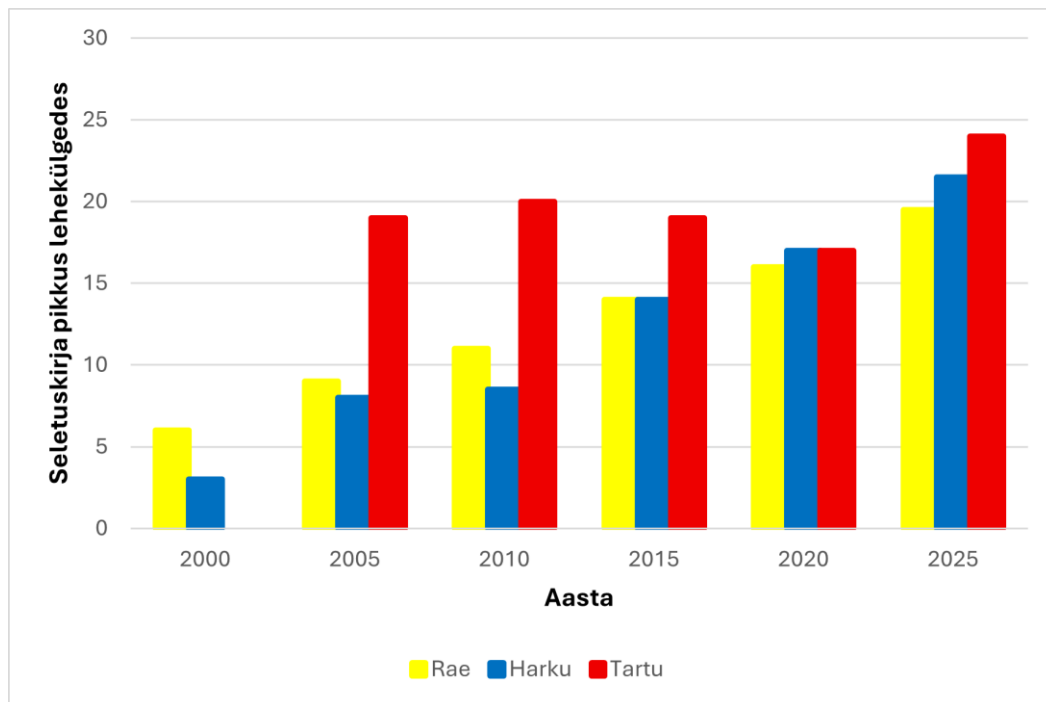
Elamualadega seotud detailplaneeringute puhul on näha menetlusaja pikkustest, et üldiselt on detailplaneeringute mediaan menetlusajad olnud valdades sarnaste pikkustega (joonis 21). Välja joonistub erandina Harku valla oluliselt kõrgem mediaan menetlusaeg (joonis 21). Siin kohal on põhjuseks see, et 2015. aastal kehtestati Harku vallas ainult 2 eluasemetega seotud detailplaneeringut. Mõlemad olid algatatud 2009. aastal põhjustatud majanduslanguse ajal. Üleüldiselt järgivad elamualadega seotud detailplaneeringud sarnast trendi nagu oli näidatud joonisel 19.



Joonis 21. Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringute mediaan menetlusaeg aastate kaupa. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsus ning planeeringute andmekogudest PLANK ja PLANIS

Tartu, Harku ja Rae valdade seletuskirjade võrdluses on näha, et kõigis valdades on keskmine seletuskirja pikkus alates 2000. aastast kuni 2025. aastani tõusnud (joonis 22). Erandina esineb Tartu vald, kuid nende detailplaneeringute seletuskirjad olid enam-vähem sama pikad juba 2005. aastal (joonis 22). Kõige pikemad seletuskirjad on 2025. aastaks Tartu vallas umbes 24 leheküljega, teisena Harku vallas umbes 22 leheküljega ning kõige lühemad seletuskirjad on Rae vallas umbes 20 leheküljega (joonis 22). Seletuskirja pikkuste jooniselt 22 on näha kuidas Harku ja Rae valla detailplaneeringute seletuskirjade pikkused on ajas pikenenud sujuvalt võrreldes Tartu vallaga ning Tartu valla elamualadega seotud detailplaneeringute seletuskirjad on olnud stabiilsed. Valdade vahelise erinevuse võivad põhjustada kolm erinevat tegurit. Esimesena on detailplaneeringute materjalid koostatud eraettevõtte poolt, mis tegeleb planeerimisega ning paljude materjalide koostamise juures oleneb detailplaneeringu koostamine projektijuhist ja arhitektist. Teisena võib erineda kohalike omavalitsuste detailplaneeringute menetlemine ning kohalike omavalitsuste eelistused kui ka nõuded detailplaneeringute materjalide puhul. Tartu valla näitel on tõenäoliselt olnud tegemist planeerimisettevõtetega, kes kirjutasid sisukamaid kui ka pikemaid seletuskirju. Samas võib ka väita, et Tartu vald on ajalooliselt detailplaneeringute menetlemisel olnud nõudlikum, sest endise Tartu valla üldplaneering ja selle tingimused olid rangemad kui teiste valdade üldplaneeringud ning see seadis kindlad nõuded ja piirangud ehitusõiguse saamisel. Harku ja Rae vald on tõenäoliselt olnud vähem nõudlikud

detailplaneeringute seletuskirjade ja muude materjalide osas. Kolmandana saab ühendada seletuskirja pikkuse ja uute Eesti riigi seaduste, piirangute, nõuete, standardite jms edasi arenemist ning pikenemist. Sisu poolest on kõik planeerimisdokumendid muutunud nõudlikumaks ning sisukamaks, mis suunab koostama sisukamaid ja täpsemaid detailplaneeringute materjale.



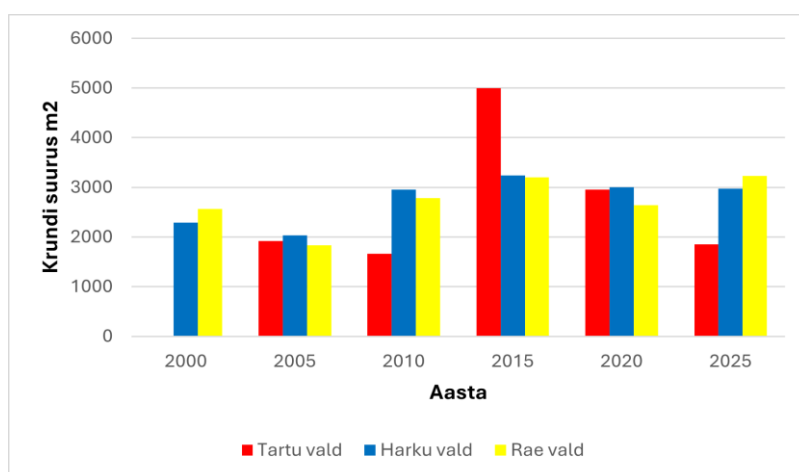
Joonis 22. DP seletuskirjade pikkus. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogud PLANK ja PLANIS.

