



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsanduse ja inseneria instituut

Irmeli Ossul

**AASTATEL 2012-2022 KEHTESTATUD
DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE TARTU LINNA
LÄHIÜMBRUSES**

**IMPLEMENTATION OF THE DETAILED SPATIAL PLANS
ESTABLISHED IN THE YEARS 2012-2022 IN THE VICINITY OF
THE CITY OF TARTU**

Bakalaureusetöö

Geodeesia, kinnisvara- ja maakorralduse õppekava

Juhendaja: nooremteadur Kätlin Põdra

Tartu 2024

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Autor: Irmeli Ossul		Õppekava: Geodeesia, kinnisvara- ja maakorraldus	
Pealkiri: Aastatel 2012-2022 kehtestatud detailplaneeringute elluviimine Tartu linna lähiumbruses			
Lehekülgi: 42	Jooniseid: 11	Tabeleid: 4	Lisasid: 0
Osakond / Õppetool: Metsanduse ja inseneeria instituut ETIS-e teadusvaldkond: 4.1 Loodusteadused ja tehnika CERC S-i kood: T260 ja S240 Juhendaja: Kätlin Põdra Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu, 2024			
<p>Tartu linna lähiterritooriumil toimub kiire linnastumine, sest 90% Tartumaa töökohtadest koondub Tartusse ja selle lähialadele (Tartu maakonnaplaneering ... 2019). „Tartu rahvastiku ja elamuproгноos 2040“ ülevaates tuuakse välja Suur-Tartu stsenaarium, mille kohaselt on aastaks 2040 Tartu linnas 6000 pluss eeslinnades 8000 uut kodu (2021).</p> <p>Lähtudes teema aktuaalsusest on bakalaureusetöö eesmärk välja selgitada, millise eesmärgiga detailplaneeringuid on Tartu linna asustusüksuse piirist kolme kilomeetri raadiuses aastail 2012 – 2022 kehtestatud enim ja kui suures mahus on need ellu viidud. Uurimise käigus selgub, kui suur osa detailplaneeringutest vastavad üldplaneeringule.</p> <p>Uurimuse läbiviimiseks kasutati Maa-ameti asustusüksuste ruumiandmeid, planeeringute, maainfo ja ajalooliste kaartide kaardirakendusi. Vajadusel loeti omavalitsuste kodulehtedel olevaid üldplaneeringuid ja detailplaneeringute seletuskirju. Andmete kogumine toimus QGIS- ja anlüüsimine Microsoft Excel tarkvaras.</p> <p>Töö tulemustest selgus, et Maa-ameti planeeringute andmete järgi on piirkonnas kokku 284 kehtivat detailplaneeringut, millest 128 sobivad uuritavasse ajavahemikku. Uurimuse käigus selgus, et 56% kõikidest uuritavatest detailplaneeringutest on seotud elamumaale kruntide moodustamise ja üksikelanute rajamisega, ülejäänud planeeringud on seotud näiteks ärihoonete ja ridaelanute ehitamisega. Uuritaval alal muudeti erinevatel põhjustel 12 korral detailplaneeringuga üldplaneeringut.</p> <p>Töös saadud tulemusi võivad kasutada kohalikud omavalitsused, saamaks ülevaade oma territooriumil toimuvate planeeringute elluviimisest. Lisaks võib tööst abi olla piirkonna kinnisvaraarendajatele, hindajatele, maakleritele ja ostu- ning müügihuvilistele.</p>			
Märksõnad: ruumiline planeerimine, asustuse kasv, üldplaneeringut muutev detailplaneering			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Irmeli Ossul		Curriculum: Land Surveying, Property and Land Management	
Title: Implementation of the detailed spatial plans established in the years 2012-2022 in the vicinity of the city of Tartu			
Pages: 42	Figures: 11	Tables: 4	Appendixes: 0
Department / Chair: The Institute of Forestry and Engineering Field of research: 4.1 Natural sciences and technology CERC S code: T260 and S240 Supervisors: Kätlin Põdra Place and date: Tartu, 2024			
<p>Urbanization is taking place in the nearby areas of the city of Tartu, because 90% of jobs in Tartu county are concentrated in Tartu and its nearby areas (Tartu maakonnaplaneering... 2019). The Tartu population and housing forecast for 2040 review presents the Suur-Tartu scenario, according to which by 2040 there will be 6,000 new homes in the city of Tartu plus 8,000 in the suburbs (2021).</p> <p>Based on the topicality of the topic, the aim of the bachelor's thesis is to find out the purpose of the detailed plans within a radius of three kilometers from the border of the population unit of the city of Tartu in 2012 – 2022. planned in the year and to what extent they have been implemented. During the investigation, it becomes clear how much of the detailed plans correspond to the general plan.</p> <p>The spatial data of the Land Administration's settlement units, plans, land information and map applications of historical maps were used to conduct the study. If necessary, general plans and explanatory letters of detailed plans on the websites of municipalities were read. Data collection was done in QGIS and analysis in Microsoft Excel software.</p> <p>The results of the work revealed that there are a total of 284 valid detailed plans in the region, of which 128 are suitable for the investigated time period. During the investigation, it was revealed that 56% of all investigated detailed plans are related to the formation of plots on residential land and the construction of detached houses, the remaining plans are related to, for example, the construction of commercial buildings and townhouses. In the researched area, the general plan with the detailed plan was changed 12 times for various reasons.</p> <p>The results obtained in the work can be used by local governments to get an overview of the implementation of plans in their territory. In addition, the work can be helpful for real estate developers, appraisers, brokers and buyers and sellers in the area.</p>			
Keywords: spatial planning, population growth, detailed spatial plan that alters the comprehensive spatial plan			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. RUUMILINE PLANEERIMINE	7
1.1. Ruumilise planeerimise kujunemine	7
1.2. Ruumilise planeerimise seadusandluse kujunemine Eestis	7
1.3. Eesti planeerimissüsteem	9
1.4. Tartu maakonna ja üldplaneering	12
1.5. Tartu linn ümbritsevate omavalitsuste iseloomustus	14
2. ANDMED JA METOODIKA	17
3. TULEMUSED JA ARUTELU	24
3.1. Detailplaneeringute arv ja jaotus asustusüksustes	24
3.2. Planeeringute jaotus eesmärkide kaupa	27
3.3. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute maht ja kirjeldus	30
3.4. Hetkeolukorra võrdlus aastaga 2010	32
4. KOKKUVÕTE	36
KASUTATUD KIRJANDUS	38

SISSEJUHATUS

Eesti rahvaarv on alatest 1991. aastast kuni 2022. aastani 15% vähenenud ja ennustuste kohaselt trend jätkub. Rahvaarvu vähenemine ja üldine rahvastiku vananemine toob kaasa väiksemate kogukondade väljasuremise, sest liiga väikse nõudluse tõttu kaovad eluks vajalikud teenused piirkondadest – koolid, ühistransport, poed ja muu vajalik. Vajaduste rahuldamiseks on sunnitud maalt pärit inimesed kolima suurlinnadele lähemale, mis omakorda põhjustab valglinnastumist (OECD 2022). Endise Tartu linnaarhitekti Tõnis Arjuse sõnul on valglinnastumien ka Tartus üks suurimatest probleemidest – inimesed töötavad Tartu linnas, kuid elada tahavad linna ääres (Liiviste 2023).

Linnalähedaste alade planeerimist on uuritud mitmete bakalaureuse- ja magistr tööde käigus. Tartu kõrvalvalla planeeringuid on käsitlenud Krista Õigus (2018 aasta magistr töö “Luunja valla planeeringute analüüs”), Kersti Luik (2017 aasta magistr töö “Aastatel 1998-2015 Tartu linnalähedastel aladel moodustatud uusarendused ja nende realiseerumist mõjutavad tegurid”) ja Johanna Rosenthal (2015 aasta magistr töö “Asustusmusteri muutused linnalähedases vallas: detailplaneeringute realiseeritavus ja valglinnastumine Tartu valla näitel”). Aire Auna (2010) koostatud magistr töö “Üldplaneeringu ja detailplaneeringu suhe ning nendega seotud vaidlused” kirjeldab põhjalikult üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid. Bakalaureusetöö metoodika eeskujuks on võetud Kätlin Põdra ja Evelin Jürgensoni poolt koostatud ettekande “Spatial planning on the local level as the tool for directing land use in Estonia” praktiline osa.

Bakalaureusetöö uurimisobjekt on Tartu linna lähiümbruses kehtestatud detailplaneeringud. Uuritavate planeeringute põhjal on teostatud analüüs, uurimaks nende täideviimist ja üldplaneeringu jälgimise praktikat.

Uurimistö eesmärk on välja selgitada, millise eesmärgiga detailplaneeringuid on Tartu linna asustusüksuse piirist kolme kilomeetri raadiuses aastail 2012 – 2022 kehtestatud enim ja kui suures mahus on need ellu viidud. Uurimise käigus selgub, kui suur osa detailplaneeringutest vastab üldplaneeringule.

Töö eesmärgi väljaselgitamiseks püstitati järgnevad uurimisküsimused:

- Kui palju on Maa-ameti planeeringute kaardirakenduse järgi aastatel 2012 – 2022 kehtestatud ja 2023. aasta detsembri seisuga kehtivaid detailplaneeringuid Tartu linna lähialadel (3 km raadiuses)?
- Millistel eesmärkidel on detailplaneeringuid tehtud?
- Millistes Tartu linna lähedastes asustusüksustes on vaadeldaval perioodil enim detailplaneeringuid kehtestatud?
- Kas kehtestatud detailplaneeringud jälgivad või muudavad üldplaneeringut?
- Kui suures mahus on detailplaneeringud realiseerunud?

Töö koostamiseks on informatsioon kogutud peamiselt Maa-ameti andmekogudest – maainfo, planeeringute ja ajalooliste kaartide kaardirakendusest, haldus- ja asustusjaotuse andmete hulgast ning erinevatelt ortofoto kaardikihtidelt. Vajadusel otsiti andmeid juurde omavalitsuste kodulehelt ja detailplaneeringute seletuskirjast. Andmete kogumine toimus QGIS keskkonnas ja nende analüüs Microsoft Excelis.

Bakalaureusetöö koosneb neljast osast. Teoreetilise osa peatükk annab ülevaate ruumilise planeerimise kujunemisest ja selle seadusandluse arengust Eestis. Ülevaatlikult kirjutatakse igast Eesti planeeringu põhiliigist, eraldi tuuakse välja üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kirjeldus. Kahes viimases teoreetilise osa peatükis on kirjeldatud Tartu üld- ja maakonnaplaneeringut ning uurimispiirkonna omavalitsusi ja neis kehtivaid üldplaneeringuid. Teises osas on ülevaade andmete päritolust ja nende käsitlemise meetodikast. Kolmandas osas on töö kokkuvõte ja vastus igale uurimisküsimusele. Töö lõppeb kasutatud loeteluga.

1. RUUMILINE PLANEERIMINE

1.1. Ruumilise planeerimise kujunemine

Vajadus ruumilise planeerimise järgi tekkis eelmisel sajandil, mil tööstuse kiire areng suurendas elanike arvu linnades. Esimesed planeeringud koostati 1860ndatel aastatel tiheasustusega linnadele. Järgneval aastakümnel valmisid esimesed regionaalplaneeringud, mis hõlmasid endas lisaks tiheasustusele ka hajaasustust. Üleriigiliste planeeringute koostamine hakkas levima kaheksakümnendatel aastatel (Lass 2012: 10). Planeeringute täpsem seadusandlus hakkas välja kujunema aastatel 1960-1970, mil Lääne-Euroopa õigussüsteem kohustas muutma planeeringud üldsusele kättesaadavaks (Hiob, Nutt 2016).

Euroopa regionaalplaneerimise eest vastutavate ministrite konverentsil, aastal 1983, võeti vastu *Torremolinos Harta*. Planeerimise Hartaga kujunesid välja üle-euroopalised eesmärgid, mis püüdsid parandada maakasutust, elukvaliteeti, vastutusrikast loodusressursside kasutamist ja inimtegevuse organiseeritust Euroopa pinnal. Igas Euroopa riigis on välja kujunenud omanäoline planeerimissüsteem, mis püüdleb ühiste eesmärkide poole.

1.2. Ruumilise planeerimise seadusandluse kujunemine Eestis

Esimene Eesti planeerimist reguleeriv seadus võeti vastu juunis 1995. aastal, mis kandis nime Planeerimis- ja ehitusseadus (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995). Varasemal ajal toimus planeerimine suuremates linnades, jälgides nõukogude perioodil koostatud generaalplaane. Väiksemates asustustes puudus planeerimistegevus pea täielikult. Planeeringud olid olemuselt lihtsad, puudusid asjakohased tingmärgid, kitsendused ja piirangud (Irbis konsultatsioonid OÜ jt 2017).

