



EESTI MAAÜLIKOOL

Põllumajandus- ja keskkonnainstituut

**Heidi Padar**

**ASUSTUSE MUUTUSED JA SELLE PLANEERIMINE  
TARTU LINNA LÄHITAGAMAAL**

CHANGE AND PLANNING OF SETTLEMENTS IN TARTU  
SUBURBAN AREA

Magistritöö

Keskkonnakorralduse ja -poliitika õppekava

Juhendaja: lektor Jaak Kliimask, *MSc*

Tartu 2021

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51006		Magistritöö lühikokkuvõte	
Autor: Heidi Padar		Õppekava: Keskkonnakorraldus- ja poliitika (80407)	
Pealkiri: Asustuse muutused ja selle planeerimine Tartu linna lähitagamaal			
Lehekülgi: 73	Jooniseid: 32	Tabeleid: 22	Lisasid: 1
<p>Õppetool: Keskkonnakaitse ja maastikukorraldus</p> <p>ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood: Linna ja maa planeerimine (S240)</p> <p>Juhendaja: lektor Jaak Kliimask, MSc</p> <p>Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu, 2021</p>			
<p>Valglinnastumine on viimastel kümnenditel olnud aktuaalne uurimisteema. Küll aga on vähe uuritud asustuse muutusi suuremate linnade tagamaal. Uurimispiirkondi on käsitletud pigem valdade kui tervikute lõikes, mis aga ei võimalda täpsemalt muutusi analüüsida ja tekkinud või tekkivaid asustusega seotud probleeme tähele panna.</p> <p>Asustuse ja ruumistruktuuri areng ja planeerimine on senini olnud Eestis pigem juhuslik ja kontrollimatu. Tekkinud ja tekkimas on rida asustusega seotud probleeme: valdade territoriaalne terviklikkus, linnalähedaste asumite liigkiire kasv, osade ajalooliste keskuste taandareng või vähene aktraktiivsus. Seda protsessi oleks võimalik suunata üldplaneeringute kaudu, eelkõige planeerides ruumiliselt elamuehitust.</p> <p>Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli uurida Tartu linna lähitagamaal asuvate Luunja valla, Kambja valla, Tartu valla ja Tartu linna (endise Tähtvere valla piirkond) asustuse arenguid viimase 30 aasta jooksul ja üldplaneeringuid asustuse ja ruumistruktuuri suunamise seisukohast lähtuvalt.</p> <p>Töö tulemusena selgus, et asustust ja elamuehitust üldplaneeringutes käsitletakse küll piisavalt, kuid samas jälle kohati liiga üldiselt, kohati killustunult detailselt, kuid asustussüsteeme tervikuna ja sellega seotud probleeme ei käsitleta.</p>			
Märksõnad: valglinnastumine, linnade lähitagamaa asustus, planeerimine, elamuehituse territoriaalne suunamine			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51006		Abstract of Master's Thesis	
Author: Heidi Padar		Curriculum: Environmental management and policy (80407)	
Title: Change and planning of settlements in Tartu suburban area			
Pages: 73	Figures: 32	Tables: 22	Appendixes: 1
Department / Chair: Environmental Protection and Landscape Management Field of research and (CERC S) code: Urban and rural planning (S240) Supervisors: Jaak Kliimask, <i>MSc</i> Place and date: Tartu, 2021			
<p>Urban sprawl has been an actual issue of research in last decades. At the same time, less attention has been paid on changes of settlements and settlement systems in urban hinterlands, territorial level has mainly been municipalities as whole. This means less possibilities to analyse settlement related problems.</p> <p>Development and management of settlement and spatial structure has been in Estonia quite random and un-controlled. There has taken place emergence of several problems related to settlement developments: territorial unity of municipalities, too fast growth of some localities nearby cities, degeneration of historical local centres. There are possibilities for management of the developments through municipalities general plans, especially planning location of new living rooms.</p> <p>The aim of the masters work has been to study development and management of settlement systems in municipalities located in nearby hinterland of Tartu City.</p> <p>The main result has been that whilst in general there are plans for location of new living rooms, but in too general way and paying attention to some certain settlements, the settlement systems related to spatial problems have not received attention at all.</p>			
Keywords: urban sprawl, urban hinterland, planning, territorial management of living rooms			

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	5
1. LINNASTUMISPROTSESSID LINNADE TAGAMAAL: VALGLINNASTUMINE...	7
1.1. Valglinnastumise tunnused ja olemus .....	7
1.2. Valglinnastumise põhjused .....	8
1.3. Valglinnastumisega seotud probleemid ja tagajärjed .....	10
1.4. Valglinnastumise kontrollimine ja suunamine .....	11
1.5. Valglinnastumine maailmas ja Eestis: üldised trendid ja teemad .....	12
2. ANDMED JA METOODIKA .....	15
2.1. Andmeallikad .....	15
2.2. Metoodika .....	16
3. ASUSTUSE ARENGUD TARTU LINNA LÄHITAGAMAAL .....	18
3.1. Uuritava piirkonna üldiseloostus .....	18
3.2. Tartu lähitagamaa asulate ja selle muutuste iseloostus .....	21
3.3. Tartu lähitagamaa asustussüsteemi ja selle muutuste iseloostus .....	24
3.3.1. Luunja vald .....	24
3.3.2. Kambja vald .....	29
3.3.3. Tartu linn (endine Tähtvere vald) .....	34
3.3.4. Tartu vald .....	39
3.3.5. Tartu lähitagamaa kantide territoriaalsed sidemed .....	46
3.4. Tartu lähitagamaa asustusega seotud probleemid .....	48
4. ASUSTUSE SUUNAMINE ELAMUEHITUSE LÄBI: VALDADE ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS .....	49
4.1. Uuritavate dokumentide staatus .....	49
4.2. Elamuehituse käsitlused valdade üldplaneeringutes .....	51
4.2.1. Luunja vald .....	51
4.2.2. Kambja vald .....	53
4.2.3. Tartu linn (endine Tähtvere vald) .....	58
4.2.4. Tartu vald .....	61
4.3. Asustuse suunamine valdade üldplaneeringutes .....	65
KOKKUVÕTE .....	66
SUMMARY .....	68
KASUTATUD KIRJANDUS .....	69
LISAD .....	73
Lisa 1. Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks (avaldamise tähtajatu piirang) ning juhendaja(te) kinnitus töö kaitsmisele lubamise kohta .....	73

## SISSEJUHATUS

Ajalooliselt ja traditsiooniliselt on Eesti asustus olnud valdavalt haja-asustatud, külade ja väikeste asulatega. Eestlased on läbi ajaloo, nii põhimõtteliselt kui olude sunnil hinnanud ja väärtustanud põllumajanduslikku elulaadi, mis on toonud lauale toidu ja aidanud kaitsta ning säilitada meie ajaloolist kultuuripärandit. Paraku on inimeste eluviisid aastatega oluliselt muutunud, mille tõttu on toimunud muutused ka maakasutuses, transpordivahendite eelistustes, majapidamiste paiknemises ja seeläbi ka asustuse muutustes.

Kasvanud on väljaränne maapiirkondadest linna suunal, nii suurematesse linnadesse kui linnalähedastesse piirkondadesse. Maapiirkondadele tähendab see omakorda elanikest tühjenemist, olemasolevate majapidamiste hääbumist ja lagunemist ning ääremaastumise ohtu. Rahvastiku kiire kasv ja koondumine linnadesse on tekitanud aga ülerahvastatuse, kvaliteetse elukeskkonna kadumise ja maaressursi puuduse. Tingituna eelnevast on inimesed hakanud rohkem otsima ja väärtustama looduslähedust, avarust, privaatsust ja paremaid elamistingimusi. Linnade lähitagamaa on elamispiirkonnana justkui pakkumas senisest paremat hinna/kvaliteedi suhet.

Kõige eelneva tõttu on linnad hakanud oma tavapäraestest piiridest välja valguma ja linnaäärtesse on tekkinud uusasumid – valglinnastunud alad. Valglinnastumine on protsess, mida on raske kontrollida ja planeerida ning seda nähakse rohkem negatiivse nurga alt. Rahvastiku paiknemine on sellistes piirkondades olnud siiani suhteliselt juhuslik ja ebahühtlane. Ühest küljest tagab sellistes uusasumites elamine inimeste unistuste täitumise ja paremad elamisvõimalused, säilitades endiselt sidemed linna kui tõmbekeskusega, kus on paremad töö-, hariduse-, vabaaja-, teenuste kättesaadavuse jms võimalused. Teisalt põhjustab valglinnastutes elamine suuremat transpordi- ja ajakulu. Transpordikasv eeldab paremaid infrastruktuuride ja taristute väljaarendamise võimalusi, samas kaasneb intensiivsema liikluskoormuse kasvuga ka suurem õhusaastamine ja autostumine.

Et tagada uute ja olemasolevate asumite jätkusuutlik, planeeritud ja kontrollitud areng on vaja sekkuda nii riigi kui kohalike omavalitsuste tasemel läbi erinevate planeeringute, arengukavade koostamise ja infrastruktuuride rajamise. Planeeringutega on võimalik asustust suunata läbi erinevate tingimuste seadmise elamuehituseks. Ehitustegevusest

lähtuvalt saab planeeringuga kas lubada või mitte lubada, keelata/piirata või soodustada teatud piirkondadesse ehitamist.

Eestis on linnastumise-, seejuures just valglinnastumise protsesse uuritud nii akadeemiliselt kui praktilistest vajadustest lähtuvalt piisavalt palju. Seni järeldatuga saab põhiliselt nõustuda ja viimased aastad põhimõttelisi muutusi arengutes kaasa toonud ei olegi. Küll aga ei ole piisavalt uuritud valglinnastunud alade asustust nii individuaalsete asulate kui kohalike asustussüsteemide tasandil. Selles osas võivad rahvastiku- ja elamuehitusprotsessid, samuti erinevad ruumilised sidemed ja probleemid olla ühes regioonis vägagi erinevad.

Käesoleva magistritöö eesmärgiks on anda ülevaade asustuse arengutest ja selle planeerimise kogemustest Tartu linna lähitagamaal.

Töös on püstitatud järgmised uurimisküsimused:

- 1) millised on valitud valdade asustuse ja elamuehituse territoriaalsed muustrid ja nende muutused;
- 2) millised on nimetatud muustrite ja nende muutustega seotud sotsiaalsed, majanduslikud jms probleemid;
- 3) kuivõrd on kohalike asustussüsteemide ja nende muutustest tingitud probleemidega arvestatud valdade üldplaneeringutes, neid teadvustatud ja vastavasisuliselt lahendusi pakutud?

Magistritöö koosneb 4 osast. Esimene - teoreetiline osa - käsitleb valglinnastumise olemust, selle tekkimise põhjuseid ja probleeme ning kontrollimise ja suunamise võimalusi. Teises osas kirjeldatakse uurimismetoodikat ja kasutatud materjale. Kolmandas osas antakse ülevaade uuritava piirkonna asustuse ja ruumistruktuuri iseloomust ja muutustest viimase 30 aasta jooksul, samuti nendega seotud probleemidest. Töö neljas osa käsitleb elamuehituse ja selle ruumilise planeerimise kajastust valdade üldplaneeringutes.

# **1. LINNASTUMISPROTSESSID LINNADE TAGAMAAL: VALGLINNASTUMINE**

## **1.1.Valglinnastumise tunnused ja olemus**

Valglinnastumiseks võib nimetada linnastumist, mis on linna äärtesse tekitanud uued kogukonnad, mille tõttu on toimunud põhiline linnade kasv ja suurenemine peale II maailmasõda (Orum 2011). Valglinnastumise tunnusteks loetakse eelkõige liberaalset ja üsna juhuslikku maakasutuse muutust, mille protsessi käigus tekkinud uued asumid ei ole ruumiliselt ega funktsionaalselt alati siduvad (Gauk, Roose 2013). Nimetatud protsessi puhul on tegemist linnaga, millel pole konkreetset keskust vaid linnastunud regioon (Andersson jt. 2001). Valglinnastumisel ei ole ka ühtset mõistet või definitsiooni.

Valglinnastumise tunnuste määratlemisel võib lähtuda tekkinud arengustritele omastest joontest:

- madalad, tiheda asustusega hooned, enamasti ühepereelamud;
- sõltuvus transpordist, põhiliselt isikliku sõiduauto olemasolust;
- asustuse kiire kasv ümber linna, olemasolevast linnakeskusest kaugemale;
- hajutatud ja juhuslik maakasutus;
- arendustegevus linnast välja suunduvate maanteed äärtesse ja külgnevatele aladele;
- hägusus ja määratlematus linna ja maapiirkonna vahel (Brody 2013).

Ka Dielemani ja Wegeneri (2004) arvates on valglinnastumine linnade suuremahuline laienemine ümbritsevatele aladele, luues uue asustustihedusega eeslinnasid koos väikeelamute, korterelamute ning suurte maaribadega. Protsessi tulemusena ei ole linna- ja maapiirkonnad enam eraldi iseseisvad territooriumid vaid on kokku kasvanud (Tosics, Nilsson 2011). Samuti on oma artiklis valglinnastumise olulisi tunnuseid välja toonud Galster jt (2001), kus nad on kirjeldanud valglinnastumist kui killustatud, monofunktsionaalset ja madala asustustihedusega piirkondi, mis on koondunud valdavalt maanteed lähedusse.

Valglinnastumist iseloomustab ka linnalähedaste piirkondade ehk valdade rahvaarvu kasv, samas kui linnas on rahvaarvu kasv aeglasem. Suureks probleemiks sellise protsessi juures on põllumajandusliku maa muutumine hoonestatud maaks, mis paraku on pöördumatu

protsess ning viljakaid põllumaid enam tagasi ei saa (Skog, Steinnes 2016). Mitmed uuringud näitavad, et maakasutuse muutumine põhjustab nii looduskeskkonna kui bioloogilise mitmekesisuse vähenemist (Dale jt. 2000, 2005).

Maad traditsioonilise mõiste tähenduses on nüüdseks hakatud kasutama ka teistes majandussektorites peale põllumajanduse. Konkureeriva turu korral, peegeldub maa väärtus läbi kõige kasumlikuma kasutuse. Kui maa kasutamine on kõige kasulikum rajades uusarendusi ja elamute piirkondi (mitte põllumajanduslik kasutus), siis sellisel juhul arvestataksegi maa väärtus elamumaa kasumlikkuse järgi (Ciaian jt 2012). Vähem väärtuslik põllumajandusmaa võib samas muutuda väga hinnaliseks tänu urbaniseerumisest tingitud linnade suurenemisele ehk ka valglinnastumisele (Overview of land value conditions 2003).

Läänemaailmas on enimlevinud valglinnastumise trendiks mitmekeskusteliste linnaregioonide teke, mida kutsub esile töökohtade väljavool kesklinnast (Harjumaa keskuste uuring, 2012).

## **1.2. Valglinnastumise põhjused**

Valglinnastumist võib seostada erinevate valdkondade põhjuste ja probleemidega. Valglinnastumist võivad põhjustada nii keskkondlikud, kultuurilised kui ka sotsiaalsed teemad ja küsimused. Valglinnastumise põhjused võib välja tuua järgmised:

- rahvastiku kasv linnades;
- linnapiirkonna kinnisvara kõrged hinnad;
- odavam maa hind äärelinnas (eriti põllumajandusmaa hind);
- sissetulekute kasv võimaldab luua paremaid elamistingimusi, nt. suurem krunt, eramaja rajamise võimalus jms.;
- uued võimalikud töökohad äärelinnades;
- pendelrände võimaldamiseks/soodustamiseks väljaarendatud infrastruktuur ja transpordivõimalused;
- erinevad soodustused (Habibi, Asadi 2011).

Rahvastiku üldine kasv ja soov elada järjest rohkem suurlinnades on põhjustanud nõudluse uute elamispindade järele, mida traditsioonilises linna piirkonnas napib ning mis on tekitanud vajaduse uute elamispindade järele, see on tagajärjeks linnade valgumisele.



Teisalt võib põhjuseks pidada inimeste elujärje ja elatustaseme kasvu, mis võimaldab elanikel soetada endale paremaid elamistingimusi – kolida endale meeldivamasse asukohta, kus on loodussõbralikum ja turvalisem keskkond. Sellistes piirkondades on kruntide ja elamispindade hinnad oluliselt soodsamad võrreldes linnaga (Kährrik jt. 2012). Samuti on arendajatel uute elurajoonide rajamiseks võimalik soetada soodsama hinnaga maad kui linnas, peamiselt siis põllumajanduslikku maad (Maasikamäe jt. 2011).

Valglinnastumise üheks põhjuseks on ka kõrged kinnisvara hinnad linnades. Kui linna korteri hinna eest on võimalik endale soetada äärelinna või linna tagamaale korralik eramaja, kus lisaks on ka oma aed ja rohkem vaba ruumi, siis tundub see ahvatlev võimalus. Sellist vangerdust kasutavad tihti madalama sissetuleku tasemega inimesed, kellel on reaalne vajadus suurema elamispinna järgi. Linnatingimustes peaksid need inimesed leppima tagasihodilikuma ja võimalik, et ka kehvema kvaliteediga elamispinna või jääma hoopis pikamaks ajaks üüripinnale. (Eliste 2020)

Valglinnastumise protsessile annab hoogu ka tehnoloogia areng, mis võimaldab inimestel kodust lahkumata teha tööd distantsilt ning kodu soetamisel või rajamisel ei pea arvestama niivõrd enam töökoha lähedusega (EEA 2006). Samuti põhjustab valglinnastumist ühistranspordilt individuaalautodele üleminek. Nii on võimalik mitte sõltuda ühistranspordi sõiduaegadest ja graafikutest vaid reguleerida ise oma aega ning planeerida oma tegevusi.

Hoogu valglinnastumisele annab ka ettevõtlus. Kuna linnalähedastes piirkondades leidub rohkem vaba maad ja ruumi, siis erineva suurusega ja vajadustega ettevõtetel on võimalus oma soovidele vastavaid hooneid ehitada ja on piisvalt ruumi ka abihoonete kui ka taristu rajamiseks. Teise aspektina on regionide jätkusuutlikuks arenguks vaja ka aktiivset ettevõtjaskonda, st. inimesi, kes elavad piirkonnas kohapeal, tajuvad ja tunnetavad regiooni vajadusi ning võimalusi ja on ka ise valmis muutma ning mitmekesistama regionaalset ettevõtlusmustrit, seda siis ka koostöös nii teiste ettevõtjatega ning kohaliku omavalitsusega. Ettevõtluse poole pealt vaadatuna, et tagada edukas areng, on tähtis majanduslik-füüsilise ja sotsiaal-kultuurilise ruumi kombineerimine. Ettevõtluse alustamisele aitab kindlasti kaasa eelneva majanduse suuna järgimine või mingi konkreetse valdkonna domineerimine, kuhu on varem panustatud ja investeeritud, millist tüüpi tootmist on arendatud ning kuidas on inimeste suhtumist ja mentaliteeti kujundatud (Terk, Raagmaa 2004).

Linnakeskkonnast maale elama asuda soovivad inimesed eelistavad seda looduslähedasema ümbruskonna pärast, mis linnakeskkonnas on oluliselt väiksem (Marksoo 1985). Sotsioloogilised uuringud Eestis on näidanud, et neli inimest viiest soovivad ja eelistavad elada looduse lähedal ning suurtest linnast eemal (Palang ja Peil 2010). Otsitakse rahulikumat elukeskkonda, mille tulemusena kolitakse maale elama, teisalt soovitakse endiselt olla seotud tömbekeskustega ning käiakse endiselt tööl linnapiirkonnas (Antrop 2004), see aga tekitab pendelrände, suuremad transpordivood ja seeläbi ka suuremat õhusaastet.

### **1.3. Valglinnastumisega seotud probleemid ja tagajärjed**

Valglinnastumise puhul peab arvestama tekkida võivate probleemide ja mõjudega. Mõjud võivad olla nii positiivsed kui negatiivsed. Ennekõike nähakse siiski rohkem negatiivseid mõjusid, mis võivad väljenduda:

- põllumajandusmaa hävinemises;
- kvaliteetse hariduse ja erinevate teenuste kättesaadavuses;
- töökohtade vähesuses;
- infrastruktuuride puudumises;
- ajakulus pendelrändele;
- õhu- ja veesaastes;
- energia- ja ajakulus;
- ummikutes, mis linna sisenevatel teedel ja tänavatel tekivad (Habibi, Asadi 2011).

Valglinnastumise üks suurimaid probleeme on väärtusliku ja viljaka põllumaa kadumine, mida põhjustab traditsioonilise maakasutuse muutus. See väljendub suuresti linnade lähiümbrusesse tekkinud kinnisvaraarendustena. Väärtuslikuks põllumaaks loetakse kõrge mullaviljakusega, hea ligipääsetavusega, maaharimiseks sobiliku suuruse ja kujuga maad (Penu ja Kikas 2013). Põllumajanduslikult haritava maa kadu ning loodusliku mitmekülgsuse vähenemine on ümbritsevale keskkonnale suurim kahju (Harris 1984).

Kuigi viljakas ja väärtuslik põllumajandusmaa sobiks samas väga hästi hoopis toidutootmiseks on see tulutoovam läbi ehitustegevuse ja hoonete püstitamise. Suurim probleem on siinkohal, et ehitustegevust ei kavandata vastavalt otstarbekusele vaid sobiliku ja soodsa maatüki omandamise võimalusest (Maasikamäe jt. 2013).

Samas lähtuvad nii väikelinnade kui -külade omavalitsused, et linnaalade loomine on oluliselt kasumlikum kui põllumajandusmaade säilitamine (Skinner jt. 2001). Kui protsesse enam tagasi pöörata ei saa, on otstarbekam elamute, olemasolevate taristute, teenuste ning jätkusuutlikumate piirkondade kaasamine protsessi arengusse, mida oleks võimalik kujundada keskkonnasäästlikumaks (Hayden 2002).

Põhjustatult eluasemete laialivalgumisest on hajuma hakanud ka töökohad, vaba-aja veetmise võimalused ning teenindussfäär, mis samuti on segi paisanud senise ühiskonna ruumilise korralduse, mis kõik põhjustab teatud määral negatiivset mõju (Newman, Kenworthy 2000).

Valglinnastumist seostatakse ka kui keskkonda kahjustavat tegevust, mis toob endaga kaasa õhusaaste (Stoll 2005). Et vähendada autostumist ja sõltuvust mugavaimast liikumisviisist inimeste jaoks, tuleks arendada kergliikluse võimalusi ja soodustada ühistranspordi kasutust (Jüssi 2004).

Euroopa kontekstis toob David Ludlow (2007) oma artiklis välja, et Euroopa linnade ruumiline struktuur on ajalooliselt olnud kompaktned, vastupidiselt praegusele kus valglinnastumine on juhuslik, planeerimatu ja suunamatu.

#### **1.4. Valglinnastumise kontrollimine ja suunamine**

Nagu eelnevas punktis sai välja toodud, on valglinnastumisel üldiselt rohkem negatiivseid mõjusid kui positiivseid. Senini on valglinnastumine toimunud peamiselt isetekkelise ja suunamatu protsessina valdavalt suuremate linnade ümber tekkinud uuselamurajoonide näol.

Valglinnastumise protsess vajab rohkem suunamist ja kontrolli. Mõistlik oleks järgida ka jätkusuutlikemate piirkondade tegevust ja olla kaasatud piirkondade arengusse nii taristute, elamute kui teenuspindade rajamisel läbi keskkonnasäästlikumaks muutumise (Hayden 2002). Võimalused meetmete rakendamiseks on:

- autostumise vähendamine nt. läbi maksude kehtestamise (teemaks, automaks jms);
- elanike kaasamine läbi kulude suurendamise, nt infrastruktuuride väljaarendamisse;
- inimeste elujärje ja sissetulekute parandamine;

- linnasiseste vabade maade kasutuselevõtt, kompaktne arendustegevus, ümberehitused;
- planeerijate loominguline ja tõhus lähenemine (Habibi, Asadi 2011).

Brody (2013) toob oma artiklis välja järgmised valglinnastumise kasvu piiravad võimalikud tegevused:

- parem planeerimise poliitika rekendamine ja suunamine;
- infrastruktuuri arendamine;
- ehituslubadele piirangute seadmine;
- maa omandamisele teatud tingimuste seadmine;
- teadlikkuse tõstmine;
- linnakasvu piiramine.