Elamualadega seotud detailplaneeringute elluviimise osakaal järgib Tartu, Harku ja Rae valdades sarnast trendi (tabel 9). Juba eelnevalt mitu korda mainitud 2009. aasta majanduslangus kui ka 2019. aastal alanud COVID-19 pandeemia on ilmselgelt mõjutanud kõikides valdades detailplaneeringute elluviimist (tabel 9). Kõikides valdades on näha kuidas kõrgeist detailplaneeringute elluviimise osakaalust on 2010. aastal detailplaneeringu elluviimise osakaal langenud umbes 50% juurde ning sama trendi on näha 2020. aastal (tabel 9). Erand on Rae vald, kus 2020. aastal on detailplaneeringute elluviimine olnud umbes 53% ning umbes 20% madalam kui Tartu ja Harku vallas samal ajal (tabel 9). Ehk Tartu ja Harku vallas on hetke seisuga tõenäolisem, et detailplaneering viiakse ellu kui Rae vallas.

Aasta	Tartu vald	Harku vald	Rae vald
2000	-	100%	100%
2005	100%	85%	83%
2010	57%	50%	50%
2015	86%	100%	75%
2020	71%	76%	53%

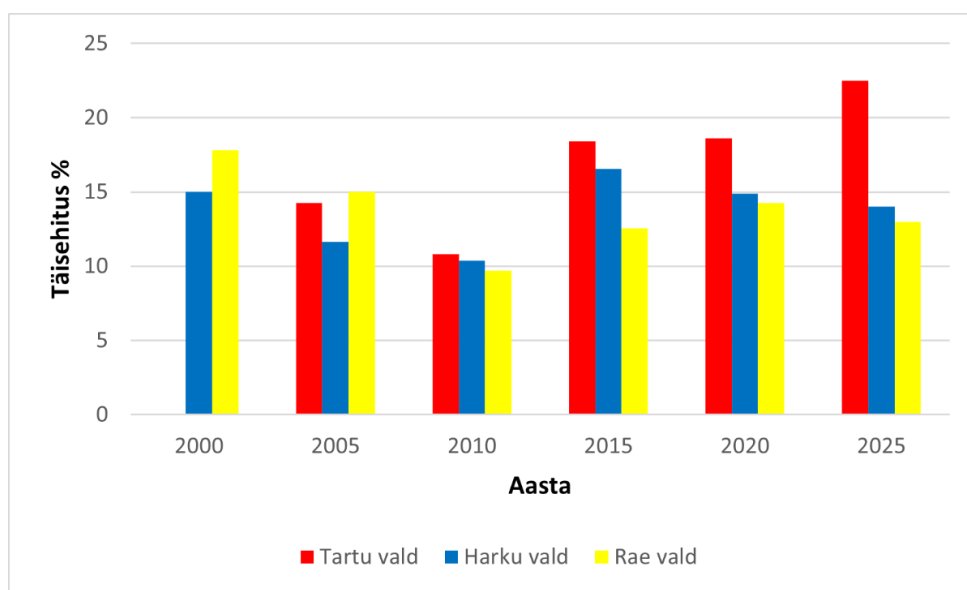
Tabel 9. Elamualadega seotud detailplaneeringute elluviimise osakaal. Andmed EHR-ist ning Maa- ja Ruumiameti ortofotodelt.

Võrreldes omavahel Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringute üksiklamu kruntide mediaan suuruseid, siis joonistub välja, et üksiklamu kruntide suurused on olnud tõusuteel (joonis 23). Ainsana on jäänud üksiklamukruntide mediaan suurus sarnaseks Tartu vallas, kuid 2015. aastal oli üks suurem kõrvale kaldumine (joonis 23). Selle põhjustas asjaolu, et 2015. aastal olid suurem osa elamualadega seotud detailplaneeringutest kavandatud suurtele maa-aladele tiheasustusest eemale ning nendele maadele kavandati suurte pindaladega elamukrundid. Harku ja Rae valdade üksiklamute krundid on muutunud suuremaks ning Tartu valla üksiklamute krundid on jäänud enam-vähem samale tasemele (joonis 23). Alates 2010. aastast on Harku ja Rae valdades on üksiklamute kruntide suurused umbes 3000 m², mis ületavad kohati kahekordselt antud valdade üldplaneeringutes ettenähtud miinimum krundi suuruseid (joonis 23). Siit on võimalik järeldada, et kõige efektiivsemalt ja jätkusuutlikumalt üritab planeerida elamualasid Tartu vald ning Harku ja Rae vald jäävad silma pigem ebaefektiivsema ja suurema maahõivega planeerimisega.



Joonis 23. Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringutes kavandatud üksiklamute mediaan suurused aastate kaupa. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogudest PLANK ja PLANIS.

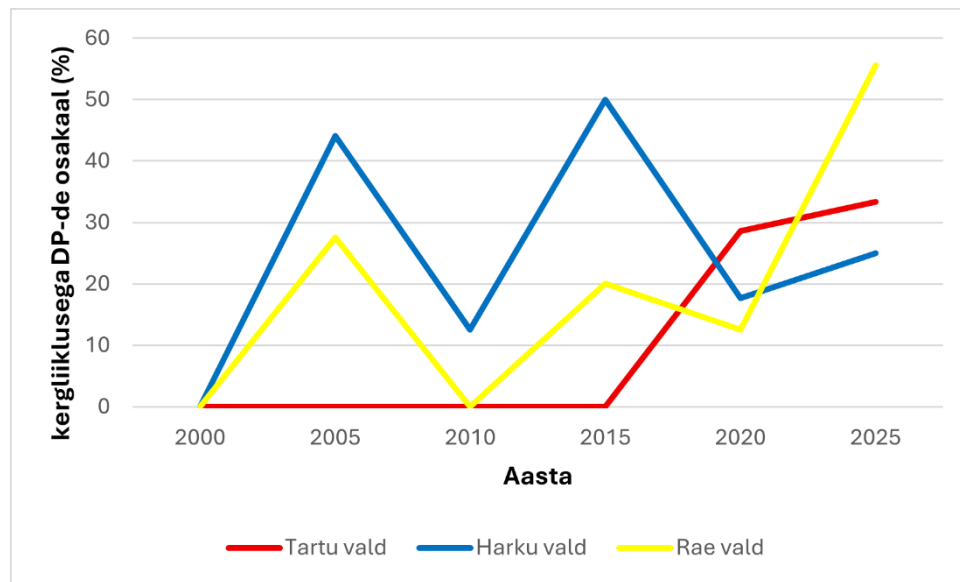
Valdade täisehitusprotsente puhul on näha sarnast trendi nagu oli Tartu, Harku ja Rae valla üksikelandute kruntide mediaan suuruste puhul, kus Tartu vald liigub jätkusuutlikuma ja efektiivse planeerimise suunas, kuid Harku ja Rae vald on olnud 2000-2025. aastate lõikes stabiilsed (joonis 24). Aastatel 2000-2010 olid kõikide valdade täisehitusprotsendid languses, kuid aastast 2015 on täisehitusprotsent olnud kõigil valdadel tõusuteel (joonis 24). Erinevus on, et Tartu vallas on oluliselt jõulisemalt tõusnud täisehitusprotsent aga Harku ja Rae vallas on olnud aeglane täisehitusprotsendi tõus (joonis 24) Harku ja Rae valla puhul ei saa tuua välja, et aastatel 2000-2025 oleks täisehitusprotsent kokkuvõttes läinud paremaks (joonis 24). Tartu, Harku ja Rae valla üldplaneeringutes on ette nähtud maksimaalne täisehitusprotsent üksikelandute kruntidele 20-25% olenevalt vallast. Kõrgem täisehitusprotsent on efektiivsem ning maaomanikule kasulik, sest sellega on võimalik rajada tihedamaid elamualasid ning krundiomanikel on rohkem võimalusi oma krundi ehitusõiguse realiseerimiseks. Vanemates kui ka paljudes uuemates detailplaneeringute põhijoonistes ja seletuskirjades on kirjeldamata asjaolu, miks ei ole määratud maksimaalset täisehitusprotsenti kavandatud elamukruntidele. Samuti leidub täisehitusprotsentide ja ehitisealuste pindade puhul suvalisi numbreid, millel puudub igasugune seos planeeringualaga.