Esimene planeerimis ja ehitusseadus (lühend: PES) nägi ette, et planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusalase tegevuse korraldamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Üleriigilisi

töid korraldab Keskkonnaministeerium või maavalitsus. PES juhtis tähelepanu asjaolule, et avalikkus peab saama kaasa rääkida planeeringute koostamisel, sellele viitab seaduses terve kolmas peatükk, milles käsitletakse näiteks avaliku väljapaneku kestust ja tulemuste arvestamist. Reaalses elus avalikkust planeeringute koostamisesse eriti ei kaasatud (Irbis konsultatsioonid OÜ jt 2017).

Seadus nägi ette planeeringute jagamise neljaks alaliigiks - üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ja detailplaneering (Planeerimis- ja ehitusseadus 1995). Olenemata kehtestatud seadustest, üleriigiliste planeeringute koostamiseni tollal ei jõutudki, selle asemel kasutati maakonnaplaneeringuid. Aastal 1999 moodustati kõikides maakondades teemaplaneering nimega "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused," kus pandi paika näiteks väärtuslike maastike asukohad. Nimetatud planeeringute valmimist peetakse Eesti ruumilise planeerimise alguseks (Irbis konsultatsioonid OÜ jt 2017).

Planeerimis- ja ehitusseadus toimus rohkem kui seitse aastat muutusteta, kuni 1. jaanuarini 2003, mil jõustus uus eraldiseisev planeerimisseadus. Planeerimisseaduses püüti säilitada varasem sõnastus ja struktuur, tehes muudatusi vaid seal, kus vajalik. Jüri Lass tõi välja järgmised puudused PES-is, mis said uue seadusega parandatud:

- detailplaneeringute koostamise ja avalikustamise nõuded olid liiga karmid;
- sõnastus oli mitmeti mõistetav planeeringute algatamise tähenduses;
- üleriigilise planeeringu liigne detailsus (2003: 7-8).

Uute muudatuste näol jäeti omavalitsustele suurem otsustusvõimalus detailplaneeringute osas ning vähendati üleriigilise planeeringu ülesandeid. Uuendusena toodi seadusesse sisse ORMO ehk olulise ruumilise mõjuga objekt (Irbis konsultatsioonid OÜ jt 2017). ORMO oli Planeerimisseaduse § 8 lõigu 6 kohaselt objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. Varasemalt kavandati suurobjekte detailplaneeringutega, kus ei arvestatud eelnimetatud faktoritega (Irbis konsultatsioonid OÜ jt 2017).

Tänapäeval kehtiv planeerimisseadus (PlanS) võeti vastu aastal 2015. Värskeimas seaduses ei tehtud drastilisi muudatusi, kuid sellegi poolest on uues seaduses pea 100 paragrahvi rohkem kui eelmises. Suurima muudatusena toodi sisse kahte liiki eriplaneeringud – riiklik- ja kohaliku omavalitsuse eriplaneering, mille eesmärk kavandada näiteks maanteed ja olulise ruumilise mõjuga objekte. Vastavalt uuele seadusele on võimalik planeerida nüüd

merealasad. Säilinud on põhimõte, et planeerimisel võivad osaleda kõik huvilised ning avaldada oma arvamust (Keskkonnaõiguse Keskus 2015). Avalikkus kasutab arvamuse avaldamise võimalust aina enam, eriti nõ ebamugavate arenduste puhul (Irbis konsultatsioonid OÜ jt 2017).

1.3. Eesti planeerimissüsteem

Ruumiline planeerimine Eestis kujutab endast väliskeskkonna teadlikku kujundamist, tagades seejuures pika ja jätkusuutliku ressursside arengu (Planeerimisseadus 2015 § 1). Tähtsal kohal on demokraatlik juhtimine ja ühiskonnaliikmete vajaduste ja huve arvesse võtmine. Iga ruumiplaneering pakub terviklahendust planeeritavale maa-alale, määrates maakasutus- ja arendustingimused selle piirkonna jaoks (Nowak jt 2023).

Ruumilised planeeringud jagunevad Eestis neljaks põhiliigiks - üleriigiline planeering, maakonnaplaneering, üldplaneering ja detailplaneering (Planeerimisseadus 2015 § 2). Iga detailsem planeering täiendab eelmist ja koos moodustavad need ühtse terviku. Jüri Lass (2003: 20) on kirjutanud, et planeeringutest aru saamiseks võib kasutada mõistet lennukõrgus - see tähendab, mida madalamalt lendab lennuk, seda detailsem on maapind. Lühidalt, mida väiksem on planeeringuala, seda detailsem ja määratletum see on.

Planeerimisseaduse järgi on üleriigiline planeering loodud kogu riigi territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks. Üleriigilise planeeringuga pannakse paika kogu riiki hõlmavad transpordivõrgud ja muud taristud. Määratakse suunited ressursside kasutamiseks ja säilitamiseks. Mere- ja rannikualade ning majandusvööndi planeerimiseks on loodud teemaplaneeringu alaliik, mille käigus saab planeeringuid koostada näiteks sadamatele ja määrata meetmeid mereala käsitlemiseks. Lisaks eelnimetatule on olemas riigi eriplaneering, mille eesmärk on olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine. Selliste hoonete hulka kuuluvad näiteks riigikaitse, energeetika jms valdkonna rajatised (2015 § 13, 14 ja 27). Üleriigiline planeering annab suunised maakonnaplaneeringu koostamiseks.

Eestis kehtib üleriigiline planeering "Eesti 2030+," mis kehtestati aastal 2012. Tegemist on teise üleriigilise planeeringuga mis Eesti ajaloos koostatud. Planeeringu põhisuunad on tasakaalustatud ja kestlik asustuste areng, head ja mugavad liikumisvõimalused, varustatud

energiataristuga ning rohevõrgustiku sidusus ja maastikuväärtuste hoidmine. Üks peamine eesmärk on tagada elamisvõimalused igas Eesti asustatud paigas (Regionaal- ja põllumajandusministeerium 2024a). Koostamisel on uus planeering “Eesti 2050,” kus pannakse senisest rohkem rõhku julgeoleku, turvalisuse ja kliima küsimustele (Regionaal- ja põllumajandusministeerium 2024b).

Maakonnaplaneering koostatakse maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, arvestades seejuures kohalike omavalitsuste huvidega. Maakonnaplaneering hõlmab endas maismaa pinda ja avalikke siseveekogusid. Maakonnaplaneeringus pannakse paika näiteks regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskoha asukoht, kultuuripärandi säilitamise tingimused ja muu sarnane. (Planeerimisseadus 2015 § 55 ja 56). Alates aastast 2013 kehtestati uus kord maakonnaplaneeringute koostamiseks, sest eelnevad planeeringud olid kõik isemoodi ja tihtipeale raskesti mõistetavad. Maakonnaplaneeringuid on Eestis sama palju kui maakondi – 15 (Planeerimine 2024b).

Planeerimisseaduse järgi koostatakse üldplaneering valla või linna territooriumi kohta, kus seatakse ruumilise arengu põhieesmärgid ja määratakse üldised maakasutus- ja hoonestustingimused (2015 § 8 lg 1 ja 3). Üldplaneering annab ülevaate, millise eesmärgiga võib territooriumi eri osasid kasutada, näiteks kus on elamupiirkond, äri- ja tööstushoonete piirkond või põllumaa. Piltlikult öeldes näitab üldplaneering valla „skeletti“ – näidatud on põhilised teed, tänavad ja veekogud piirkondade kaupa (Rommelkoor 2003: 13). Üldplaneeringu täpsustamiseks võib koostada teemaplaneeringu, mis keskendub ühele kindlale teemale ja täiendab üldplaneeringut (Keskkonnaõiguse keskus 2024). Teemaplaneeringuid koostatakse näiteks joonehitiste rajamiseks (raudtee, maantee), miljöväärtuslike alade määramiseks ja tehnorajatiste asukoha määramiseks (Lass 2012: 29).

Planeerimisseaduse järgi antakse detailplaneeringuga planeeringualale ruumiline terviklahendus ja see on aluseks ehitustegevusele (2015 § 124 lg 2). Heili Püümanni (2021) kirjutatud teadusartiklis on detailplaneeringut kirjeldatud kui “planeeringuala kasutustepanekut.” See tähendab, et detailplaneeringu elluviimine ei ole kohustuslik, kui krundil ehitustegevusega ei alustata. Planeeringut tuleb aga järgida juhul, kui ala soovitakse ehitusotstarbel kasutada. Detailplaneeringu kohustus on hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamisel, kui maht ületab 33% esialgsest, olulise avaliku huviga rajatise või hoone püstitamiseks. Avaliku huviga rajatised on näiteks laululava või staadion. Detailplaneeringu

koostamine ei ole kohustuslik ajutise ehitise püstitamiseks (Planeerimisseadus 2015 § 125 lg 1 ja 4).

Eesti seadusandluse kohaselt ütleb lõpliku sõna oma territooriumil ehitamise või planeerimise kohta kohalik omavalitsus (Planeerimisseadus 2015 § 139 lg 1). Suurem osa detailplaneeringutest koostatakse erabüroodes ning nende eest tasub maaomanik või kinnisvaraarendaja, mõningatel juhtudel valitsusasutused. Detailplaneeringuid võib koostada geograafia, arhitektuuri või muude asjakohaste kõrgharidusega ekspertidel, kuid praktikas koostavad planeeringuid ka mistahes valdkonna kõrgharidusega inimesed. Näitena saab välja tuua 2005-2008 aastal, mil ehitusboomiga tekkis kiire vajadus ehituslubade taotlemiseks ja detailplaneeringute koostamiseks. Vajaminevaid spetsialiste ei olnud piisavalt ja detailplaneeringuid koostasid isegi kinnisvarahaldurid (Hiob, Nutt 2016).

Detailplaneeringus määratakse krundi kasutamise otstarve, hoonete suurim arv või nende rajamise keeld, suurim ehitusalane pind ja maksimaalne kõrgus. Vajadusel on võimalik määrata lisaparameetreid. Detailplaneeringute ülesannete hulka kuulub samuti tehnovõrkude, juurdepääsude, haljastuse, arhitektuurse ja muu sarnaste tingimuste andmine. Detailplaneering annab raamistiku, mille vahele peab ehitusprojekt mahtuma (Planeerimine 2024a). Planeerimisseaduse § 140 lg 1 alusel kehtib detailplaneering viis aastat, kuid see ei tähenda ilmtingimata, et viie aasta pärast on planeering kehtetu. Kohalikul omavalitsusel on viie aasta pärast luba detailplaneering üle hinnata ja otsustada, kas sätestatud tingimused on veel asjakohased. Kohalikul omavalitsusel on võimalik planeering kehtetuks tunnistada vaid põhjendatult (Planeerimisseadus 2015). Krista Õigus (2018) küsis oma magistritöös maaomanikelt, miks jäävad detailplaneeringud seisma. Põhjused on enamasti järgnevad:

- ei soovita alustatud detailplaneeringut ellu viia ja esitatakse avaldus menetluse lõpetamiseks;
- kinnistul on juurdepääsuprobleemid;
- kinnistul on probleem vee- ja kanalisatsioonivärgiga.

Planeerimispraktikas tuleb ette olukordi, kus konkreetsele alale on üldplaneeringuga määratud kindel kasutusviis, kuid tulenevalt üldplaneeringu asjakohatusest või muudest huvidest, sobib alale hoopis teine otstarve. Planeerimisseaduse § 142 lg 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut (2015). See tähendab, et teatud olukordades võib detailplaneeringuga üldplaneeringut muuta, kuid Riigikohus on menetluses 3-3-1-37-04

rõhutanud, et üldjuhul koostatakse detailplaneering selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine (2002: 7).

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemine on tavapärasest teistsugusem. Menetluskäik viiakse läbi sarnaselt üldplaneeringu omale, kaasamise ja koostöö protsessi läbiviimisel kasutatakse detailplaneeringu nõudeid (Planeerimisseadus 2015 §142 lg 2). Sellise planeeringu puhul annab huvitatud eraisik planeeringu tellimise üle kohalikule omavalitsusele, jäädes ise huvitatud isikuks, sest üldplaneeringus on õigus muudatusi teha vaid linna- või vallavolikogul (Rommelkoor 2003).

Üldplaneeringut muutev detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu muudatuse ettepaneku teksti ja joonist (Planeerimisseadus 2015 §142 lg 7). Näiteks toonases Tähtvere vallas kehtestati planeering, mille eesmärk oli rajada maakondliku tähtsusega puhkeala väärtuslikule põllumaale. Alale sooviti rajada elamumaa, ärimaa ja tootmismaa, et hakata pakkuma erinevaid ajaveetmise teenuseid (Kobras AS 2017). Dokumentatsioonis oli korrektselt esitatud muudatusettepanekud ja joonised. Eesti Planeerijate Ühingu on kirjutanud, et “üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on õigustatud igal korral, kui muudetav lahendus on parem, kui ilma muutmiseta lahendus” (2020: 48).