Uute elurajoonide ehitamisel on suur roll ümbritseval keskkonnal ning vajalike teenuste lähedus ja kättesaadavus. Väga oluline roll on transpordiühenduse olemasolul valglinnastunud piirkonna, kandi tõmbekeskuse ja linna piirkonna vahel. Arjus (2018) toob oma artiklis välja märksõnad «nutikas kasv» ja «uus urbanism», mis iseenesest ei ole suunamise koha pealt midagi uut vaid taasavastatud võimalused läbi mitmekesisema, avatuma, tihedama, loodusõbralikuma ja keskkonnasäästlikuma elukeskkonna loomise.

## **1.5. Valglinnastumine maailmas ja Eestis: üldised trendid ja teemad**

Valglinnastumise ajalugu võib ulatuda juba väga kaugetesse aegadesse, kui juba antiikaja Rooma ühiskonnast võib leida selliseid märke. Nimelt oli eraldatud nn keskuse maa-ala ehk linnamüürist sissepoole jääv territoorium ja linnamüürist välja jääv ala, kus elasid kehvemal järjel olevad inimesed. Protsessi võib nimetada ka suburbaniseerumiseks (Hiob 2011). Sarnast tegevusmustrit võib täheldada ka Eestis, mis on avastatud arheoloogiliste väljakaevamiste käigus.

Käesoleva aja mõistes võib valglinnastumise üheks esimesteks asukohtadeks ja nn.rajajaks pidada Ameerikat. Linnaplaneerijad ja kohalike omavalitsuste juhid ei osanud ette näha suurte rahvahulkade sisserännet, mille tõttu hakkas tekkima maa puudus ning inimesed asusid otsima vaba maad kuhu saaks ehitada meelepäraseid eramaju, mis ühtlasi tõi kaasa ka autode ning liikluskoormuse kasvu (EEA 2006). Euroopas võib valglinnastumise

piirkondlikeks aktivistideks lugeda Lääne-Euroopat, ennekõike Suurbritanniat ja Lääne-Saksamaad, kus üleminekut linnapiirkonnast valglinnaks on täheldatud juba ligi sadakond aastat tagasi, 1930ndatel aastatel (Raagmaa, Kliimask 2005).

Eestis võib valglinnastumise alguseks tänapäevases mõistes lugeda eelmise sajandi esimeses pooles Tallinna ääremaale Nõmme piirkonna tekkimist (Tammaru 2006). Nõukogude ajal valglinnastumist kui sellist suuresti ei toimunud. Elama asuti küll linnalähedastesse piirkondadesse, kuhu nn. kolhoosi- või külakeskustesse ehitati pigem suuremaid kortermaju oma töölistele. Valglinnastumine sai uue hoo, esialgu küll mõõduka, sisse taas peale Eesti taasiseseisvumist 90ndate aastate algul. Taastatud sai Eesti Vabariik, inimesed said vabaks nii vaimult kui materiaalselt tagatiste poolest. Sellega seoses sooviti rohkem individualismi ja rajada endale päris oma kodud, mis ligi 50 aastat ei kuulunud inimestele endile vaid riigile. Kodude rajamise üks suund oli eramute ehitamine, mis oli tingitud soovist välja saada suurtest ja ülerahvastatud paneelmajade korteritest.

Suurem valglinnastumise laine algas siiski pärast 2000. aastat ehk sajandi vahetuse aegu. 01.11.1999 aastal vastu võetud maareformi järel tekkis olukord, kus maad tagasi saanud omanikud ei olnud enam huvitatud jätkama traditsioonilise maakasutusega, milleks oli põhiliselt traditsiooniline põllumajandus. Selle tõttu tekkis olukord, kus ennekõike suuremate linnade ümber hakati maid müüma ja realiseerima tulusama teenistuse eesmärgil (Leetmaa 2005). Samaaegselt linnalähedaste piirkondade ehitustegevuse kasvuga aktiveerus ja elavnes ka linnakeskustesse ehitamine (Raagmaa, Kliimask 2005). Siiski oli märgata suundumust, et Eesti igapäevases elus linnadele omane elamuehitus ja hoonestamine liigub järjest rohkem looduskeskkonna poole, mis on segi paisanud pikaajakselt väljakukujunenud ruumisuhed inimeste ja keskkonna vahel maal (Kurs 2007).

Eeslinnaalade populaarsus kasvas ka tänu odavale maa hinnale, lihtsamale planeerimisprotsessile ning arendustegevusele, mis soodustas linnade lähialadele uute elamupiirkondade rajamist. Samuti soodustas uute piirkondade arengut kergemini ja odavamalt kättesaadav laenu raha, millega oli võimalik ehitada arvukalt eramaju, mille tagajärjel tekkisid nn. põllumaa arendused (Leetmaa, Metspalu 2013). Eestis toimub valglinnastumine põhiliselt suuremate linnade lähiümbruses ning kiirtena ka pikki põhimaanteid (Eesti keskkonnastrateegia 2030). Suburbaniseerimine taasiseseisvunud Eestis on olnud suhteliselt juhuslik ega ole jälginud planeeringuid (Oja, Uuemaa 2012). 2000ndate algul arendama hakatud piirkonna arendusi hakati kutsuma ka

„põlluarendusteks“, kus puudus vajalik infrastruktuur nii tänavate, tänavavalgustuste, mänguväljakute jms näol, puudus nägus kõrghaljastus. Tihti olid alad võsastunud, endistest maaparandusperioodidest täis kivihunnikuid jms.

Ajapikku on ehituskorraldus ja inimeste nõudmised hakanud muutuma ning elamuehitust ja piirkondade arengut on hakatud suunama juba ka läbi üld- ja detailplaneeringute, läbi ruumilise planeerimise. Rõhku pannakse ka olemasoleva maastikumustri säilimisele. Uuteks väljakutseteks on suundumus luua elamurajoone, mis tagaksid maastiku jätkusuutliku arengu (Viteikiene, Zavadskas 2007). Soovitusliku maastiku omaduste näitajana on üheks võimaluseks maa kasutamise ning elamuala tihedus. Selle kaudu on näha, millised ehitised katavad kasutatavat maa-ala (Kasanko jt. 2006).

## 2. ANDMED JA METOODIKA

### 2.1. Andmeallikad

Uurimisküsimustele vastamiseks on lähtutud kahest andmestikust – statistilistest andmetest maa-asustuse ja elamuehituse suundumuste kohta piirkonnas (ja nendega kaasnevatest planeerimisvajadustest) ning omavalitsuste planeeringutes kavandatavatest tegevustest. Põhiliseks ülesandeks on kokku viia olukord ja kavandatav reageerimine-planeerimine.

Rahvastikumuutuste kohta on kasutatud 3 viimase rahvaloenduse (1989, 2000, 2011) andmeid ja (1.jaanuari) 2020 kohta Statistikaametist tellitud andmeid rahvastiku jooksva arvepidamise alusel. Viimastesse tuleb suhtuda piisavalt kriitiliselt. Lähitagamaa asulate kohta kasvu need küll näitavad, aga sissekirjutused võivad tegelikust olukorrast päris palju erineda. Nende nelja valla osas on markantseimaks näiteks muidugi Piirissaar, kus 2020-ks aastaks võrrelduna 2011nda aastaga on elanike arv jooksva arvepidamise alusel justkui kahekordistunud (tegelikult aga umbes kolmandiku võrra vähenenud). Seega 1989-2011 ja 2011-2020 andmed päris täpselt võrreldavad ei ole, aga paremaid andmeid ka uuema perioodi kohta kasutada ei ole.

Andmed elamuehituse kohta 1991-2011 on saadud 2011.a rahvaloenduse materjalidest (Statistikaametist asulate lõikes tellituna). Aastate 2012-2019 kohta pärinevad andmed samuti Statistikaametist (tellituna). Perioodide 1991-2011 ja 2012-2019 andmed pole samuti päris täpselt võrreldavad. 1991-2011 andmed käsitlevad reaalselt eksisteerivaid (ehitatud) eluruume, 2012-2019 kasutusloa saanud eluruume. Võib eeldada, et tegelik ehitatud eluruumide hulk 2012-2019 on suurem kui kasutusloa saanute hulk. Kui palju, ei ole paraku teada. Kuna erisused valdade ja piirkondade vahel on suured, siis võib eeldada, et põhimõttelisi erisusi andmestiku alusel oleks soovi korral võimalik välja tuua. Võib ka väita, et kuigi rahvastiku ja elamuehituse andmed üksteist osaliselt dubleerivad, need siiski teineteist ka täiendavad.

Töö-alase pendelrände andmed pärinevad Siseministeriumi kohalike omavalitsuste osakonna ja Statistikaameti koostöös valminud andmestikust (saadud Siseministeriumist).

Õpirände andmed pärinevad Haridusministeriumi andmebaasist isikuandmetena, mis on töödeldud anonüümseteks territoriaalsete üksuste lõikes.

Muude andmete allikatena (näiteks majandusstruktuur) on kasutatud 1989, 2000 ja 2011 aasta rahvaloenduste materjale.

Statistiliste andmete osas olen saanud kasutada juhendaja Jaak Kliimaski isiklikku andmebaasi.

Planeeringutena on kasutatud omavalitsuste kodulehekülgedel kättesaadaval olevaid üldplaneeringuid. Kuna 2017. aastal toimus haldusreform, mille tulemusel on tekkinud (või liidetud olemasolevate juurde) uued vaadeldavad vallad, siis käsitletud on ka koostamisel olevaid üldplaneeringuid, mis on nõutud tulenevalt liitumisprotsessist kui ka seetõttu, et mitmed üldplaneeringud on koostatud rohkem kui kümnekond aastat tagasi ja on praeguseks ajaks osaliselt juba ajale jalgu jäänud.

## **2.2. Metoodika**

Magistritöö ülesehitusel on lähtunud järgmisest loogikast. Esmalt on uuritud, millised asustusprotsessid on uuritavas piirkonnas (asustussüsteemides) toimunud. Seejärel on hinnatud valitud kriteeriumide alusel nende protsesside nõ probleemsust ja seeläbi ka vajadust neid planeeringutega lahendada. Kolmandaks on omavalitsuste planeeringudokumentidele tuginedes uuritud, kuidas on asustusprotsessidele ja seotud probleemidele üldse tähelepanu pööratud ning milliseid meetmeid on vajadusel kasutusele võetud. Seejuures kuidas on ka kasutatud magistritöö teoreetilises osas välja toodud soodustavaid/piirangulisi tegevusi asustuse suunamiseks.

Valdade asustuse probleemsust on hinnatud lähtuvalt uurimistöös „Edela-Eesti asustuse elujõud“ välja pakutud metoodikast. Nimetatud metoodikas keskendutakse linnalähedastes (valglinnastunud) valdades kolmele põhiteemale: 1) valdade territoriaalne terviklikkus (eri kantide suhtlemine omavahel ja muude kohtadega), 2) kohalike ajalooliste keskuste tugevus ja 3) valdade asustusproportsioonide muutumine (linnalähedaste valdade domineerimise näol).

Uurimisperioodiks on põhiliselt viimased 30 aastat, ajavahemik 1989-2020, sest siis hakkas valglinnastumine toimuma, koos tagamaa sotsiaal-majanduslike muutustega (majandusstruktuuri muutus, tööl käimine rohkem linnadesse).



Uuritavaks piirkonnaks on Tartu linna lähitagamaa nelja valla – Kambja, Luunja, Tartu ja Tartu linna Tähtvere piirkonna (endise Tähtvere valla) näol: Tartu on piisavalt suur linn, kus tagamaal toimub märgatav elamuehitus ja rahvastikukasv, mis on võimelised muutma ka seniseid kohalikke asustussüsteeme. Kuna intensiivseimad asustuse muutused on toimunud peamiselt linnalähedastes kohtades, on põhiliselt tähelepanu pööratud Kambja valla Ülenurme endisele vallale, Tartu valla endisele Tartu valla osale, endistele Tähtvere vallale ja Luunja vallale, mis eksisteerib juba üle 30 aasta samades piirides.

Tavapärase territoriaalne tasand valglinnastunud alade uurimisel on olnud omavalitsusüksus (vald) tervikuna, kuigi mõningates uurimistes on ka eraldi välja toodud kiiresti kasvanud ja kiire ehitustempoga individuaalsed asulad (külad, alevikud). Aga kuna vallad jagunevad omakorda kohalikeks eriilmelisteks asustussüsteemideks (kandid, need omakorda maa-asulateks), siis ongi selles töös koondatud andmed kantide (paikkondade) lõikes, kus on arvesse võetud keskus ja ümbritsevad külad, aluseks Siseministeeriumi ja Statistikaameti koostöös fikseeritud kandidid ja neisse kuuluvad asulad.

Andmetest on enim tähelepanu pööratud elamuehitusele, sest see on eluvaldkond, mille läbi saab omavalitsus piirkonna asustust kõige mõjusamalt suunata.

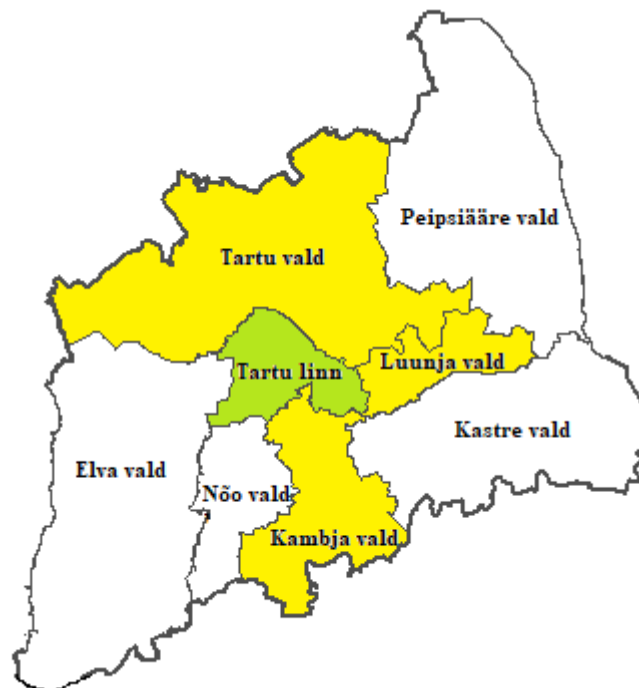
Valdade üldplaneeringuid on analüüsitud lähtuvalt järgmisest küsimustikust:

1. Kas seoses elamuehitusega on märgitud valla eesmärgid, vajadused, probleemid?
2. Kas elamuehitust planeeritakse mingil viisil suunata?
3. Kas elamuehituseks eelistatud/sobivates asukohtades on planeeritud soodustavaid tegureid?
4. Kas elamuehituseks sobivad (eelistatud) piirkonnad on välja toodud?
5. Kas elamuehituseks mitte-eelistatud/ mitte-sobivates asukohtades on planeeritud piiravaid tegureid?
6. Kas elamuehituseks ebasobivad (mitte-eelistatavad) piirkonnad on välja toodud?

### 3. ASUSTUSE ARENGUD TARTU LINNA LÄHITAGAMAAL

#### 3.1. Uuritava piirkonna üldiseloormustus

Uuritav piirkond, Tartu lähitagamaa (joonis 1), koosneb põhimõtteliselt neljast nn endisest (enne 2017 aasta haldus-territoriaalset reformi eksisteerinud vallast), kuna alates 2018-st aastast on eriti Tartu valla puhul lisandunud väga kaugeid, ääremaalisi kohti (nt Piirissaar). Järgnevalt on näidatudki nelja valla keskmisena põhitunnused, sh võrdluses muude valdade, Tartu linna ja maakonna keskmisega (tabel 1). Mõned andmed on samas tabelis esitatud ka nn uute valdade lõikes.



**Joonis 1.** Tartu maakonna vallad. Uuritavate valdade asukohad tähistatud värviliselt.  
(Allikas: Autori koostatud, andmed tuginevad Maa-ameti kaartidele)

Uurimistöös kasutatud vallad eristuvad ülejäänud maakonnast piisavalt selgelt:

1. Nendest valdadest käib enim tööle rahvast Tartu linna, lausa üle poole töötajatest.
2. Rahvastikumuutused on olnud positiivsed ja/või kasv kiirem kui Tartu linnas ja mujal valdades.
3. Eluruume on suhtarvuliselt 1000 elaniku kohta ehitatud rohkem kui linnas või mujal valdades; territooriumi (km<sup>2</sup>) kohta ehitatakse Tartu linnas siiski rohkem.
4. Samuti on viimasel 30 aastal siiski Tartu linnas ehitatud enam kui pool maakonnas sel perioodil ehitatud eluruumide üldarvust.

5. Keskmise rahvastikutihedus on küll kasvanud 1989 kuni 2011 ja on ca kolm korda suurem kui maakonna muudes valdades, aga see keskmine pole ka liiga kõrge.
6. Suured muutused on toimunud ka majandusstruktuuris ja seeläbi maakasutuses: ligi kümnekordselt on 1989 aastaga võrreldes vähenenud primaarsektoris (valdavalt siis põllumajanduses) hõivatute osatähtsus. Kasvanud on aga tööstuses hõivatute osa, paljuski ka Tartu linna arvelt, kus see näitaja on vähenenud.

**Tabel 1.** Uuritava piirkonna üldiseloostus

	<b>Tartu linnaga piirnevad 4 valda (enne 2017 HR)</b>	<b>Tartu linnaga piirnevad 4 valda (peale 2017 HR)</b>	<b>muud Tartumaa vallad</b>	<b>Tartu linn</b>	<b>Tartu maakond kokku</b>
Töötab Tartu linnas, % (2011.a.)	60		33		45
Rahvastikumuutus 1979-1989, % aastakeskmiselt	1,2		-0,7	0,9	0,6
Rahvastikumuutus 1989-2000, % aastakeskmiselt	0,7		-0,3	-1,0	-0,7
Rahvastikumuutus 2000-2011, % aastakeskmiselt	3,5		-0,5	-0,3	0,0
Rahvastikumuutus 2015-2021, % aastakeskmiselt		4,8	0,6	-0,4	0,6
Ehitatud eluruume 1989-2011, 1000 elaniku kohta	231		45	54	67
Ehitatud eluruume 1989-2011, km <sup>2</sup> kohta	5		1	158	4
Piirkonna osatähtsus maakonnas 1989-2011 ehitatud eluruumidest, %	30		10	56	100
Rahvastikutihedus 1989, in./km <sup>2</sup>	23		12		54
Rahvastikutihedus 2011, in./km <sup>2</sup>	35		11		50
Rahvastikutihedus 2021, in./km <sup>2</sup>		26	11		46
Primaarsektoris hõivatute osatähtsus 1989, %	47		51	3	17
Primaarsektoris hõivatute osatähtsus 2011, %	5		10	1	3
Tööstuses hõivatute osatähtsus 1989, %	11		10	31	25
Tööstuses hõivatute osatähtsus 2011, %	15		22	14	16

Tabelis 2. on täiendavalt toodud uuritava nelja valla põhiaandmed. Üldistatult võib väita, et need neli valda on pigem sarnased. Eriti töö-alase pendelrände, aga ka rahvastikumuutuste ja elamuehituse osas (vähemalt on rahvastik kõikidel vaadeldud perioodidel kasvanud).

Siiski võib rahvastikumuutuste ja elamuehituse osas täheldada ka erinevusi: kasv on kiireim Luunja ja Ülenurme valdades, aeglasim Tartu ja Tähtvere valdades. Üheltpoolt on tegemist suurusega: Luunja ja Ülenurme on suhteliselt väikese, Tartu vald aga suure pindalaga. Tähtvere on territooriumi suuruselt küll lähemal Luunjale ja Ülenurmele, aga seal on valglinnastumist pidurdanud põllumajanduslik tegevus, kus uusi elamukrunte on jagunud vähem.

**Tabel 2.** Uuritava 4 valla üldiseloostus

	<b>Luunja vald</b>	<b>Tartu vald</b>	<b>Tähtvere vald</b>	<b>Ülenurme vald</b>	<b>4 valda kokku</b>
Töötab Tartu linnas, % (2011.a.)	60	56	61	64	60
Rahvastikumuutus 1979-1989, % aastakeskmiselt	2,4	0,0	1,6	2,1	1,2
Rahvastikumuutus 1989-2000, % aastakeskmiselt	1,4	0,1	0,6	1,0	0,7
Rahvastikumuutus 2000-2011, % aastakeskmiselt	5,4	3,0	0,1	5,2	3,5
Pindala, km <sup>2</sup>	132	300	115	86	633
Ehitatud eluruume 1989-2011, 1000 elaniku kohta	330	207	93	296	231
Ehitatud eluruume 1989-2011, km <sup>2</sup> kohta	6	3	2	15	5

Samas, omakorda valdade sees võivad olla vägagi suured erinevused. Tabelis 3 on näidatud, kuivõrd erinevad uuritud neljas vallas mõnede näitajate osas valdade keskmised ja kantide minimaalsed ning maksimaalsed väärtused. Seega on õigustatud mitte üksnes täpsem territooriumi piiritletus valdade (nn endised vs uued) lõikes, vaid ka valdade siseselt, kantide ja asulate lõikes.

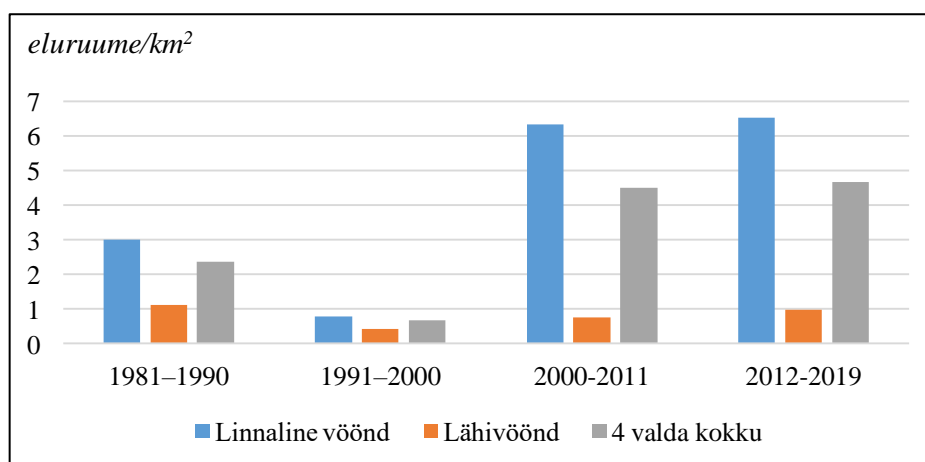
**Tabel 3.** Tartu lähitagamaa valdade kantide keskmised, maksimaalsed ja minimaalsed näitajad

		Luunja	Tartu	Tähtvere	Ülenurme
Töötab Tartu linnas, % kõikidest Eestis töötajatest (2011)	vald kokku	60	56	61	64
	kant: max	66	68	71	71
	kant: min	35	39	50	54
Õppis Tartu linnas gümnaasiumiastmes, % (2003)	vald kokku	68			57
	kant: max	87			100

	kant: min	15			27
1991-2019 ehitatud eluruume km <sup>2</sup> kohta	vald kokku	17	7	3	29
	kant: max	45	35	21	144
	kant: min	1	1	1	2

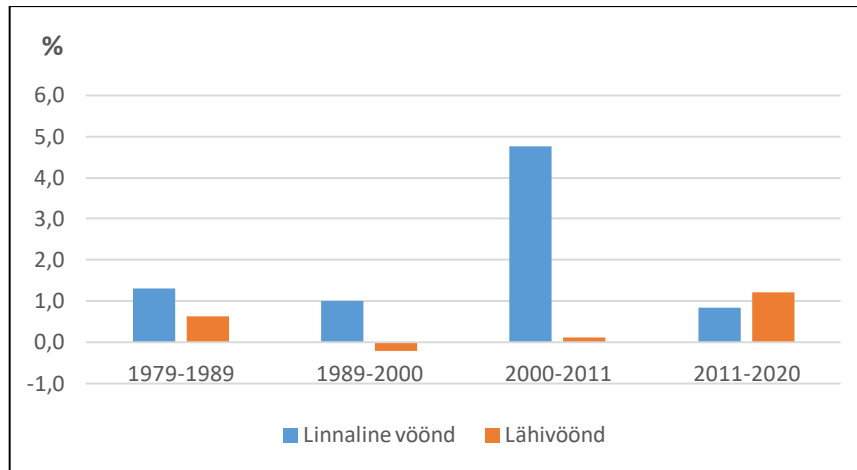
### 3.2. Tartu lähitagamaa asulate ja selle muutuste iseloomustus

Tartu lähitagamaa kandidid on töö-alase pendelrände intensiivsusele tuginedes jagatud kahte rühma: linnaline vöönd ja lähivöönd. Linnalises vööndis elavatest inimestest töötab vähemalt 50% Eestis tööga hõivatutest Tartu linnas (2011 seisuga), lähivööndis 30-49%. Enamasti on linnalises vööndis linnale lähedal asuvad, lähivööndis (nt Kavastu) aga kaugemal, enamasti 15 ja enam km kaugusel asuvad kandidid. Joonisel 2 on ka näha, et valdavalt on elamuehitus viimastel kümnenditel toimunud ikkagi linnalises vööndis, vahed intensiivsuses on viimasel kahekümnel aastal umbes seitsmekordsed.