Joonis 24. Tartu, Harku ja Rae valla elamutega seotud detailplaneeringutes üksikelandute kruntide mediaan täisehitusprotsent

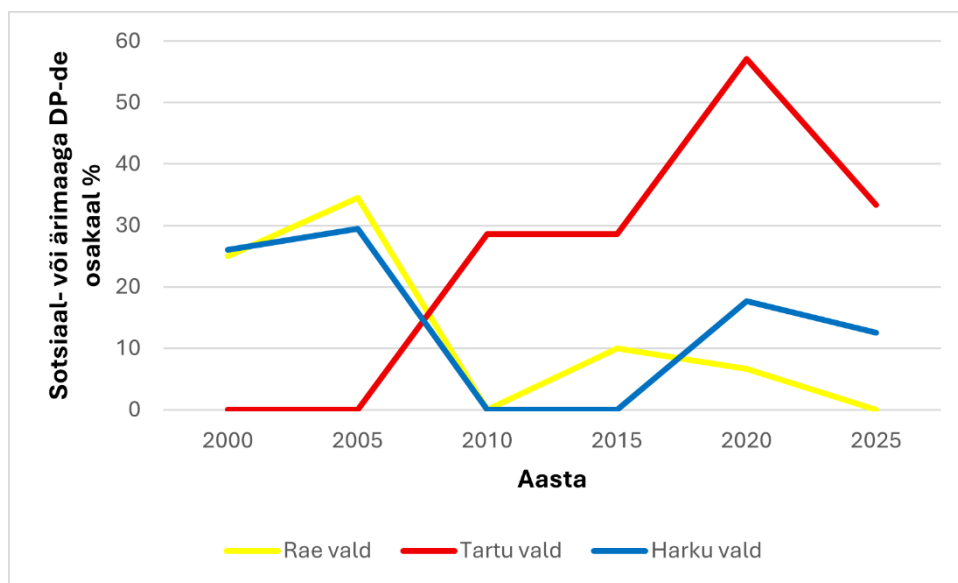
Kõnni-, jalg- ja kergliiklusteede kavandamisel on näha kõikides valdades edasiminekut jätkusuutlikuma liikuvuse suunas (joonis 25). Paljudes mitme elamukrundiga detailplaneeringutes on kõnni-, jalg- või kergliiklusteed kavandatud ja üldplaneeringuga ettenähtud. Sellegipoolest joonist 25 vaadates on näha, et kõnni-, jalg- ja kergliiklusteede kavandamine on olnud ajaliselt

igas vallas katkendlik ja vahelduv, kuid alates 2020. aastast on näha stabiilsemat tõusu nende kavandamisel. Kõige rohkem on aja jooksul kavandatud kõnni-, jalg- ja kergliiklusteid Harku ning Rae vallas (joonis 25). Tartu vallas on hakatud rohkem kavandama alates 2020. aastast (joonis 25). Kõikide valdade üldplaneeringutes on välja toodud kergliiklusteede võrgustiku loomine ning jätkusuutlikke liikumisviiside arendamine. See väljendub Tartu, Harku ja Rae valdades kehtestatud elamualadega seotud detailplaneeringutes.



Joonis 25. Tartu, Harku ja Rae valla elamutega seotud seotud detailplaneeringutes kõnni-, jalg- või kergliiklustee esinemine aastate kaupa. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsuselt ning planeeringute andmekogudest PLANK ja PLANIS.

Multifunktsionaalse maakasutuse poolest on Tartu, Harku ja Rae valdades võrdluses huvitavad muudatused. Harku ja Rae valdades olid eluasemetega seotud detailplaneeringutes aastatel 2000-2005 ette nähtud keskmiselt 25-30% detailplaneeringutest äri- või sotsiaalmaa sihtotstarvet (joonis 26). 2010. aastal toimus muutus kui Harku ja Rae valdade detailplaneeringutes enam ei kavandatud eluasemete piirkondadele nii palju äri- või sotsiaalmaad ning Tartu valla detailplaneeringutes hakati kavandama äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunte (joonis 26). Tõenäoliselt on tegemist 2009. aasta majanduslangusega ning selle tagajärjel tekkinud madala majandusaktiivsusega, mille puhul ei kavandatud erasektori poolt ärimaad ning kohalikul omavalitsustel võisid puududa rahalised vahendid näiteks ühiskondlike hoonete kavandamiseks. 2025. aastaks on multifunktsionaalset maakasutust kõige rohkem Tartu vallas, teisena Harku vallas ning väga madal on multifunktsionaalne planeerimine Rae vallas (joonis 26).



Joonis 26. Tartu, Harku ja Rae vallas elamualadega seotud kehtestatud detailplaneeringute osakaal, kus peale elumumaa, transpordimaa ja tootmismaa esines veel teisi sihtotstarbeid, mis aitavad luua multifunktsionaalsemat elumupiirkonda. Andmed: Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogud PLANK ja PLANIS.