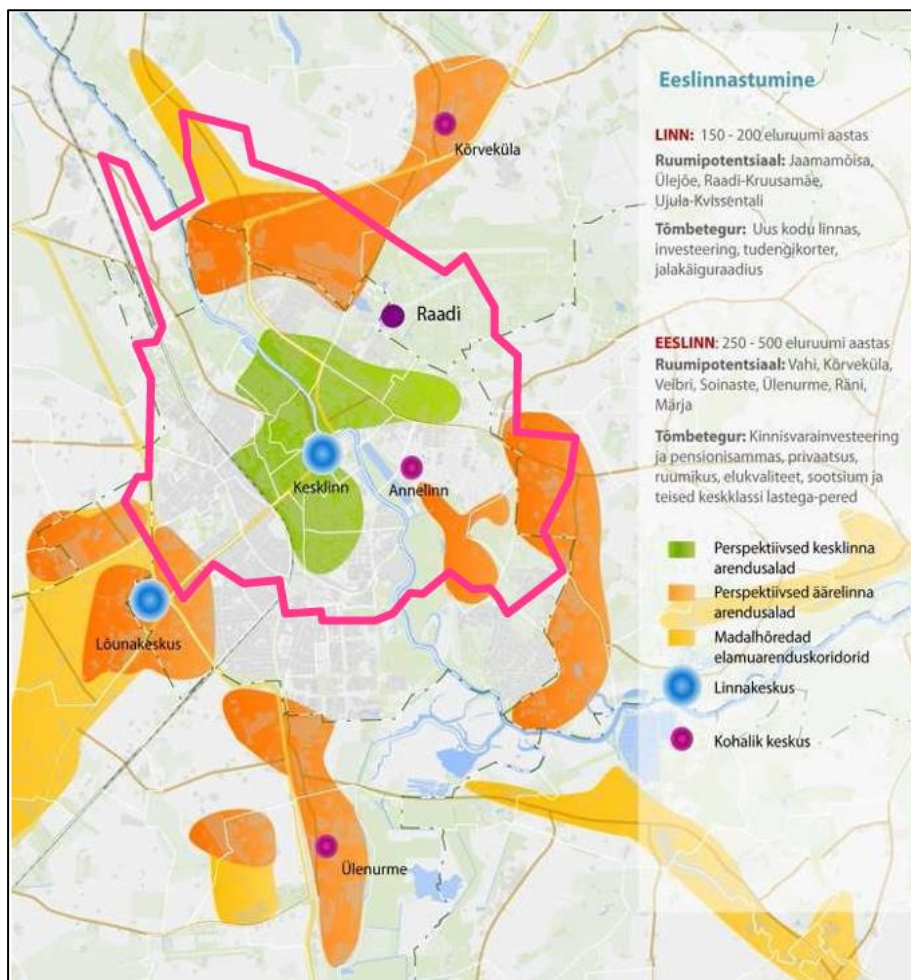
1.4. Tartu maakonna ja üldplaneering

Tartu maakonnaplaneering 2030+ kehtestati aastal 2019, kus tuuakse välja, et Tartu linna ja lähialale on koondunud ligi 90% Tartumaa töökohtadest. Eeslinnades on märkimisväärselt kasvanud uuselamurajoonide, tootmis-, logistika-, äri- ja kaubandushoonete rajamine. Uusasumid ja tööstusalad tekivad väärtuslike põllumaadele ja põhimaanteed äärealadesse.

Tartu linnas kehtib Tartu linna üldplaneering 2040+, mis kehtestati aastal 2021. Üldplaneeringuga tahetakse muuta paremaks ühistranspordi ja kergliiklusteede ühendust, luua linnaruumi rohkem võimalusi vaba aja veetmiseks ning õppimiseks. Tartu tahab toetada ehituskultuuri arengut, säilitada vanalinna ja miljööväärtuslike alade korrashoidu ning kliimamuutuste leevendamiseks rajada linna rohkem haljastust (Üldplaneering ... 2021). Tartu südalinna lähedusse on üldplaneeringuga kõige rohkem ette nähtud korterelamu maa-alasid ja rohelasid. Liikudes rohkem linnaäärsetesse aladesse on näha suures mahus

väikeelamu ning ettevõtluse maa-alasid. Endise Tähtvere valla aladel on planeeringus vaid üksikud tiheasustusalad alevikes ja külades. Kõige rohkem on planeeringus metsa- ja maalise asustuse maa-alasid.

„Tartu rahvastiku ja elamuproгноos 2040“ (2021) dokument koostati muudatuste tegemiseks Tartu linna üldplaneeringus ja seal on välja toodud uus mõiste Suur-Tartu stsenaarium. Stsenaariumi kohaselt on aastaks 2040 Tartu linnas 6000 ja eeslinnades 8000 uut kodu – suurimad arengualad on Raadi, Kõrveküla, Veibri ja Ülenurme. Joonisel 1 on väljalõige Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskirjast, kus on kujutatud Tartu linna ja lähiumbruse perspektiivsed arendusalad vahemikus 2014-2020.

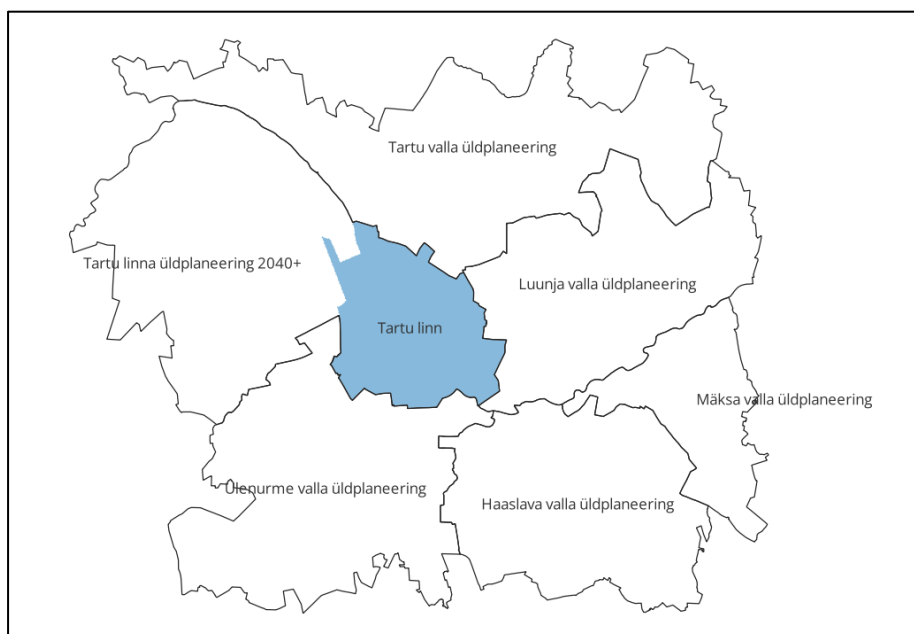


Joonis 1. Asustuse arengualad Tartu linnapiirkonnas aastatel 2014–2020 (Tartu maakonnaplaneering ... 2019: 6).

Joonisel on kujutatud seitse suuremat äärelinna arendusala – Vahi, Kõrveküla, Veibri, Soinaste, Ülenurme, Räni ja Märja piirkond. Eelduste kohaselt pidi vahemikus 2014-2020 eelnimetatud eeslinnadesse kerkima aastas 250-500 uut eluruumi.

1.5. Tartu linn ümbritsevate omavalitsuste iseloomustus

Tartumaal on kaheksa kohalikku omavalitsust – Elva, Kambja, Kastre, Luunja, Nõo, Peipsiääre ja Tartu vald ning Tartu linn. Tartu linn on maakonna keskus ja selle lähialale on koondunud ligi 90% Tartumaa töökohtadest (Tartu maakonnaplaneering ... 2019). Sellised kohalikud omavalitsused moodustati haldusreformi käigus. Osad kohalikud omavalitsused on jõudnud luua ka uued üldplaneeringud, kuid osades kohalikes omavalitsustes kehtivad üldplaneeringud, mis tehti enne haldusreformi. Joonisel 2 on kaart, kus on Tartu linna ja seda ümbritsevaid üldplaneeringuid. Üldplaneeringute alad ulatuvad kaugemale, kuid neid on joonisel lõigatud, sest töö keskendub Tartu lähedastele aladele, mitte tervetele omavalitsustele.



Joonis 2. Tartu linna ümbritsevatelaladel olevad kehtivad üldplaneeringud. Sinisega on kujutatud Tartu linna (Joonis on autori koostatud, kasutades Maa-ameti haldus- ja asustusjaotuse andmeid).

Tartu linna omavalitsusele liideti 2017. aasta haldusreformi käigus Tähtvere vald, et paremini kasutada omavalitsuste ressursse ja tagada kiirema piirkonna areng (Rumm 2016). Tänaasel päeval koosneb Tartu haldusterritoorium Tartu linna 17 linnaosast ja toonase Tähtvere valla kahest alevikust ja kümnest külast (Üldplaneering ... 2021: 32). Tartu linna territoorium on 157 km² suurune ja seal elab 1. jaanuari 2024. Seisuga 98 270 elanikku, mis teeb Tartust kõige rahvarohkema omavalitsuse Tartu maakonnas (Eesti linnade ja ... 2024).

Kambja vald asub Tartu lõunaküljel. Vallas on viis alevikku – Kambja, Külitse, Räni, Tõrvandi ja Ülenurme. Valla pindala on 275 km² ja elanike arv 1. jaanuari 2024 seisuga on 13 775, mis teeb sellest Tartu maakonna suuruselt kolmanda rahvaarvuga vallaks (Eesti linnade ja ... 2024). Valla keskus on Ülenurme alevik, mis liideti Kambja vallaga kokku 2017. aastal toimunud haldusreformi käigus.

Kambja valla uus üldplaneering on koostamisel, praegused on kehtestatud kahes osas enne haldusreformi – Kambja valla planeering (2007) ja endise Ülenurme valla planeering (2018). Endise Ülenurme valla üldplaneeringu eesmärkide seas oli parandada ehitusvaldkonna reguleerimist, sest viimase kümne aasta jooksul on seal toimunud intensiivne elamuehitus (aastatel 2000 – 2013 tõusis Ülenurme valla rahvaarv 40%). Planeeringu arengukava prognoosis aastaks 2021 elanike arvu stabiliseerumist, kuid Kambja valla kodulehel oleva rahvastiku arvu statistika järgi on elanike arv ikkagi kasvutrendis. Ülenurme valla maakasutuskardi järgi on pea kogu territoorium elamu-, äri- ja tootmismaa all. Tootmismaa on terves ulatuses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vasakus ääres, Jõhvi-Tartu-Valga maantee Külitse aleviku ja Laane küla vahelisel alal ning Ringtee tänava ja Viljandi maantee tänava ringristmiku lähialal. Metsa- ja põllumaa jagunevad valla lõuna- ja idaküljele, mis jäävad Tartu linnast kaugemale.

Tartu vald asub Tartu põhjaküljel. Vald on ligikaudu 700 km² suurune, kus elab 01.01.2024 seisuga 13 226 elanikku, mis teeb sellest Tartu maakonna suuruselt neljanda rahvaarvuga vallaks (Eesti linnade ja ... 2024). Vald moodustati aastal 2017 toimunud haldusreformi käigus, mil liideti omavahel Tartu, Tabivere, Laeva ja Piirissaare vallad. Tänaasel päeval on valla territooriumil üks alev, kuus alevikku ja 70 küla (Tartu vald 2024).

Tartu valla üldplaneering kehtestati juunis aastal 2022, mille eesmärk on säilitada stabiilne rahvaarv ning jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustusstruktuuri. Suurimate arenevate piirkondadena nähakse Kõrveküla, Tabivere ja Lääne-Äksi piirkonda (Tartu valla

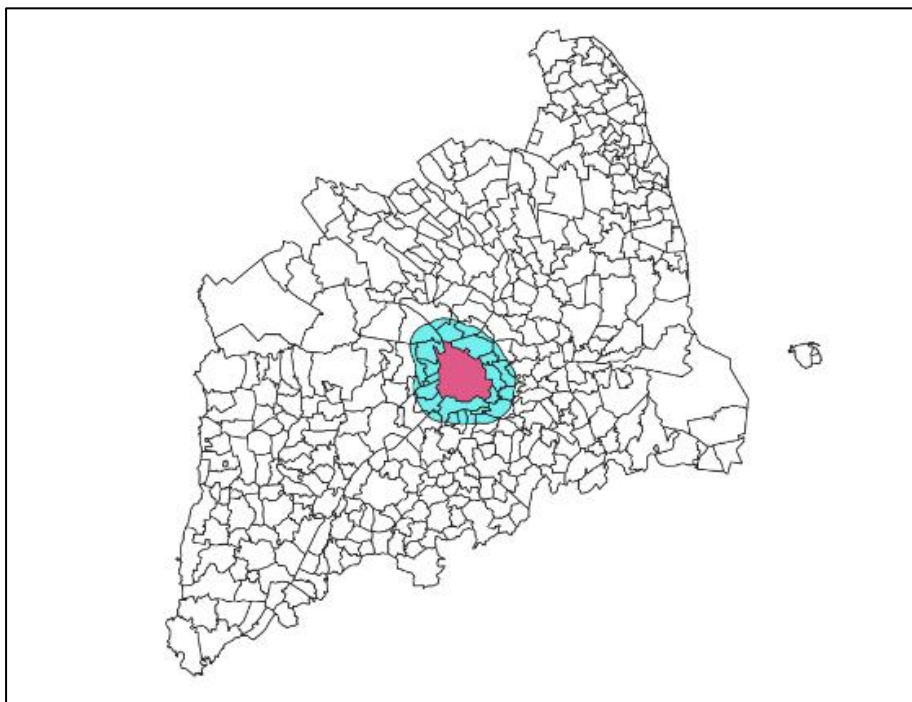
üldplaneering 2022). Enim elamu- ja ärimaad on planeeritud valla lõuna- ja kagupoolsesse osasse – Raadi alevisse ja Kõrveküla alevikku, mis asuvad Tartu linna läheduses. Lisaks on mitmeid vallale tähtsaid piirkondi Tartu-Jõgeva-Aravete maantee lähialadel, nagu näiteks Vasula, Lähte ja Saadjärve piirkond. Metsamaa piirkonnad jagunevad valla põhja-, ida- ja läänepiirkondadesse, enim põllumaad on valla keskosas. Valla tõmbenumbriteks võib nimetada ka mitmeid väärtuslike maastikualadega piirkondi – Vooremaa, Piirisaare, Emajõe luhaalad jms, mis pakuvad ilusaid vaateid ja sportimisvõimalusi.