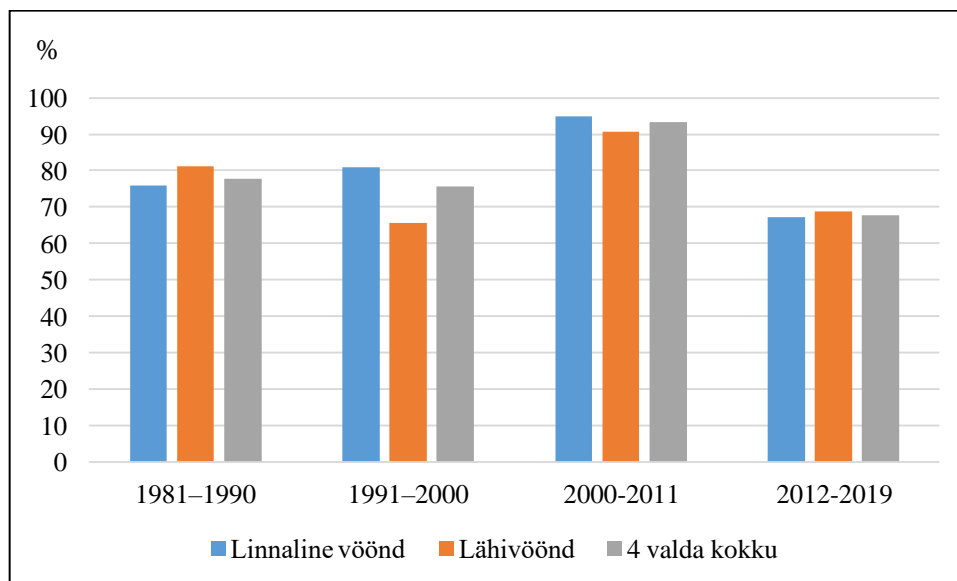
**Joonis 2.** Tartu lähitagamaal perioodi jooksul ehitatud eluruume km<sup>2</sup> kohta.

Samamoodi on ka rahvastik kasvanud just linnalises vööndis, eriti suur vahe kahe vööndi vahel esineb ajavahemikus 2000-2011 (joonis 3). Ajavahemik 2012-2020 näitab küll lähivööndi mõningast kiirematki kasvu, aga jooksva rahvastiku andmed ei pruugi olla päris tõesed. Igatahes ei klapi need kuidagi elamuehituse erisuste andmetega (eelmine joonis 2).



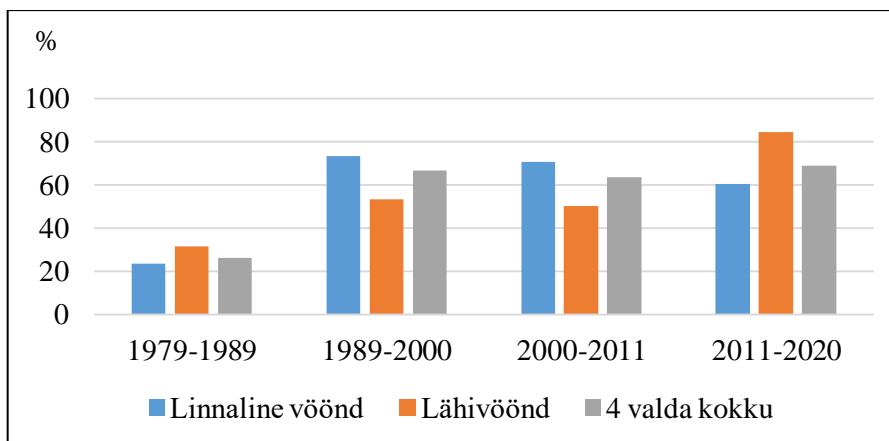
**Joonis 3.** Tartu lähitagamaa vööndite kantide rahvastikumuutused, % aastakeskmiselt.

Mõnedesse asuladesse (küladesse, alevikesse) on ehitatud rohkem eluruume, aga vaadates, kui paljudesse asuladesse üldse on eluruume ehitatud, näib pilt geograafilises mõttes päris ühtlane (joonis 4): erinevalt perioodist on eluruume ehitatud 70 – 90 %-s asulates, kusjuures linnalise ja lähivööndi vahel märgatavaid erinevusi ei olegi.



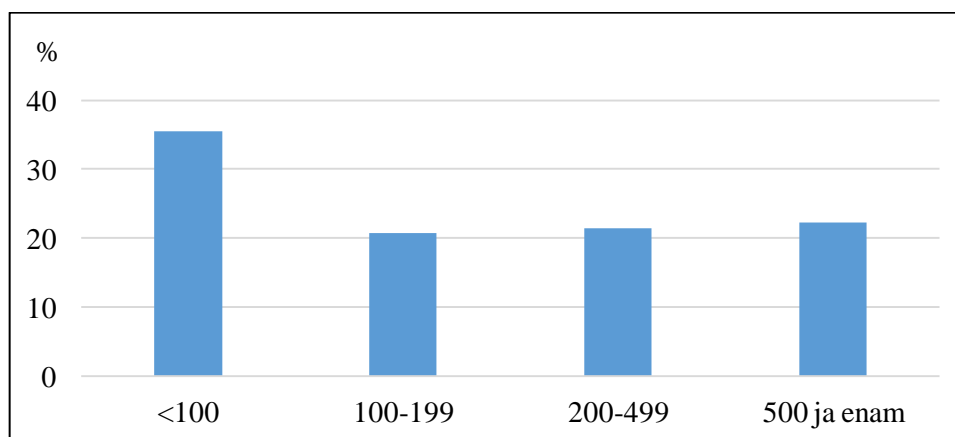
**Joonis 4.** Asulate osatähtsus koguarvust, kus ehitati perioodi vältel eluruume, %.

Umbes pooltes Tartu lähitagamaa valdade küldes ja alevikes on rahvaarv viimasel kolmel kümnendil kasvanud; kasv on märgatavalt suurem kui viimasel nõukogude perioodil 1979-1989 (joonis 5). Üldiselt on linnalises vööndis olnud kasvanud asulate osatähtsus suurem kui lähivööndis, erinevalt jällegi viimasest ajavahemikust 2011-2020.



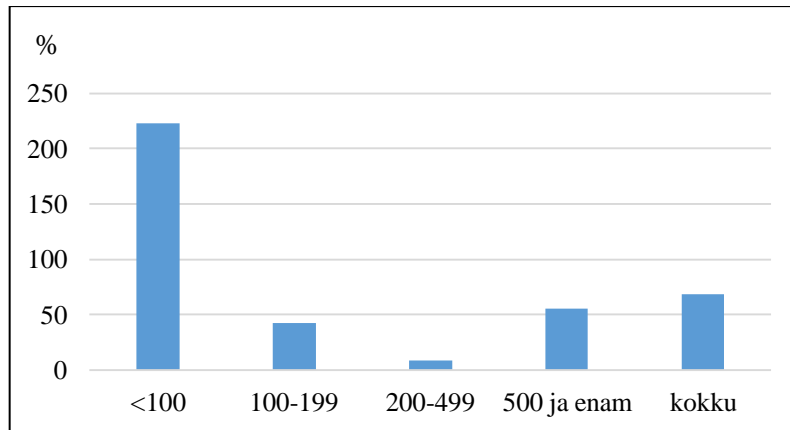
**Joonis 5.** Kasvanud rahvaarvuga asulate osatähtsus Tartu lähitagamaa asulate koguarvust, %.

Valglinnastunud alade iseloomulikuks jooneks on just väiksemate maa-asulate muutumine (kiire kasv), üle kolmandiku uutest eluruumidest on aastatel 1991-2019 ehitatudki seisuga 1989.a. alla 100 elanikuga asulatesse (joonis 6).



**Joonis 6.** Aastatel 1991-2019 ehitatud eluruumide jagunemine eri suurusrühmadega asulate lõikes, %.

Sama moodi on ka kõige kiirem rahvastikukasv toimunud just 1989 aastal alla 100 elanikuga asulates (joonis 7). Samas on täheldatav teatud polariseerumine: kiireim kasv on väikestes ja suurimates (500 ja enama elanikuga) asulates.

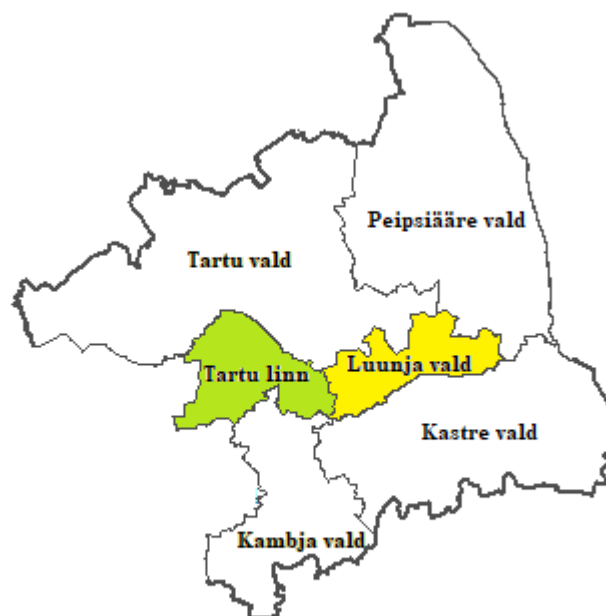


**Joonis 7.** Tartu lähitagamaa asulate keskmine rahvastikumuuutus 1989-2020 elanike arvu suuruse lõikes, %.

### 3.3. Tartu lähitagamaa asustussüsteemi ja selle muutuste iseloomustus

#### 3.3.1. Luunja vald

Luunja vald asub Tartu maakonna idaosas (joonis 8). Lääne pool piirneb Tartu linnaga, põhjas Peipsiääre ja Tartu vallaga, lõunas Kambja ja Kastre vallaga.



**Joonis 8.** Luunja valla asend.



Valla üldpindala on 131,8 km<sup>2</sup>. Vald on jaotatud kolme kanti - Lohkva, Kavastu ja Luunja. Kantidel on väljakujunenud oma keskused. Lohkva kandi keskuseks on Lohkva küla, Luunja kandi keskuseks on Luunja alevik ja Kavastu kandi keskuseks on Kavastu küla. Valla keskuseks on Luunja alevik. Seisuga 01.05.2021 elab vallas 5216 inimest. Keskmise rahvastikutihedus Luunja vallas on 20 in/km<sup>2</sup>.

Valla territooriumile jääb 20 küla – Alevi, Lohkva, Kavastu, Kabina, Kakumetsa, Kikaste, Kõivu, Pajukurmu, Pilka, Poksi, Põvvatu, Rõõmu, Sava, Savikoja, Sirgu, Sirgumetsa, Sääsekõrva, Sääseküla, Veibri ja Viira. Tartu lähialasse (valla edela- ja läänesosa) jäävad enamasti tihedama asustusega piirkonnad - Lohkva, Veibri, Luunja, Kabina ja Rõõmu külad ning valla ida- ja kirdeosasse rohkem hajaasustusega piirkonna külad - Kõivu, Sääsekõrva, Sava, Pilka, Sääsküla, Sirgumetsa, Viira ja Pajukurmu ning erandina ka tiheasum - Kavastu küla. Nagu tabelist 4 nähtub on aastatel 1989-2020 kogu valla elanike arv kahekordistunud.

**Tabel 4.** Luunja vald. Rahvastiku muutused 1989-2020

<b>Luunja vald</b>	<b>1989</b>	<b>2000</b>	<b>2011</b>	<b>2020</b>
Kavastu	389	407	368	383
Luunja	1090	1074	1223	1376
Lohkva	739	1066	2616	3241
<b>Vald kokku</b>	<b>2218</b>	<b>2547</b>	<b>4207</b>	<b>5000</b>

Kantide lõikes on suurima rahvaarvu hüppe teinud Lohkva küla. Lohkva linnapoolne piir asub vahetult Tartu külje all, kus sisuliselt piir linna ja valla vahel on olematu. Piirkonna elanikel on väga hea võimalus kasutada Tartu linna ühistransporti, mis võimaldab paremini juurdepääsu erinevatele linnas pakutavatele teenustele, samas elades igapäevaselt rohelisemas ja rahulikumas elukeskkonnas. Läheduses on olemas ka suuremad aiandus- ja kaubanduskeskused ning vaba aja veetmise võimalused, millede juurde ligipääs on tagatud välja ehitatud kergliikusteede võrgustiku näol.

Samuti on toimunud rahvastiku juurdekasv Luunja kandis. Põhjuse selleks annab Luunja kui tõmbekeskuse roll. Keskus pakub erinevaid teenuseid ning Luunjas asub ka valla tähtsaim haridusasutus Luunja Keskkool, samuti lasteaed ning Luunja Kultuuri- ja Vabaajakeskus.

Valla idapoolsemas nurgas asub sealse kandi väike tõmbekeskus Kavastu küla, kus vaatamata sellele, et külas asub valla üks suuremaid tööandjaid As Palmako, on rahvastik olnud pidevalt langustrendis. Põhjuse selleks annab ilmselt kaugus nii tõmbekeskusest Luunjast kui Tartu linnast.

Luunja vallas on 3 kanti - Kavastu, Luunja ja Lohkva. Käesolevas töös on vaadeldud ajaperioode 1991-2000, 2001-2011 ja 2012-2019. Tabelist 5 on näha, et eluruumide ehitustegevus kõikide hoone liikide puhul olnud hüppeline Luunja ja Lohkva kandis, seda ennekõike aastatel 2001-2011. Kavastu kandis oli väike hetkeline kasv 2000ndatel, mis viimasel vaadeldaval perioodil on olnud peaaegu olematu.

**Tabel 5.** Luunja vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Kõik hoone liigid

	Kõik hoone liigid	Kõik hoone liigid	Kõik hoone liigid
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Luunja vald	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Kavastu	6	9	1
Luunja	16	80	169
Lohkva	28	571	620
Vald kokku	50	660	790

Lohkva ja Luunja kandi domineerimine on täheldatav ka ühepereelamute ehituses, vt allolev tabel 6.

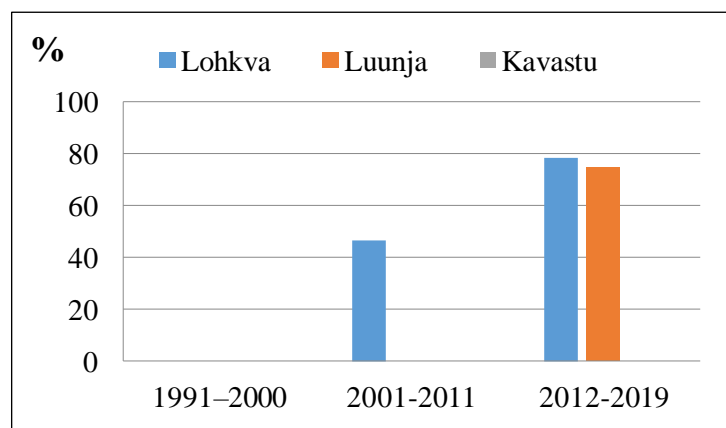
**Tabel 6.** Luunja vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Ühepereelamud

	Ühepereelamu	Ühepereelamu	Ühepereelamu
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Luunja vald	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Lohkva	22	275	134
Luunja vald	10	74	43
Kavastu	6	9	1
Vald kokku	38	358	178

Ka korterelamute ehituses on kõige suurem kasv olnud eelduslikult Lohkvas kandis, millele järgneb viimasel vaadeldaval kümnendil Luunja kant. Seevastu Kavastu kandis ei ole korterelamuid üldse ehitatud. Endiselt elab kõige rohkem inimesi korterelamutes. (Tabel 7). Joonisel 9 on näha vaadeldavatel perioodidel ehitatud korterelamute osatähtsus eluruumide koguarvust (%).

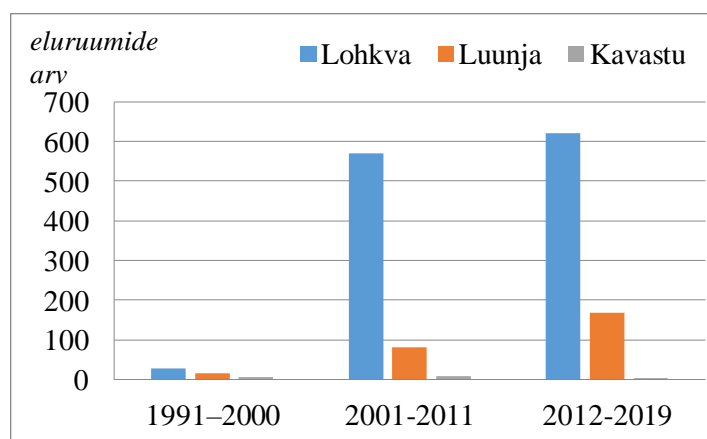
**Tabel 7.** Luunja vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Korterealamud

	<b>Korterealamu</b>	<b>Korterealamu</b>	<b>Korterealamu</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Luunja vald	1991–2000	2001–2011	2012–2019
Kavastu	0	0	0
Luunja	0	0	126
Lohkva	0	265	486
Vald kokku	0	265	612

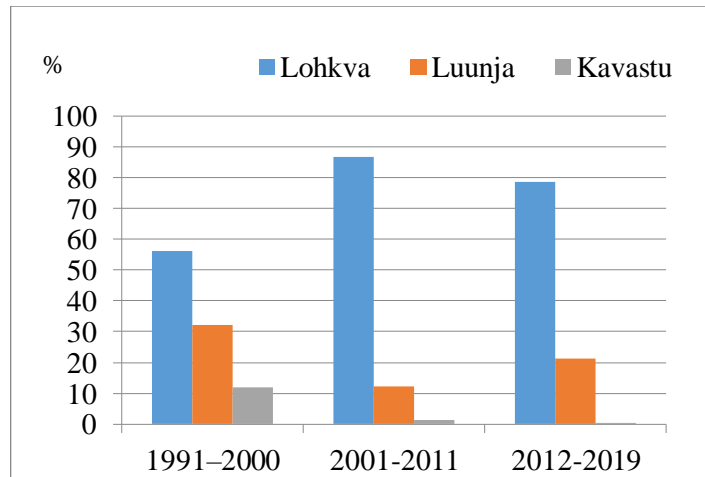


**Joonis 9.** Kortermajades perioodi jooksul ehitatud eluruumide osatähtsus eluruumide koguarvust (%).

Nagu tabelitest 5, 6 ja 7 on näha, et nii kõikide hoone liikide, ühepereelamute kui korterealamute eluruumide ehitusmahtude osakaalu tõus toimunud valdavalt Lohkva ja Luunja kandis, mis on selgelt elamuehituse iseloomult linnastumas, üle 2/3 uutest eluruumidest asub kortermajades. Võib öelda, et Luunja kandi näol ulatub linnaline iseloom ~10 km kaugusele Tartust. Perioodi jooksul ehitatud eluruumide arvu dünaamika on kajastatud joonisel 10 ja kandi tähtsus kogu vallast on kajastatud alloleval joonisel 11.



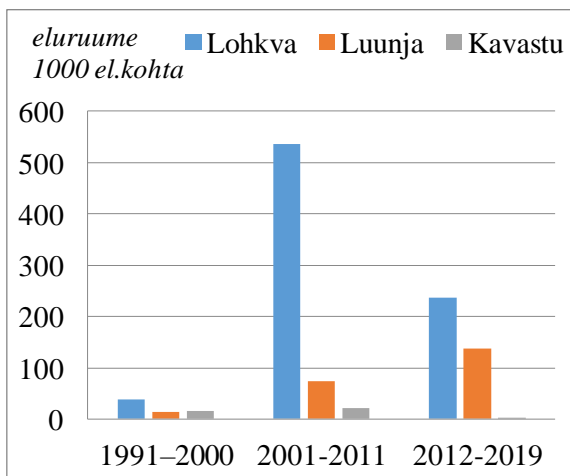
**Joonis 10.** Perioodi jooksul kandis ehitatud eluruumide arvu dünaamika.



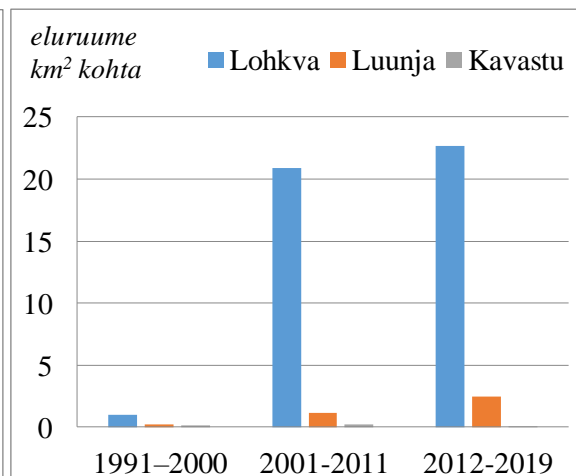
**Joonis 11.** Kantide osatähtsus kogu vallast (%).

Joonis 11 annab kinnitust selle osas, et kõige mõjukama osatähtsusega on Lohkva kant, mille osatähtsus ennekõike aastatel 2001-2011 on teinud hüppelise kasvu, aastatel 2012-2019 on Lohkva osatähtsus olnud mõõdukas langustrendis. Valdav osa uutest eluruumidest on ehitatud linnale lähimatesse küladesse (kanti), kujundades üha selgemalt asustust valla keskus vs kaugemad paigad, ruumimustrit.

Vaadates allolevat joonist 12, kus kajastub eluruumide ehitus 1000elaniku kohta, siis on selgelt näha, et kantidest domineerib kogu vaadeldava perioodi jooksul Lohkva, kus viimasel vaadeldaval kümnendil on ehitusintensiivsus olnud küll langustrendis, kuid siiski ülekaalus. Tõusvas trendis osakaalult on Luunja kant, Lohkva seevastu on pidevas langustrendis. Joonisel 13 on kajastatud ehitatud eluruumide arv km<sup>2</sup> kohta, millest on taas märgatav Lohkva kandi domineerimine, ka Luunja on kasvavas trendis.



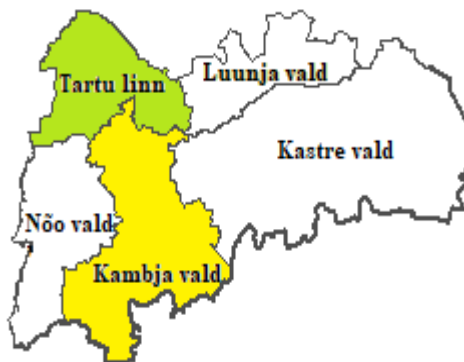
**Joonis 12.** Perioodi vältel ehitatud eluruumid 1000 el. kohta.



**Joonis 13.** Perioodi vältel ehitatud eluruumid km<sup>2</sup> kohta.

### 3.3.2. Kambja vald

Kambja vald asub Tartu maakonna lõunaosas (joonis 14). Vald piirneb põhjas Tartu linnaga, läänes Nõo vallaga, idas Kastre vallaga ja kirde osas Luunja vallaga.