Üldmaad esineb keskmiselt ning stabiilselt kõige rohkem Tartu vallas (tabel 10) Palju leidub üldmaad veel ka Harku vallas (tabel 10). Rae vallas esineb üldmaad vähesel määral ning kui seda esineb, siis väga väikese osana kogu planeeringualast (tabel 10). Harku valla puhul on näha trendi, kus üldmaa osakaal planeeringualast on langustrendis ning samas Tartu ja Rae valla puhul saab öelda, et üldmaa osakaal planeeringualast on vähesel määral tõusuteel (tabel 10). Tabelis 11 on näha trendi, kus transpordimaa osakaal planeeringualast on kõikides valdades tõusuteel. Harku ja Rae valla puhul jäid kõige suuremad transpordimaa osakaaluga detailplaneeringud 2000-2005. aastate juurde ning seejärel oli transpordimaa osakaal languses, kuid hakkas uuesti tõusma peale 2015. aastat (tabel 11). Tartu valla puhul on olnud näha koguaeg transpordimaa osakaalu suurenemist elamualadega detailplaneeringutes (tabel 11). Üheks tõenäoliseks põhjustajaks on joonisel 10 näidatud kõnni-, jalg- või kergliiklusteede osakaalu kasv elamualadega seotud detailplaneeringutes. See võib põhjustada suuremat ruumivajadust transpordimaa tarbeks kuna kavandatakse rohkem kõnni-, jalg- või kergliiklusteid ja see suurendab transpordimaa vajadust.

Aasta	Tartu vald	Harku vald	Rae vald
2000	-	8,6%	0,7%
2005	4,9%	6,7%	3,5%
2010	11,7%	8,4%	0%
2015	5,4%	4,9%	5,9%
2020	13,5%	3,1%	0,7%
2025	7,9%	3,7%	8,7%

Tabel 10. Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringutes esinev keskmine üldmaa osakaal planeeringualast. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogud PLANK ja PLANIS.

Aasta	Tartu vald	Harku vald	Rae vald
2000	-	7,6%	6,1%
2005	6,1%	8,8%	12,9%
2010	8%	4%	4,8%
2015	8,1%	0,8%	6,5%
2020	13,3%	4,3%	4%
2025	10,5%	8,8%	7,5%

Tabel 11. Tartu, Harku ja Rae valla elamualadega seotud detailplaneeringutes esinev keskmine transpordimaa osakaal planeeringualast. Andmed Tartu ja Harku Vallavalitsus ning andmekogud PLANK ja PLANIS.

5. Järeldused ja arutelu

Magistritöö sissejuhatuses püstitati kolm uurimisküsimust:

1. Kuidas on muutunud elamualade ruumilised tunnused Tartu, Harku ja Rae valla detailplaneeringutes aastatel 2000-2025?
2. Millisel viisil väljenduvad jätkusuutlikkuse põhimõtted detailplaneeringutes?
3. Kuidas erinevad kolme valla elamualade planeerimislahendused?

Tartu, Harku ja Rae valdade elamualade ruumilised tunnused on aastatel 2000-2025 märgatavalt muutunud. Põhiliste muutustena on elamuasemetega seotud detailplaneeringutes üksik-elamu krundite suurused, mis on muutunud suuremaks (joonis 9). Samas on olnud näha, et tõusuteel on elamualadele kõnni-, jalg- ja kergliiklusteede kavandamine (joonis 10). Elamualad on muutunud viimase kümne aasta jooksul multifunktsionaalsemaks, planeeringualadele kavandatakse rohkem äri- ja sotsiaalmaade sihtotstarbega krunte või kõrvalfunktsioone (joonis 11). Siiski on näha ruumilisi tunnuseid, mis ei ole aja jooksul suurel määral muutunud nagu üksikelamute krundi täisehitusprotsent. See on jäänud umbes 14% juurde pidama kuigi võiks olla üle 20% nagu maksimumina lubavad Tartu, Harku ja Rae valla üldplaneeringud (joonis 9). Üld- ja transpordimaa osakaal on elamualadega seotud detailplaneeringutes jäänud 25 aasta jooksul samaks kuigi tegelikkuses võiks üldmaa osakaal kasvada tekitades juurde rohealasid. 25 aasta jooksul on jäänud Tartu, Harku ja Rae vallas peamiseks kavandatavateks elamutüüpideks üksikelamutega seotud detailplaneeringud (tabel 5). Jätkub seni nähtud ees-, ääre- ja valglinnastumine, mida ennustab ka Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium oma tellitud raportis (Tammaru jt, 2025).

Positiivse nähtusena on näha, et Tartu, Harku ja Rae valdade üld- ja detailplaneeringutes on kasvanud jätkusuutlikkusega seotud teemadega tegelemine. Võttes aluseks tabeli 3, siis selle alusel analüüside on kohati muutunud Eesti planeerimine jätkusuutlikumaks. Näiteks on üldplaneeringutesse toodud sisse detailsemad peatükid jätkusuutlikuma liikuvuse, sotsiaalse heaolu ning majanduse teemadel. Üldplaneeringutesse on toodud sisse tingimused avalik ruumi, kergliiklusteede kui ka teenuste kavandamiseks. Elamualadega seotud detailplaneeringutes on kasvanud nende detailplaneeringute osakaal, kus on kavandatud kergliiklusteid ja multifunktsionaalseid lahendusi. Samas on jätkunud üksikelamu kruntide suuruste kasvamine ning täisehitusprotsent ei ole tõusnud, mis hoiavad elamualade tihedust madalana ning soosi-

vad intensiivsemat maahõivet, mis on näiteks vastuolus Euroopa Liidu *No Net Land Take* poliitikaga jätkusuutlikkuses (Decoville ja Feltgen, 2023; ESPON, 2024). Jätkusuutlikkuse põhimõtteid on tulnud detailplaneeringutesse juurde ning trend on, et neid põhimõtteid tuleb veel juurde. Näiteks on Rae vald oma „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga“ ette näinud TOD põhimõtte kasutusele võtmist ehk ruumi arendatakse edasi lähtudes ühistranspordist ning selle olemasolust (ITDP, 2017; Rae vald, 2024). Tartu valla (2025) üldplaneeringust joonistub välja teenuste olemasolu tingimus, mis on seoses näiteks Moreno *et al* (2021) poolt kirjeldatud 15-minutilise linna praktikaga kui ka UBE (2025) kirjeldatud multifunktsionaalne maakasutusega. Harku valla üldplaneering nendes osades ajast maha jäämas ning ei sisalda sellisel määral jätkusuutlikkusega seotud kontseptsioone või ruumilisi lahendusi nagu Tartu ja Harku valdade üldplaneeringud.

Tartu, Harku ja Rae valla elamualade detailplaneeringute ruumilised tunnused on omavahel sarnased ning suuri erinevusi leidub vähe. Nende kolme valla puhul on planeeringulahendused sarnased ning see kajastub ka peatükis 4.3 tehtud võrdlustest. Suuremad erinevused on detailplaneeringutega kavandatud üksikelamute kruntide suuruste puhul, kus Tartu vald soosib väiksemad alla 2000 m² suuruseid krunte koos kõrgema täisehitusprotsendiga ning Harku ja Rae vallas on mediaan üksikelamu krundi suurus umbes 3000 m² kandis ja täisehitusprotsent on madalam (joonised 23 ja 24). Suuremaid erinevusi leidub kõnni-, jalg- ja kergliiklusteede kavandamisel, kus kõik vallad sellesse panustavad, kuid 2025. aastal oli aktiivseim Rae vald (joonis 25). Maakasutuse osas on teistest valdadest üle Tartu vald, kus kavandatakse elamualadega detailplaneeringutele oluliselt rohkem äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunte kui seda tehakse Harku ja Rae vallas (joonis 26). Tartu vallas kavandatakse detailplaneeringutega ka keskmiselt rohkem üld- ja transpordimaad kui Harku ja Rae vallas (tabelid 10 ja 11). Kokkuvõtvalt tegutseb Tartu vald veidi aktiivsemalt jätkusuutlike ja paremate ruumilahenduste suunas ning selles osas on Harku ja Rae vald natukene maha jäänud. Siiski tuleb arvesse võtta iga omavalitsuse kehtivat üldplaneeringut, mille puhul on kõige vanem üldplaneering Harku vallas ja uuemad üldplaneeringud on Tartu ning Rae vallas. Teada on ka näiteks, et Rae vald investeerib tugevalt erinevate piirkondade üldplaneeringute koostamisse, näiteks praegu koostatakse Lagedi kandile üldplaneeringut.