Luunja vald asub Tartu idaküljel. Vald on ligikaudu 132 km² suurune, kus elab 01.01.2024 seisuga 5885 elanikku (Eesti linnade ja ... 2024). Väikse pindalaga vallas asub Luunja alevik ja 20 küla, suuremad neist Lohkva ja Kavastu.

Luunja valla uus üldplaneering on koostamisel, hetkel kehtiv planeering on aastast 2008. Üldplaneeringu eesmärkide seas on mitmete maastiku- ja kultuuriväärtuslike alade säilitamine, turistide seas atraktiivsuse tõstmine ja kaasaegsete elamupiirkondade loomine. (Luunja valla üldplaneering 2008). Suurimad elamu- ja ärimaad on planeeritud valla edela- ja läänepoolsetesse osadesse - Luunja alevikku, Kabina, Veibri ja Lohkva külla. Nimetatud piirkondades on enim uusi elamupiirkondi ja suured tööpakkujad. Suurima osa valla territooriumist katab põllumajandusmaa, kus kasvatatakse erinevaid saadusi. Metsamaa piirkond asub valla ida- ja kirdepool, kus asub valla üks suurimaid põhiväärtusi - Emajõe Suursoo looduskaitseala.

2. ANDMED JA METOODIKA

Analüüsis kasutati Tartu maakonna kehtivaid detailplaneeringuid, mis on kehtestatud aastatel 2010 – 2022. Uuritavad planeeringud asuvad Tartu linna asustusüksusest kolme kilomeetri raadiuses. Kolmekilomeetrine piir lõikab kaugemal asuvaid asustusüksuseid. Analüüsis on kasutatud vaid neid planeeringuid, mis jäävad Tartu linna ümber tehtud kolme kilomeetrisse uurimispiirkonda. Uurimispiirkonna suurus on valitud põhjusel, et sellal alal on autori hinnangul kõige suurem Tartu linna läheduse mõju. Uurimispiirkonda jäi 34 asustusüksust. Uurimispiirkonna kogupindala on 15 003 hektarit (joonis 3).



Joonis 3. Uurimispiirkonna paiknemine Tartu maakonnas. Roosaga on tähistatud Tartu linn asustusüksuse tasemel, sinisega on tähistatud uurimispiirkonda (Joonis on autori koostatud, kasutades Maa-ameti haldus- ja asustusjaotuse andmeid).

Uurimistöö koostamiseks on andmed kogutud peamiselt Maa-ameti andmekogudest. Omavalitsuste ja asustusüksuste ruumiandmed on pärit haldus- ja asustusjaotuse leheküljelt ja

kehtivad detailplaneeringud on leitavad planeeringute kaardirakendusest. Hindamaks praeguse ehituse ja 2010 aasta olukorda, on kasutatud ortofotode kaardikihti nii maainfo kui ka ajalooliste kaartide kaardirakenduses. Vajadusel on kasutatud omavalitsuste kodulehtedel olevaid üldplaneeringuid ja detailplaneeringute seletuskirju, mis on leitavad Maa-ameti planeeringu infopäringust.

Töö praktiline osa on läbi viidud QGIS programmis, kus moodustati uurimispiirkond. Uurimispiirkonna moodustamiseks on kasutatud asustusüksuste andmeid (SHP fail), mis on alla laaditud 15.11.2023 seisuga Maa-ameti geoportaali ruumiandmete haldus- ja asustusjaotuse lehelt. Avades fail programmis, tehti aktiivseks Tartu linna asustusüksus. Selle ümber puhvertsooni tegemiseks kasutati käsklust „*Buffer*.“ Avanenud aknasse sisestati distants kolm kilomeetrit ja kujundi stiiliks ümmargune, muud parameetrid jäid selliseks, nagu programm ette andis – tulemus on joonisel 3. Töö taustale lisati Maa-ameti põhikaart, et üles leida planeeringute asukoht, selleks kasutati WMS teenust. Kehtestatud detailplaneeringute asukoha märkimiseks loodi uus kiht, mille geomeetria tüübiks määrati punkt.

Bakalaureusetöö metoodika eeskujuks on võetud Kätlin Põdra ja Evelin Jürgensoni poolt koostatud ettekande “Spatial planning on the local level as the tool for directing land use in Estonia” praktiline osa.

Analüüsi koostamiseks vajalik informatsioon detailplaneeringute kohta saadi Maa-ameti planeeringute andmekogust. Klikates uuritava planeeringu peale, avaneb infopäringu vaade, kus on planeeringute kohta erinevad andmed. Lisaks on infopäringus otselink Maa-ameti arhiivi, kus on üleval planeeringute dokumendid, muuhulgas seletuskirjad. Samaaegselt kasutati Maa-ameti kaardirakenduse funktsiooni “Minu kihid,” kus on võimalik koostada töökiht. Seda kasutati märkimaks, milliseid planeeringuid on juba analüüsitud, et oleksülevaade, millised detailplaneeringud on läbi töötatud ja millised planeeringud vajavad veel vaatamist. Kogutud andmed sisestati QGIS programmis koostatud tööfaili.

Kehtivate detailplaneeringute andmed on leitavad Maa-ameti planeeringute kaardikihist, jättes otsingumootoris sisse filtrid “Detailplaneeringud seisundi järgi - kehtestatud” ja “Asjakohane planeeringuala.” Detailplaneeringute kirjeldamisel ja analüüsimisel on kasutatud ametlikke nimetusi.

Uurimisele kuuluvad kehtivad detailplaneeringud, mis on kehtestatud aastatel 2012 – 2022. Varasematel planeeringutel puuduvad tihtipeale digitaalsed dokumendid Maa-ameti arhiivist. Alates 1. novembrist 2022 on kohustuslik esitada kõik kehtestatavad planeeringud uude üleriigilisse planeeringute andmekogusse PLANK (Planeerimine 2024c). Selleks, et kasutada töös sarnaselt kogutud andmeid, ei käsitletud PLANK keskkonna detailplaneeringuid. PLANK keskkonda ei ole lisatud varasemate aastate planeeringuid, seega on mõistlik kasutada vaid Maa-ameti andmeid. Maa-ameti planeeringute kaardirakenduses ei pruugi olla kõiki viimase aasta planeeringuid, kuid Maa-ameti planeeringute andmekogu ja PLANK andmekogude andmete võrdlust ei teostatud.

Uurimisküsimustele vastamiseks koguti detailplaneeringu üldandmeid (planeeringu nimetus, kehtestamise aasta, pindala) ja infot planeeringu sisu kohta (detailplaneeringu kommentaar). Samuti vaadati, milline üldplaneering seal kehtib, mis aastal see üldplaneering kehtestati ning kas detailplaneering jälgib üldplaneeringut. Kui detailplaneering muutis üldplaneeringut, siis vaadati, mis oli alale planeeringu üldplaneeringuga. Infot koguti ka selle kohta, millises asustusüksuses detailplaneeringu ala asub, milline on planeeritavate tegevuste seis ortofoto järgi ning milline oli ala seisukord 2010. aasta ortofotodel. Kogutud andmete ja nende päritolu ülevaade on tabelis 1.

Tabel 1. Uurimisküsimustele vastamiseks kogutud andmed ja nende päritolu

Kogutud andmed	Andmete päritolu
Detailplaneeringu nimetus	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Ametlik nimetus”
Detailplaneeringu kehtestamise aasta	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Kehtestamise kuupäev”
Detailplaneeringu kommentaar	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Eesmärk;” • Juhul, kui eesmärk oli segane või liiga kitsasõnaline, saadi vajalik teave seletuskirjast; • Seletuskiri on leitav Maa-ameti arhiivist
Üldplaneeringu nimetus	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Üldplaneering”
Üldplaneeringu kehtestamise aasta	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Üldplaneering kehtestamise kuupäev”
Üldplaneeringu kommentaar	<ul style="list-style-type: none"> • Vaadati juhul, kui detailplaneering muutis üldplaneeringut; • Seletuskiri Maa-ameti arhiivist; • Valla üldplaneering konkreetse valla kodulehelt
Asustusüksuse nimetus	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Asustusüksus”
Hetkeseisu kommentaar	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Maainfo kaardirakendus; • Ortofoto aluskaart; • Katastriüksuste kiht
Kas detailplaneering muudab või jälgib üldplaneeringut	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Infopäring - “Üldplaneeringut muutev”
Planeeringu pindala	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Planeeringute kaardirakendus; • Funktsioon “Mõõtmine” ja “Mõõda pindala hektarites”
Olukord aastal 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Maa-ameti Ajaloolised kaardid kaardirakendus; • 2010 aasta ja ortofoto aluskaart

Kuna planeeringuid tehakse erinevatel eesmärkidel, siis eesmärkide süstematiseerimiseks moodustati kategooriad. Tabelis 2 on välja toodud eesmärkide põhjal moodustatud kategooriad ja näited nendesse kuuluvatest planeeringutest.

Tabeli 2. Planeeringute eesmärkide kategooriad ja näited detailplaneeringutest

Kategooria	Detailplaneeringu eesmärgi kirjeldus	Näide kategooriasse sobivast detailplaneeringust (nimetus ja eesmärk)
Üksikelamu rajamine	<ul style="list-style-type: none"> • Elamumaa sihtotstarbega kinnistu kruntide jagamine; • Elamukruntide liitmine, piiride muutmine; • Ehitusõiguse ja arhitektuursete hoonestustingimuste määramine; • Elamumaa tehnosüsteemide, parkimise jms määramine 	<ul style="list-style-type: none"> • „Kasesalu maaüksuse ja lähiala detailplaneering,“ eesmärk on maaüksuse kruntideks jagamine, ehitusõiguse seadmine üksikelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks (detailplaneeringu on koostanud K & M Projektbüroo OÜ aastal 2017)
Ärihoone rajamine	<ul style="list-style-type: none"> • Ehitusõiguse määramine äri- või tootmishoonete rajamiseks / laiendamiseks; • Maaüksuse jagamine äri- või tootmiskaaks; • Äri- või tootmiskaas tehnosüsteemide, parkimise jms määramine 	<ul style="list-style-type: none"> • „Nupu ja Roosi maaüksuste ja lähiala detailplaneering,“ eesmärk on maaüksuse jagamine äri- ja tootmiskaas kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine (detailplaneeringu on koostanud Tartu Maakorralduse OÜ aastal 2018)
Korterite ja ridaelamute rajamine	<ul style="list-style-type: none"> • Ehitusõiguse määramine korterite või ridaelamute rajamiseks; • Tehnosüsteemide, parkimise jms määramine 	<ul style="list-style-type: none"> • „Aretuse tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering,“ eesmärk on krundile kuni 6 boksiga ridaelamu projekteerimiseks ja ehitamiseks ehitusõiguse ning arhitektuurinõuete määramine (detailplaneeringu on koostanud Terav Kera OÜ aastal 2017)
Teadmata	<ul style="list-style-type: none"> • Kõik uuritavad planeeringud, millel puudub eesmärk Maa-ameti infopäringus ja dokumendid Maa-ameti arhiivis 	<ul style="list-style-type: none"> • „Papli maaüksuse detailplaneering,“ Rõõmu külas, kehtestatud aastal 2012

Enamikel juhtudel kategoriseeriti detailplaneeringu eesmärk Maa-ameti infopäringus kirjas oleva eesmärgi põhjal. Juhul, kui Maa-ameti infopäringus oli liiga kitsasõnaline eesmärk, siis kasutati Maa-ameti arhiivis olevat planeeringu seletuskirja. Detailplaneeringu kommentaari märgiti lühidalt, kas tegemist oli näiteks ühe üksikelamu ja abihoonete planeeringuga, kruntide liitmisega või tehnovõrkude rajamisega. Statistika tegemiseks kategoriseeriti Excelis kokkuvõtted omakorda kategooriatesse.