**Joonis 14.** Kambja valla asend.

Valla üldpindala on 275,35 km<sup>2</sup>. Kambja vallas elab 01.01.2021 seisuga 12090 inimest.

Kambja vald on moodustunud Kambja valla ja endise Ülenurme valla ühinemisel 2017. aastal. Vallas on viis alevikku - Kambja, Külitse, Räni, Tõrvandi ja Ülenurme ning 40 küla. Valla elanike arvust 76% moodustavad Tartu linna lähipiirkonnad – Soinaste küla, Räni alevik, Külitse alevik, Laane küla, Lemmatsi küla, Reola küla, Ülenurme alevik, Tõrvandi alevik, Õssu küla ja Uhti küla. Valla tõmbekeskuseks on Ülenurme alevik. Oluline roll on ka Kambja alevikul, mis on olnud ajalooliselt endise Kambja valla keskuseks. Väiksemal määral omab lähikeskuse rolli Vana-Kuuste küla ja valla lõunapoolsema piirkonna keskuseks võib lugeda Pangodi küla.

Kambja valla seni eksisteerinud territooriumi osa eraldi asustusüksusena on traditsiooniliselt olnud rohkem hajaasutuspriirkond, seevastu endine Ülenurme vald tänu oma soodsale asukohale Tartu lähinaabruses ning kahele suuremale keskusele - Tõrvandile ja Ülenurmele, on olnud rohkem tihedama asustusega kant.

Kambja valla rahvaarv (tabel 8) perioodil 1989-2020 on peaaegu kahekordistunud. Rahvaarvu kasvu kogu valla osas on teatud määral põhjustanud endise Ülenurme valla keskuste (Ülenurme, Märja, Külitse) rahvaarvu hüppeline kasv, samas kui endise Kambja valla piirkondades on rahvastiku kasv olnud tagasihoidlikum. Endises Kambja vallas on rahvaarv olnud küll tõusvas joones, aga hüppelist kasvu ei täheldata, kui siis ainult Pangodi

piirkonnas, mille põhjuseks võib olla suvilate rohkearvuline ümberehitamine püsivateks elamisteks. Endise Ülenurme valla rahvaarvu tõusuks võib kindlasti pidada ulatuslikku elamuehitust valla keskusesse. Külitse piirkonnas on toimunud endiste suvilate ümberehitamine aastaringse elamisvõimalusega elamuteks, mis on kasvanud püsielanike hulka, sama tendentsi võib täheldada ka Märja kandis, kuhu on kerkinud mitmeid rida- ja korterelamuid.

**Tabel 8.** Kambja vald. Rahvastiku muutused 1989-2020

<b>Kambja vald</b>	<b>1989</b>	<b>2000</b>	<b>2011</b>	<b>2020</b>
Märja	28	39	313	452
Pangodi	384	489	528	593
Reola	504	626	638	652
Vana-Kuuste	626	643	699	672
Räni	570	502	758	810
Külitse	447	612	1310	1337
Kambja	1289	1349	1394	1347
Ülenurme	2760	2997	4732	5606
<b>Vald kokku</b>	<b>6608</b>	<b>7257</b>	<b>10372</b>	<b>11469</b>

Kambja vallas on 8 kanti – Kambja, Ülenurme, Pangodi, Vana-Kuuste, Reola, Külitse, Räni ja Reola. Käesolevas töös on vaadeldud ajaperioodi 1991-2000, 2001-2011 ja 2012-2019.

Vaadeldavatel perioodidel on eluruumide ehitustegevus kõiki hoone liike tavaeluruumide puhul olnud hüppeline aastatel 2001-2011 võrreldes aastatega 1991-2000 (tabel 9). Aastatel 2012-2019 on Pangodi, Vana Kuuste, Kambja, Reola ja Külitse kandis eluruumide ehitamine langenud, kasvanud on ainult Märja, Räni ja Ülenurme kant.

**Tabel 9.** Kambja vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Kõik hoone liigid

	<b>Kõik hoone liigid</b>	<b>Kõik hoone liigid</b>	<b>Kõik hoone liigid</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Kambja vald	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Vana-Kuuste	11	18	0
Pangodi	10	34	9
Kambja	28	38	13
Reola	23	29	16
Külitse	42	197	89
Märja	1	88	130
Räni	6	111	195
Ülenurme	77	685	780

Vald kokku	198	1200	1232
------------	-----	------	------

Piirkonnas on toimunud aktiivne ühepereelamute ehitus. Nagu tabelist 10 nähtub on hüppeline ühepereelamute ehitus kasvanud Ülenurme ja Märja kandis, mis on varasemalt olnud valdavalt asustatud korterelamutega. Eramute ehituse kasv on märgatav Kõlitse ja Rääni piirkonnas.

**Tabel 10.** Kambja vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Ühepereelamud

	<b>Ühepereelamu</b>	<b>Ühepereelamu</b>	<b>Ühepereelamu</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Kambja vald	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Vana-Kuuste	11	18	0
Kambja	28	34	13
Pangodi	10	34	9
Reola	7	29	16
Kõlitse	41	184	89
Ülenurme	45	499	384
Rääni	6	76	97
Märja	1	88	70
Vald kokku	149	962	678

Korterelamute ehitus on kasvanud aastatel 2001-2011 ja 2012-2019 kuid seda eeldatavalt ainult suuremates keskustes Ülenurmes, Rääni ja Märja piirkonnas (tabel 11).

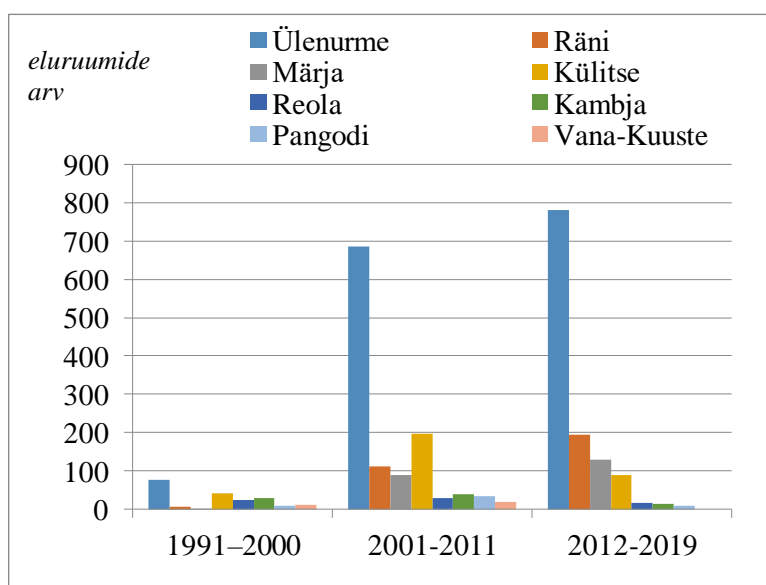
**Tabel 11.** Kambja vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Korterelamud

	<b>Korterelamu</b>	<b>Korterelamu</b>	<b>Korterelamu</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Kambja vald	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Vana-Kuuste	0	0	0
Kambja	0	2	0
Pangodi	0	0	0
Reola	0	0	0
Kõlitse	0	3	0
Ülenurme	7	144	396
Rääni	0	3	98
Märja	0	0	60
Vald kokku	7	152	554

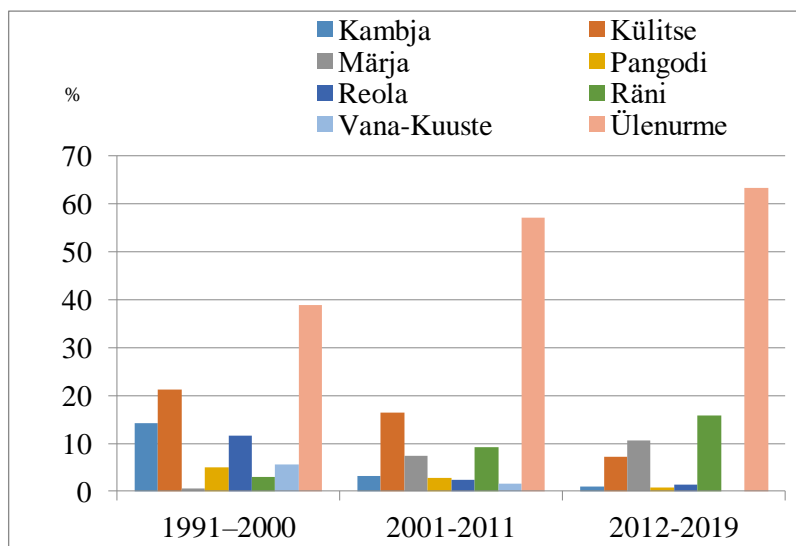
Nagu eelnevatest tabelitest 9,10 ja 11 on näha, on kõikide hoone liikide eluruumide ehitusmahtude osakaal toimunud valdavalt Ülenurme kandis. Joonisel 15 on kajastatud perioodi jooksul kandis ehitatud eluruumide arvu dünaamika. Joonis 16 annab kinnitust

selle osas, et kõige mõjukama osatähtsusega on Ülenurme kant, mille osatähtsus on aastakümnetega olnud ainult kasvavas trendis, moodustades aastateks 2012-2019 juba valla osatähtsusest 63%. Kantidest on osatähtsuselt veel tõusnud Räni ja Märja kandidid.

Teised kandidid on suures osas minetanud oma tähtsuse, mis võrreldes 90ndatega on tõenäoliselt tingitud endiste piirkondlike keskuste olulisuse vähenemisest nii töökohtade kui elanike osas.



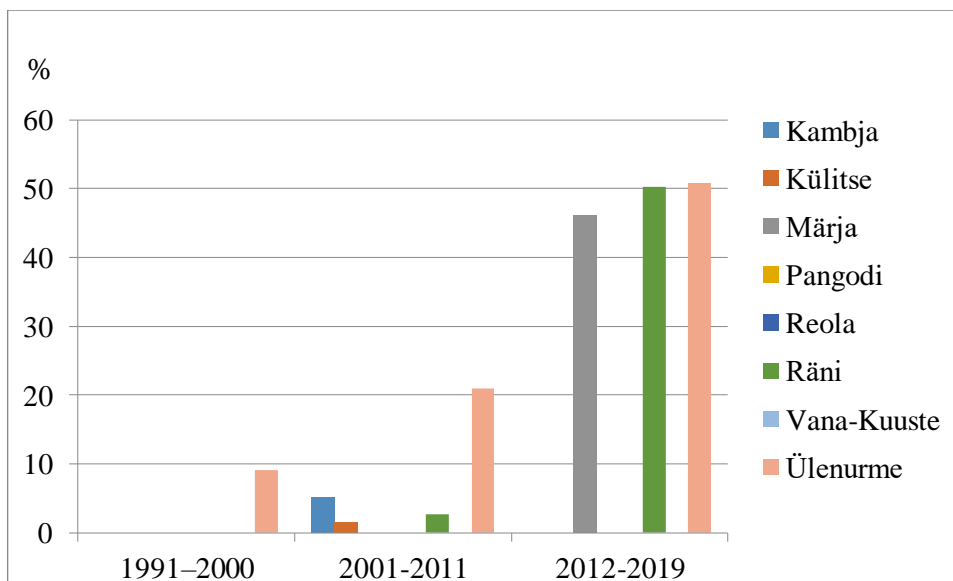
**Joonisel 15.** Perioodi jooksul kandis ehitatud eluruumide arvu dünaamika.



**Joonis 16.** Kantide osatähtsused kogu vallast (%).

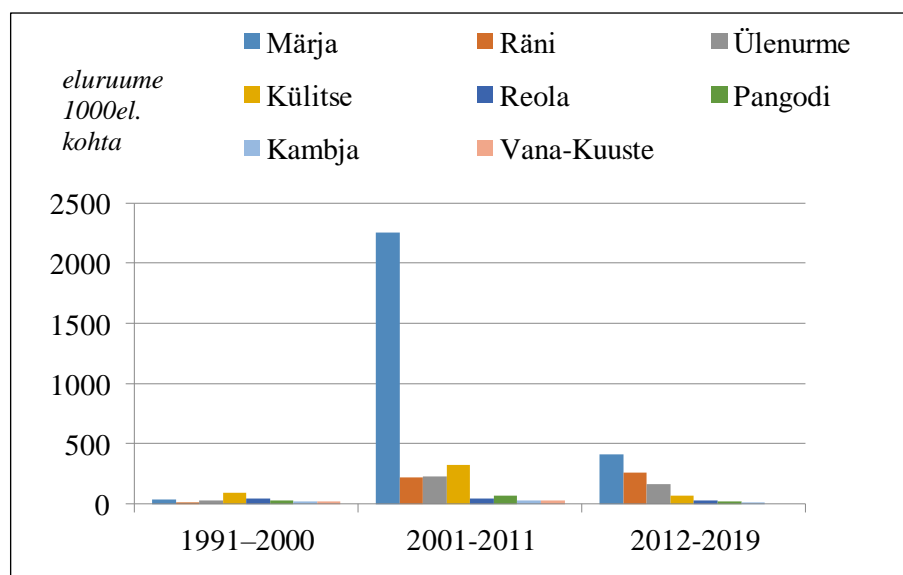
Korterimajades ehitatud eluruumide osas võib täheldada Ülenurme, Räni ja Märja ülekaalu (joonis 17).



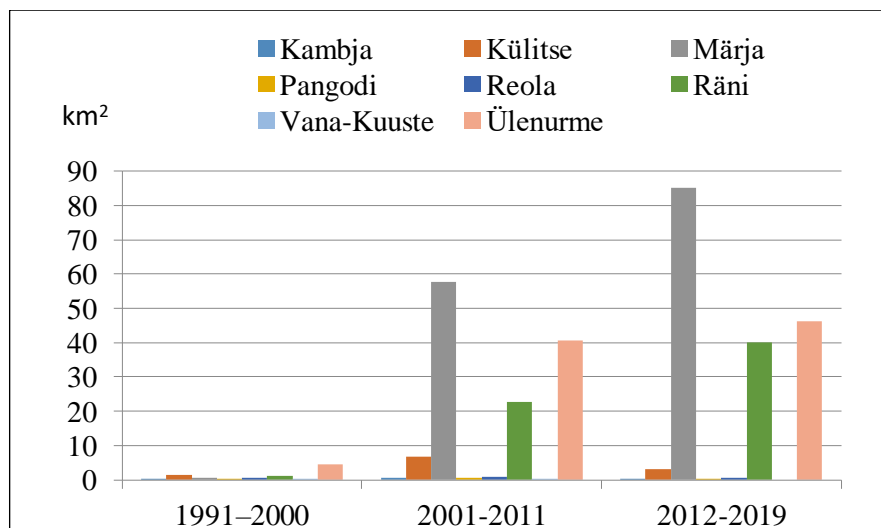


**Joonis 17.** Korterajades perioodi jooksul ehitatud eluruumide osatähtsus eluruumide koguarvust, %.

Eluruumid 1000 elaniku kohta on kõige rohkem ehitatud Märja, Räni, Ülenurme ja Kõlitse kandis, aastatel 2001-2011 on hetkeline tõus olnud ka Pangodi kandis (joonis 18). Eluruumid  $\text{km}^2$  kohta on kõige rohkem ehitatud aastatel 2012-2019 Märja kandis, samuti on Märja olnud esirinnas aastatel 2001-2011, järgnevad Ülenurme ja Räni kant (joonis 19).



**Joonis 18.** Perioodi vältel ehitatud eluruumid 1000 el. kohta.



**Joonis 19.** Perioodi vältel ehitatud eluruume km<sup>2</sup> kohta.

### 3.3.3. Tartu linn (endine Tähtvere vald)

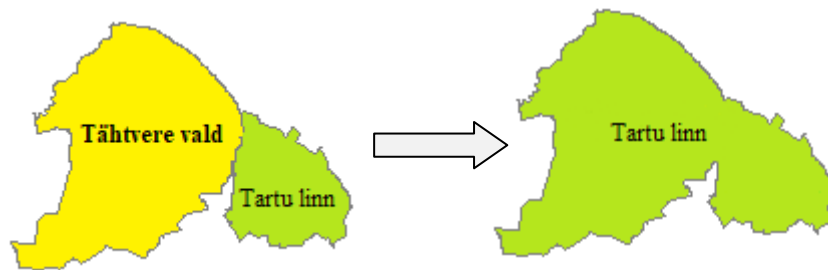
Endine Tähtvere vald asub Tartust läänes (joonis 20). Valla üldpindala on 115 km<sup>2</sup>.



**Joonis 20.** Tähtvere valla paiknemine Tartu linna suhtes enne haldusreformi.

(Allikas: Autori koostatud, andmed tuginevad Maa–ameti kaartidele).

Valla keskus on ajalooliselt olnud Ilmatsalu alevik. Käesoleval hetkel tegutseb Ilmatsalus ka Ilmatsalu Põhikool ja lasteaed. Enne ühinemist Tartu linnaga oli vallas 2 alevikku (Ilmatsalu ja Märja) ja 10 küla. Kuna mitmed Tartu linnalähedased piirkonnad on olnud tugeva ehitussurve all ja kujunemas juba Tartu linnaliseks piirkonnaks, liideti Tähtvere vald omavalitsusüksuste ühinemise ajal Tartu linnaga (joonis 21).



**Joonis 21.** Ühinenud Tähtvere vald ja Tartu linn (paremal ja tähistatud rohelisega).  
(Allikas: Autori koostatud, andmed tuginevad Maa–ameti kaartidele).

Koostamisel on uus Tartu linna üldplaneering 2040+. Kavandatava planeeringu järgi võib Tartu linna haldusterritooriumi ruumilises vaates jagada linnaks ja maaks. Linn koosneb 17 linnaosast ja maa piirkonnaks võib lugeda haldusreformi järgselt Tartu linna koosseisu arvatud endise Tähtvere valla territooriumi oma kahe aleviku ja 10. külaga. Külade piirkonnad omakorda jaotuvad vastavalt asustusele tihedamaks ja hajusamaks alaks. Endise Tähtvere valla üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu suundumused tuleb ühinemisjärgselt põhjalikumalt üle vaadata, hinnata ning kujundada terviklikum ja uuem ruumipilt, mis arvestaks linna poolt seatavaid arengueesmärke ning Tartu linnapiirkonna eluasemenõudluse prognoose ja riigi poolt seatud suuniseid. Üldplaneering seab eesmärgiks väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade ning metsamaade säilitamist, võimaldades siiski lähtuvalt hajaasustuse põhimõtetest tagada asustuse areng.

Asustuse arengualad on põhiliselt seotud kolme suurema maanteekoridoriga ning kavandatud alljärgnevalt:

- 1) suund Kandiküla - Rahinge - Ilmatsalu, kus on olemas vajalik taristu, samuti Ilmatsalu kool ja lasteaed ning kus on juba traditsiooniliselt väljakujunenud keskusala;
- 2) suund Märja - Haage, millel on olemas vajalik ühendus linnaga, jalgrattateed, puhkealad ning juba olemasolev tihehoonestusala;
- 3) suund Tähtvere - Vorbuse, mis seob ruumiliselt tihehoonestusega Vorbuse küla linna piirkonnaga ning võimaldab elanike arvu kasvades arendada välja kohalik ettevõtluskeskkond.

Tartu linna maalise piirkonnas tiheasustusega aladeks loetakse juba olemasolevad kompaktse asustusega alad Ilmatsalu ja Märja alevik ning Haage, Kandiküla, Pihva, Rahinge, Rõhu, Tähtvere, Tüki ja Vorbuse külade olemasolevad kompaktse asustusega

keskused. Tiheasustusaladeks loetakse maalises piirkonnas ka detailplaneeringute alusel moodustatud ja väljakujunenud (varustatud planeeringu kohase taristuga ning enam kui 50% kruntide ulatuses hoonestatud) kompaktse asustusega alad.

Tartu linna (end.Tähtvere valla territoorium) rahvaarv (tabel 12) on olnud trendis mõõdukalt kasvav Vorbuse ja Ilmatsalu piirkonnas, langev Haage kandis. Märja kant on teinud kõige suurema hüppe ja see on tingitud ulatuslikust elamuehitusest antud piirkonnas ja kindlasti ka atraktiivsest asukohast vahetult Tartu linna lähialal. Võimalik, et Haage kandi rahvaarv on kahanenud vastavalt Märja rahvaarvu kasvule, kuna piirkond on elanikele tuttav, aga uuemate ja paremate elamistingimustega.

**Tabel 12.** Tartu linn (endine Tähtvere valla territoorium). Rahvastiku muutused 1989-2020

<b>Tartu linn</b>	<b>1989</b>	<b>2000</b>	<b>2011</b>	<b>2020</b>
Vorbuse	459	463	507	506
Haage	1230	621	597	611
Märja	121	794	803	753
Ilmatsalu	951	1064	1098	1135
<b>Vald kokku</b>	<b>2761</b>	<b>2942</b>	<b>3005</b>	<b>3005</b>

Tartu linnas on 4 kanti – Haage, Märja, Ilmatsalu ja Vorbuse. Käesolevas töös on vaadeldud ajaperioodi aastatel 1991-2000, 2001-2011 ja 2012-2019.

Kõikide hoone liikide puhul eluruumide ehitustegevuses on olnud aktiivsem periood aastatel 2001-2011, perioodil 2012-2019 on aga ehitustegevus oluliselt langenud (tabel 13).

**Tabel 13.** Tartu linn. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Kõik hoone liigid

	<b>Kõik hoone liigid</b>	<b>Kõik hoone liigid</b>	<b>Kõik hoone liigid</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Tartu linn	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Haage	8	17	4
Ilmatsalu	43	54	12
Märja	12	60	16
Vorbuse	19	39	16
<b>Vald kokku</b>	<b>82</b>	<b>170</b>	<b>48</b>

Ühepereelamute ehitamine on taas olnud kõige aktiivsem aastatel 2001-2011 ja seejärel oluliselt langenud. (Tabel 14).

**Tabel 14.** Tartu linn. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Ühepereelamud

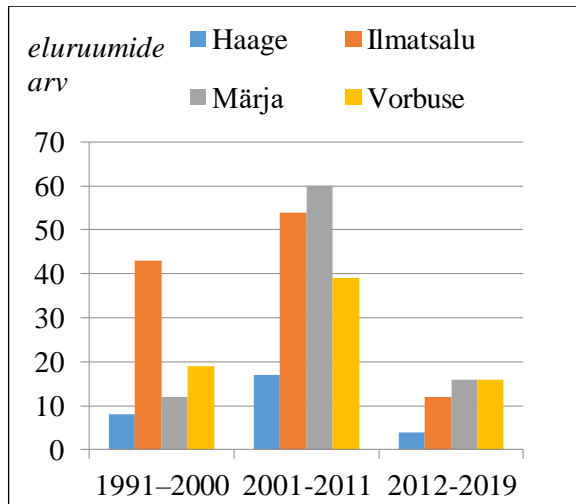
	<b>Ühepereelamud</b>	<b>Ühepereelamud</b>	<b>Ühepereelamud</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Tartu linn	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Haage	8	17	4
Ilmatsalu	19	54	12
Märja	3	28	10
Vorbuse	6	39	16
Vald kokku	36	138	42

Korterelamute ehitamine on olnud väga tagasihoidlik. Aastatel 1991-2000 on korterelamuid ehitatud Ilmatsalu kanti ja aastatel 2001-2011 ka Märjale. Vorbuse ja Haage piirkonnas korterelamuid ehitatud ei ole. (Tabel 15).