Siinkohal tuleb mainida Eesti detailplaneeringute menetlusaja pikenemist 25 aasta jooksul ning koos sellega kaasnenud detailplaneeringute seletuskirjade mitmekordse pikenemise (joonised 7 ja 8). See annab aimu, et Eesti planeerimissüsteemis on toimunud muudatused nii riiklikul kui ka kohaliku omavalitsuse tasandil. Riiklikud planeerimisdokumendid ja planeerimisega

seotud seadused on muutunud nõudlikumaks ja piiravamaks. Kohalike omavalitsuste üldplaneeringud on teinud läbi suure arenguhüppe, kus üldplaneeringust on korralik planeerimisdokument ning juhis detailplaneeringute koostamiseks. Kõikides uuritud valdade kehtivates üldplaneeringutes on toodud ehitusõigusega seotud piirangud ja tingimused. Suurt lisaväärtust on oodata Eesti planeerimismaastikule uuest Eesti üleriigilisest planeeringust „Üleriigiline planeering 2050“. Sellega on oodata uuenduslikke planeerimispraktikaid, mis võiksid mõjutada kohalike omavalitsuste senist planeerimispraktikat elamualade puhul ja suunata elamualadega seotud detailplaneeringuid jätkusuutlikema lahenduste suunas.

Kõige suuremate murekohtadena tooksin välja üksikelamu kruntide miinimumid valdade üldplaneeringutes. Nende suurused on enamasti 1200-1500 m² kandis ning takistavad tihedama ruumi moodustamist kui ka efektiivset maakasutust. Üldplaneeringud näevad ette suuri maa-alasid pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alade. Nendele aladele on enamasti lubatud ehitada ainult üksik- ja ridaelamuid. See soosib ees- ja valglinnastumist, sest suurem osa elamutele mõeldud juhtotstarbest on märgitud pere- ja ridaelamumaaks ning see jätab vähe võimalusi näiteks korterelamute või millegi muu planeerimiseks ja ehitamiseks. Üldplaneeringud võiksid sellistel teemadel olla paindlikumad ning võibolla isegi jätta sisse võimalus vaadata olukordi juhtumipõhiselt.

Magistritöö tulemuste jaoks kasutatud metoodika oli igati sobilik elamualadega seotud detailplaneeringute uurimiseks. Metoodikaga sai luua adekvaatse ülevaate Tartu, Harku ja Rae valdade elamualade ruumiliste tunnuste arengust ja jätkusuutlikest lahendustest. Sai koostada adekvaatse võrdluse Tartu, Harku ja Rae valdade elamualade detailplaneeringute vahel. Tartu, Harku ja Rae valdade elamualadega seotud detailplaneeringud saab panna kokku. See annab hea ülevaate Eesti suuremate keskuslinnade ümbruses toimuvatest elamualade ruumilistest lahendustest ja ruumiliste tunnuste muutustest ajas. Muidugi iga kohalik omavalitsus erineb ning ei vasta selles magistritöös saadud tulemustele, kuid ülevaate mõistes on saadud tulemus hea. Ainsaks murekohaks on valimi suurus valdade omavahelises võrdluses, mis kohati raskendas valdade omavahelist võrdlemist. Kuigi 208 detailplaneeringut on tegelikkuses suur valim, siis ajalisel skaalal jäid palju detailplaneeringu aastate vahemikku 2000-2015 ning hilisemaid detailplaneeringuid on vähem, mis muutis andmestiku vähesel määral ebaproportsionaalseks ning mõjutas kõige rohkem valdade omavahelist võrdlust.

Eestis ei ole varasemalt detailplaneeringuid kasutades uuritud elamualade ruumiliste tunnuste ja lahenduste muutusi ajas ning lisaks ei ole kohalike omavalitsusi sellega omavahel võrreldud.

See on Eesti mõistes uus lähenemisviis elamualade ruumiliste tunnuste ja lahenduste uurimiseks ning elamualade jätkusuutlikkuse hindamiseks. Tulevikus oleks võimalik uurida kõikide Eesti suuremate keskustinnade ümbruses asetsevate kohalike omavalitsuste elamualadega seotud detailplaneeringuid lähedamalt. Koostada selle alusel ülevaade ruumilistest tunnustest ja lahendustest ajalisel skaalal ning hinnata jätkusuutlikkust. See annaks kõige otsesema tagasiside elamualade detailplaneeringute ruumiliste tunnuste, lahenduste ja jätkusuutlikkuse kohta ning oleks väärtuslik tagasiside nii kohalikele omavalitsustele kui ka Eesti riigile.

Täna on Eesti riiklik planeeringute andmekogu endiselt algusfaasis. Andmekogus on palju puudulikku infot, puuduvad näiteks mõned kehtestatud detailplaneeringud või nende materjalid. Lisaks ei koguta andmetena detailplaneeringute ruumilisi tunnuseid nagu näiteks üksiklamu krundi suurus või üldmaa osakaal planeeringust. Seega on hetkel selle magistritööga sarnaste uuringute tegemine väga ajamahukas töö. Kui kunagi peaks Eesti riiklik planeeringute andmekogu hakkama koguma ka muid ruumiliste tunnuste ja lahendustega seotuid andmeid, siis oleks võimalik läbi detailplaneeringute saada suhteliselt hea ülevaade elamualade planeerimise kohta.

6. Kokkuvõte

Magistritöö eesmärgiks oli uurida elamualade planeerimispraktikate arengut Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute näitel. Töös analüüsiti kohalike omavalitsuste üldplaneeringuid, detailplaneeringuid ning elamualadega seotud ruumilisi tunnuseid. Magistritöös hinnati planeerimislahenduste muutumist, jätkusuutlikkuse põhimõtete rakendamist ning võrreldi omavahel Tartu, Harku ja Rae valdade planeerimispraktikaid.