Tulemuste kategoriseerimiseks võeti arvesse lisaks üldplaneeringud. Iga uuritud detailplaneeringu juurde kirjutati, millise üldplaneeringu alas see asub ja mis aastal üldplaneering kehtestati. Üldplaneeringu kommentaari lahter täideti vaid juhul, kui detailplaneering muudab üldplaneeringut. Üldplaneeringu esialgne ja muudetud osa selgub planeeringu seletuskirjas või konkreetse valla kodulehel olevast üldplaneeringu kaardist.

Hetkeseisu kirjeldamiseks kasutati Maainfo kaardirakenduse ortofoto kaardikihti ja katastriüksuse andmeid. Ortofoto abil sai hinnata, kas planeeritud ehitus on valmis ja millises mahus, näiteks mitu hoonet planeeritavast kümnest on valmis ja mitmel on ehitustegevus pooleli. Katastriüksuse andmeid on vaja vaadata, kui planeering nägi ette krundi sihtotstarbe muutmist (näiteks maatulundusmaast ärimaaks) või planeeriti kruntide jagamist. Statistika tegemiseks jaotati tulemused viieks:

- 1) kruntideks jagatud, ehitustegevus on lõpetatud;
- 2) kruntideks jagatud, ehitustegevus on pooleli;
- 3) kruntideks jagatud, ehitustegevust ei toimu;
- 4) ei ole alustatud ühegi tööga;
- 5) ei saa hinnata, sest detailplaneeringu info ja dokumendid ei ole kättesaadavad.

Eraldatud on planeeringud, millel eesmärgid on saavutatud ehk ehitustegevus on lõpetatud, mille esitustegevus on pooleli või ei ole ehitusega alustatud. Eraldati planeeringud, kus pole alustatud ühegi tööga ehk kruntimisega ja planeeringud, mille olukorda ei saa hinnata, tulenevalt eesmärgi mitte teada olemisest. 2010 aasta algolukorra kirjeldamiseks kasutati ajaloolist kaardirakendust ja ortofoto aluskaarti. Maa-ameti maainfo ja ajalooliste kaartide ortofoto aluskaarte uuriti ajavahemikus 1.12.2023 – 21.05.2024.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute tuvastamiseks on Maa-ameti planeeringu infopäringus rida “üldplaneeringut muutev,” kui vaste sellele on “jah,” siis on otstarbekas tutvuda seletuskirjaga. Planeeringu pindala on mõõdetav Maa-ameti kaardirakenduse funktsiooniga “mõõda,” mille abil saab planeeringu kuju mööda detailplaneeringu ala piiri tõmmata ja pindala kuvatakse automaatselt.

Andmete kogumisel ja analüüsimisel tekkis üks ebakõla. Nimelt toimus aastal 2022 Tartu vallas piiride- ja asustusüksuste muutmise, mille käigus moodustati endise Vahi aleviku ja Tila küla liitmisel Raadi alev (Tartu vald 2022). Muudatuste käigus ei muudetud varasemalt Maa-ameti planeeringute andmebaasi sisestatud detailpaneeringute andmeid. See tähendab, et varasematel aastatel kehtestatud planeeringud asusid Maa-ameti planeeringu infopäringu järgi

vanadel asustusüksusel, mistõttu ei klappinud andmed QGIS programmi sisestatud asukohtade ja asustusüksuste järgi Excelis. Näiteks aastal 2012 kehtestatud planeering „Rähni 1,3,5 ja lähiala DP“ asub infopäringu järgi Tila külas, kuid muudatuste käigus asub nüüd Raadi alevis. Sarnaste juhtude korral muudeti planeeringute asustusüksuste nimetusi Excelis.

3. TULEMUSED JA ARUTELU

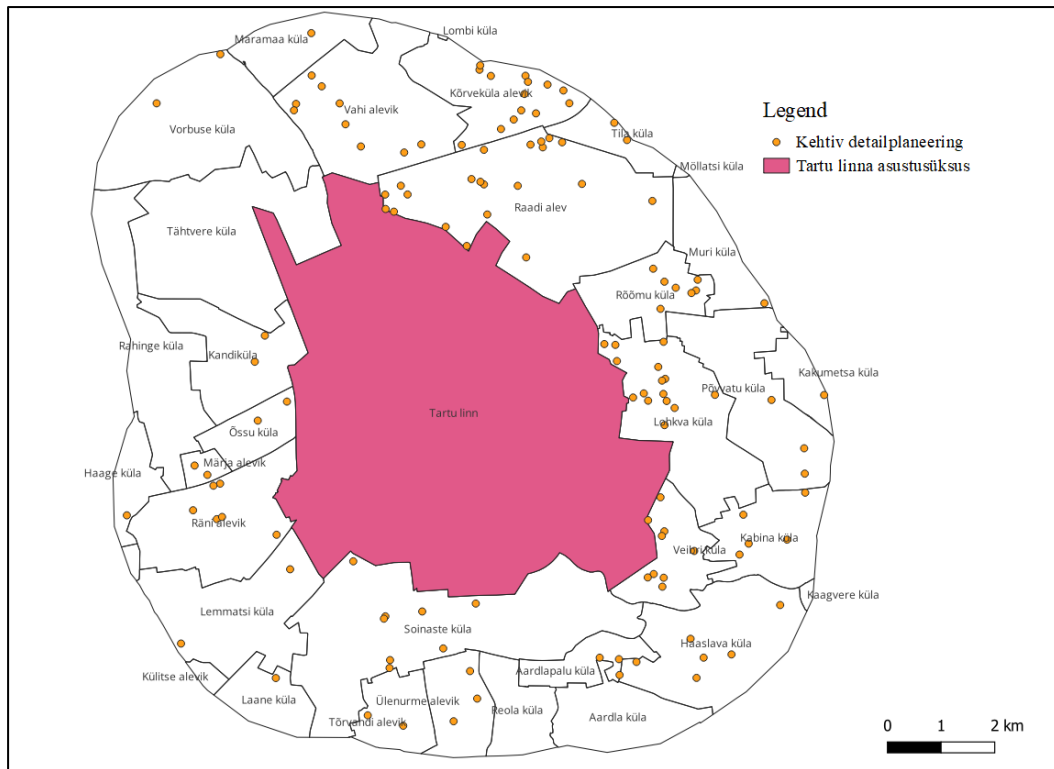
3.1. Detailplaneeringute arv ja jaotus asustusüksustes

Uurimispiirkonnas on Maa-ameti planeeringute andmekogus kokku 284 kehtivat detailplaneeringut, millest 128 on kehtestatud ajavahemikus 2012-2022. 49 planeeringut on kehtestatud hiljem ja 107 planeeringut on kehtestatud varem kui vaadeldav periood, seega jäävad uurimisest välja. Tabelisse 3 on koondatud uuritavate planeeringute arv aastate lõikes.

Tabel 3. Kehtivate detailplaneeringute arv aastate lõikes

Aasta	Planeeringute arv
2012	15
2013	2
2014	5
2015	6
2016	17
2017	19
2018	4
2019	11
2020	14
2021	19
2022	16

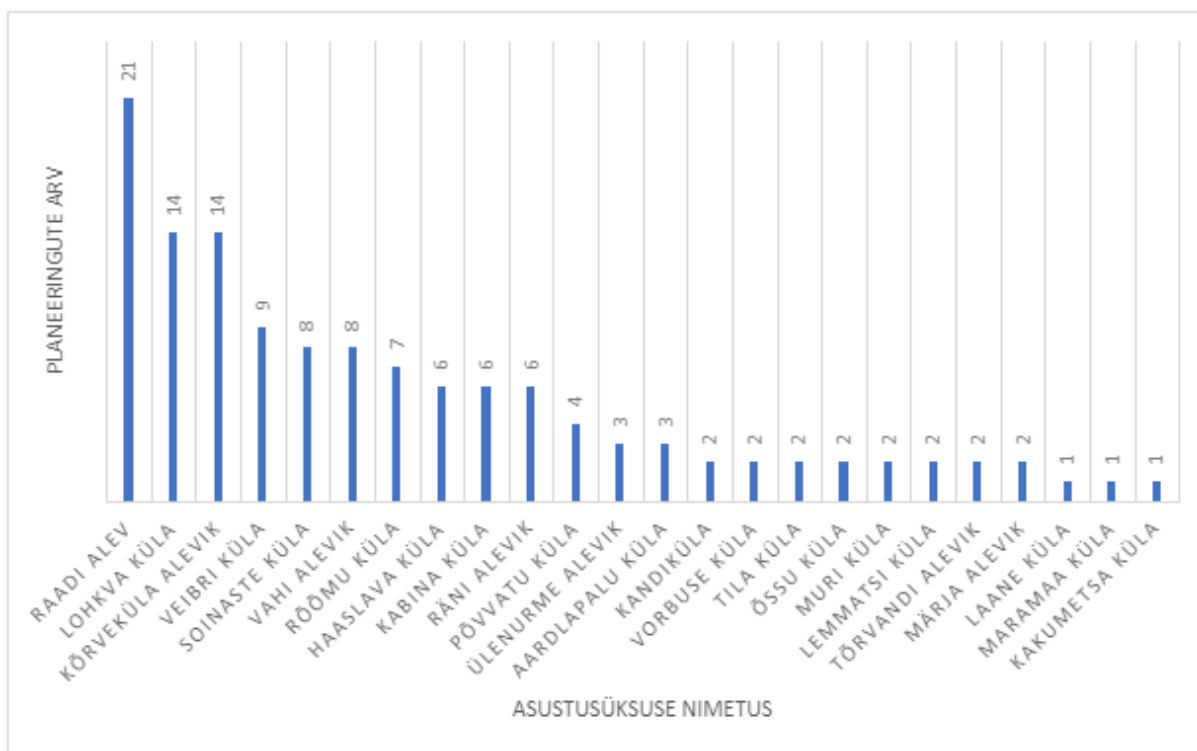
Aastate lõikes on planeeringute arv kõikunud palju. Kõige enam uuritavatest detailplaneeringutest on kehtestatud aastatel 2017 ja 2021 - kummalgi aastal 19 detailplaneeringut. Vähim planeeringuid kehtestati aastatel 2013 ja 2018. Keskmiselt kehtestati uuritavas piirkonnas 11,6 detailplaneeringut aastas, pindalaga 4,5 hektarit. Joonisel 4 on kujutatud kõikide kehtivate detailplaneeringute asukohta uurimispiirkonnas, mis jäävad uuritavasse ajavahemikku.



Joonis 4. Uuritavate detailplaneeringute asukoht uurimispiirkonnas (Joonis on autori koostatud).

Kogu uurimispiirkonna suurus on 15 003 hektarit, kehtestatud detailplaneeringute kogupindala on 582,7 hektarit. See tähendab, et planeeritud ehitusalad hõlmavad 3,9% uurimispiirkonna kogualast.

Detailplaneeringute kaardistamise tulemusel on näha, et enim planeeringuid asuvad Tartu linna põhja-, lõuna- ja idaküljel, kus asuvad rahvarohkemad külad ja asulad, näiteks Kõrveküla, Raadi ja Lohkva. Lääneküljel on rohkem metsa- ja põllumaid ja seal on planeeringuid märgatavalt vähem. Keskmiselt on ühes asustusüksuses 3,8 uuritavat detailplaneeringut. Joonisel 5 on näha planeeringute arvu erinevates asustusüksustes.



Joonis 5. Uurimisalasse jäävate detailplaneeringute arv asustusüksustes.

Kõige rohkem on kehtivaid planeeringuid Raadi alevis. Raadi alev moodustati endise Vahi aleviku ja Tila küla osaliste piirkondade liitmisel aastal 2022 (Tartu vald 2022). Raadi alev on Tartu valla suurim asustusüksus, mis meelitab ligi hea asukoha ja uute elamu- ning tarkavate äripiirkondadega. Seda näitavad ka kehtestatud detailplaneeringud, sest 48% valla detailplaneeringutest on seotud katastriüksuste moodustamisega ja ehitusõiguse määramisega üksikelamutele ja rida- või korterelamutele. Keskmiselt on detailplaneeringu kehtestamise aeg piirkonnas 2018 ja planeeringuala keskmine suurus on 4 hektarit.

Ka Kõrveküla planeeringud on suures mahus seotud katastriüksuste moodustamisega ning üksik- ja ridaelamute ehitusõiguste määramisega – koguni 71% kõikidest alevikus uuritavatest planeeringutest. Selliste detailplaneeringute suur hulk võib tuleneda sellest, et Kõrveküla alevikus on uus koolimaja, spordihoone ja staadion ning lasteaed.