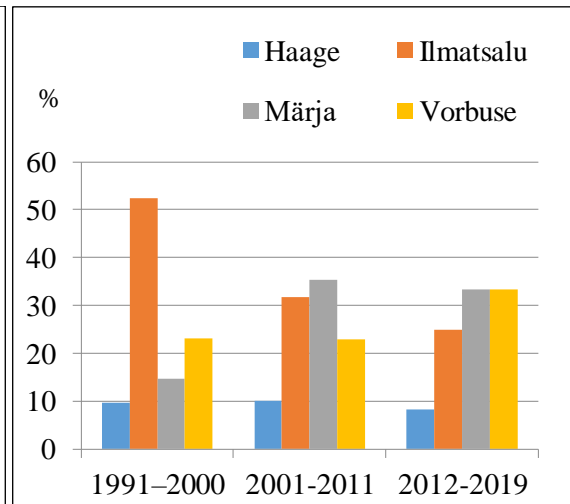
**Tabel 15.** Tartu linn. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Kortereelamud

	<b>Kortereelamud</b>	<b>Kortereelamud</b>	<b>Kortereelamud</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Haage	0	0	0
Ilmatsalu	24	0	0
Märja	0	26	6
Vorbuse	0	0	0
Vald kokku	24	26	6

Eluruumide dünaamika osas võib täheldada, et aktiivne ehitustegevus on toimunud Ilmatsalu kandis vaadeldavatest perioodidest kahel esimesel kümnendil. Viimasel kümnendil on Ilmatsalu osakaal märgatavalt kukkunud. Elamuehitus on kasvanud ja stabiilsena püsinud nii Märja kui Vorbuse piirkonnas. Haage piirkonnas on ehitustegevus samuti viimasel kümnendil olnud langustrendis (joonis 22). Kantide lõikes võib välja tuua, et 90ndatel valla jaoks olulise keskuse Ilmatsalu osakaal on märkimisväärselt langenud ja Märja kui varem mitte nii populaarne kant on teinud suure arenguhüppe (joonis 23).

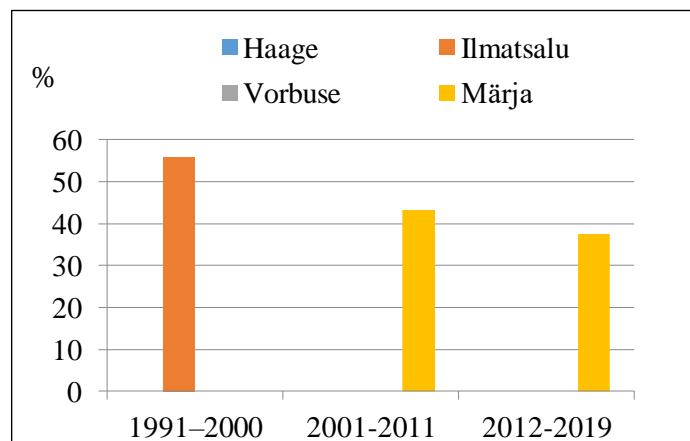


**Joonis 22.** Perioodi jooksul kandis ehitatud eluruumide arvu dünaamika.



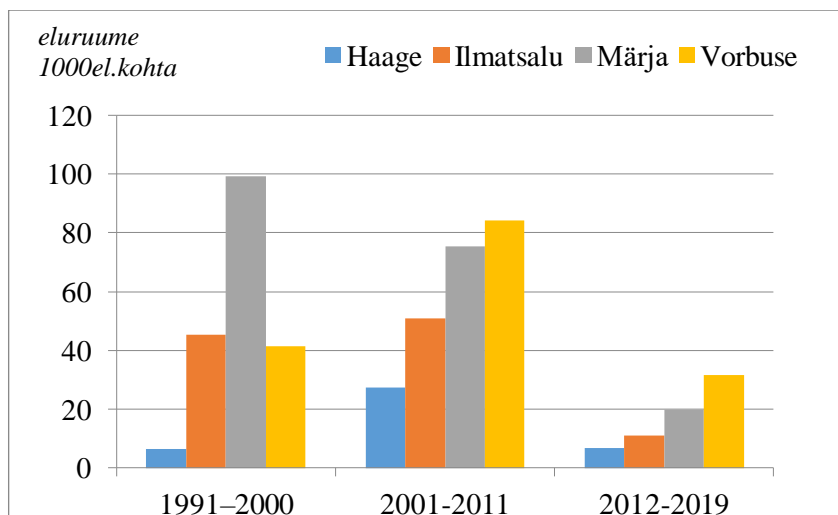
**Joonis 23.** Kantide osatähtsus kogu vallast (%).

Korterimajadesse ehitatud korterite eluruumide osakaal on kõige suurem Ilmatsalu ja Märja kandis, teistes kohtades pole uusi kortereid valdavalt ehitatud (joonis 24).

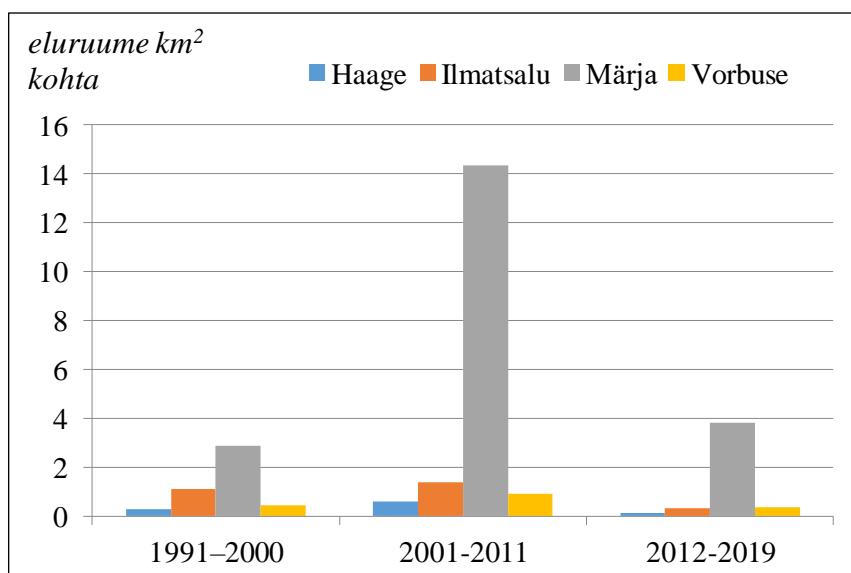


**Joonis 24.** Kortermajades perioodi jooksul ehitatud eluruumide osatähtsus eluruumide koguarvust, %.

Eluruume 1000 elaniku kohta on ehitatud kõige rohkem Märja kandis perioodil 1991-2000, piirkond jätkab domineerimist ka järgnevatel kümnenditel olles siiski langustrendis. Samadel kümnenditel on olnud aktiivne ehitustegevus ka Ilmatsalu kandis, mis on järsult kukkunud viimasel kümnendil (joonis 25). Eluruume km<sup>2</sup> kohta on taas kõige rohkem ehitatud Märja kandis. Teistes kantides on olnud mõõdukas tõus kahel esimesel vaadeldud kümnendil. Viimasel kümnendil on olnud langustrend kõikides kantides (joonis 26).



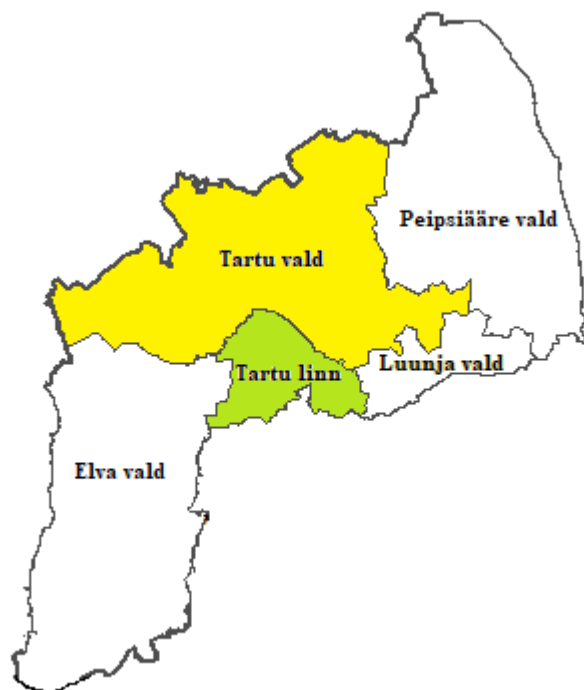
**Joonis 25.** Perioodi vältel ehitatud eluruume 1000 el.kohta.



**Joonis 26.** Perioodi vältel ehitatud eluruume km<sup>2</sup> kohta.

### 3.3.4. Tartu vald

Tartu vald üldpindalaga 742 km<sup>2</sup> asub Tartu maakonna põhjaosas, millest lõuna pool asub Tartu linn, idas piirneb Peipsiääre vallaga, kagu osas külgneb Luunja vallaga ja edala poole jääb Elva vald (joonis 27).



**Joonis 27.** Tartu valla asend.

2017. aastal toimus haldusreform, mille käigus liideti Tartu vallaga Piirissaare vald, Laeva vald ja Tabivere vald. Liitmise tulemusena on Tartu valla piirid ja elanike arv oluliselt suurenenud (tabel 16). Seisuga 01.05.2021 elab vallas kokku 11703 inimest.

**Tabel 16.** Tartu vald. Rahvastiku muutused 1989-2020

<b>Tartu vald</b>	<b>1989</b>	<b>2000</b>	<b>2011</b>	<b>2020</b>
Piirissaare	106	104	53	93
Kärevere	167	211	200	146
Koogi	250	218	172	191
Vahi	348	385	1862	219
Elistvere	294	257	245	252
Tammistu	307	368	310	338
Kärkna	477	496	532	527
Laeva	747	665	597	580
Vedu	659	615	587	655
Äksi	929	799	776	862
Tabivere	1469	1353	1215	1149
Lähte	1312	1288	1311	1413
Maarja	753	675	547	2054
Kõrveküla	1017	1156	1613	2677
<b>Vald kokku</b>	<b>8835</b>	<b>8590</b>	<b>10020</b>	<b>11156</b>



Kuna uus Tartu valla üldplaneering on alles koostamisel, siis asustuse iseloomustuse kirjelduses käsitletakse nii endist Tartu valda kui haldusreformi tulemusel liidetud valdasid.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on vallal viis mõttelist piirkonda – Kõrveküla, Tammistu, Lähte, Vedu ja Kärkna. Kokku on 2 alevikku - Lähte ja Kõrveküla ning 41 küla. Lähte ja Kõrveküla on valla jaoks väga olulised ennekõike Lähtel asuva Lähte Ühisgümnaasiumi ja Kõrvekülas asuva Kõrveküla Põhikooli näol, samuti on keskustes olemas lasteaiad. Lähtel on oluline roll ka tänu oma tuntud aastaringse kasutusvõimalusega terviserajale, Kõrveküla atraktiivsust tõstab uus rajatav spordihoone ja atraktiivse turismipiirkonnana on koha kinnitanud Äksi, seda tänu oma asukohale Saadjärve kaldal, kus on olemas nii Saadjärve jahtklubi, paadisild, suplusrand kui menukas Jääaja Keskus. Kärkna piirkond, mis asub samuti üsna lähedal Tartu linnale, on oma arengueeldustelt vallas kolmandal kohal. Seda soodustab Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ning Emajõe vahetu lähedus. Vedu ja Tammistu asuvad Tartust natuke kaugemal ning on ennekõike olulised kohalike külade keskustena.

Endise Laeva valla keskuseks on Laeva küla, kus elab ka üle poole valla elanikest. Keskuses asub Laeva põhikool, lasteaiad, spordihoone, kultuurimaja ja kauplus. Laeva vallas on 6 küla: Laeva, Siniküla, Valmaotsa, Kärevere, Väänikvere ja Kämara. Vallas on kaks tõmbekeskust, lisaks valla keskusele (Laeva) on oluline ka Kärevere piirkond. Valda läbib riigi jaoks oluline põhimaantee Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa. Ühendustee Tartuga on väga hea, mis loob aluse igapäevasele pendelrändele. Rahvaarvult on Laeva vald Tartu maakonna väiksemate seas ja asustustihedus on kogu maakonna väikseim. See võib olla tingitud ka sellest, et üle poole valla territooriumist moodustavad looduskaitsealad. Valla asustustihedus on ebaühtlane ning paikneb põhiliselt Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa maantee ning Laeva jõe ääres. Hüppelist rahvastiku kasvu ja uuselamurajoonide rajamist lähitulevikus ette näha ei ole, kuna Laeva vald ei piirne otseselt Tartu linnaga ning jääb sellest mõnevõrra kaugemale. Käesoleval hetkel moodustavad eakad ca 15% valla elanikest ja noori jääb piirkonnas aina vähemaks.

Endine Tabivere vald asub looduskaunis paigas Saadjärve ääres. Tänu oma asukohale on piirkond atraktiivne ka puhkajatele. Endise Tabivere valla territooriumil on 1 alevik (Tabivere) ja 24 küla. Ligi pool endise Tabivere valla elanikest elab Tabivere alevikus.

Vallas on võimalik omandada põhiharidus Tabivere Põhikoolis ja J.V. Veski nimelises Maarja Põhikoolis.

Endine Piirissaare vald asub Peipsi järve ja Lämmi järve piiril. Piirissaar on Peipsi järve suurim saar. Vald piirneb idast Venemaaga, lääne pool Röpina vallaga. Valla üldpindala senini oli 8,3km<sup>2</sup>. Vallas on kolm küla – Piiri, Saare ja Tooni külad, mis asuvad saare ida- ja kirdeosas, kuna teised saare piirkonnad pole elamiseks sobivad. Tooni küla on ka piirkonna administratiiv keskuseks. Piirissaare vald on rahvavaarvult väiksem omavalitsusüksus Tartu maakonnas. Aastaringseid püselanikke on alla saja (tabel 16).

Uue ühinenud omavalitsusüksuse suurimaks tõmbekeskuseks on Kõrveküla, mis on ka valla aktiivsema arenguga piirkond. Keskuse ruumiline eraldatus on aastatega muutunud üsna hägusaks, mis on tingitud Tartu linna vahetust lähedusest ja linna laiali valgumisest läbi ulatusliku elamuehituse, infrastruktuuride ja taristu rajamise. Tartu linn on kasvanud praktiliselt Kõrveküla piirini. Piirkonna üheks arengueelduseks annab aluse ka logistiliselt väga hea asukoht Tartu-Jõgeva-Aravete ja Jõhvi-Tartu-Valga liiklusmagistraali ääres.

Tartu vallas on 14 kanti – Elistvere, Koogi, Piirissaare, Kärevere, Tammistu, Maarja, Vedu, Laeva, Tabivere, Kärkna, Lähte, Äksi, Vahi ja Kõrveküla. Käesolevas töös on vaadeldud ajaperioode 1991-2000, 2001-2011 ja 2012-2019.

Kõikide hoone liikide lõikes on suurima ehituse kasvu teinud Kõrveküla kant ja samuti Vahi kant aastatel 2001-2011, aga 2012-2019 on olnud Vahi langustrendis (tabel 17).

**Tabel 17.** Tartu vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Kõik hoone liigid

	<b>Kõik hoone liigid</b>	<b>Kõik hoone liigid</b>	<b>Kõik hoone liigid</b>
	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv	Tavaeluruumide arv
Tartu vald	1991–2000	2001-2011	2012-2019
Elistvere	0	10	0
Koogi	3	0	0
Kõrveküla	34	188	661
Kärevere	5	3	2
Kärkna	10	39	6
Laeva	2	10	3
Lähte	38	46	21
Maarja	8	8	1
Piirissaare	1	1	0
Tabivere	9	18	2
Tammistu	15	4	1
Vahi	22	592	207

Vedu	8	12	3
Äksi	12	20	14
Vald kokku	167	951	921

Ühepereelamute ehituses on taas olnud kõige aktiivsemad aastad 2001-2011, kus hüppeline kasv on olnud eelduslikult Kõrveküla ja Vahi kandis, ka kõik teised piirkonnad on olnud kasvutrendis. 2012-2019 on samas kõikides kantides ehitustegevus olnud langustrendis. (Tabel 18).

**Tabel 18.** Tartu vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Ühepereelamud

	<b>Ühepereelamu</b>	<b>Ühepereelamu</b>	<b>Ühepereelamu</b>
	<b>Tavaeluruumide</b>	<b>Tavaeluruumide</b>	<b>Tavaeluruumide</b>
	<b>arv</b>	<b>arv</b>	<b>arv</b>
<b>Tartu vald</b>	<b>1991–2000</b>	<b>2001-2011</b>	<b>2012-2019</b>
Elistvere	0	10	0
Koogi	3	0	0
Kõrveküla	22	152	79
Kärevere	5	3	2
Kärkna	10	11	6
Laeva	2	10	3
Lähte	14	46	21
Maarja	8	8	1
Piirissaare	1	1	0
Tabivere	9	18	2
Tammistu	3	4	1
Vahi	20	309	141
Vedu	8	12	3
Äksi	12	20	14
<b>Vald kokku</b>	<b>117</b>	<b>604</b>	<b>273</b>

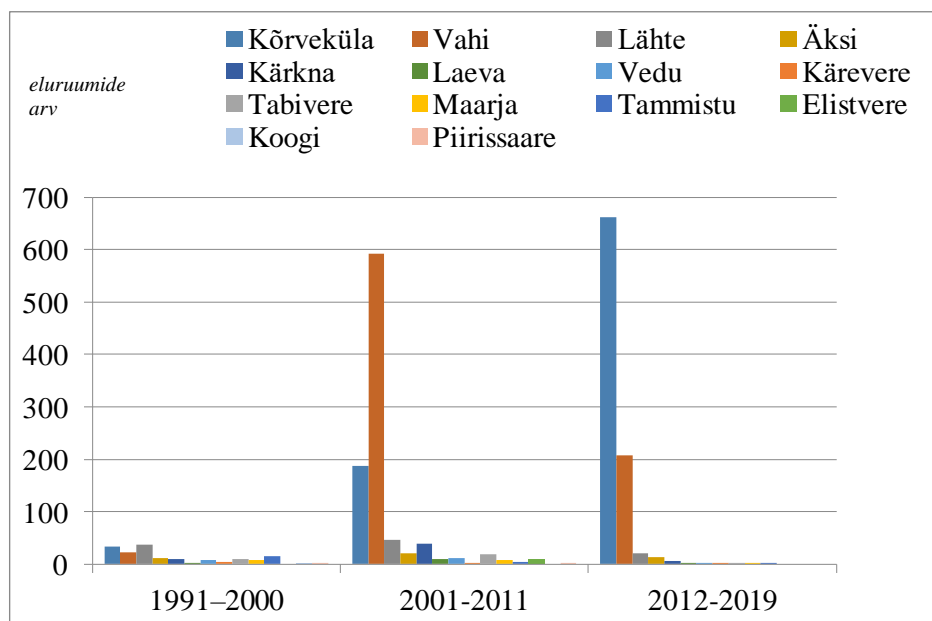
Korterelamute ehitustegevus on olnud suurim Vahi külas aastatel 2001-2011 ja Kõrvekülas aastatel 2012-2019. Teistes kantides korterelamute ehitust praktiliselt toimunud ei ole, mõõdukalt Kärknas aastatel 2001-2001 ja Tammistusse ning Lähtele perioodil 1991-2000. (Tabel 19).

**Tabel 19.** Tartu vald. 1991-2019 ehitatud eluruumide arv. Korterelamud

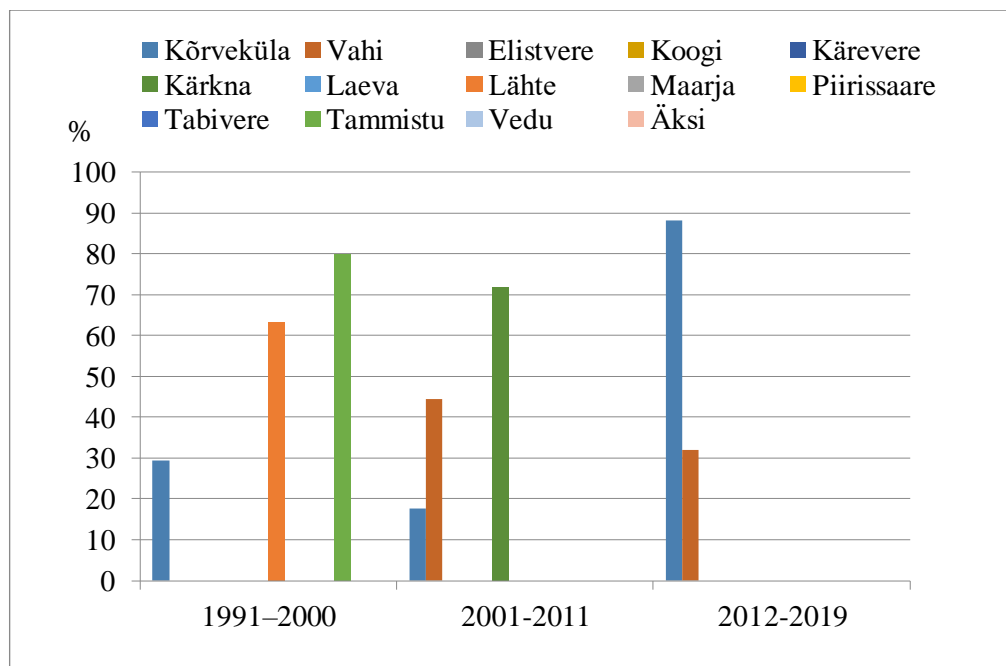
	<b>Korterelamu</b>	<b>Korterelamu</b>	<b>Korterelamu</b>
	<b>Tavaeluruumide</b>	<b>Tavaeluruumide</b>	<b>Tavaeluruumide</b>
	<b>arv</b>	<b>arv</b>	<b>arv</b>
<b>Tartu vald</b>	<b>1991–2000</b>	<b>2001-2011</b>	<b>2012-2019</b>
Elistvere	0	0	0
Koogi	0	0	0

Kõrveküla	10	33	582
Kärevere	0	0	0
Kärkna	0	28	0
Laeva	0	0	0
Lähte	24	0	0
Maarja	0	0	0
Piirissaare	0	0	0
Tabivere	0	0	0
Tammistu	12	0	0
Vahi	0	263	66
Vedu	0	0	0
Äksi	0	0	0
Vald kokku	46	324	648

Joonisel 28 on kajastatud perioodi jooksul kandis ehitatud eluruumide arvu dünaamika ja joonisel 29 kortermajades perioodi jooksul ehitatud eluruumide osatähtsus eluruumide koguarvust, % .