Töö tulemustena selgus, et detailplaneeringuid kehtestati kõige rohkem aastatel 2000-2010. ehk enne 2009. aasta majanduslanguse tulekut. Detailplaneeringute kehtestamiste arvu mõjutavad tugevalt majandussüklid. Detailplaneeringute menetlusajad on aja jooksul oluliselt pikenenud ning detailplaneeringute seletuskirjad on muutunud mahukamaks. Aastatel 2000-2025 toimusid ruumilised muutused Tartu, Harku ja Rae valdade elamualadega seotud detailplaneeringutes. Peamiselt suurenesid mitmekesisema maakasutuse osakaal ja jätkusuutliku liikuvuse integreerimine detailplaneeringutesse. Samal ajal jäid üksikelamute kruntide suurused, krundi täisehitusprotsendid ning üld- ja transpordimaade osakaalud sarnasele tasemele. Kohalike omavalitsuste üldplaneeringud on muutunud detailsemaks ning rohkem arvestatavaks jätkusuutlikkuse teemadel. Valdade omavaheline võrdlus näitas küllaltki sarnaseid planeerimispraktikaid ja ruumiliste tunnuste muutusi. Mõningal määral eristus Tartu vald, kus jätkusuutlikkusega seotud tunnused nagu näiteks multifunktsionaalne maakasutus ja kergliiklusteede kavandamine olid ajas enam arenenud kui teistes valdades.

Magistritöö tulemused viitavad sellele, et Tallinna ja Tartu ümbruses olevates kohalikes omavalitsustes on planeerimispraktikad muutunud järk-järgult jätkusuutlikumaks. Siiski on näha väheseid ruumilisi muutuseid üksikelamu kruntide suuruste ning täisehitusprotsentides, mis ei toeta kompaktsemat, tihedamat ning jätkusuutlikumat planeerimist. Valdade üldplaneeringud on muutunud detailsemateks ning elamualadega seotud planeerimises kasutatakse rohkem jätkusuutlikkusega seotud põhimõtteid.

Töö piiranguteks võivad jääda asjaolud, et keskenduti ainult kolmele vallale ning kindlatele aastatele. Täiuslikuma ülevaate saamiseks oleks soovituslik olnud uurida rohkemate valdade detailplaneeringuid või rohkemate aastate detailplaneeringuid.

Development of planning practices in residential areas based on the examples of detailed plans of Tartu, Harku and Rae municipalities

Karel Tummeltau

Summary

The aim of the master's thesis was to study the development of planning practices in residential areas using the example of detailed plans of Tartu, Harku and Rae municipalities. The work analyzed the general plans, detailed plans and spatial characteristics related to residential areas of local governments. The master's thesis assessed the changes in planning solutions, the implementations of sustainability principles and compared the planning practices of Tartu, Harku and Rae municipalities.

The results of the work revealed that the most detailed plans were established in the years 2000-2010, i.e. before the onset of the economic recession in 2009. The number of established detailed plans is strongly influenced by economic cycles. The processing times of detailed plans by the municipalities have significantly increased over time and the explanatory notes of detailed plans have become more voluminous. In the years 2000-2025, spatial changes took place in the detailed plans related to residential areas of Tartu, Harku and Rae municipalities. The main increase was in the share of more diverse land use and the integration of sustainable mobility into detailed plans. At the same time, the sizes of single-family residential plots, the percentages of detail plans implemented, and the shares of general and transport land remained at a similar level. The general plans of local municipalities have become more detailed and more considerate of sustainability issues.

A comparison of municipalities showed quite similar planning practices and changes in spatial characteristics. Tartu municipality stood out to some extent, where sustainability-related characteristics such as multifunctional land use and the planning of light traffic (bicycle and pedestrian road) routes had developed more over time than in other municipalities.

The results of the master's thesis indicate that planning practices in local governments around Tallinn and Tartu have gradually become more sustainable. However, there are few spatial changes in the sizes of single-family residential plots and the percentages of completed plots, which do not support more compact, dense residential areas and sustainable planning. The general plans of municipalities have become more detailed, and more sustainability-related principles are used in planning related to residential areas.

Kasutatud kirjandus

Ahlfeldt, G., Pietrostefani, E., Schumann, A., Matsumoto, T. (2018). Demystifying compact urban growth: Evidence from 300 studies from across the world. *OECD Regional Development Working Papers*, 2018/03. 21. märts. <https://dx.doi.org/10.1787/bbea8b78-en>

Cervero, R., Murphy, S., Ferrell, C., Goguts, N., Tsai, Y-H., Arrington, G.B., Boroski, J., Smith-Heimer, J., Golem, R., Peninger, P., Nakajima, E., Chui, E., Dunphy, R., Myers, M., & McKay, S. (2004). Transit-Oriented Development in the United States: Experiences, Challenges, and Prospects. Transit Cooperative Research Program (TCRP) Report 102. Washington: Transportation Research Board.

CNU (i.a). What is New Urbanism?. *Congress for the New Urbanism*. Kasutatud 04.01.2026. <https://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism>

de Roo, G., Miller, D. (2019). Compact Cities and Sustainable Urban Development: A Critical Assessment of Policies and Plans from an International Perspective. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315189369>

Decoville, A., Feltgen, V. (2023). Clarifying the EU objective of no net land take: A necessity to avoid the cure being worse than the disease. *Land Use Policy*, 131, 106722. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106722>

EEA (2025). Net land take in cities and commuting zones in Europe. European Environment Agency. 28. november. <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/indicators/net-land-take-in-cities>

ESPON (2024). ESPON „No net land take - policies and practices in European regions“. European Observation Network for Territorial Development and Cohesion. 20. juuni. <https://www.espon.eu/sites/default/files/2024-06/no-net-land-take-policies-and-practices-in-european-regions-final-report.pdf>

Euroopa Komisjon (2020). The New Leipzig Charter: The Transformative Power of Cities for the Common Good. *European Commission*. 30. november. Kasutatud 12.02.2026. https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/publications/brochures/2020/new-leipzig-charter-the-transformative-power-of-cities-for-the-common-good

Euroopa Komisjon (2021). EU Soil Strategy for 2030: Reaping the benefits of healthy soils for people, food, nature and climate. *Euroopa Komisjon*. 17. november. kasutatud 04.01.2026. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021SC0323>

Garde, A. (2020). New Urbanism: Past, Present, and Future. *New Urbanism: From Exception to Norm – The Evolution of Global Movement*, 5(4). <https://doi.org/10.17645/up.v5i4.3478>

Gehl, J. (2017). *Linnad inimestele* (tlk K. Teder). Tallinn: Tallinna Raamatutrukikoda. Originaal väljastatud 2010.