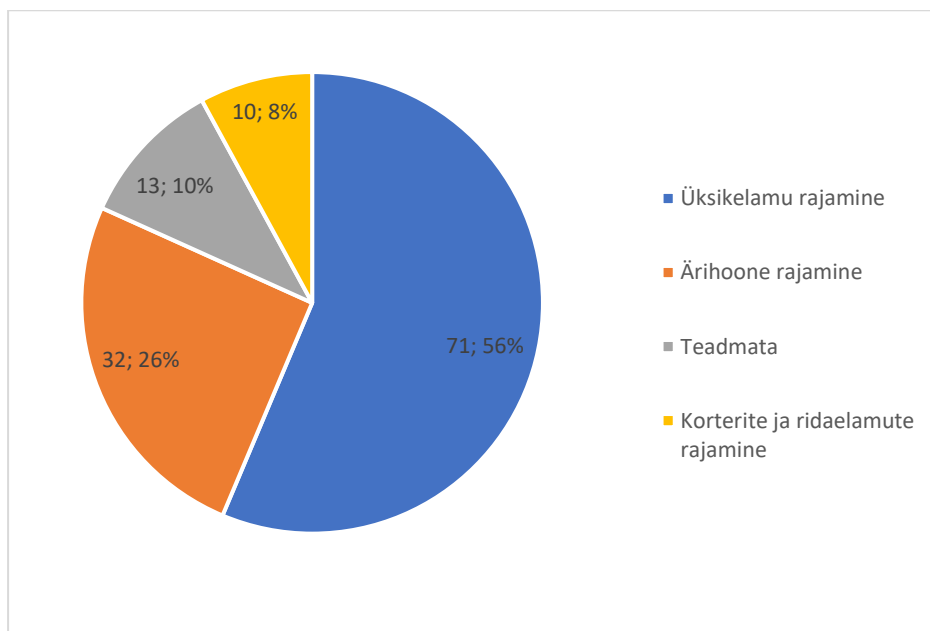
Lohkva külas on erinevalt Raadi alevist ja Kõrveküla alevikust rohkem äri- ja tootmismaad. Seal asuvad mitmed suured Tartu ettevõtted nagu näiteks AS Grüne Fee Eesti, kus kasvatatakse salati- ja kurgitaimi ning Tarmeko mitmed tootmisettevõtted. Üle poole Lohkvas olevatest detailplaneeringutest on seotud äriliste hoonete rajamise või

laiendamiseks. Keskmiselt on detailplaneeringu kehtestamise aeg piirkonnas 2018 ja planeeringuala keskmine suurus on 2 hektarit.

Tähtvere külas ei ole uuritaval ajavahemikul kehtestatud mitte ühtegi detailplaneeringut. Kaagvere, Haage, Lombi, Aardla, Reola, Lemmatsi, Rahinge, Möllaste külad ning Kõlitse alevik asuvad uurimispiirkonna äärealadel ja on suuremas või väiksemas mahus pooleks lõigatud. Uurimispiirkonna aladele jäänud piirkondades ei ole kehtestatud valitud ajaperioodil ühtegi detailplaneeringut, mistõttu puuduvad nende nimetused ka jooniselt number 5.

3.2. Planeeringute jaotus eesmärkide kaupa

Planeeringud on jaotatud nelja kategooria vahel – üksikelamu rajamine, ärihoone rajamine, korterite ja ridaelamute rajamine ja eesmärk teadmata. Planeeringute arv erinevates kategooriates on kujutatud joonisel 6.



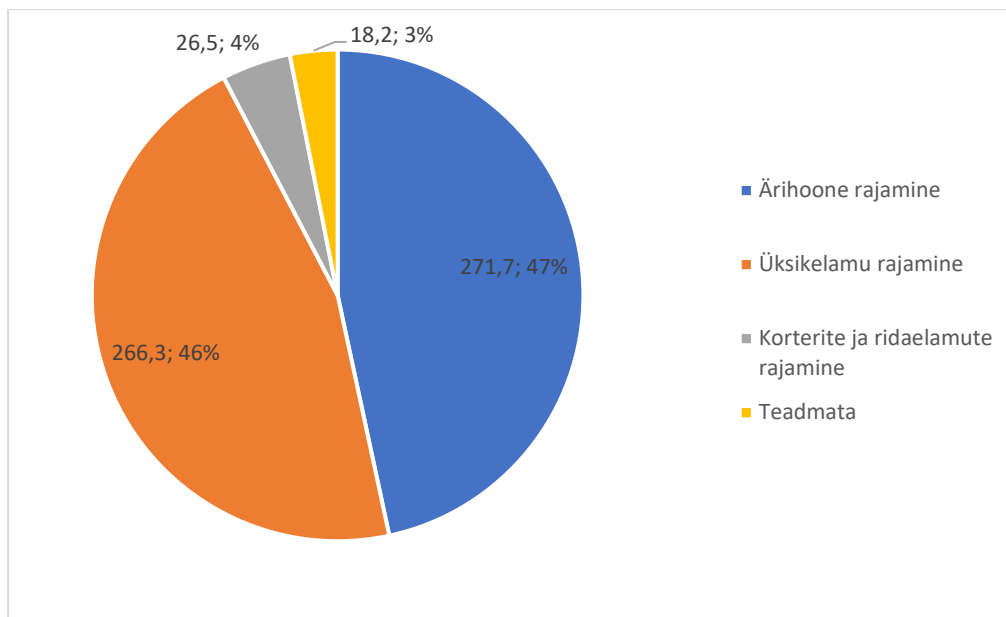
Joonis 6. Kehtivate detailplaneeringute arv ja osakaal erinevate eesmärkide kategooriates.

Kõigist uuritavatest detailplaneeringutest on 71 ehk 56% seotud elamumaale üksikelanute rajamisega. Kategooria alla on koondatud nii elamumaa kruntide liitmine, jagamine, piiride muutmine ja muu sarnane. Pea kõikide selle kategooria planeeringute eesmärkide juurde kuulub ehitusõiguse määramine. See tulemus peegeldab endise linnaarhitekti kirjeldust sellest, et inimesed tahavad elada Tartu linna lähedal, aga töötada Tartus (Liiviste 2023). Suurim planeering asub Raadi alevis, nimetusega „Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrvküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneering.“ Planeeringualale tuleb 126 katastriüksust, millest suurim osa planeeritud elamumaaks, kuid selle hulgas on lisaks transpordimaa, maatulundusmaa ja sihtotstarbeta maa (Hendrikson & Ko OÜ 2023).

Mahult teiselt ehk 26% kõigist detailplaneeringutest on ärilise eesmärgiga - neid on kokku 32. Kategooria alla kuuluvad ärihoonete rajamised, laiendamised või äri- ja tootmismaa katastriüksuse moodustamised. Planeeringute eesmärkide juures on enamasti ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude ja parkla lahenduse leidmine. Suurim planeering asub Tila, Muri ja Rõõmu asustusüksuste aladel, pindalaga 136 ha. Planeeringuga soovitakse rajada päikeseenergia tootmispark, mille võimsus on umbes 50-60 MW (Hendrikson & Ko OÜ 2017).

Kõige väiksema osakaaluga detailplaneeringuid on seotud korterite ja ridaelanute rajamisega - neid on kokku kaheksa. Kõik eelmainitud planeeringud on kehtestatud peale aastat 2016 ja üle poole selle kategooria planeeringutest jäävad Tartu valla aladele. Valimist 10% ehk 13 planeeringu eesmärk on teadmata – Maa-ametis puudus lühikirjeldus ja viide arhiivimaterjalile. Kõik planeeringud on kehtestatud enne aastat 2016. See annab aimu, et planeeringute dokumendid on paberkandjal arhiivis.

Joonisel 7 on kujutatud planeeringute kogupindala samade eesmärgikategooriate kaupa. Summad joonistel on hektarites.



Joonis 7. Planeeringute kogupindala eesmärkide kaupa, hektarites.

Tulemustest on näha, et 93% kõikide planeeringute pindalast on seotud ärihoonete ja üksikelamute rajamisega. Ärihoonete rajamisega seotud planeeringute kogupindala on 271,7 hektarit, mis teeb 47% kogumahust. Üksikelamute rajamisega seotud planeeringute kogupindala on 266,3 hektarit, mis teeb 46% kogumahust. Mõlema kategooria tulemused on omavahel sarnased. Korter- ja ridaelamute rajamisega seotud planeeringute kogupindala on võrreldes eelmistega väike – kokku 26,5 hektarit ehk 4% kogumahust. Kõige väiksema osakaaluga on need planeeringud, mille eesmärk on teadmata - nende kogupindala on 18,2 hektarit ehk 3% kõikidest planeeringutest.

Võrreldes antud tulemusi joonisega 6, saab väita, et ärihoonete rajamiseks on tarvis kõige suuremat maa-ala. Seda kinnitab asjaolu, et 32 ärihoone rajamise jaoks on planeeritud 271,7 hektari maad, ehk keskmise detailplaneeringu pindala on 8,5 ha. Detailplaneeringutest 71 üksikelamu planeeringu kogupindala on 266,3 ha, ehk keskmise detailplaneeringu pindala on 3,8 ha. Keskmiselt on ühe ärihoone rajamise planeering üle kahe korra suurem kui keskmine üksikelamu rajamise planeering. Keskmiselt planeeritakse rida- ja korterelamud 2,65 hektari suurusele maa-alale. Teadmata eesmärgiga planeeringu keskmine pindala on 1,4 ha.

3.3. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute maht ja kirjeldus

Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringut uuritavas piirkonnas kaheteistkümnel korral. Tabelis 4 on ülevaade kõikidest detailplaneeringutest, mis muutsid üldplaneeringut ja nende pindala hektarites. Sarnaste põhjustega planeeringud on koondatud ühele reale.

Tabel 4. Üldplaneeringu muutvad detailplaneeringud ja põhjus

Üldplaneeringu muutmise põhjus	Detailplaneeringu nimetus	Detailplaneeringu pindala (ha)
Tootmishoone laiendamine sotsiaiaal- ja põllumajandusmaale	• OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneeringu	8,5
Elamukrundi rajamine väärtuslikule põllumaale	• Sikupõllu maaüksuse detailplaneering;	4
	• Siku maaüksuse detailplaneering	4
Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine	• Jõerahu tn 18, Jõerahu tn 19, Jõerahu tn 21, Jõerahu tn 23, Jõerahu tn 25, Jõekääru tn 11, Jõekääru tn 13 ja Jõerahu park kinnistute ja lähiala detailplaneering	2,3
Tiheasustusala rajamine väärtuslikule maastikule	• Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneering;	12
	• Rasmuse maaüksuse detailplaneering	2,15
Ei saa hinnata, digidokumendid puuduvad arhiivis	• Redeli, Redeli juurdelõige, Kõivuansi ja Kruusa mü detailplaneering;	6,2
	• Side põik 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering	3
Tootmis- ja ärimaa muutmise elamumaaks	• Kuslapuu tn 2 krundi detailplaneering	2
Tiheasustusest välja arvamine	• Padila maaüksuse ja lähiala detailplaneering	1,5
Elamumaa muutmise ärimaaks	• Luunja vallas Lohkva külas Soojuse põik 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneering;	1
	• Pajula tee 1 (endFarmeri) maaüksuse osaala ning Linna ja Tuuleaasa tee 15 (end Gaasimaja tee 15) maaüksuste ja lähiala detailplaneering	1,3

Üldplaneeringu muudatuste põhjuseid oli kaheksa, mõnel juhul kattusid olukorrad. Kahel korral muudeti üldplaneeringut, sest taheti rajada väärtuslikule põllumaale elamumaa ja sellele üksikelamu. Näiteks “Sikupõllu maaüksuse detailplaneering” kehtestati aastal 2022 ja see hõlmab enda alla umbes 4 hektarit maad. Planeeringu eesmärk on planeerida alale üks üksikelamu ja abihooned, samal ajal leida lahendus haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja muule muule. Üldplaneeringu järgi on planeeringualal väärtuslik põllumajandusmaa, kuhu on uute kruntide moodustamine keelatud (Aberon OÜ 2021). Joonisel 8 on praegune olukord.



Joonis 8. Sikupõllu maaüksuse hetkeolukord. Sinisega on kujutatud elamumaa, punasega maatulundusmaa ja rohelinega transpordimaa krunti (Maa-ameti Maainfo kaart 21.05.2024 seisuga).

Planeeringuala oli enne planeerimist hoonestamata väärtuslik põllumaa. Praeguseks hetkeks on põllumaale moodustatud elamumaa krunt, millele on rajatud üks elamuhoone ja abihoone. Transpordimaale on rajatud killustikust autotee. „Siku maaüksuse detailplaneering“ asub eelnimetatud planeeringu all ja on sama eesmärgiga. Siku maaüksuse ehitustegevus ei ole Maa-ameti Maainfo kaardi järgi lõpuni viidud.