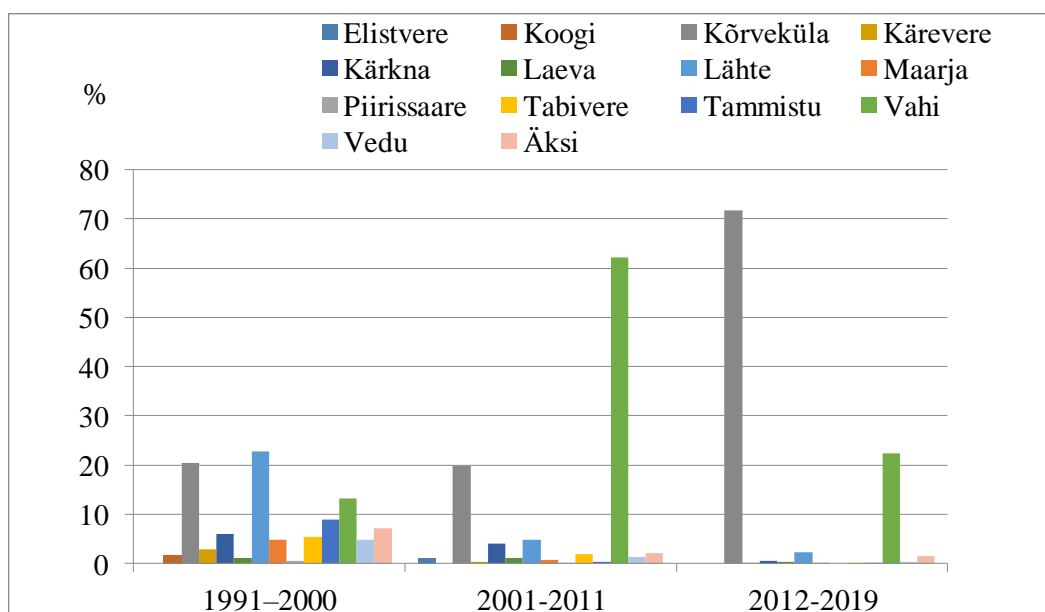


**Joonis 28.** Perioodi jooksul kandis ehitatud eluruumide arvu dünaamika.



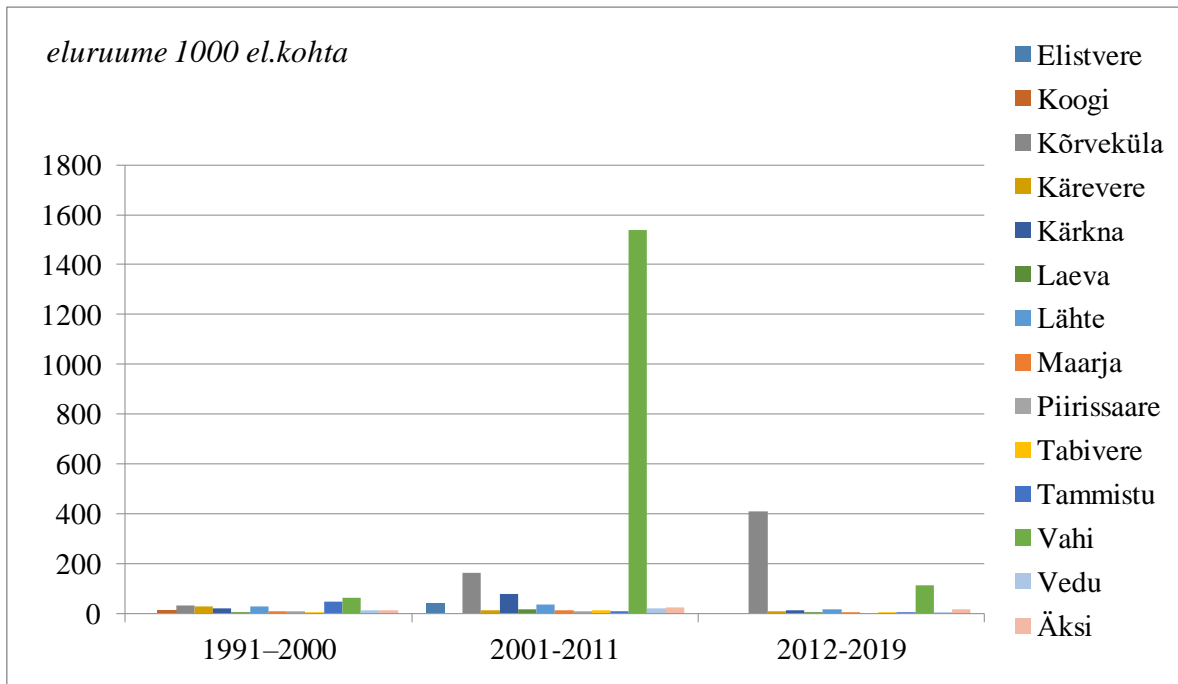
**Joonis 29.** Kortermajades perioodi jooksul ehitatud eluruumide osatähtsus eluruumide koguarvust, %.

Suurima osatähtsusega on aktiivse ehitustegevusega kandidid – aastatel 2012-2019 Kõrveküla kant 72% ja aastatel 2001-2011 Vahi kant 62% (joonis 30).

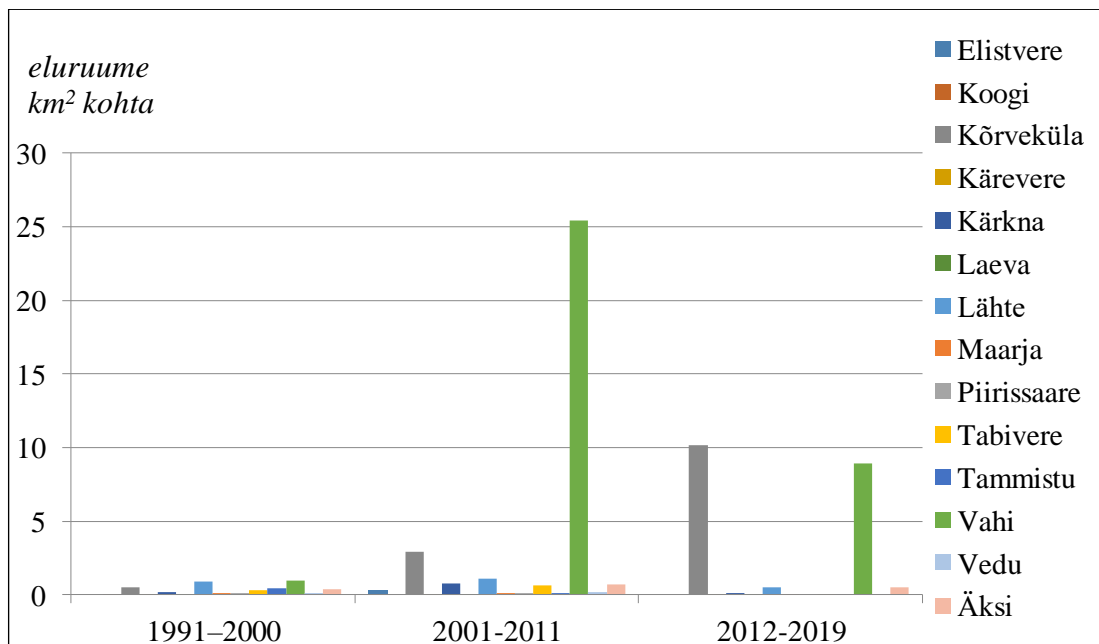


**Joonis 30.** Kantide osatähtsused kogu vallast (%).

Ehitatud eluruumid 1000 elaniku kohta on kõige rohkem aastatel 2001-2011, seda siis hüppeliselt Vahi kandis. 2012-2019 on aktiivsem ehitustegevus toimunud Kõrveküla kandis (joonis 31). Teised kandidid on olnud tagasihoidlikumad. Eluruumid km<sup>2</sup> kohta on samuti kõige rohkem ehitatud Vahi ja Kõrveküla kandis (joonis 32).



**Joonis 31.** Perioodi vältel ehitatud eluruume 1000 el. kohta.



**Joonis 32.** Perioodi vältel ehitatud eluruume km<sup>2</sup> kohta.

### 3.3.5. Tartu lähitagamaa kantide territoriaalsed sidemed

Kohalike asustussüsteemide seisukohalt on tähtis, missugused on kantide omavahelised ja muud territoriaalsed sidemed. Selleks on kasutatud õpirände andmeid: millisest kandist millisesse kanti või kohta õppimas käiakse. Tabelis 20 toodud tulemustest on näha, et väga

palju mõjutab õpirännet Tartu linna lähedus: paljudest kantidest käib linnas koolis enam kui pool lastest. Kaks põhilist tähelepanekut:

- 1) õpiränne on suurim gümnaasiumiastmes – võimalus valida linnas sobiva kallakuga kool (ja lisaks huvialaringide suurem valik) on oluline tegur (jättes siinkohal kõrvale arutelud kooli kvaliteedi ja maine kohta);
- 2) õpiränne puudutab rohkem linnalähedasi kante.

Heaks näiteks oma valla asustuse kohta on Luunja vald. Lohkva kandi osatähtsus rahvastikus pigem kasvab (eelmine peatükk), samas nn „selja taha“ Luunja gümnaasiumi kooli ei käida, valdavalt Tartu linna kõikides kooliastmetes. Samasugune on olukord ka Tartu vallas Vahi kandi ja Kambja vallas Räni kandi näol. Ka endise Tähtvere valla puhul käiakse kõikidest kantidest just gümnaasiumiastmes koolis Tartu linnas, aga seda sellepärast, et vallas endas gümnaasiumiastmega kool puudus. Lisaks on hea näide Luunja aleviku kui kohaliku keskuse nõrkusest ehk õpiränne Luunja kandist: hoolimata kohapeal kooli olemasolust, käivad pooled õppurid gümnaasiumis Tartus. Linnas koolis käib ka päris palju alamate kooliastmete õpilasi.

Kõrvaküla kant Tartu vallas ja Külitse kant Kambja vallas on seevastu jälle heaks näiteks valla terviklikkuse puudumisest. Mõlemas vallas on olemas gümnaasium, kuid nendest kantidest käiakse koolis eelistatult pigem Tartus, seda eriti just gümnaasiumiastmes.

**Tabel 20.** Tartu linnas koolis käijate osatähtsus kandis elavatest õpilastest, % (2003/2004 õ/a)

	Algkoolis	Põhikoolis	Gümnaasiumis
<b>Aardla</b>	20	18	35
<b>Kavastu</b>	14	16	15
<b>Lohkva</b>	96	86	87
<b>Luunja</b>	30	26	50
<b>Külitse</b>	47	48	100
<b>Reola</b>	11	21	27
<b>Räni</b>	93	94	91
<b>Ülenurme</b>	16	22	45
<b>Kõrvaküla</b>	38	45	96
<b>Kärkna</b>	6	6	33
<b>Lähte</b>	5	10	40
<b>Tammistu</b>	0	30	57
<b>Vahi</b>	92	71	70
<b>Vedu</b>	38	17	25

<b>Äksi</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>21</b>
<b>Haage</b>	<b>57</b>	<b>69</b>	<b>100</b>
<b>Ilmatsalu</b>	<b>18</b>	<b>29</b>	<b>100</b>
<b>Märja</b>	<b>90</b>	<b>76</b>	<b>100</b>
<b>Tähtvere</b>	<b>44</b>	<b>39</b>	<b>100</b>

### 3.4. Tartu lähitagamaa asustusega seotud probleemid

Kõigi kolme võimaliku asustusega seotud probleemi osas on need ka valdavalt Tartu linna lähitagamaa valdades esindatud, seejuures mõtteliselt paigutatud skaalal (tabel 21) lausa suure probleemina. Sagedasimaks probleemiks on linnalähedase kandi domineerimine kohalikus asustussüsteemis, väikseimaks probleemiks linnalähedase keskuse nõrgenemine.

Valdade lõikes on probleemseima asustusega Luunja vald, kus kõikide kantide sidemed on tugevamad pigem Tartu linnaga kui omavahel (pendelränne, kooliränne). Vallas asuv Lohkva kant linna külje all on kiiremini kasvav ja suurima rahvastiku osatähtsusega kant vallas, kus Luunja aleviku positsioon valla asustussüsteemis on järjepidevalt vähenenud.

Kõige parem on asustuse olukord nähtavalt endises Tähtvere vallas, kus kohalike keskuste tähtsus on päris hästi säilinud ja linnalähedane Märja kant küll kiiresti kasvanud, kuid ei ole muutunud domineerivaks osatähtsusest rahvastikus.

Tartu ja Kambja (endine Ülenurme) vald kalduvad pigem Luunja valla suunas.

**Tabel 21.** Tartu linna lähedaste valdade asustus- ja ruumistruktuuriga seotud probleemid

	<b>Suur probleem</b>	<b>Pigem probleemne</b>	<b>Vähe-probleemne</b>	<b>Probleemid puuduvad</b>
1.Kantide vaheliste ühishuvide puudumine	Tartu vald, Luunja vald, Kambja vald		Tartu linn (Tähtvere vald)	
2.Linnalähedase kandi domineerimine	Tartu vald, Luunja vald, Kambja vald	Tartu linn (Tähtvere vald)		
3. Linnalähedase keskuse nõrgenemine	Luunja vald		Tartu vald	Tartu linn (Tähtvere vald) Kambja vald

Kokkuvõtvalt võib igati väita, et kohaliku asustussüsteemiga seotud probleemid on Tartu linna lähitagamaa valdades kõik esindatud ja tegelikult päris suuresti, õigustades igati nende teemade käsitlemist vastavates planeeringudokumentides.



## **4. ASUSTUSE SUUNAMINE ELAMUEHITUSE LÄBI: VALDADE ÜLDPLANEERINGUTE ANALÜÜS**

### **4.1. Uuritavate dokumentide staatus**

#### Luunja vald

Luunja valla kehtiv üldplaneering on kehtestatud Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrusega nr 8-1. Kuna kehtiv üldplaneering on juba üle kümne aasta vana ja nõudmised uuele elukeskkonnale on kasvanud, vajab vald uut ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramist. Sellest tulenevalt algatas Luunja Vallavolikogu 27.06.2019 otsusega nr 39 uue Luunja valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise.

#### Kambja vald

Ülenurme vallaosa kehtiv üldplaneering kehtestati Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas“. Kehtiv Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla maaala osas on koostatud 2007 aastal.

Vabariigi Valitsuse 22.06.2017. a määruse nr 101 „Kambja ja Ülenurme valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmise“ alusel moodustati kahe valla - Kambja valla ja Ülenurme valla - ühinemise teel uus haldusüksus - Kambja vald.

Tekkinud on olukord, kus uue ühinenud valla haldusterritooriumil kehtib kaks üldplaneeringut, mis on erineva vanusega ning ei ole omavahel kooskõlas. Samuti lähtuvalt Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse kohaselt haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu algatab moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu ning kehtestab üldplaneeringu kolme aasta jooksul selle algatamisest arvates. Sellega seoses otsustas Kambja Vallavolikogu 23. aprill 2019 otsusega nr 72, algatada Kambja valla üldplaneeringu koostamise ning üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Kambja valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus on koostatud 03.08.2020 Skepast&Puhkim OÜ poolt.

### Tartu linn (endise Tähtvere valla territoorium)

Omavalitsusüksuste liitmise tulemusel on Tartu linnaga liitunud endine Tähtvere vald. Hetkel kehtiv Tähtvere valla üldplaneering on algatatud Tähtvere Vallavolikogu 4.märtsi 2003. a otsuse nr 3-1 alusel, vastu võetud 21.07.2006 määrusega nr 14.

Käesolevaks hetkeks on koostatud ka Tartu linna uue üldplaneeringu 2040+ eelnõu, mille avalik väljapanek veel kestab. Tartu linna uue üldplaneeringu koostamise eesmärk, vajadus ja olulisus on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides üheks ruumiliseks tervikuks, kaasajastada planeerimislahendusi ja kujundada linna arengu ruumilised põhimõtted. Uus üldplaneering peaks valmima 2021 aasta lõpuks.

### Tartu vald

Tartu vald on üks nendest valdadest, millega liideti valdade ühinemisprotsessi tulemusel mitu väiksemat valda – Laeva, Piirissaare ja Tabivere vald. Läbi valdade ühinemisprotsessi on valla haldusterritoorium oluliselt kasvanud ja suurenenud on ka elanike arv. Endistes valdades on olemas kehtivad üldplaneeringud. Tartu valla kehtiv üldplaneering algatati Tartu Vallavolikogu poolt 18.oktoobril 2006. aastal, otsus nr 219 ja kehtestati 03.09.2008, otsus nr 102. Endise Laeva valla kehtiv üldplaneering algatati Laeva Vallavolikogu otsusega nr 60, 17.oktoober 2006.a ja kehtestati 25.08.2009 määrusega nr 79. Endise Tabivere valla üldplaneering algatati Tabivere Vallavolikogu 18. detsembri 2012. a otsusega nr 52 ja kehtestati Tabivere Vallavolikogu 20.12.2016 otsusega nr 77. Endise Piirissaare kehtiv üldplaneering algatati Piirissaare Vallavolikogu otsusega nr 17, 25.06.2014.a. ja kehtestati 11.05.2016 määrusega nr 14.

Kuigi olemas on kehtivad üldplaneeringud, siis uute tekkinud omavalitsuste liitmise ja ühinemise kohaselt tuleb koostada uus ja nõuetele vastav kogu uut haldusterritooriumi hõlmav üldplaneering. Tabivere ja Piirissaare üldplaneeringud on küll suhteliselt hiljuti vastu võetud, aga Tartu ja Laeva valla üldplaneeringud on juba üle 10 aasta vanad ning ei arvesta tänase päeva vajadusi ega tuleviku perspektiivi. Vajadus on üle vaadata uue tekkinud valla terviklik maakasutus- ja ehitustingimused, et tagada jätkusuutlik areng. Seoses sellega on Tartu Vallavolikogu algatanud oma otsusega nr 15, 22.02.2018 Tartu valla üldplaneeringu koostamise ning üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Uue Tartu valla üldplaneeringu eelnõu on koostanud Hendrikson&Ko OÜ, september 2020.

## **4.2. Elamuehituse käsitletud valdade üldplaneeringutes**

### **4.2.1. Luunja vald**

Käesoleval hetkel kehtiva Luunja valla üldplaneeringu eesmärgiks on valla arengu muutmine juhuslikult toimuvatest tegevustest sihipäraselt suunatud tulevasteks tegevusteks ja planeering on üheks suunamise vahendiks. Käesolevas töös vaadeldakse elamuehituse suunamist ja tegevusi läbi Luunja valla üldplaneeringu. Üldplaneering on tegevuste suunamise aluseks nii tiheasustatud aladel kui detailplaneeringu kohustusega aladel. Oluliseks eesmärgiks on arendustegevuste puhul tagada võimalikult väike mõju keskkonnale ja korrastada piirkonna üldist ruumi nii, et see ei kahjustaks rohelist võrgustiku tuumalasi. Ehitustegevuse ja üldise arengustrateegia elluviimiseks kehtestatakse maakasutus- ja ehitustingimusi, määratakse tiheasustusalad ja detailplaneeringute koostamise kohustusega piirkonnad.

Käesoleval hetkel on valla jaoks oluline ja tähtis iseseisva valla säilimine. Edasisel valla arengu suunamisel lähtutakse juba varem kehtestatud planeeringutest, piirkonna eripärasest ning sotsiaalmajanduslikust potentsiaalst ja keskkonnatingimustest.

Üldplaneeringuga nähakse ette olemasolevate asustusüksuste – külade ja alevike piiride korrigeerimist juba väljakujunenud maakasutuslikest või looduslikest piiridest lähtuvalt, samas valla enda piiride muutmist käesolev planeering ette ei näe.

Üldplaneeringu järgi on valla territoorium jaotatud kaheks - tihedama asustusega piirkond, kuhu kuuluvad ennekõike Tartu linna lähialad (Lohkva, Rõõmu, Veibri, Luunja ja Kabina külad ning erandina Tartust kaugemale jääv Kavastu küla) ja piirkonnad, kus soovitakse säilitada olemasolevat maastikupilti läbi hajaasustuse. Sellisteks küladeks on Sava, Pilka, Kõivu, Sirgumetsa, Säasekõrva, Säasküla, Viira ja Pajukurmu külad.

Kasvupiirkondadena loodetakse ennekõike näha suuremaid külakeskuseid ja teisi tiheasutuspiirkondi. Piirkonnas, mis ei ole määratud tiheasustusaladeks, kuid on tugeva ehitussurve all, on seatud detailplaneeringu koostamise kohustus, ennekõike Tartu linnalähedasemad alad ja valla keskuste ümbrused. Tiheasustusega elamumaale on lubatud planeerida elamuid tiheasustuses kehtivate ehitustingimuste alusel, samas kui hajaasustusega alal on lubatud planeerida elamuid hajaasustusega alale määratud ehitustingimusi järgides.

Tiheasustuspiirkonadeks Luunja vallas üldplaneeringu järgi on Rõõmu, Veibri, Lohkva, Kabina, Põvvatu, Muri, Kakumetsa, Luunja, Pilka ja Kavastu külad.

Seatud maakasutus- ja ehitustingimuste kohaselt on maatükkide kruntimine ja uute hoonete ehitamise toimumise võimalikkus vaid kehtestatud detailplaneeringute alusel. Uute ehitatavate hoonete ja hoonestusalade määramisel tuleb tagada ümbritseva asukohaga ühtse ruumilise rütmi moodustumine, seda selleks et teede äärde tekiks sarnane visuaalne terviklikkus. Samuti tuleb järgida hoonete suuruseid ja kõrguseid ning abimeetmetena võib vajadusel kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet. Hoonete fassaadid või hoone esinduslik külge tuleb ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole. Maakasutusel on ette nähtud alad, kuhu võib ehitada ainult korruselamuid ja alad, kuhu võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni kaks. Elamuehitust suunatakse ka läbi kruntidele seatud minimaalsete suuruste, mis on tiheasustusaladel  $1000\text{m}^2$ , hajaasustusaladel  $2500\text{m}^2$  ja aladel väljaspool tiheasustust  $1500\text{m}^2$ . Samuti nähakse ette tiheasustusaladel maksimaalne hoonete kõrgus kuus korrust Luunjas ja Lohkvas ning Kavastus kuni viis korrust.

Luunja valla kogu territooriumist moodustab ligi 50% väärtuslik põllumaa. Väärtuslikule põllumaale või metsamaale on üldplaneeringuga uute kruntide moodustamine lubatud üksnes üldplaneeringus ettenähtud aladel. Nimetatud maa-alal paiknevad ka Luunja alevikus asuvad hobuste koplid. Selles piirkonnas, mille osas ei ole veel toimunud arendustegevust antud alal, on uute kruntide moodustamine keelatud.

Miljööväärtuslikel hoonestusaladel ehitustegevuse korral tuleb järgida kohalikke ja antud piirkonnale iseloomulikke hoonestus- ja ehitustavasid. Need võivad väljenduda nii kinnistute suuruses, hoonete korruselisuses, paigutuses, mastaabis kui ehitusjoone järgimises. Ehitustavade järgimine on oluline, et säiliks hoonestusala terviklikkus ja vajadusel saab terviklikkuse taastada.

Looduskaitse või maastikukaitsealadel, samuti kaldakaitsevööndis ja roheline võrgustiku aladel on kruntide moodustamine lubatud vastavalt roheline võrgustiku kaitse tagamise tingimustega arvestamisel. Kuna Luunja valda läbib Emajõgi, mis on valla jaoks oluline nii turismi, ettevõtluse kui kaitse seisukohalt, näeb üldplaneering ette Emajõe vasakul ja paremal kaldal Kavastust Kantsini säilitada olemasolev traditsiooniline asustusstruktuur. Lähtutakse varem kehtestatud planeeringutest, piirkonna eripärast ja

keskkonnatingimustest. Planeerides uusi asumeid, elamugruppe või teisi kompaktsed hoonestusega alasid, siis need tuleb planeerida väljapoole võrgustiku elemente. Ehitusalade valikul on oluliseks kriteeriumiks, et kavandatav tegevus asustuse planeerimisel ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore ning tagatud oleks roheline võrgustiku toimimine.

Väärtuslikel maastikel tuleb säilitada traditsiooniline maakasutus ja maastikustruktuur, kus pole lubatud ehitustegevuse laienemine maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades. Uusehitisi on väärtuslikele maastikele lubatud püstitada vaid piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi järgides.

Koostamisel on uus Luunja valla üldplaneering. Eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ning suundumuste määramine ja eelduste loomine hea elukeskkonna kujunemiseks. Seni kehtiv üldplaneering vajab ajakohastamist ja uut lähenemist valla ruumilise arengu kujundamiseks. Vajalik on üle vaadata senised tiheasustusalade piirid ja kehtivad detailplaneeringud vastavalt millises elluviimise staadiumis need on. Luunja valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise korraldaja on Luunja Vallavalitsus.

#### **4.2.2. Kambja vald**

Kambja valla ja Ülenurme valla liitmise tulemusena on moodustunud uus haldusüksus - Kambja vald. Kuna uus Kambja valla üldplaneering on alles koostamisel, siis käesolevas töös on lähtutud elamuehituse kajastamisest eraldi Ülenurme üldplaneeringu ja Kambja valla üldplaneeringu järgi.

Ülenurme vald on olnud läbi ajaloo muutuste keerises. Traditsiooniline ehk ajalooline külakeskkond muutus 50-aastase nõukogudeaja jooksul edukaks põllumajanduspiirkonnaks ning seejärel ulatuslikus osas tiheasustusega eeslinnaliseks alaks. Kõigi nende muutuste tõttu on ajalooliste kihistuste säilitamine valla maastikupildis äärmiselt oluline ning valla identiteeti toetav.

Ülenurme valla planeeringuala asustusstruktuur on olnud mõjutatud juba alates käesoleva sajandi algusaastatel toimunud Tartu eeslinnastumise protsessidest. Selle tulemusena on tekkinud Tartu linna lähivööndisse (endisele Ülenurme valla territooriumile) uut tüüpi eeslinlik asustus. Uued elurajoonid on valdavalt monofunktsionaalsed elamualad, kuid mõned alad neist on ruumiliselt ja taristuvõrgustiku mõttes eraldiseisvad või isoleeritud,

mõned alad aga küllatki hästi ja toimivalt seotud. Kehtiva üldplaneeringu koostamisel lähtuti eesmärgist hoida väljakujunenud asustusstruktuuri ning parandada elamisvõimalusi. Ette on nähtud hoida asustusalade kompaktsust. Uusi korter- ja ridaelamuid on üldplaneeringuga lubatud ehitada vaid tiheasustusaladele. Hajaasustusega aladele uusi kaksik-, rida- ja korterelamuid ehitada pole lubatud.

Kehtiva Ülenurme valla üldplaneeringu koostamisel võeti arvesse valla atraktiivsust areneva elamupiirkonnana, kuid sellises mahus ehitustegevust ette prognoosida ei osatud. Vastavalt Ülenurme valla arengukavast tuleneva üldplaneeringu eesmärkidega seonduv VISIOON aastaks 2021 sätestab teiste märkuste hulgas, et:

- planeeringuala oleks mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonnaga piirkond;
- tuleb hoida ja säilitada praegust miljööväärtuslikku asulakeskkonda ning vältida asulasse mahult ja ehitusstiililt sobimatute uute hoonete ehitust;
- maakasutus oleks reguleeritud planeeringutega, potentsiaalsed elamu- ja ettevõtlusalad oleks osaliselt välja ehitamisel või selleks reserveeritud. Arendatud oleks välja kõik vajalikud infrastruktuurid.

Võrreldes eelneva üldplaneeringuga ei näe kohalik omavalitsus ette uusi arenduspiirkondi hajaasustusaladel (valla kesk- ja lõunaosas), kus on selgelt maaline asustusstruktuur. Samuti on eelneva üldplaneeringuga võrreldes vähendatud reserveeritud elamualade ulatust, mis on tulenevalt säästva arengu kaalutlustest asjakohane ja vajalik.

Ehituskeeluvööndi suurendamist käesoleva üldplaneeringuga samuti ette ei näha. Küll tehakse ettepanek hoopis vähendada Porijõe läänepoolse kalda ehituskeeluvööndit Ülenurme alevikus 30 meetrini, mis kiideti ka heaks, kuna Porijõe antud lõigus pole tegemist loodusliku veekoguga vaid tehisveekoguga.

Uute ehitiste ehitamisel väärtusliku maastiku alale on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Soovitavalt väärtuslikule põllumajandusmaale elamualade (v.a üksikelamute) rajamisest loobuda.

Uute või laiendatavate elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et oleks tagatud hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ning tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma terviklike ja hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide alusel. Uute elamupiirkondade kavandamisel ja planeerimisel tuleb arvestada eri vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste ning avaliku ruumi ja kohalike keskuste

arenguga. Asustuse arengut eelistatakse tiheasustusaladele, mis ei välista ehitusvõimalust teistes piirkondades aga taunib nii asendiliselt kui maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud pisiasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ning linliku tehnilise taristu rajamine ja pidamine on kulukas. Maakasutus- ja ehitustingimuste väljatöötamisel hajaasustuses lähtutakse sellest, et kavandatav ehitustegevus tagaks tiheasustusest hajusama keskkonna. Kui hajaasustusse on varem rajatud üksik eraldiseisev kompaktne elamurajoon, pole asjakohane selle elurajooni ruumistruktuuri aluseks võtmine uute detailplaneeringute koostamisel, vaid analüüsida tuleb konkreetset piirkonda laiemana tervikuna.

Oluline on järgida, et valla territooriumile ehitatavad ehitised sobituksid ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruksid omavahel nii proportsioonide, mahtude kui välisviimistlusmaterjalide poolest. Tähtis on arvestada kogu piirkonna terviklahendustega, sh uute hoonete ehitamisel, nt. ajaloolise struktuuriga küladesse, on väga oluline säilitada olemasoleva külatüüp.

Elamuehituse paremaks suunamiseks, on antud võimalus üldplaneeringus ka lisaks seadusest tulevatele nõuetele määrata ka kohalikest kaalutlustest lähtuvalt täiendavaid detailplaneeringu kohustusi, seda nii alade lõikes kui ka konkreetsetest juhtumitest lähtuvalt. Nagu üleval pool juba mainitud, siis uusi korter- ja ridaelamuid on lubatud ehitada vaid tiheasustusaladele. Ülenurme valla tiheasustusalad on Ülenurme, Tõrvandi, Räni ja Külitse alevikud ning Soinaste, Össu, Uhti ja Reola külad. Samuti määratakse tiheasustusalaks Näki tee 22 elamuala kogu Väike-Näki maaüksuse ulatuses. Oluline on siinjuures ära märkida, et Ülenurme vald ei määra käesolevas üldplaneeringus tiheasustusaladena määratud külasid detailplaneeringu kohustusega aladeks.

Hajaasustusega aladele uusi kaksik-, rida- ja korterelamuid ehitada pole lubatud. Käesoleva kehtiva üldplaneeringu üldiste ehitustingimuste järgi on eelistatud rajada valdavalt ühepereelamuid. Hajaasustusega külad, mis asuvad selgelt maalise asustusstruktuuriga piirkondades ja on valdavalt reserveeritud kui maatulundusalad, nendele aladele ei näe omavalitsus ette uusi arenduspiirkondi. Kui siiski hajaasustusega aladele ehitustegevust planeeritakse, siis elamuehitus on lubatud järgides eluasemete rajamist hajaasustuse põhimõttel.

Elamuehitust Ülenurme vallas on võimalik suunata ka läbi erinevate kehtestatud nõuete, nagu maaüksuste minimaalsed suurused (tiheasustusaladel elamukrundi minimaalne suurus 1000m<sup>2</sup>), täisehituse %, lubatud korruselisus, arhitektuurne sobivus jms. Samuti nähakse kõikide uute elamualade planeerimisel ette kõnniteede planeerimine (ca 2–3 m laiad), mida vajadusel võib liigendada haljastusega.

Ülenurme valla territooriumil asub Tartu Lennuväli. Lennujaama kaitsevööndis on teiste piirangute hulgas keelatud ka uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine, nagu koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned. Kehtiva üldplaneeringuga on siiski vähesel määral reserveeritud elamualasid lennujaama kaitsevööndisse, kus on tegemist valdavalt detailplaneeritud elamualadega ja vähesel määral olemasolevate elamualadega. Kui siiski toimub mingi elamute planeerimine/projekteerimine lennujaama kaitsevööndi alas, tuleb projekteerimistingimustes välja tuua nõue hea heliisolatsiooniga välispiirete kasutamiseks.

Valda läbib ka kaks raudteed - Tartu-Valga ja Tartu-Koidula ning üks maantee põhitrass Tallinn-Tartu-Valga. Kambja Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liiklusrasvumise taset müraruumiga, et saavutada võimalikult soodne elukeskkond ning vajadusel leevendavate meetmete väljatöötamine. Elamupiirkondade planeerimisel ja rajamisel raudtee läheduses olevatele sobilikele aladele tuleb analüüsida kindlasti inimeste liikumisteid, et rajatised oleksid võimalikult suurel määral kasutatavad, et poleks vaja näiteks tekitada/rajada eraldi ületuskohti vaid piisaks platvormide juures sobilikest ülekäikudest, mis ületaks kõiki rööpapaare. Kui uusi elamuid planeeritakse raudtee kaitsevööndi alal, tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega.

Maantee lähialal uute elamualade reserveerimisel on kaalutletud, kuidas ja kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtutud on asjaolust, et Maanteeamet ei võta oma kohustuseks vajadusel riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks. Teedevõrgu planeerimisel ja liikluse suunamisel peab ka arvestama liikluslahenduse mõju ka Tartu linnale, seda eriti linnalähialade uuselamupiirkondade puhul. Lähtuvalt sellistest uutest detailplaneeringutest, mis näevad ette elamualadega lisanduva liikluse suunamist otse Tartu linna tänavavõrku, tuleb kindlasti kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega ning vajadusel koostada liiklusprognoos, hinnata vastuvõtva tänavaristikuni läbilaskvust ja töötada välja sobivad leevendavad meetmed.



Elamuehitust suunatakse ka läbi detailplaneeringute kohustusega alade määramise. Olulise avaliku huvi olemasolu korral võib kohalik omavalitsus volikogu kaalutusotsuse alusel ja põhjendatud vajadusel algetada detailplaneeringu koostamise mingil alal või konkreetsel juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus ega planeerimisseaduses ette nähtud, lähtuvalt konkreetsest olukorrast. Välja on toodud eraldi Soinaste külas asuvad Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksused. Nende elamualade piirkondade kohta on ette nähtud läbi viia liiklusanalüüs ning maa-ala planeering läbi tervikliku osaüldplaneeringu või detailplaneeringu koostamise, et tagada kogu alale ühine teedevõrgustik, rohealade osakaal ning tehnilise infrastruktuuriga varustus. Üldplaneeringu põhimõtte on, et nii rohelist kui privaatsust peab olema võimalik pakkuda just arendatava ehk detailplaneeringuala siseselt.

Miljööväärtslike hoonestusalade hulka, kus ehitustegevust on reguleeritud, on elamuehituse seisukohast arvatud Ülenurme alevikus aadressid lõigul Tartu mnt 2 kuni Tartu mnt 26. Antud piirkonnas asub 1980ndatel aastatel rajatud majandi keskasula ühepereelamute kvartal.

Rohelise võrgustiku aladel ehitusalade valik (sh ka infrastruktuuride rajamiseks), peab väljaspool elamumaad lähtuma rohelisest võrgustikust. Ehitiste ning tehnokoridoride maastikku paigutamisele hajaasustuses peab eelnema uuring, mis selgitab välja mõjud looduskeskkonnale ja maastiku terviklikkusele. Arendustegevuste lubamise kaalumisel rohelisse võrgustikku koos vastavate mõjude hindamisega tuleb lähtuda konkreetsest rohelise võrgustiku elemendist ning selle eesmärkidest. Samuti tuleb koostada ka detailplaneering kui soovitakse rajada rohkem kui ühte elamut.

Vastavalt üldplaneeringu juurde kuuluva ja kohustuslikus korras läbi viidava KSHga on sellest dokumendist ehitustegevuse kavandamisel eesmärgiks seatud säästev ja tasakaalustatud ruumiline areng ning läbivalt on tähelepanu pööratud negatiivse keskkonnamõju vältimise ning leevendamise meetmetele ja positiivsete mõjude suurendamisele. KSH annab paremad suunised järgida säästva arengu põhimõtteid läbi pideva järelevalve arendus-, planeerimis- ja ehitustegevuse osas.

Uue Kambja valla üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on valla ruumilise arengu vajaduste, põhimõtete ja suundumuste määratlemine, kus elukeskkond on turvaline ja vastab elanike ootustele. Valla areng peab võimaldama uute elamupiirkondade väljaehitamist, samas arvestades olemasoleva elukeskkonna väärtuslikkuse säilimisega.

Maakasutuse seisukohast lähtuvalt uusi tiheasutusalasid ei kavandata. Varem kehtinud üldplaneeringutega määratud tiheasutusalade piirid vajadusel korrigeeritakse. Suuremaid elamuarendusi kavandatakse ennekõike olemasolevatele tiheasutusaladele, tingimuseks on infrastruktuuri olemasolu või võimalus seda kergesti laiendada. Sellega soovitakse vältida ebamõistlikke tihedama asustusega piirkondi hajaasustuses. Uue üldplaneeringu eesmärk on määrata valla piirkonnad või konkreetsed juhud, kuhu elamuehitus või ehitustegevus ei sobi (nt liigniisked alad) või kuhu seda ei eelistata ja soovita. Samuti vaadatakse üle ja määratakse uued detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud, hajaasustuses vaadatakse üle ja pööratakse tähelepanu piirkonnas traditsioonilt väljakujunenud krundistruktuurile, hoonete paigutusele ja suurusele ja ruumistruktuuri elementidele, mis väljenduvad piirkondlike ehitustingimustena. Vaadatakse üle ja täpsustatakse Kambja valla miljööväärtuslike alade piirid ning kaalumisel on miljööaladele projekteerimistingimuste väljastamise võimalust. Täpsustamist vajavad teede kaitsevööndite ulatused ja maanteede või tihedama liiklussagedusega teeäärsete alade ehitustingimused, mille käigus määratletakse riigimaanteede ääres vööndid, kus elamuehitus on üldjuhul välistatud.

Uus Kambja valla üldplaneering kehtestatakse 2022 aasta aprilliks.

#### **4.2.3. Tartu linn (endine Tähtvere vald)**

Tähtvere valla kehtivas üldplaneeringus on elamualade planeerimisel lähtutud ennekõike olemasolevast olukorrast. Piirkonnas, kus asuvad aiandusühistud on suunitlus elamupiirkondade välja kujundamisele ning infrastruktuuri väljaarendamisele. Olemasolevate elamualade naabrusesse eelistatakse väikekruntide ja tihehoonestuse planeerimist. Tähtvere valla tiheasustatud aladeks on määratud Ilmatsalu ja Märja alevik, Tüki, Rõhu, Rahinge, Tähtvere, Vorbuse, Kandiküla ja Tiksoja külad ning aiandusühistud Rutt ja Tähtvere.

Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustes on elamuehituse seisukohast välja toodud kompaktse hoonestusega alade laiendamise võimalus ainult keskkonnasäästlike tehnoloogiliste lahendustega piirkondadesse.

Aladel, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega, määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Kui detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, määratakse projekteerimistingimused vastavalt üldplaneeringu tingimustele.

Üldplaneeringuga ei eristata väike- ja korruselamumaid. Korruselamuid lubatakse ehitada olemasolevatele korrusmajadega tiheasustusaladele, milleks on Märja ja Ilmataselu alevik ning Haage ja Rahinge külad. Rahinge külas planeeritavale Paabo maaüksusele on samuti lubatud ehitada korruselamuid, kuna ala annab välja alevikumõõtu elamurajooni. Mitmekorterilisi elamuid ja ridaelamuid on lubatud ehitada vaid ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonivõrgu olemasolu korral, mis ka funktsioneerib. Elamuehitust suunatakse ka läbi kruntidele seatud minimaalsuuruste, milleks on väikeelamumaa eramajade puhul minimaalselt 2000m<sup>2</sup>, paaris- ja kaksikmajade puhul minimaalselt 3000m<sup>2</sup>, ridaelamutel, kus on neli või enam boksi vähemalt 700 m<sup>2</sup> ühe boksi kohta.

Võrreldes teiste valdade üldplaneeringutega on Tähtvere vallas kenasti välja toodud elamuehituseks sobivad piirkonnad, milleks on:

1. Vorbuse-Kardla maantee ja raudtee vaheline ala (elamumaa). Ehitada pole lubatud korruselamuid.
2. Vorbuse Uduküla tiheasustusala, kuhu samuti on keelatud ehitada korruselamuid (elamumaa).
3. Emajõe kalda tiheasustusalad, milleks on Piibu, Jõerahu-Jänese ja Kolga piirkonnad, korruselamute ehitamine pole lubatud (elamumaa).
4. Ilmatasalu paisjärve idapoolne kallas (elamumaa). Ehitada pole lubatud korruselamuid.
5. Märja-Haage-Pihva-Rahinge-Kandiküla ringtrassi äärsed maa-alad (elamumaa).
6. Rõhu küla keskus (elamumaa). Ehitada pole lubatud korruselamuid.
7. Händi ja Võsula väikeelamute piirkonnad (elamumaa). Ehitada pole lubatud korruselamuid.
8. Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Rähni-Rahinge maantee ristumisala piirkond (äri- ja elamumaa).

Veekogude maale elamute ehitamisel või uute hoonestusalade planeerimisel tuleb arvestada vaba juurdepääsuga kallasrajale ning arvestada kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönditega. Miljööväärtuslikele aladele ehitamine või kinnistute jagamine saab toimuda ainult läbi detailplaneeringu koostamise. Järgida tuleb ajaloolisel väljal kujunenud planeeringut ning miljööst tulenevaid ehitus- ja kujundusnõudeid. Väärtuslikule põllumaale on lubatud rajada hajaasustusele iseloomulikku hoonestust vaid projekteerimistingimuste alusel ja endistele talukohtadele juhul, kui hoonete ehitamisega ei

halvendata senist maakasutust. Kavandatavate ehitiste projektid ning planeeringud tuleb kooskõlastada kohaliku maaparandusbürooga (käesoleval hetkel Põllumajandus- ja Toiduamet). Väärtuslikele maastikele on lubatud uushoonestuse planeerimist või olemasolevate hoonestusalade laiendamine vaid põldude äärealadele Ilmatssalu-Rahinge piirkonnas.

Tartu linna uue üldplaneeringu kohaselt jagunevad asumid elamuarengutüübi poolest kasvavateks, uuenevateks ja kestlikeks. Kavandatav Tartu 2040+ üldplaneering käsitleb kompaktse asustuse arengualadena neid alasid, mis sobituvad maalisel keskkonda nii ruumiliselt kui funktsionaalselt ning millel on head arenguvõimalused ja eeldused kujuneda tiheasustusega alaks. Maalise piirkonna asustuse arengu valdavaks suunaks on uued, põhiliselt väikeelamutega hoonestatavad piirkonnad, mis suuresti paiknevad juba olemasolevate asumite ehk külakeskuste ja alevike naabruses. Uute elamupiirkondade määramisel, olemasoleva elamumaa tihendamisel vastavalt sobivatele tingimustele, lähtutakse pikemaajalisest eesmärgist tagada inimeste tervise heaolu ning looduskeskkonna taluvuse ja ressursside säästva kasutamisega arvestamine.

Eesmärgiks seatakse tiheasustusealade areng endises Tähtvere vallas linnalise hoonestuse põhimõttel ning maalise asustuse aladel järgitakse hajaasustuse põhimõtetest kinnipidamist. Linna piirkonnas (asustusüksus Tartu) soositakse aiamajakeste piirkondade ümberkujundamist sobivateks elamupiirkondadeks, koos vajaliku infrastruktuuri rajamisega. Oluline on, et uute elamualade detailplaneeringute koostamisel oles vajalik hoonete ehitamise sidumine tehnovõrkude ja tänavate ehitamisega.

Asustuse arengualade määramise eesmärgiks on läbi mõelda ning kujundada piirkondadele uued terviklikud linnaruumilised lahendused, mis tagaksid alade laiapõhjalise ja tasakaalustatud arenduse. Väljakujunevad tiheasustusega alad peaksid olema kompaktse ja linnalise ruumilahendusega, turvalised, kogukondlikke väärtusi kandva hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud alad, mida iseloomustab tihe ja korrapärane krundistruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustuse lahendus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste, avalike haljasalade ja rajatiste (n. jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu. Erandlik on asustuse arengukoridor piki Vorbuse-Kardla riigimaanteed, kus Tartu linna eraldab lähimast kompaktsest ja integreeritud tehnovarustusega asumist Vorbuse külas ligikaudu kolm kilomeetrit. Et saavutada tervikliku lahendus tuleb soovitud konkreetset arenguala (nt Tüki-Ilmatssalu piirkonna

arenguala, Kandiküla arenguala, Haage-Pihva arenguala, Ravila piirkonna ettevõtluse maa-ala jt) planeerida piirkonnas tervikuna ja ühekorraga.

Vastavalt Tartu elamuproгноosile 2035 nähakse asukohapotentsiaali Tartu linna maalise piirkonna osas ennekõike käesolevas töös vaadeldud regiooni kontekstis Märja piirkonnas, kus eeslinna/valglinna tõmbetegurina nähakse ruumikust, elukvaliteeti, privaatsusust, noori peresid ja investeerimisvõimalusi. Elamuarendusmahtu Märja ümbruses kasvatavad ennekõike korter- ja ridaelamud, ühepereelamute arendust jääb järjest vähemaks.

Uusi tiheasustusalasid looduskaitseaduse § 41 mõistes üldplaneeringuga ei kavandata Emajõe kalda piiranguvööndisse ning ei laiendata ka olemasolevaid. Konkreetseks piirkonnaks on Tähtvere valla üldplaneeringuga laiendatud Vorbuse küla Jõerahu tänava, Ööbiku tee ja Piibu tee väikeelamute piirkondade tiheasustusega alad.

Üldplaneering teeb ettepaneku laiendada looduskaitseaduse mõistes tiheasustusalasid Tartu linna maalises piirkonnas asuvate veekogude kalda piiranguvööndis alljärgnevalt:

- Rahinge paisjärve kaldal Rahinge küla tiheasustusalala laiendamine;
- laiendada Tüki küla tiheasustusalala Ilmatsalu jõe, Ilmatsalu paisjärve ja Tüki paisjärve kaldal;
- laiendada Haage paisjärve, Ilmatsalu jõe ja Kikkaoja kaldal Haage ja Pihva külade tiheasustusalasid.

#### **4.2.4. Tartu vald**

Laeva, Piirissaare ja Tabivere valla liitmise tulemusena on moodustunud uus haldusüksus - Tartu vald. Uus Tartu valla üldplaneering on alles koostamisel. Käesolevas punktis on elamuehituse suunamise kajastamises üldplaneeringus kirjeldatud endiste valdade kehtivaid üldplaneeringuid.

Tartu alla territoorium on kaetud nii traditsiooniliselt väljakujunenud hajaasutsusega kui tiheasustusaladega. Käesolev valla üldplaneering näeb ette ja peab väga oluliseks elamumaade reserveerimisel, et säiliks head põllu- ja metsamaad. Oluline on säilitada elamute ehitamisel ja projekteerimisel maastikuline üldilme ning lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest, soovitatakse ka kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Järgida tuleks ka antud kohale iseloomulikke külatüüpi, mida on kohati raske välja tuua, sest ühes

külas võib esineda erineva külatüübi tunnuseid või on külal üleminekujooned ühest külast teise.

Valla üldplaneering lähtub väga tugevalt detailplaneeringu koostamise kohustusest. Tartu valda kujutatakse üldplaneeringus tinglikult viie piirkonnana, tulenevalt erinevatest näitajatest, milleks on looduslik, sotsiaalmajanduslik ja logistiline ning nende arengueeldustest. Sellisteks piirkondadeks loetakse Kõrveküla, Lähte, Tammistu, Kärkna ja Vedu. Detailplaneeringu koostamine on kindlasti kohustuslik nii alevike ja külade olemasolevatel kui kavandatavatel ja selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

- uute hoonete (välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- olemasolevate hoonete (välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned) maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule, on detailplaneeringu koostamise kohustus käesoleva töö vaatenurgast elamuehitusest lähtuvalt kompaktsel asustuse põhimõttel arendatavatel maadel siis, kui katastriüksust jagatakse ehitusõiguse saamise eesmärgil.

Rohevõrgustiku alal on eesmärk suunata inimtegevust nii, et sellega rohevõrgustikku oluliselt ei lõhutaks. Lähtudes rohevõrgustikualadel soovist säilitada väljakujunenud ilmet, on nendel aladel arendussoovi korral kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut ning keskkonnamõju strateegilist hindamist või keskkonnamõju hindamist. Et tagada rohevõrgustiku säilimine näeb üldplaneering ehitustegevuse suunamise koha pealt ette:

- senise asustuse ja maakasutuse struktuuri säilitamine võimalikult suures osas;
- uute asumite, elamugruppide ning teiste kompaktsel hoonestusega alade planeerimine toimub suures osas väljapoole roheline võrgustiku elemente, samas tuleb vältida uute ulatuslike elamualade rajamist;
- seadusega ette nähtud ehituskeeluvööndi maksimaalse laiuse tagamine;
- Kõrveküla piirkonnas ning sellega osaliselt kattuvatel rohevõrgustiku aladel pole lubatud katastriüksuste jagamine ehitamise eesmärgil;

- aladel, mis on hoonestamata, uue elamu ja seda teenindavate abihoonete paigutuse rajamisel peab järgima olemasoleva hoonestuse suhtes antud piirkonnas traditsiooniliselt väljakujunenud hajaasustusküla paigutusmustrit ning asustusstruktuuri.

Rohevõrgustiku aladest on üldplaneeringus eraldi välja toodud Vasula järve kajastus, kus kompromissina on vallavalitsus otsustanud lubada elamuehitust järve põhjaosas, kuna see ala järvest on küllaltki võsastunud ning hetkel puhkealana kasutusest väljas. Et järve oleks võimalik tulevikus efektiivsemalt kasutada lubatakse järve äärde rajada elamualad ning avalikult kasutatav puhkeala ja ujumiskoht, mis soodustaks järve kalda edasist heakorrastamist ning avaliku kasutuse suurendamist.

Väärtuslikele maastikele ehitamise põhimõtteks on ajaloolise asustusstruktuuri säilitamine ning taastamine. Oluline on ajalooliste ehitusjoonte, maastikulise paigutuse, külatüüpide ja hoonete omavahelise paigutusmuistri vastavus ajaloolisele üldilmele. Uute hoonete ehitamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et tehtavad uuendused ei rikuks ümbritseva maastiku üldilmet ning sobituks ja ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga. Uued ehitised peavad olema olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga, seda nii põhiplaanis kui mahus ja peavad arvestama ka olemasolevate hoonete vormikõnet. Hajaasustuses ja külade kompaktses keskuses, kus on alad, mis on loetud väärtuslike maastike hulka, tuleb säilitada olemasolev krundistruktuur, hoonestuse mastaap, hoonestuselaad ning hoonete paiknemine, samuti teede ja tänavatevõrk, haljastus ning muud iseloomulikud näitajad. Uute kruntide moodustamisel säilitada väljakujunenud tänav- ja teedevõrk ning krundijaotus. Väärtuslikele maastikele kompaktses hoonestusalade moodustamist lubatakse põllu- ja metsamaal ainult üldplaneeringus näidatud aladel. Hajaasustuses tuleb eelistada hoonete rajamist endiste taluõuedel alal. Juhul, kui rajatakse uus õu ja ei taastata endist talukohta, tuleb järgida hajaasustusele iseloomulike külatüüpide nõudeid ning paigutada õued vastavalt külatüübile. Kui soovitakse laeindada hoonestust kaldaäärsetele aladele, tuleb näha ette veekogule avanevate vaadetega hoonestamata puhveralad.

Põllu- ja metsamajandusmaale ehitamisel on mittesoovitav kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid, samuti tuleb arvestada elamumaade reserveerimisel vajadusega säilitada kvaliteetset põllu- ja metsamaad. Põllu- ja metsamaale väikseim lubatud ehitusõigust omav krunt või katastriüksus on suurusega 2 ha, erandjuhul võib kohalik omavalitsus selle üle

vaadata tulenevalt konkreetse piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuurist. Kui jagatakse põllu- ja metsamaad ning jagamise tulemusel tekkival katastriüksusel on ehitusõigus, võib käesoleva planeeringu alusel rajada ühe eluasemekoha. Uute elamute planeerimisel ning ehitamisel peab tagama nende keskkonnanõuetele vastavuse ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamise. Maatulundusmaal tuleb jälgida, et katastriüksus kuhu taotletakse ehitamisõigust võib kattuda osaliselt või täielikult kaitsealuste ja vääriselupaikadega aladega, siis on kohalikul omavalitsuses õigus nõuda kas detailplaneeringut, keskkonnamõju strateegilist hindamist või keskkonnamõju hindamist. Maaparandussüsteemiga ja üleujutatavatel aladel ei soovitata käesoleva planeeringuga tegeleda ehitustegevusega.

Uue Tartu valla üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine läbi eelduste loomisega heaks elu- ja ettevõtluskeskkonnaks. Uus koostatav Tartu üldplaneering hõlmab kõiki eelnevalt kirjeldatud valdu tervikuna. Uue planeeringuga määratakse Tartu valla alevikeks Kõrveküla, Raadi, Lähte, Äksi ja Tabivere, mis on määratud ka detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks, kui valdaval osal valla territooriumist ei ole detailplaneeringu koostamine nõutud.

Seni väljakujunenud asustusstruktuur ning keskustevõrk säilib. Uue üldplaneeringuga võimaldatakse nende edasi arendamist ennekõike läbi maakasutuse planeerimise. Maakasutust planeeritakse suunata eelkõige Tartu linna lähialal (Kõrveküla-Raadi-Vahi-Tila piirkond) ja väiksemates keskustes valla erinevates piirkondades. Piirkondlike keskustena arendatakse jätkuvalt Kõrveküla, Lähte ja Tabivere piirkonda. Laeva ja Maarja-Magdaleena võib nimetada lähikeskusteks. Uus üldplaneering näeb ette vähem arendusalasid, võrreldes kehtivate üldplaneeringutega.

Erinevalt kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga ei näe uus üldplaneeringu eelnõu uute tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alade kavandamist roheline võrgustiku aladele. Väärtuslike maastike puhul ei ole lubatud ehitada uusi sobimatuid hooneid mõisasüdamesse, vältida tuleb ehitamist voorete lagedele ja Vooremaa maastikukaitse alal arvestada maa-alade väärtusklassidega. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud hooneid ehitada teatud erisustega või kui maa-alale on kehtestatud detailplaneering.



Raadi piirkonnas elamuarenduse puhul nähakse ette, et endise lennuvälja stardirajad peavad säilima muutumatul kujul ja nendele hoonestamist ei kavandata. Uue üldplaneeringuga määratakse Piirissaar miljööväärtuslikuks alaks.

### 4.3. Asustuse suunamine valdade üldplaneeringutes

Vastavalt peatükis 4.2. väljatoodule on võimalik tulemused kokku võtta väljatoodult alljärgnevalt tabelis 22.

**Tabel 22.** Asustuse suunamine Tartu lähitagamaa valdades

Valdade üldplaneeringud	Kambja vald		Luunja vald	Tartu vald				Tartu linn
	Ülenurme vald	Kambja vald	Luunja vald	Tartu vald	Tabivere vald	Laeva vald	Piirissaare vald	Tähtvere vald
Kas seoses elamuehitusega on märgitud valla eesmärgid, vajadused, probleemid?	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah
Kas elamuehitust planeeritakse mingil viisil suunata?	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah
Kas elamuehituseks eelistatud/sobivates asukohtades on planeeritud soodustavaid tegureid?	Ei	Ei	Jah	Ei	Ei	Ei	Ei	Jah
Kas elamuehituseks sobivad (eelistatud) piirkonnad on välja toodud?	Ei	Jah	Ei	Ei	Ei	Jah	Jah	Jah
Kas elamuehituseks mitte-eelistatud/ mitte-sobivates asukohtades on planeeritud piiravaid tegureid?	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah
Kas elamuehituseks ebasobivad (mitteelistatavad) piirkonnad välja toodud?	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah	Jah

Kokkuvõtvalt võib väita, et omavalitsuste üldplaneeringutes käsitletakse asustuse suunamist läbi elamuehituse küll, aga suhteliselt üldiselt ja mõnes osas käsitlevad erinevad omavalitsused teemasid ka erineval viisil. Küll aga ei ole enamasti:

- 1) just linnalähedastes kohtades eelistusi piirkondade lõikes välja valitud, v.a. Tartu linn endise Tähtvere valla territooriumil;
- 2) soodustavad tegurid elamuehituseks, on vaid Luunja valla ja Tartu linna planeeringutes välja toodud;
- 3) nõ suuremat pilti asustussüsteemide kui terviku seisukohalt üheski vallas ei analüüsitud ega seetõttu ka probleemidest ning vajadusest lähtuvalt ei sellekohaseid arengusuundi ega meetmeid planeeritud.

## KOKKUVÕTE

Valglinnastumine on viimastel kümnenditel olnud aktuaalne uurimisteema. Küll aga on vähe uuritud asustuse muutusi suuremate linnade tagamaal, uurimispiirkondasid on käsitletud pigem valdade kui tervikute lõikes, mis aga ei võimalda täpsemalt muutusi analüüsida ja tekkinud või tekkivaid asustusega seotud probleeme tähele panna.

Tartu linna lähitagamaa valdadel ja asulatel on üldjoontes läinud päris hästi, kuna erinevalt enamikust Eesti linnadest-valdadest elanike arv pidevalt kasvab ja uusi eluruumi ehitatakse ka piisavalt palju, võimalused samal ajal kasutada Tartu linnas pakutavaid hüvesid (teenused, töökohad) on head, samas on säilinud ka piisavalt loodust ja vaba ruumi. Vallad ja asustussüsteemid ning asulad on muidugi osaliselt ka erinevad, kuid üldised arengud on neil pigem sarnased.

Samas võib igati väita, et kohaliku asustussüsteemiga seotud probleemid on Tartu linna lähitagamaa valdades kõik esindatud ja tegelikult päris suuresti, õigustades igati nende teemade käsitlust vastavates planeeringudokumentides. Asustuse ja ruumistruktuuri areng ja planeerimine on senini olnud Tartu linna lähitagamaal pigem juhuslik ja kontrollimatu. Tekkinud ja tekkimas on rida asustusega seotud probleeme: valdade territoriaalne tervikkikkus, linnalähedaste asumite liigkiire kasv, osade ajalooliste keskuste taandareng või vähene atraktiivsus. Seda protsessi oleks võimalik suunata üldplaneeringute kaudu, eelkõige planeerides ruumiliselt elamuehitust.

Töö tulemusena selgus, et asustust ja elamuehitust üldplaneeringutes käsitletakse küll piisavalt, kuid samas jälle kohati liiga üldiselt, kohati killustunult detailselt, kuid asustussüsteeme tervikuna ja sellega seotud probleeme ei käsitleta. Võib ka väita, et soov rahvaarvu, maksumaksjate arvu ning seeläbi tulumaksu suurendada näib olevat olulisem, kui pikaajalisem vaade valla ruumisstruktuuri ratsionaalselt kujundada.

Asustuste planeerimisel hakkavad tasapisi küll juba välja kujunema kompaktsemad, läbimõeldumalt planeeritud ja jätkusuutliku arengut silmas pidavad uuselamurajoonid. Kuid oluline on säilitada ja vajadusel taaselustada vallakeskuste roll, et tekkinud valglinnastunud piirkondade elanikud sulanduksid ja tekitaksid või looksid uued kogukonnad. Seda on võimalik tagada läbi tugevate piirkondlike haridusasutuste,

huvitegevuse tagamise, keskkonna- ja loodussõbraliku ümbruskonna loomise ning jätkusuutlikule arengule orienteeritud kogukonnatunde taastamise.

## SUMMARY

Urban sprawl has been an actual issue of research in last decades. At the same time, less attention has been paid on changes of settlements and settlement systems in urban hinterlands, territorial level has mainly been municipalities as whole. This means less possibilities to analyse settlement related problems.

Municipalities and settlements located in hinterland Tartu city have been rather successful as to the fact that population has grown in all last four decades, rather big amount of new living rooms has been built in difference of most of Estonia urban and rural areas, there are possibilities to go work to Tartu city and use services offered by the city, maintaining at the same time enough nature and free space. The municipalities and settlements differ of course in character and intensity of the developments, but the general directions of change are similar.

At the same time it could be argued, that the problems related to settlements exist in Tartu hinterland municipalities and should be subjects of management in planning documents. Development and management of settlement and spatial structure has been in Estonia quite random and un-controlled. There has taken place emergence of several problems related to settlement developments: territorial unity of municipalities, too fast growth of some localities nearby cities, degeneration of historical local centres. There are possibilities for management of the developments through municipalities general plans, especially planning location of new living rooms.

The main result has been that whilst in general there are plans for location of new living rooms, but in too general way and paying attention to some certain settlements, the settlement systems related to spatial problems have not received attention at all. The aim of receiving more population, tax-payers and local taxes has prevailing to develop local spatial systems in more balanced and rational ways.

## KASUTATUD KIRJANDUS

- Andersson, H., Jorgensen, G., Joye, D., Ostendorf, W.** (2001). Change and stability in urban Europe: Form, quality and governance. 262 p.
- Antrop, M.** (2004). Landscape change and the urbanization process in Europe. *Landscape and Urban Planning*. Volume 67. Pages 9–26.
- Arjus, T.** (2018). Teerull, kui kaasavaim hävitusvahend. Tartu Postimees. [veebileht] <https://tartu.postimees.ee/4486499/tonis-arjus-teerull-kui-kaasavaim-havitusvahend> (20.03.2021).
- Brody, S.** (2013). The Characteristics, Causes, and Consequences of Sprawling Development Patterns in the United States. How do development patterns impact our ecological systems and the livability of our local communities? <https://www.nature.com/scitable/knowledge/library/the-characteristics-causes-and-consequences-of-sprawling-103014747/> (03.05.2021)
- Ciaian, P., Kancs, A., Swinnen, J., Herck, K., Vranken, L.** (2012). Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets. – Factor Markets Working Paper. No 16, p 1-19. <https://www.ceps.eu/ceps-publications/institutional-factors-affecting-agricultural-land-markets/>
- Dale, V., Archer, S., Chang, M., Ojima, D.** (2005). Ecological impacts and mitigation strategies for rural land management. – *Ecological Applications*, Volume 15(6), 1879-1892.
- Dale, V.H., Brown, S., Haeuber, R.A., Hobbs, N.T., Huntly, N., Naiman, R.J., Rielsame, W.E., Turner, M.G., Valone T.J.** (2000). Ecological principles and guidelines for managing the use of land. – *Ecological Applications*, 10 (3), 639-670.
- Dieleman, F. Wegener, M.** (2004). Compact City and Urban Sprawl. -*Built Environment*, Volume 30, Number 4, Pages 308-323  
[http://www.spiekermann-wegener.com/pub/pdf/Compact\\_city\\_BE.pdf](http://www.spiekermann-wegener.com/pub/pdf/Compact_city_BE.pdf) (03.05.2021)
- EEA (European Environment Agency).** (2006). Urban sprawl in Europe - The ignored challenge. EEA Report No 10. [veebileht] [https://www.eea.europa.eu/publications/eea\\_report\\_2006\\_10](https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10) (20.01.2021).
- Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030. [veebileht] [https://www.envir.ee/sites/default/files/elfinder/article\\_files/ks\\_loplil\\_riigikokku\\_pdf.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/elfinder/article_files/ks_loplil_riigikokku_pdf.pdf) (20.01.2021).
- Eliste, M. (2020).** Ees- ja valglinnastumine asub 2020. aastal taas pidurduma. Turuülevaated. Arcovara. <https://www.arcovara.ee/et/blogi/69-turuylevaated/114884-ees-ja-valglinnastumine-asub-2020-aastal-taas-pidurduma> (08.01.2021)

- Galster, G., Hanson, R., Ratcliffe, M.R., Wolman, H., Coleman, S., Freihage, J.** (2001). Wrestling sprawl to the ground: Defining and measuring an elusive concept. – Housing Policy Debate 2001; 12(4): 681-717.
- Gauk, M., Roose, A.** (2013). Miks linnad valguvad laiali - eeslinnastumisprotsessidest Eestis. - Peatükke planeerimisest, meetodeid ja näiteid. Toim. Roose, A. Tartu: Tartu Ülikool, 170-192. [veebileht] <http://hdl.handle.net/10062/36285>
- Habibi, S. Asadi, N.** (2011). Causes, results and methods of controlling urban sprawl. Volume 21, 2011, Pages 133-141  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877705811048302>
- Haridusministeeriumi andmed 2003/2004 õppeaasta õpirände kohta.
- Harjumaa keskuste uuring. Esimene etapp: olemasolevate uuringute ja andmete asjakohasuse hindamine. OÜ Hendrikson & Ko. (2012).  
<https://maakonnaplaneering.ee/documents/2845826/19109277/Esimene+etapp.pdf/df4c08bd-5c0e-4b9d-8966-ea58393a6316>
- Harris, L.D.** (1984) The Fragmented Forest: Island Biogeography Theory and the Preservation of Biotic Diversity.
- Hayden, D.** (2002). Redesigning the American Dream: The Future of Housing, Work, and Family Life. W.W.Norton and Company.
- Jüssi, M.** (2004). Säastev transpordipoliitika. Juhendmaterjal arengukavade ja planeeringute koostajatele. Eesti Roheline Liikumine. [veebileht]  
<https://www.roheline.ee/files/transport/saastev-transpordi-planeerimine.pdf>
- Kambja valla kodulehekül. (2021). Kambja valla üldplaneering. [veebileht]  
<https://www.kambja.ee/uldplaneering> (02.05.2021)
- Kasanko, M., Barredo, J. I., Lavallo, C., McCormick, N., Demicheli, L., Sagris, V., Brezger, A.** (2006). Are European Cities becoming dispersed? A comparative analysis of 15 European urban areas – Landscape and Urban Planning. Volume 77(1-2), pages 111- 130.
- Kurs, O.** 2007. Eesti rahvastiku ja asustuse uurimisest 1920. ja 1930. aastail. Eesti rahvastik ja asustus. Tartu: Ilmamaa, 7-17.
- Kährrik, A., Leetmaa, K., Tammaru, T.** (2012). Residential decision-making and satisfaction among new suburbanites in the Tallinn urban region, Estonia. – Cities, Volume 29(1), p 49-58. <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275111000965>
- Leetmaa, K.** (2005). Eeslinnastumine Tallinna linnaregioonis. - Asustus ja ränne Eestis: uurimusi Ann Marksoo 75. sünnipäevaks. Toim. Kulu, H., Tammaru, T. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 184-214.
- Leetmaa, K., Metspalu, P.** (2013). Kuidas muutub postsotsialistlik linn - sotsialismiaja pärand tänases linnaplaneerimises. - Peatükke planeerimisest, meetodeid ja näiteid. /Toim. 52 Roose, A. Tartu: Tartu Ülikool, lk 139-169. <http://hdl.handle.net/10062/36285>.

- Ludlow, D.** (2007). Urban sprawl in Europe. Solutions Conference London.  
[http://www.suburbansolutions.ac.uk/documents/other\\_downloads/Session-3\\_01\\_LUDLOW\\_Urban%20sprawl%20in%20Europe\\_11Jul07.pdf](http://www.suburbansolutions.ac.uk/documents/other_downloads/Session-3_01_LUDLOW_Urban%20sprawl%20in%20Europe_11Jul07.pdf)
- Luunja valla kodulehekülge. (2021). Luunja valla üldplaneering. [veebileht]  
<https://luunja.ee/kehtivad-uldplaneeringud> (02.05.2021)
- Maa-amet. (2021). <https://www.maaamet.ee/et>
- Maasikamäe, S., Hass, H., Jürgenson, E.** (2011). The Impact of Uncontrolled Development on the Use of Arable Land. - The Fifth International Scientific Conference Rural Development 2011, 24-25 November, 2011, Akademiya, Volume 5, p 446-451  
[http://dspace.lzuu.lt/bitstream/1/2902/2/rural\\_development\\_2011\\_book2.pdf#page=447](http://dspace.lzuu.lt/bitstream/1/2902/2/rural_development_2011_book2.pdf#page=447)
- Maasikamäe, S., Jürgenson, E., Toom, M., Mandel, M.** (2013). Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste tegeliku kasutamise ning võimalike meetmete väljaselgitamine põllu- ja metsamajanduse taristu arendamiseks kuni aastani 2020: Lõpparuanne. Eesti Maaülikool, Metsandus- ja maaehitusinstituut, Geomaatika osakond, Tartu. 148 lk.  
[https://www.agri.ee/sites/default/files/public/Leping-94\\_LOPP\\_aruanne\\_\\_2013\\_.pdf](https://www.agri.ee/sites/default/files/public/Leping-94_LOPP_aruanne__2013_.pdf)
- Marksoo, A.** (1985). Rahvastiku rändest. Maaelu: Maa sotsiaalse arengu probleeme Eestis (toim: Raig, I.), Tallinn: Valgus, 28–34
- Newman, P., Kenworthy, J.** (2000). Sustainable urban form: the big picture. In M. Jenks, E. Burton, K. Williams, Achieving Sustainable Urban Form. London, New York: E & FN Spon, p 109-120.
- Oja, T., Uemaa, E.** (2012). Valglinnastumise mõju maastikele ja selle hindamine. Eesti Loodus. [e-ajakiri] [http://www.eestiloodus.ee/artikkel4798\\_4760.html](http://www.eestiloodus.ee/artikkel4798_4760.html) (21.01.2021)
- Orum, A.** (2011). Urbanization. Encyclopedia of social theory. [veebileht]  
<http://www.sagepub.com/oswmedia3e/study/chapters/handbooks/handbook15.2.pdf>
- Overview of land value conditions. (2003). FAO. 55lk. [veebileht]  
<https://www.scribd.com/document/328782724/FAO-2003-Overview-of-Land-Value-Conditions> (04.05.2021)
- Palang, H., Peil, T.** (2010). Mapping Future Through the Study of the Past and Present: Estonian Suburbia. Futures 42, 700-710.
- Penu, P., Kikas, T.** (2013). Maakasutuse muutused ja väärtuslik põllumaa. – Maakonverents Tartus. <https://www.youtube.com/watch?v=oNIZfeqyumU>
- Ragmaa, G., Kliimask, J.** (2005). Elamuehituse lained asustussüsteemis. Asustus ja ränne Eestis. Uurimusi Ann Marksoo 75. sünnipäevaks. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 82-117.
- Rahandusministeerium. (2021). Tartumaa maakonnaplaneering 2030+.  
<https://maakonnaplaneering.ee/tartu-maakonnaplaneering> (25.04.2021)
- Siseministeeriumi andmed töö-alase pendelrände kohta 2011.a. seisuga.

- Skinner, M. W., Kuhn, R. G., Joseph, A. E.** (2001). Agricultural land protection in China: a case study of local governance in Zhejiang Province. *Land Use Policy*, Volume 18(4), p 329-340.
- Skog, K. L., Steinnes, M.** (2016). How do centrality, population growth and urban sprawl impact farmland conversion in Norway? – *Land Use Policy*. Volume 59, p 185-196.
- Statistikaamet. 1989, 2000 ja 2011. aasta rahvaloenduste andmed rahvaarvu ja ehitatud eluruumide kohta.
- Statistikaameti andmed 01.01.2020 seisuga rahvastiku kohta.
- Statistikaameti andmed 2012-2019 kasutusloa saanud eluruumide kohta (uusehitused).
- Stoll, M.** (2005). Job Sprawl and the Spatial Mismatch between Blacks and Jobs. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.211.4100&rep=rep1&type=pdf>
- Tammaru, T.** (2006). Valglinnastumise negatiivseid arenguid saab vältida. Intervjuude ja artiklite autor: Mirjam Matiisen. <https://www.ut.ee/et/193304#2> (04.04.2021)
- Tartu linna kodulehekül. (2021). Tähtvere valla üldplaneering. <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-18-002> (01.05.2021)
- Tartu linna üldplaneering 2040+. (2021). [veebileht] <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#tartu-linna-uldplaneering-2040+> (01.05.2021).
- Tartu valla kodulehekül. (2021). Tartu valla üldplaneering. [veebileht] <https://tartuvald.ee/kehtivad-uldplaneeringud> (01.05.2021)
- Terk, E., Raagmaa, G.** (2004). Ettevõtluse võimalused maakondades. Tallinn: Äripäeva kirjastus. 168 lk.
- Tosics, I., Nilsson, K. S. B.** (2011). Why the peri-urban? – Peri-Urbanisation in Europe, Forest & Landscape, University of Copenhagen [veebileht] [http://www.openspace.eca.ed.ac.uk/wp-content/uploads/2015/12/Peri\\_Urbanisation\\_in\\_Europe\\_printversion.pdf](http://www.openspace.eca.ed.ac.uk/wp-content/uploads/2015/12/Peri_Urbanisation_in_Europe_printversion.pdf) (20.04.2021)
- Viteikiene, M., Zavadskas, E. K.** (2007). Evaluating the sustainability of Vilnius city Residential areas – journal of Civil Engineering and Management. Nr 2, lk 149- 155. [e-ajakiri] <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/13923730.2007.9636431?needAccess=true> (20.04.2021)



# LISAD

## Lisa 1

### **Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks (avaldamise tähtajatu piirang) ning juhendaja(te) kinnitus töö kaitsmisele lubamise kohta**

Mina, Heidi Padar,  
sünniaeg 16.07.1973,

- 1) annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö  
„Asustuse muutused ja selle planeerimine Tartu linna lähitagamaal“,

mille juhendaja(d) on Jaak Kliimask

salvestamiseks säilitamise eesmärgil, sh digitaalarhiivis DSpace säilitamise  
eesmärgil 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 digiallkirjastatud

*(allkiri)*

Tartu, 23.05.2021.

---

### **Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta.**

Luban lõputöö kaitsmisele.

---

*(juhendaja nimi ja allkiri)*

---

*(kuupäev)*

---

*(juhendaja nimi ja allkiri)*

---

*(kuupäev)*