Gongadze, S., Maassen, A. (2023). Paris' Vision for a '15-Minute City' Sparks a Global Movement. *World Resources Institute*. 25. Jaanuar. kasutatud 03.01.2026. <https://www.wri.org/insights/paris-15-minute-city>

Haghani, M., Sabri, S., De Gruyter, C., Ardeshiri, A., Shahhoseini, Z., Sanchez, T, W., Acuto, M. (2023). The landscape and evolution of urban planning science. *Cities*, 137, 104261. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104261>

Harku vald (1995). Harku valla üldplaneering: I etapp: seletuskiri. Harku Vallavalitsus. <https://www.harku.ee/sites/default/files/documents/2025-09/03%20-%20Seletuskiri.pdf>

Harku vald (2000). Tabasalu aleviku põhjaosa üldplaneeringu korrektuur: seletuskiri. Harku Vallavalitsus. <https://www.harku.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Seletuskiri%20%28Tabasalu%29.pdf>

Harku vald (2004). Harku valla Apametsa piirkonna üldplaneering. Harku Vallavalitsus. https://www.harku.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Seletuskiri%20%28Apametsa%29_0.pdf

Harku vald (2013). Harku valla üldplaneering: seletuskiri. Harku Vallavalitsus. https://www.harku.ee/sites/default/files/documents/2025-09/2015.02.16%20Seletuskiri%20parandusega_29.01.2015%20otsus%20Nr%2011.pdf

Harku vald (2025). Üldplaneering. Harku Vallavalitsus. 27.10.2025. Kasutatud 10.04.2026. <https://www.harku.ee/ehitus-planeerimine-ja-taristu/avaliku-ruumi-planeerimine/uldplaneering>

Harku vald (2026). Tutvustus ja asukoht. Harku Vallavalitsus. 06.04.2026. Kasutatud 10.04.2026. <https://www.harku.ee/tutvustus-ja-asukoht>

Harris, R., Larkham, P. (1999). Changing Suburbs: Foundation, Form and Function, *Chapter 1: Suburban Foundation, Form and Function*. London: E & F.N. Spon.

ITDP (2017). *TOD Standard*. New York: ITDP, 2017. kasutatud 03.01.2026. https://itdp.org/wp-content/uploads/2017/06/TOD_Standard_EN.pdf

Jackson, C. (2006). Retail planning and institutional property investment. *Regional Studies*, 40(5), 555-561. <https://doi.org/10.1080/00343400600757734>

Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House, Inc.

Kliimaministeerium (2024). Säastev areng. Kliimaministeerium. 18. märts. Kasutatud 10.02.2026. <https://kliimaministeerium.ee/ministeerium-kontakt/strateegia/saastev-areng>

Kliimaministeerium (2025). Eluasemepoliitika. Kliimaministeerium. <https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/ehitus-ja-elukeskkond/eluasemepoliitika>

Knowles, R. D. (2012). Transit Oriented Development in Copenhagen, Denmark: from the Finger Plan to Ørestad. *Journal of Transport Geography*, 22, 251-261. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.01.009>

Kährik, A., Malk, M., Tammis, T., Ojari, A., Kalm, K., Tammaru, T., Gončarovs, K., Smirnova, I., Fischer, M. A., Mägi, K., Kantšukov, M., Chebotareva, M., Alfieri, L., Krivý, M., Sutela, E. (2025). „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“. Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia. https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Taskukohane%20eluase_Eesti.pdf

Kährik, K. ja Tammaru, T. (2008). Population Composition in New Suburban Settlements of the Tallinn Metropolitan Area. *Urban Studies*, 45(5-6), 1055-1078. <https://doi.org/10.1177/0042098008089853>

Laeva vald (2009). Laeva valla üldplaneering. Laeva Vallavalitsus. https://www.riigiteataja.ee/aktiisa/4190/3201/3013/Laeva_valla_YP_seletuskiri_kehtestatud09.pdf#

Leetmaa, K. (2004). Eeslinnastumine Tallinna linnaregioonis sotsialismijärgsel perioodil. Magistritöö. Tartu Ülikool, inimgeograafia õppekava.

Leetmaa, K., Tammaru, T., Anniste, K. (2009). From Priority-led to Market-led Suburbanisation in a Post-Communist Metropolis. *Journal of Economic and Human Geography* (100). 436-453. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00551.x>

Manifesty, O, R., Park, J, Y. (2022). A Caste Study of a 15-Minute City Concept in Singapore's 2040 Land Transport Master Plan: 20-Minute Towns and a 45-Minute City. *International Journal of Sustainable Transportation Technology*, 5(1), 1-11. <http://dx.doi.org/10.31427/IJSTT.2022.5.1.1>

Metsoja, K., Põdra, K., Auzinš, A., Jürgenson, E. (2025). Soil Sealing, Land Take, and Demographics: A Case Study of Estonia, Latvia and Lithuania. *Land*, 14(8), 1586. <https://doi.org/10.3390/land14081586>

MKM (i.a-a). Eesti planeerimissüsteem. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kasutatud 20.03.2026. <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/>

MKM (i.a-b). Üleriigiline planeering. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kasutatud 20.03.2026. <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine-2/riigi-strateegilised-planeeringud/yrp/>

MKM (i.a-c). Maakonnaplaneering. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kasutatud 20.03.2026. <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine-2/riigi-strateegilised-planeeringud/mp/>

MKM (i.a-d). Kohaliku omavalitsuse planeeringud. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kasutatud 20.03.2026. <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine-2/kov-planeeringud/>

Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., Pratlong, F. (2021). Introducing the “15-Minute City”: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. *Smart Cities* 2021, 4(1), 93-111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>

Nieuwenhuijsen. M. J. (2016). Urban and transport planning, environmental exposures and health-new concepts, methods and tools to improve health in cities. *Environmental Health*, 15, S38. <https://doi.org/10.1186/s12940-016-0108-1>

OECD (2018). Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities. Pariis: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>

Oidjärv, T., Madison, H. (2024). Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusajad (01.2023-06.2024): Lühianalüüs. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. 5. november. <https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/Detailplaneeringute-menetlusaegade-analuus.pdf>

Planeerimis- ja ehitusseadus. Vastu võetud 14.06.1995, RT I 1995, 59, 1006. Viimane redaktsioon RT I, 12.06.2021, 15. *Riigi Teataja*. Kasutatud 15.05.2026. <https://www.riigiteataja.ee/akt/193813>

Planeerimisseadus. Vastu võetud 13.11.2002, RT I 2002, 99, 579. Viimane redaktsioon RT I, 23.03.2015, 148. *Riigi Teataja*. Kasutatud 15.05.2026. <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014097>

Planeerimisseadus. Vastu võetud 28.01.2015, RT I, 26.05.2015, 3. Viimane redaktsioon RT I, 12.05.2026, 22. *Riigi Teataja*. Kasutatud 15.05.2026. <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025037?leiaKehtiv>

Rae vald (2012). Jüri üldplaneering: seletuskiri. Rae Vallavalitsus. 5. august. https://www.rae.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Seletuskiri_0.pdf

Rae vald (2013). Rae valla üldplaneering: seletuskiri. Rae Vallavalitsus. mai. <https://www.rae.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Seletuskiri.docx>

Rae vald (2024). Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering: seletuskiri. Rae Vallavalitsus. https://www.rae.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Lisa%201_Seletuskiri.pdf

Rae vald (2025). Rae valla üldplaneering. Rae Vallavalitsus. 29.10.2025. Kasutatud 19.04.2026. <https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering>