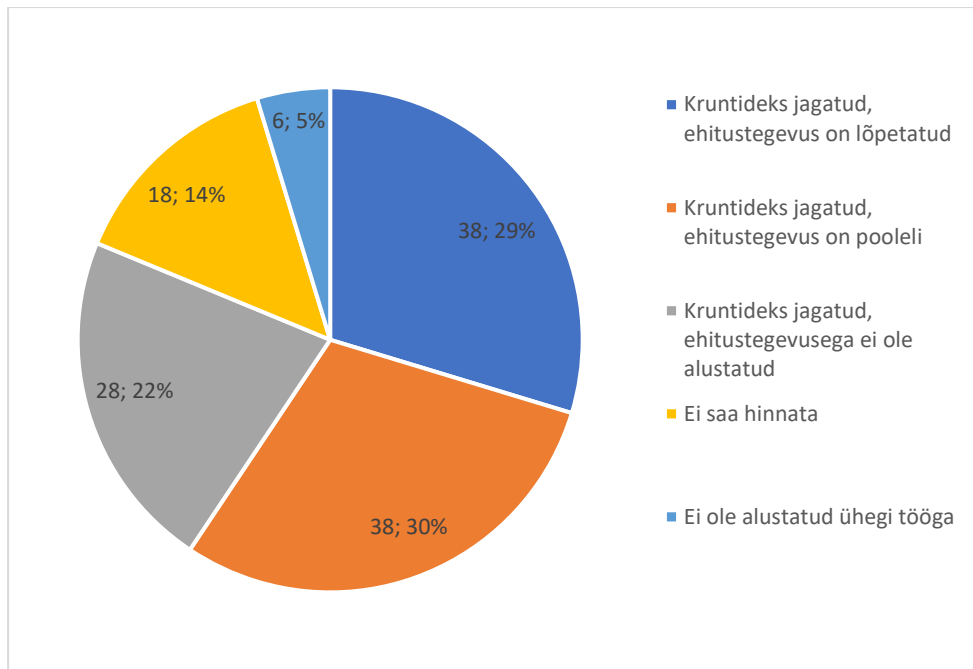
Sarnane olukord oli, mil taheti kahes eri kohas rajada väärtuslikule maastikule tiheasustusala, ehk rohkem kui üks elamumaa krunt. Kahel korral taheti muuta elamumaa ärimaaks. Ühekordsed juhtumid on seotud tootmishoone laiendamisega sotsiaal- ja põllumajandusmaale, kalda ehitusvööndi vähendamise, tootmis- ja ärimaa muutmine elamumaaks ja tiheasustusest väljaarvamise.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute maht kogu uurimispiirkonnast on 0,3% ehk 45 hektarit. Keskmise üldplaneeringut muutva detailplaneeringu pindala on 3,3 hektarit, mis on väiksem kõikide uuritavate planeeringu keskmisest. Suurim muudatus tuli teha Luunja valla üldplaneeringusse, kus sooviti suurendada olemasolevat tootmishoonet sotsiaal- ja põllumajandusmaale, planeeringu suurus on 8,5 ha. Pindalalt väiksemad planeeringud on mõlemas seotud elamumaa muutmisega ärimaaks – kumbki 1 ja 1,3 ha suurune.

Töös analüüsitud üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud moodustavad kogu uuritud alast väikese osa. Autori hinnangul ei muuda need detailplaneeringud üldplaneeringus ettenähtud laiemat eesmärki ümbritsevale suuremale alale. Võib eeldada, et kohalikud omavalitsused on maaomanike soovidele ja ettepanekutele vastu tulnud ning leidnud lahenduse, kuidas neid ellu viia saaks.

3.4. Hetkeolukorra võrdlus aastaga 2010

Uuritavad detailplaneeringud on hetkeseisu hindamiseks jagatud viide kategooriasse. Joonisel 9 on näha, milline on planeeringute realiseerimise statistika.



Joonis 9. Detailplaneeringute realiseerimise arv ja osakaal kategooriates.

Kõikide analüüsitavate detailplaneeringute eesmärk on jagada maa kruntideks või muuta nende piire. Mõningal juhul on eesmärkide juures lisaks maa sihtotstarbe muutmine. Kõikidest planeeringutest 81% ehk 104 on planeeringus ettenähtud krundid moodustatud – kogupindalaga 502 hektarit. Viiel protsendil juhtudest ei ole kruntimisega alustatud.

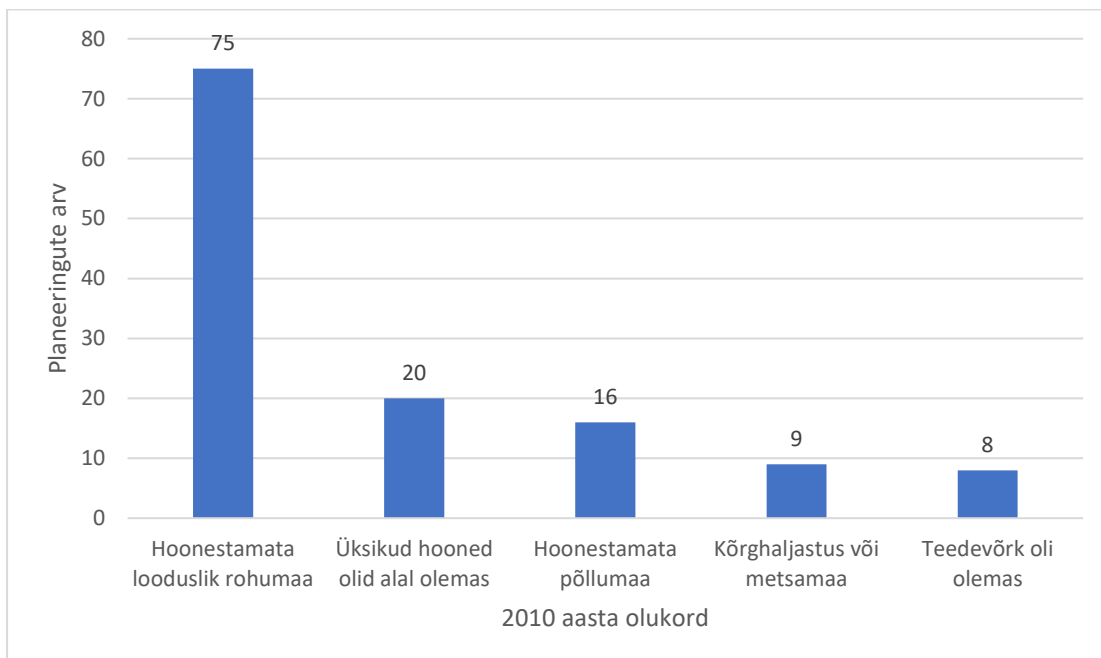
Jooniselt selgub, et detailplaneeringutes määratud ehitustegevus on lõpule viidud 38 korral, nende planeeringute kogupindala on 102 hektarit. Näiteks „Lohkva külas Pillikoori tee 3 maaüksuse detailplaneeringu“ eesmärk oli elamukruntide moodustamine ja ehitusõiguse seadmine kahe korterelamu püstitamiseks. Mõlemad kortermajad on valmis ja kasutusluba on väljastatud. Sama suures mahus ehk 38 detailplaneeringu puhul on kehtestatud detailplaneeringutes määratud ehitustegevus pooleli. Taoliste planeeringute kogupindala on 311 hektarit. Näiteks „Kõrveküla alevikus asuva Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ järgi on alale planeeritud 10 üksikelamu krunti, kuid neist valmis on 6 ja ülejäänutel ehitustegevust ei ole. Planeeringu elluviimist on alustatud 22 juhul maa-ala kruntimisega, kuid ehitustegevuseni ei ole jõutud.

Detailplaneeringutest 16 ehk 13% on seotud maa sihtotstarbe muutmisega, kogupindalaga 69 hektarit. Suur osa nendest muudavad üldplaneeringut, kuid mõnel juhul toimub maa sihtotstarbe muutus ilma üldplaneeringut muutmata. Näiteks „Vahi tänav 11 ja lähiala detailplaneering“ ei muuda Maa-ameti planeeringu infopäringu järgi üldplaneeringut, kuid

planeeringu eesmärk on muuta ärimaa elumaaks ja määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Kuuel korral on planeering lõpuni viidud, näiteks „Kuslapuu tn 2 krundi detailplaneering“ määras ärimaa muutmise elumumaaks ja sinna korter- ja ridaelamute rajamise. Kõik hooned on valmis ja kasutusluba on olemas. Seitsmel korral on sihtotstarbe muudetud, kuid ehitustegevus pooleli ja kolmel korral on sihtotstarbe muudetud, kuid ehitusega pole alustatud. Kuuel korral ei ole kehtestatud detailplaneeringu elluviimist alustatud, planeeringud asuvad Tartu ja Ülenurme valla üldplaneeringute alas.

Detailplaneeringu elluviimise mahtu ei saa hinnata 18 korral. Hindamist piirab eesmärgi mitte teadmine ja silmaga nähtamatu tehnosüsteemi rajamine, selliste planeeringute kogupindala on 28 hektarit. Näiteks „Mõlla tänava elumupiirkonna detailplaneeringu“ eesmärk oli muuta olemasoleva detailplaneeringu rakendussätete osa, mis lubaks ajutiselt kasutada lokaalseid kanalisatsioonilahendusi, kuni valmib Jõgeva mnt äärne survetorustik. Ortofoto järgi ei saa hinnata, kas maa-alused võrgud on rajatud.

Aastal 2010 ei olnud suures mahus uuritavatel planeeringualadel ühtegi ehitist. Joonisele 10 on koondatud ortofoto uurimise tulemused.



Joonis 10. Detailplaneeringualade seisukord aastal 2010.

Uuringu käigus selgus, et 75 korral algatati planeeringud hoonestamata looduslikule rohumaaale. Taoliste planeeringute kogupindala on 399 hektarit, mis teeb planeeringute

kogumahust 67%. Kahekümnel korral oli planeeringualal mõni hoone olemas. Näiteks „Rõõmu külas Kubja maaiüksuse detailplaneeringu“ eesmärk oli maatulundusmaale üksikelamu ehitamine ja osalise sihtotstarbe muutmine. Joonisel 11 on kujutatud planeeringuala, hetkeolukorda ja 2010 aasta olukorda.



Joonis 11. Kubja maaiüksuse planeeringuala. Vasakul pool on kujutatud planeeringuala ja hetkeolukorda. Paremalt pool on olukord aastal 2010. (Maa-ameti Planeeringute ja Ajalooliste kaartide kaardirakenduse ortofoto kaardikiht seisuga 02.05.2024)

Planeeringualal oli aastal 2010 idaküljes üks hoonestatud elamumaa krunt ja ülejäänud ala oli maatulundusmaa. Planeeringu elluviimisel on säilinud olemasolev elamumaa ja maatulundusmaa arvelt on lisatud vasakusse nurka üks lisa elamumaa krunt koos üksikelamuga.

Kuueteistkümnel korral planeeriti ehitustegevust põllumaale, näited selle kohta on peatükis 3.3., kus kirjeldati elamumaa rajamist väärtuslikule põllumaale. Üheksal korral oli planeeringuala planeeritud metsa- või tiheda kõrghaljastusega piirkonda. Kaheksal korral oli olemas teedevõrk, kuhu planeeriti juurde üksikelamud.

4. KOKKUVÕTE

Maa kui piiratud ressursi kaalutletud kasutamine on tähtis osa ühiskonna jätkusuutlikkust arenemisest. Maa planeerimisel tuleb silmas pidada, et iga planeering oleks kooskõlas sellest suurema ala planeeringuga, et tagada ühtne ja kõigile arusaadav tulemus. Tuleb ette olukordi, mil kehtestatud planeeringus märgitud maa-ala kasutusfunktsioon ei ole otstarbekas rakendada. Selliste olukordade lahendamiseks on mõistlik teha planeeringu muudatusettepanek.

Tartu linn on Tartumaa keskus, sinna on koondunud suurimad valla tööpakkujad ja elumugavused. Linna ehitustegevuse ruum on piiratud, mistõttu on kiires kasvus linnalähedased asustusalad. Aastatel 2014-2020 pidi eelduste kohaselt kõige suurema kasvuga piirkondadeks olema Vahi, Kõrveküla, Veibri, Soinaste, Ülenurme, Räni ja Märja. Eelnimetatud aladele pidi kerkima 250-500 uut eluruumi aastas. Aastaks 2040 on stsenaariumi kohaselt Tartu linnas 6000 ja Tartu linnalähedastel aladel 8000 uut kodu. Populaarsemateks piirkondadeks on Raadi, Kõrveküla, Veibri ja Ülenurme.

Bakalaureusetöö eesmärk oli välja selgitada, millise eesmärgiga detailplaneeringuid on Tartu linna asustusüksuse piirist kolme kilomeetri raadiuses aastail 2012 – 2022 kehtestatud enim ja kui suures mahus on need ellu viidud. Uurimispiirkonda jäi 34 asustusüksust, ala kogupindala oli 15 003 hektarit. Lähteandmed pärinevad peamiselt Maa-ameti erinevatest andmebaasidest – planeeringute, maainfo ja ajalooliste kaartide kaardirakendusest ning haldus- ja asustusjaotuse leheküljelt.