Rae vald (2025b). Lagedi kandi üldplaneering. Rae Vallavalitsus. 09.09.2025. Kasutatud 19.04.2026. <https://www.rae.ee/lagedi-kandi-uldplaneering>

Rae vald (2026). Tutvustus ja asukoht. Rae Vallavalitsus. 15.04.2026. Kasutatud 19.04.2026. <https://www.rae.ee/vald-info-ja-kontaktid/rae-vald/tutvustus-ja-asukoht>

Rae vald (2026). Üld- ja detailplaneeringud. Rae Vallavalitsus. 15. aprill. <https://www.rae.ee/keskkond-ehitus-transport/planeerimine-ja-ehitus/uld-ja-detailplaneeringud#detailplaneeringu-te>

Rae vald (i.a). Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering. Rae Vallavalitsus. Kasutatud 19.04.2026. <https://www.rae.ee/rae-valla-pohjapiirkonna-uldplaneering>

Raman, R., Roy, U, K. (2019). *Taxonomy of urban mixed land use planning*. *Land Use Policy*, 88. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104102>

Sim, D. (2021). *Pehme linn – tihedus, mitmekesisus ja lähedus argielus* (tlk. A. Kuntsel ja Y. Alender). Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda. Originaal väljastatud 2019.

Statistikaamet (2017). RV0282: Rahvastik soo, vanuserühma ja haldusüksuse või asustusüksuse liigi järgi, 1. jaanuar (2000-2017). 4. mai. Statistikaamet. https://andmed.stat.ee/et/stat/Lepetatud_tabelid_Rahvastik.Arhiiv_Rahvastikun%C3%A4itajad%20ja%20koosseis.%20Arhiiv/RV0282

Statistikaamet (2026). RV0282U: Rahvastik soo, vanuserühma ja elukoha järgi, 1. jaanuar. 27. mai. Statistikaamet. https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvastik_rahvastikunaitajad-ja-koosseis_rahvaarv-ja-rahvastiku-koosseis/RV0282U

Tabivere vald (2016). Tabivere valla üldplaneering: seletuskiri. Tabivere Vallavalitsus. https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Lisa/YP/Tabivere/Tabivere_%C3%BCldplaneering_tekst.pdf

Tammaru, T. (2005). Suburbanisation, employment change, and commuting in the Tallinn metropolitan area. *Environment and Planning*, 37, 1669-1787. <https://doi.org/10.1068/a37118>

Tammaru, T., Kulu, H., Kask, I. (2013). Urbanization, Suburbanization, and Counterurbanization in Estonia. *Eurasian Geography and Economics*, 45(3), 212-229. <https://doi.org/10.2747/1538-7216.45.3.212>

Tammaru, T., Kährik, A., Aasa, A., Kalm, K., Metspalu, P., Ideon, A., Sepp, V., Roose, A., Ojari, A., Tammis, T., Kalvo, R., Noorkõiv, R., Sooväli-Sepping, H. (2025). Üleriigilise planeeringu asustuse arengustenaariumide koonduring. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia, Hendrikson DGE. mai. Kasutatud 10.02.2026. <https://www.riigiplaneering.ee/sites/default/files/documents/2025-07/%C3%9CRP%20Asustuse%20arengustenaariumite%20uuring%20L%C3%B5pparuanne-2.pdf>

Tammaru, T., Leetmaa, K., Silm, S., Ahas, R. (2009). Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas around Tallinn. *European Planning Studies* (3), 423-439. <https://doi.org/10.1080/09654310802618077>

Tartu vald (2008). Tartu valla üldplaneeringu seletuskiri. Tartu Vallavalitsus. <https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Lisa/YP/Tartu/Tartu%20valla%20%C3%9CP%20seletuskiri.pdf>

Tartu vald (2025). Tartu valla üldplaneering 2035+. Tartu Vallavalitsus. 24. september. Kasutatud 02.04.2026. <https://tartuvald.ee/elukeskkond-transport-ehitus/planeerimine-ja-ehitus/uldplaneering#tartu-valla-uldplane>

Tartu vald (2026). Tutvustus ja asukoht. Tartu Vallavalitsus. 2. aprill. Kasutatud 02.04.2026. <https://tartuvald.ee/vald-uudised-kontakt/vald/tutvustus-ja-asukoht>

Territorial Agenda (2020). Territorial Agenda 2030: A future for all places. Territorial Agenda. 1. detsember. Kasutatud 12.02.2026. https://territorialagenda.eu/wp-content/uploads/TA2030_jun2021_en.pdf

UBE (2025). What are mixed-used developments (and are they the future of construction)? *University of the Built Environment*. 28. märts. kasutatud 04.01.2026. <https://www.ube.ac.uk/whats-happening/articles/mixed-use-development/>

UNESCO (i.a). Urbanization. *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*. Kasutatud 10.05.2026. <https://www.unesco.org/en/query-list/u/urbanization#term-definition>

UN-Habitat (2020). The New Urban Agenda. United Nations. Kasutatud 10.02.2026. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/12/nua_handbook_14dec2020_2.pdf

United Nations (2025). World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results. New York: United Nations. [https://desapublications.un.org/publications/world-urbanization-prospects-2025-summary-re-](https://desapublications.un.org/publications/world-urbanization-prospects-2025-summary-results?_gl=1*18aerk3*_ga*MzMxOTQzODYyLjE3NzYxNTYxMjg.*_ga_TK9BQL5X7Z*_czE3NzYxNTYxMjgkbzEkZzEkdDE3NzYxNTYxNTIkajM2JGwwJGgw)
[sults?_gl=1*18aerk3*_ga*MzMxOTQzODYyLjE3NzYxNTYxMjg.*_ga_TK9BQL5X7Z*_czE3NzYxNTYxMjgkbzEkZzEkdDE3NzYxNTYxNTIkajM2JGwwJGgw](https://desapublications.un.org/publications/world-urbanization-prospects-2025-summary-results?_gl=1*18aerk3*_ga*MzMxOTQzODYyLjE3NzYxNTYxMjg.*_ga_TK9BQL5X7Z*_czE3NzYxNTYxMjgkbzEkZzEkdDE3NzYxNTYxNTIkajM2JGwwJGgw)

United Nations (i.a). The 17 Goals. Department of Economic and Social Affairs. Kasutatud 12.02.2026. <https://sdgs.un.org/goals>

Tänuavaldused

Soovin tänada oma juhendajaid Anneli Kährikut ja Pille Metspalu, kes aitasid magistritöö koostamisel omapoolsete ideede ja soovitustega. Tänan Tartu, Harku ja Rae Vallavalitsuste ametnikke, kes vastasid minu poolt saadetud kirjadele ning olid abivalmis mulle saatma detailplaneeringutega seotud andmeid.

Lühilitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Karel Tummeltau

1. Annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose „**Elamupiirkondade planeerimispraktikate areng Tartu, Harku ja Rae valdade detailplaneeringute näitel**“, mille juhendajad on **Anneli Kährik ja Pille Metspalu**, reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi Dspace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi Dspace kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 4.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

Karel Tummeltau

25.05.2026