Töös selgus, et Maa-ameti planeeringute andmekogu andmete kohaselt oli uurimispiirkonnas kokku 128 detailplaneeringut, mis on kehtestatud aastatel 2012-2022. Kõige rohkem kehtestati planeeringuid aastatel 2017 ja 2021 - kummalgi aastal 19 detailplaneeringut. Vähim planeeringuid kehtestati aastatel 2013 ja 2018. Keskmiselt kehtestati uuritavas piirkonnas 11,6 detailplaneeringut aastas. Planeeringu keskmine suurus on 4,5 hektarit.

Vaadeldaval perioodil on kõige rohkem detailplaneeringuid kehtestatud Raadi alevis – kokku 21 planeeringut. Järgmised aktiivsed piirkonnad on Kõrveküla ja Lohkva. Keskmiselt on ühes

asustusüksuses 3,8 uuritavat detailplaneeringut, kuid leidub ka asustusüksuseid, kus ei ole valitud ajaperioodil kehtestatud mitte ühtegi planeeringut.

Uurimise käigus selgus, et 56% kõikidest uuritavatest detailplaneeringutest on seotud elamumaale kruntide moodustamise ja üksikelamute rajamisega. Kõigist detailplaneeringutest on 26% ärilise eesmärgiga, ehk ärihoonete rajamisega, laiendamisega või äri- ja tootmismaa katastriüksuse moodustamisega. Eesmärk on teadmata 10% juhtudest – Maa-ametis puudus lühikirjeldus ja viide arhiivimaterjalile. Korterite ja ridaelamute rajamisega on seotud 8% planeeringutest. Võrreldes omavahel üksikelamute ja ärihoonete rajamise planeeringute arvu ja pindala, saab väita, et ärihoonete rajamiseks on tarvis kõige suuremat maa-ala. Seda kinnitab asjaolu, et keskmiselt on ühe ärihoone rajamise planeering üle kahe korra suurem kui keskmine üksikelamu rajamise planeering.

Detailplaneeringuga muudeti üldplaneeringut piirkonnas kaheteistkümnel korral. Muudatuste põhjused olid seotud ehitustegevusega kaldaäärses piirkonnas, tootmishoonete laienemise või uute ehitamisega ja eluhoone rajamisega väärtuslikule põllumaale, ärimaa muutmisega elamumaaks või vastupidi ning tiheasustusalast väljaarvamise. Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute maht kogu uurimispiirkonnast on 0,3% ehk 45 hektarit. Keskmise üldplaneeringut muutva detailplaneeringu pindala on 3,3 hektarit, mis on väiksem kõikide uuritavate planeeringu keskmisest.

Uurides Maa-ameti ortofoto kaardikihte selgus, et detailplaneeringutes määratud ehitustegevus on lõpule viidud 38 korral. Sama suures mahus on kehtestatud detailplaneeringutes määratud ehitustegevus pooleli. Planeeringu elluviimist on alustatud maa-ala kruntimisega, kuid ehitustegevuseni ei ole jõutud 22 korral. Kuuel korral ei ole alustatud ühegi tööga ja 18 planeeringu tegevust ei saa hinnata.

Võrreldes praegust ja 2010 aasta ortofotot selgus, et üle poole ehk 75 planeeringut planeeriti hoonestamata looduslikule rohumaaale, 16 planeeriti põllumaale ja 9 ala oli kaetud kõrghaljastuse või metsaga. Selgus, et 20 korral oli planeeringualal olemas mõni hoone ja kaheksal korral oli olemas teekate.

Töös saadud tulemusi võivad kasutada kohalikud omavalitsused, et saada ülevaade oma territooriumil olevate detailplaneeringute elluviimisest. Lisaks võib tööst abi olla piirkonna kinnisvaraarendajatele, hindajatele, maakleritele ja ostu- ning müügihuvilistele.

KASUTATUD KIRJANDUS

- Arengu ruumiline ja strateegiline kavandamine, sh regionaaltasandi funktsioonid ruumilise arengu suunamisel. (2017). Aruanne. Irbis konsultatsioonid OÜ, Tartu ülikool RAKE, Hendrikson & Ko OÜ. 143 lk.
- Aretuse tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering. (2017). Seletuskiri. Terav Kera OÜ. Tartu. 19 lk.
- AS Masinaehitaja kaebus Pärnu Linnavolikogu määruse "Pärnu linna üldplaneering 2001-2025" tühistamiseks. (2002). Kohtuotsus nr 3-3-1-37-04. 7 lk.
- Aun, A.** (2010). Üldplaneeringu ja detailplaneeringu suhe ning nendega seotud vaidlused. Magistritöö. Tartu Ülikooli Avaliku õiguse instituut. Tartu. 111 lk.
- Eesti Planeerijate Ühing, Eesti Arhitektide Liit, Eesti Maastikuarhitektide Liit. (2020). Dokument. Detailplaneeringute koostamise terviklik teoreetiline-praktiline ülevaade. Pärnu. 113 lk.
- Eesti vallad ja linnad maakondade kaupa. (2024). Eesti linnade ja valdade liit. [veebileht] <https://www.elvl.ee/kohalikud-omavalitsused/eesti-vallad-ja-linnad-maakondade-kaupa#tartu-linn> (13.02.2024)
- Hiob, M., Nutt, N.** (2016). Spatial Planning in Estonia – From A Socialist to Inclusive Perspective. - *Transylvanian Review of Administrative Sciences*. No. 47, pp 63-79.
- Jõerahu tn 18, Jõerahu tn 19, Jõerahu tn 21, Jõerahu tn 23, Jõerahu tn 25, Jõekääru tn 11, Jõekääru tn 13 ja Jõerahu park kinnistute ja lähiala detailplaneering. (2017). Seletuskiri. Kobras AS. Tartu. 28 lk.
- Kambja valla üldplaneering. (2017). Seletuskiri. Kambja Vallavalitsus. 77 lk.
- Kasesalu maaüksuse detailplaneering (2017). Seletuskiri. K & M Projektbüroo OÜ. Tallinn. 10 lk.
- Keskkonnaõiguse Keskus. (2015). Riigikogu poolt vastuvõetud uus planeerimisseadus: ülevaade muudatustest. [veebileht] <https://www.k6k.ee/uudiskiri/2015/veebruuar/uus-planeerimisseadus> (16.01.2024)
- Lass, J.** (2003). Planeerimisõigus. Õppematerjal. 30 lk.
- Lass, J.** (2012). Ruumiline planeerimine ja ehitamine : kodaniku käsiraamat. Harjumaa: Pirita Selts. 61 lk. (18.01.2024)

- Levald, A.** (2012). Ruumikultuurist keskkonnas ja selle planeerimisest. Sirp. [e-ajakiri] <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/ruumikultuurist-keskkonnas-ja-selle-planeerimisest/> (13.03.2024)
- Liiviste, P.** (2023). Tartu suurimaks probleemiks on endise linnaarhitekti hinnangul valglinnastumine. - Ehitusleht. [e-ajakiri] <https://ehitusleht.ee/tartu-suurimaks-probleemiks-on-endise-linnaarhitekti-hinnangul-valglinnastumine/> (23.04.2024)
- Luik, K.** 2017. Aastatel 1998-2015 Tartu linnalähedastel aladel moodustatud uusarendused ja nende realiseerumist mõjutavad tegurid. Magistritöö. Eesti Maaülikooli metsandus- ja maaehitusinstituut. Tartu.
- Luunja valla Üldplaneering. (2008). Seletuskiri. Oü Gepa maa- ja ehituskorraldus. Tartu. 26 lk.
- Nowak, M. J., Mitrea, A., Lukstina, G., Petrișor, A., Kovács, K. F., Simeonova, V., Yanchev, P., Jürgenson, E., Põdra, K., Řezáč, V., Mikalauskaite, K., Pranevičienė, B., Ladzianska, Z., Baloga, M.**(2023). Spatial Planning Systems in Central and Eastern European Countries. Šveits: Springer. 100 lk.
- OÜ Tarmeko tootmisterritooriumi detailplaneering. (2019). Seletuskiri. AB Artes Terrae OÜ. 25 lk.
- Planeerimisseadus. (vastu võetud 28.01.2015, viimati jõustunud 01.07.2023). *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023057> (23.04.2024)
- Planeerimis- ja ehitusseadus. (vastu võetud 14.06.1995). - *Riigi Teataja* <https://www.riigiteataja.ee/akt/28423> (12.01.2024)
- Põdra, K., Jürgenson, E.** (2023). Spatial planning on the local level as the tool for directing land use in Estonia. Uurimuse ettekanne. Tartu.
- Püümann, H.** (2021). The Legal Meaning of a Detailed Spatial Plan in the Context of the Fundamental Right of Ownership. - *Juridica International*. Nr 30, lk 81-89.
- Remmelkoor, O.** (2003). Soovitused detailplaneeringu koostamiseks. Keskkonnaministeerium. Tartu. 51 lk.
- Regionaal- ja põllumajandusministeerium. (2024a). Üleriigiline planeering. [veebileht] <https://agri.ee/regionaalareng-planeeringud/ruumiline-planeerimine/uleriigiline-planeering#eesti-2030> (11.02.2024)
- Regionaal- ja põllumajandusministeerium. (2024b). Üleriigiline planeering 2050. [veebileht] <https://riigiplaneering.ee/uleriigiline-planeering/uleriigiline-planeering-eesti-2050/uleriigiline-planeering-2050> (11.02.2024)

- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakond. (2024a). Korduvad küsimused. Planeerimine.ee [veebileht] <https://planeerimine.ee/kysimused/korduvad-kysimused/> (05.04.2024)
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakond. (2024b). Maakonnaplaneering. Planeerimine.ee [veebileht] <https://planeerimine.ee/ruumiline-planeerimine/mp/> (05.04.2024)
- Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakond. (2024c). Planeeringute andmekogu. Planeerimine.ee [veebileht] <https://planeerimine.ee/digi/plank/> (05.04.2024)
- Rikkinen, A.** (2002). Muutunud linnaplaneerimine. - Postimees [e-ajaleht] <https://arvamus.postimees.ee/1965589/muutunud-linnaplaneerimine>
- Rosenthal, J.** (2015). Asustumustri muutused linnalähedases vallas: detailplaneeringute realiseeritavus ja valglinnastumine Tartu valla näitel. Magistritöö. Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledž. Tartu. 80 lk.
- Rumm, A.** (2016). Tartu linn alustab Tähtvere vallaga ühinemisläbirääkimisi. [veebileht] <https://tartu.ee/et/uudised/tartu-linn-alustab-tahtvere-vallaga-uhinemislaboraakimisi>
- Shrinking Smartly in Estonia. Preparing Regions for Demographic Change. (2022). Uuringu aruanne. OECD Rural Studies. 167 lk.
- Sikupõllu maaüksuse detailplaneering. (2021). Seletuskiri. Aberon OÜ. Tartu. 13 lk.
- Tartu rahvastiku- ja elamuproгноos 2040. (2021). Rakendusuringu aruanne. Tartu Ülikool ja Popinvest OÜ. 88 lk
- Tartu vald. (2022). Tere, Raadi alev! [veebileht] https://tartuvald.ee/uudised-ja-teated/-/asset_publisher/8G9D1jy5490/content/id/34982605 (07.04.2024)
- Tartu vald. (2024). Tutvustus ja asukoht. [veebileht] - <https://tartuvald.ee/tutvustus-ja-asukoht> (14.03.2024)
- Tartu maakonnaplaneering 2030+. (2019). Seletuskiri. Tartu Maavalitsus. 42 lk.
- Tartumaa Omavaltsuste liit. (2024). Tartumaa kohalikud omavalitsused. [veebileht] <https://www.tartumaa.ee/tutvustus/omavalitsused> (14.03.2024)
- Torremolinos Harta. (1983). Euroopa Regionaalplaneerimise eest vastutavate ministrite konverents. 20.05.1989. Mitteametliku tõlkega dokument. Tõlkinud Riina Reinholm ja Jüri Lass. <https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Torremolinose-harta.pdf>

Vilgats, K. (2003). Jüri Lass: Kui kõnnid Pärnus ringi ja piltlikult öeldes on igal pool soolikad väljas, on midagi valesti. - *Pärnu Postimees*. [e-ajakiri] <https://parnu.postimees.ee/2376565/juri-lass-kui-konnid-parnus-ringi-ja-piltlikult-oeldes-on-igal-pool-soolikad-valjas-on-midagi-valesti> (14.01.2024)

Vorbuse küla Vorbusemäe puhkeala detailplaneering. (2017). Seletuskiri. Kobras AS. Tartu. 28 lk.

Õigus, K. 2018. Luunja valla planeeringute analüüs. Magistritöö. Eesti Maaülikooli metsandus- ja maaehitusinstituut. Tartu.

Üldplaneering 2040+. (2021). Tartu linnavalitsuse ruumiloome osakond. Tartu. 108 lk.

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Irmeli Ossul,

(sünniaeg 21/11/2000)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö Aastatel 2012-2022 kehtestatud detailplaneeringute elluviimine Tartu linna lähiümbruses,

mille juhendaja on Kätlin Põdra,

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor: Irmeli Ossul

(allkirjastatud digitaalselt)

Juhendajate kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta