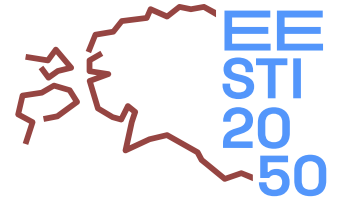




MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM



Üleriigilise planeeringu asustuse arengustsenaariumide koonduring

Teaduslik aruanne

peatükk

4. FUNKTSIONAALSETE REGIOONIDE MÄÄRATLEMINE JA ASUSTUSSÜSTEEMI TÜPOLOOGIA

Koostajad: Tiit Tammaru, Anneli Kährik, Anto Aasa, Kadi Kalm, Pille Metspalu, Ann Ideon, Veiko Sepp, Antti Roose, Andres Ojari, Toomas Tammis, Raul Kalvo, Rivo Noorkõiv, Helen Sooväli-Sepping

Tellijad: Anna Semjonova, Tiit Oidjärv, Andres Levald

Sisukord

SISUKORD	2
4. FUNKTSIONAALSETE REGIOONIDE MÄÄRATLEMINE JA ASUSTUSSÜSTEEMI TÛPOLOOGIA	3
4.1 Toimepiirkondadega seotud mõisted	3
4.2 Töö ülesanded	6
4.3 Eesti ruumilises planeerimises kasutatavate mõistete analüüs	7
4.4 Eesti ruumilise planeerimise mõistetes kokkuleppimine	9
4.5 Asustussüsteemi arengu ja asustuse ruumimustri kujunemisega seotud mõisted	13
4.6 Asustuse sisese ruumimustriga seotud mõisted	29
4.7 Näited ruumilise analüüsi tüpoloogiate kasutamisest välisriikidest	60

4. FUNKTSIONAALSETE REGIOONIDE MÄÄRATLEMINE JA ASUSTUSSÜSTEEMI TÜPOLOOGIA

Uuringu 3. etapi eesmärgid on:

- Defineerida toimepiirkondadega seotud **mõisted** ning täpsustada, kuidas neid mõisteid üleriigilises planeeringus käsitleda.
- Analüüsida, millised on Eesti väljakujunenud asustuse **funktsionaalsed ja vormipõhised tüübid** ning sünteesida kogutud andmeid, toetades seda visuaalse materjaliga.
- Pakkuda väljakujunenud **asustustüüpide** võimalikud arengutsenaariumid stabiilse, kasvamise ja kahanemise kontekstis, lähtuvalt üldistatud asustuse funktsionaalsest käsitlusest, erinevatest tiheduse näitajatest ning vormipõhisest lähenemisest.

4.1 Toimepiirkondadega seotud mõisted

Alapeatükis käsitletakse alljärgnevat küsimusi ja teemasid:

- Milliseid toimepiirkondadega seotud mõisteid ja kuidas peaks üleriigilises planeeringus käsitlema?
- Uuringus tehakse ettepanekud sobivate mõistete kasutamiseks, tuginedes rahvusvahelisele kogemusele ja Eesti oludele. Teema käsitlemine antud koostuuringus toetab ajakohast toetab ajakohast ja ühtset mõistekasutust üleriigilises planeeringus.
- Uuringu üheks ülesandeks on süstematiseerida asustuse, toimepiirkondade ning regionaalarenguga seotud mõistestikku tuginedes rahvusvahelisele kogemusele, Eesti varasemale planeerimismõtte arengule (varasemate sellekohaste uurimistööde ja planeerimisega seotud ametlike dokumentide põhjal Eestis) ning hiljutistele ruumisuumumustele (vt ka Lisa 4.1 "Dokumendid ja analüüsid mõistete allikana").

Uuringuga kaasajastatakse Eesti asustussüsteemi jaotust toimepiirkondadesse. Esmalt antakse ülevaade varasematest analüüsides, milles Eesti asustussüsteemi käsitletakse keskuslinnade ümber koonduvate linnaga seotud piirkondadena (nt Siseministerium 2002; Ahas jt 2010; Ahas ja Silm 2013; Marksoo 1983, 1993; Kant 1933, 1935). Tuuakse välja senine asustussüsteemi kirjeldavate kesksete mõistete kujunemise loogika ning kirjeldatakse, milline on olnud erinevates varasemates töödes metoodiline alus toimepiirkondade määramisel. Töö lähtepunktiks on 10 aasta vanune Siseministeriumi ja Statistikaameti koostöös valminud uuring "Toimepiirkondade määramine" (2014), milles on jõutud kogu asustussüsteemi (kõiki Eesti piirkondi) katva toimepiirkondade staatilise võrgustikuni/kaardikihini (Siseministerium ja Statistikaamet 2014). See töö vajab kaasajastamist ühelt poolt toimepiirkondade geograafiliste ulatuste osas ning teisalt vajab ka toimepiirkonna mõiste kui selline tänapäevasemat määramist, võttes arvesse viimase kümnendi regionaalarengu ja rahvastikutrende ning inimeste ruumikasutuse praktikaid.

Töös tuuakse taustaks välja varasemad funktsionaalsete linnaregioonide, pendelrände-regioonide, toimealade, mõjualade, tuumalade, toimepiirkondade või teisiti nimetatud piirkondade määramised ja metoodikad, vajadusel värskendatakse 2014. aasta metoodikat ning arvutatakse selle alusel uue lähtekohana välja uus toimepiirkondade kaardikiht (*toimepiirkonnad 2024*). Sellele analüüsile lisatakse kriitiline analüüs kaasaegse Eesti ja rahvusvahelise asustussüsteemide arengut puudutava teaduskirjanduse põhjal, mis toob välja tänapäevased viisid toimepiirkondade kontseptualiseerimiseks ja arvestamiseks poliitika-kujunduses ja regionaalplaneerimises (nt Eesti väikeasulate uuring 2019; Poom, 2017; Siseministerium 2002; Tammaru 2005; Tammaru 2001; Ahas jt 2000; Ahas jt 2010; Ahas ja Silm 2013; Marksoo 1983, 1993; Servinski jt 2016; Kant 1933, 1935; ESPON 2020).

Uurimistöo mõistete osa peatükki alustatakse kolme peamise lähteseisukohaga, kuidas senist Eesti toimepiirkondade kontseptsiooni oleks vaja kaasajastada:

(1) on vajadus mõista ja visualiseerida toimepiirkondi aegruumis dünaamiliselt, sest staatilised toimepiirkonnad ei pruugi olla piisavad, et tagada riigi kohalolu ja teenuste toimimine kõigi Eesti inimeste jaoks nende loogilise igapäeva ja sesoonse rütmi järgi;

(2) kasvava sotsiaalse ebavõrdsuse tõttu ei ole kõigi ühiskonnagruppide jaoks toimepiirkonnad samasugused, liikuvus kohtade vahel võimaldab ühtedel saada osa mitmete toimepiirkondade

hüvedest, samal ajal kui teistele (nt eakamatele inimestele) on tarvis tagada riigi kohalolu väiksemas ruumiüksuses;

(3) Tulenevalt käimasolevast sõjast on piiriregioonidel muutunud võimatuks senine piiriülene funktsioneerimine (kaupade ja teenuste tarbimine, suhtlus) ning seetõttu peame asustuse arengus arvestama selle topeltääremaa (Euroopas ja Eestis ääremaaline asend) rolliga paljudel toimepiirkondadel. Neid kaasaegseid aluspõhimõtteid toimepiirkondade põhise asustussüsteemi mõistmiseks arendatakse uuringu jooksul peetavatel aruteludel edasi ning vajadusel lisatakse printsiipe, millest asustussüsteemi kujundamisel tuleb järgnevatel aastakümnetel lähtuda. Neist suundumustest lähtudes vaadatakse üle ka senine toimepiirkondadega seotud mõistete süsteem ning vajaduse korral tehakse täpsustusi.

Töö mõistetega jõuab uurimistöös järgmiste väljunditeni:

1. sõnastik peamiste asustussüsteemi ja selle toimimist kirjeldavate mõistete ja seletustega;
 2. peamiste regionaalarengu ja asustussüsteemi muutuste kirjeldus, mis on tingitud vajaduse uute mõistete järele;
 3. visuaalne materjal mõistete ruumis rakendamise lihtsustamiseks.
-

Selliste väljundite ambitsiooniks on luua paljudele üleriigilise planeeringu protsessis osalevatele ja seda tulevikus rakendavatele sidusgruppidele ühine mõtteväli, hõlbustamaks planeeringu juhtmõtete avalikkusele arusaadavat ja kaasaja ruumitrendidega (nt mitmepaiksus, kaugtöö) kooskõlas olevat ametlikku ja ka populaartheaduslikku sõnastamist. Eesmärk on mõistete ja ruumitrendide aruteluga jõuda selliste sõnastuste ja/või narratiivideni, mis on kergesti omaks võetavad ka teiste planeerimistasandite poolt järgnevate kümnendite planeerimisprotsessis. Varasemad eeskujud õnnestunud sõnastustest ja uutest narratiividest, mis muutuvad planeerimisprotsessides laialt kasutatavaks on näiteks "Hajalinn Eesti" (Ahas jt 2000), Lõuna-Soome, militaarne info-ooas ([Üleriigiline planeering „Eesti 2010“](#) (2000)), "mitmekeskuseline Eesti" ([Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“](#) (2012)) jt.

Mõistete osa uurimistööst on seetõttu tihedalt lõimitud kõigi teiste uurimistöö etappidega. Uurimistöö käigus leitakse võimalused koostöös erinevate uurimistöös osalejatega mõistetega seotud arenduslikeks ajurünnakuteks ja mõistete testimiseks.

4.2 Töö ülesanded

Käesolev materjal on seotud 3. etapi täitmisega, mille ülesandeks on funktsionaalsete regioonide määramine ja asustussüsteemi tüpologia väljatöötamine. Ruumiloome ja -kasutamise põhimõtete määramine vastavalt asustuse eelistatud arengusuuna valikule.

Etapi käigus:

- Defineeritakse toimepiirkondadega seotud mõisted ja täpsustatakse, kuidas neid mõisteid üleriigilises planeeringus käsitleda;
- Tehakse ettepanekud sobivate mõistete kasutamiseks, tuginedes nii rahvusvahelisele kogemusele kui Eesti oludele;
- Selgitatakse välja, millised on erinevate asustustüüpide lõikes need ruumiloome ja -kasutamise põhimõtted, mida tuleb käsitleda üleriigilises planeeringus ning mis on kooskõlas kestliku ja kvaliteetse elukeskkonna põhimõtetega, vaimsete ja aineliste kultuuriruumidega ja uue põlvkonna (noorte) eelistustega ning Eesti kaitsevõimega.

Töö käigus analüüsitakse Eesti asustuse funktsionaalseid ja vormipõhiseid tüüpe ning pakutakse välja Eesti asustuse tüpologia, lähtuvalt üldistatud funktsionaalsest käsitlusest (nt ees- ja äärelinna keskus, ülelinnaline keskus) ja linnaehituslikust tihedusest ning vormist (vormipõhine planeerimine). Asustustüüpe rakendades on võimalik teha ruumiotsuseid erinevate arengustsenaariumite kontekstis. Näiteks niisugused kriteeriumid suunavad oluliste teenustega seotud hoonete ja elamispindade paiknemist asulas.

Tüpoloogiale luuakse selged aluskriteeriumid, mis tuginevad muuhulgas 2015. aastal RAKE poolt läbi viidud analüüsile „Uuring era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest maakonnaplaneeringutes“¹,

¹ Sepp, V., Kivi, T., Puolokainen, T., Tali, T., Themmas, E., Valgma, Ü. (2015). Uuring era- ja

avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest

maakonnaplaneeringutes. Tartu: Tartu Ülikool.

värskendades selle tulemusi 1. etapi analüüsitulemuste alusel. Lähtutakse seisukohast, et säilitada tuleb asustuse võrgustikulise toimimise põhimõte. Uuendusliku lähenemisena esitatakse toimepiirkondade kohta erinevaid kihte, mis seonduvad (a) ajalise elanike liikumiste rütmi ning (b) erinevate rahvastikurühmade ruumikäitumisega.

Uuringu tulemusel valmivad Eesti asustusel põhinevate näidetega illustreeritud ja atraktiivselt visualiseeritud asustustüüpide kirjeldused.

4.3 Eesti ruumilises planeerimises kasutatavate mõistete analüüs

Järgnev materjal põhineb erinevate dokumentide ja analüüside tulemusel, mille käigus kaardistati Eesti ruumilise arengu iseloomustamiseks ja poliitika kujundamiseks kasutuses olevad mõisted ja lähenemisviisid. Kasutatud allikatest ja nendes toodud põhiseisukohtadest ruumi käsitluses on toodud ülevaade **lisas 4.1.1**.

Kokkuvõtvalt saame dokumentide ja analüüside põhjal tuua ruumilise käsitluse kohta järgmist:

- Riigi territooriumi jaotamist osadeks rakendatakse halduslikel, arengu kavandamisel ja planeerimisel, regionaalpoliitilistel ning statistilistel (andmeanalüütilistel) eesmärkidel. Tulenevalt eesmärgipüstitusest kasutatakse ruumi mõtestamiseks erinevaid lähenemisviise ja mõisted ning andmeanalüüse.
- Halduslikul tasandil jaotatakse riik kohalikeks omavalitsusteks, kusjuures eristatakse linnad ja vallad. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt täidavad linnad ja vallad ühesuguseid kohustuslikke ülesandeid, va elanike perekonnatoimingute läbiviimine, mille puhul rakendatakse asümmeetriat (elanike perekonnatoimingute ülesanne on antud maakonnakeskuste kohalikele omavalitsustele). Vabariigi pealinn on Tallinn.
- Vald ja linn jagunevad asustusüksusteks, milleks on linnad, külad, alevikud ja alevid. Asustusüksused on arvestuse aluseks riiklikes toimingutes, sealhulgas statistika ja

aadressisüsteemi korraldamisel ning registrite ja katastrite pidamisel. Linna asumeid ei loeta enam asustusüksusteks. Asumid on kultuurilised üksused ja aitavad hoida ning edendada kogukondade identiteeti.

- Maakonna tasand on identiteedi kandja ja ei oma iseseisvat halduslikku staatust.
- Ametlikule Eesti haldusjaotusele lisaks on kasutusel palju erinevaid mõisteid: arendusregioon (ei oma kohahaldusüksuse funktsiooni), funktsionaalne regioon, linnapiirkond (hajaasustusega), maapiirkond, asustuspiirkond, paikkond (kant), keskus (keskuslinn, tõmbekeskus), toimepiirkond (eristatakse linnalist lähitagamaa ja keskusega nõrgemalt seotud kaugem tagamaa või selle ääreala), samuti regionaalne toimepiirkond, maakonnatasandi toimepiirkond, maakonnatasandi tugitoimepiirkond. toimepiirkonna sees (keskuste ümber) eristatakse linna lähivööndit, siirdevööndit ja äärelisi alasid. Samuti kasutatakse mõisteid arendusregioon, funktsionaalne regioon, piirkond, tööjõuareaal. Seega on mõisteid palju ja need vajavad korrastamist.
- Maa- ja linnarahvastiku määramiseks on Statistikaameti poolt kasutusele võetud klastrite põhine metoodika, mille alusel asustusüksused jaotatakse linnalisteks, väikelinnalisteks ja maalisteks.
- Regionaalpoliitiliselt jaotatakse Eesti NUTS 3 piirkondadeks. Eesti regioonide arengueelduste parandamiseks ja riigi regionaalarengu suunamiseks rakendatakse regionaalseid toetusprogramme. Toetuste määramisel kasutatakse erinevaid toetusmäärasid lähtuvalt NUTS 3 regioonist. Arutluse all on olnud Eesti kaheks NUTS 2 piirkonnaks jagamine kuid see pole poliitikute ja ametkonna poolt toetust leidnud. Piloodina on juurutamisel regionaalsed arengulepped, mis hõlmavad Kesk-Eesti (Järva-, Lääne-Viru- ning Raplamaa) ja Lõuna-Eesti (Jõgeva-, Põlva-, Tartu-, Viljandi-, Valga- ning Võrumaa). Kohaliku omaalgatuse põhiselt toimivad 29 LEADER-tegevusrühma ja 8 kalanduspiirkonda.
- Avalike teenuste kättesaadavuse tagamisega seoses on aktuaalne teema kohahaldusasutuste asukohtade ja nende tööpiirkondade määramine. Täna on eri valdkondades kohahaldusasutuste ja tööpiirkondade jaotused erinevad, ühiseid põhimõtteid ei riigis rakendata.
- Planeeringudokumentides on mõisted üleriigiline planeering ja selle raames teemaplaneering, maakonnaplaneering ja selle raames teemaplaneering, riigi eriplaneering, üldplaneering, kohaliku omavalitsuse eriplaneering, detailplaneering. Kasutatakse veel mõisteid planeeringuala, planeeringuala mõjuala, rannikuala, mereala, majandusvöönd, roheala aga ka katastriüksus, krunt, maatükk. Läbimõeldud ja laiapõhjalise planeerimisprotsessi ülesanne on arvestada nii võrgustikulise ruumi vajadusi ja võimalusi kui kvaliteetse elukeskkonna väärtusi ning kujundada nende alusel territoriaalne ruum.

Eelnevast saab teha järelduse: planeerimissüsteemi teadmuspõhiseks toimimiseks on vaja korrastada mõistete süsteem, tagada nende sisuga täitmiseks statistika usaldusväärsus ja nutikas kasutamine ning arendada välja ruumiandmetel põhinev analüüsisüsteem. Nimetatud järeldusi toetab ka „Kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise tööriistakasti uurimistöo projekti lõpparuanne“², kus probleemkohtadena tuuakse oluliste ruumiandmete killustatus ja analüütilise tööriista puudumine ruumiotsuste toetamiseks, sh ka IT-toe puudumine.

4.4 Eesti ruumilise planeerimise mõistetes kokkuleppimine

Pärast analüütilise töö läbiviimist ja teiste riikide praktikate tundmaõppimist koostati esialgne nimekiri mõistetest, mida peeti oluliseks antud töö raames käsitleda. Selle tarvis kutsuti ellu tööühm ja viidi läbi seminarid, mille sisuks oli jõuda kokkuleppele mõistete sisus, võttes arvesse nii uuringute läbiviimise kogemusi kui seniseid poliitika kujundamise instrumente.

Enamikul majanduslikel, sotsiaalsetel ja keskkonnaalastel olukordadel ja arengutel on spetsiifiline territoriaalne mõõde: need paiknevad kindlas kohas ja sõltuvad teatud määral erinevatest territoriaalsetest ressursidest. Kuna territooriumid on mitmekesised ja nende analüüs on keeruline, siis võetakse kasutusele territoriaalsed tüpoloogiad. Territooriumide kategoriseerimisel ühiste tunnuste (nagu demograafia, majandustegevus või füüsilised omadused) alusel saavad planeerijad ülevaate igale territooriumile ainuomastest ruumiloome väljakutsetest ja võimalustest, millega iga territoorium silmitsi seisab. Seega, tüpoloogiad pakuvad süstemaatilise raamistiku ruumilisele planeerimisele ja poliitika elluviimisele.

² Tamm, K., Tool, B., Rehema, M., Metspalu, P., Kalle, H., Kalvo, R., Rannala,

M. (2024). Kestliku ja kvaliteetse ruumi planeerimise tööriistakasti projekti lõppraport. SEI

Tallinn, Hendrikson DGE, Liikuvusagentuur.

Viimati vaadatud 05.05.2025, <https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/Tooriistakasti-projekti-lopparuanne.pdf>

Toimepiirkonnad

Toimepiirkonnad määratakse erinevate elamise ruumiliste praktikate territoriaalsete seoste alusel:

1. Ettevõtete ja asutuste majandusseosed – Eesti on üks majandusregioon
2. Töösuhted – praegustes arvutustes u 20 väga erineva suurusega toimepiirkonda
3. Teenuste osutamise asukohad ja nende kasutuse piirkonnad
4. Elamise mustreid laialt hõlmavad toimepiirkonnad
5. Halduspiirkonnad – harvad õiguslikult reguleeritud seosed
6. Koostöö ja enesemääratluse toimepiirkonnad

Metoodiliselt lahendada kolm põhiküsimust

1. Toimepiirkondade paljusus vs metoodika, mis sünteesib erinevad valdkondlike praktikate ruumimustrid
2. Toimepiirkondade omavahelise kattuvuse lubamine vs ühesed piirid
3. Piirkondade ulatuse lävendite määramine, sh lävendite arv

Lisaks empiirilistele andmetele põhinevatele toimepiirkondadele, mis on ajas pidevas muutuses, on ruumi ja asustuse planeerimisel olulised ka normatiivsed ideaalsed toimepiirkonnad, mis suudavad tagada Eesti 2030+ visiooni "väärt elu kõikjal Eestis". Siin lähtekohaks maakonnaplaneeringute gravitatsioonil ja mastaabil põhinev tüpologia:

1. Maakondlikud teenuspiirkonnad
2. Piirkonnakeskuste/väikelinnade teenuspiirkonnad
3. Kohalike keskuste teenuspiirkonnad
4. Lähikeskuste teenuspiirkonnad

Arutelu lisateemaks on toimepiirkonna ruumistruktuuri eripärad

1. Hierarhiline – keskus > tagamaa
2. Võrgustunud – asustuse sõlmpunktide suurem võrdsus, vastastikused seosed, tagurpidi seosed (keskusest tagamaale)

Toimepiirkondade siseselt eristuvad:

1. Eri tüüpi keskused (vt asulate tüpoloogia)
2. Tagamaa, keskusest seoste intensiivsuse ja/või kauguse alusel (normatiivse lähenemise korral)
 - a. Lähitagamaa
 - b. Kaugtagamaa
3. Ääremaa (seda võib siduda konkreetse keskusega või ka jätta üldiseks)
4. Ka tagamaa tsoonid mõjutavad asustuse vormilise tüpoloogia sisu (eeslinn, valg- ehk uusküla)

Asustuse vormiline tüpoloogia

Asulate tüpoloogia konstrueerimisel on kaks põhilist dimensiooni:

- a. Koht/funktsioon toimepiirkonnas
- b. Asustuse/hoonestuse/maakasutuse iseloom

Asulate tüpoloogia lähtub toimepiirkondade eristusest, kantide tüpoloogiast ja tsoneeringust.

Mastaabipõhine keskusasulate tüpoloogia

- Pealinn
- Regioonikeskus
- Maakonnakeskus
- Väikelinn
- Maaline keskus
- Väikeasulad (tiheasustusala)
- Hajaasustus

Tsoneeringu põhine asulate tüpoloogia

- Keskusasula
- Eeslinn, valgküla
- Asustuse koondumise koht, mis ei täida olulist keskuse rolli
- Keskuse mõjualas olev hajaasustus
- Ääremaaline hajaasustus

Asustuse funktsionaalne ja vormiline tüpoloogia asumite tasandil põhineb 3 dimensioonil:

- Hoonestuse funktsionaalsus – monofunktsionaalsus (elurajoon, tootmisrajoon, jne) vs multifunktsionaalsus (linnakeskus, asumikeskus)
- Hoonestuse tihedus ja kõrgus
- Hoonestuse arhitektuuri- ja elustiiliajalugu – paneelelamurajoonid, suvilarajoonid, asunduskülad, uuskülad, jne.

Tüpoloogias saab neid dimensioone kombineerida – monofunktsionaalne eeslinlik tootmisrajoon (nt linnade väljasõitude, tootmis- ja laondustsoonid).

4.5 Asustussüsteemi arengu ja asustuse ruumimustri kujunemisega seotud mõisted

Kestlik ja kvaliteetne elukeskkond ning planeerimise põhimõtted

Asustussüsteemide uurimisel kasutatakse toimepiirkonna mõistet, mis viitab linnaregiooni asulate omavahelisele funktsionaalsele seotusele. Suurema keskuse ümber paiknevad asustusüksused on seotud keskuslinna või -asulaga, kus paiknevad töökohad, haridusasutused ning avalikud ja erateenused (Väikeasulate uuring, 2019)³. Asustussüsteemi muutus on dünaamiline protsess, milles on erineva rahvaarvu ja funktsioonidega asulad ning mida kujundavad ränne ja mobiilsus. Rände tagajärjel tekivad suurema ja väiksema rahvaarvuga asulad ning regulaarse mobiilsuse tulemusena funktsionaalsed regioonid – keskused, kuhu teenused ja võimalused koonduvad ning tagamaad, millest teatud regulaarsusega pendeldatakse keskustesse, et neid teenuseid tarbida (Ahas jt, 2010)⁴. Eeslinnastumise trendide tulemusena pendelränne kasvab.


³ Ernits, R., Ideon, A., Leetmaa, K., Metspalu, P., Mägi, K., Padrik, J., Pae, T., Plüschke-Altöf, B., Raagmaa, G., Sepp, V. (2019, 2022). Eesti Väikeasulate uuring. Hendrikson & KO, Tallinna Ülikool. Viimati vaadatud 05.05.2025,

<https://planeerimine.ee/juhendid-ja-uuringud/vaikeasulate-uuring/>

⁴ Ahas, R., Silm, S., Leetmaa, K., Tammaru, T., Saluveer, E., Järv, O., Aasa, A. ja Tiru, M. (2010).

Regionaalne pendelränneuuring. Lõpparuanne. Tartu 2010.

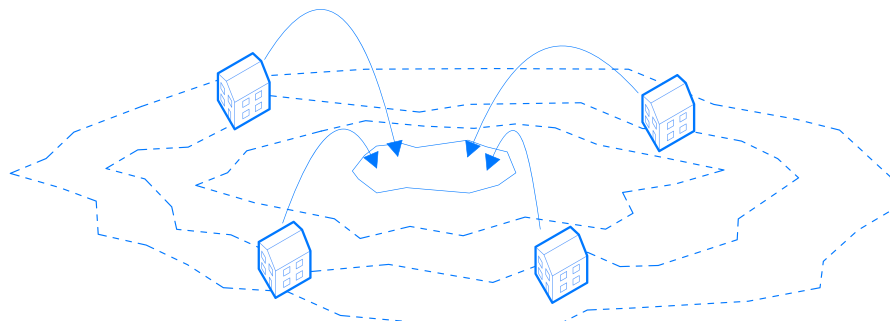
Tabel 4.1.1. Kestlik ja kvaliteetne elukeskkond ning planeerimise põhimõtted

Mõiste	Mõiste seletus ja diagramm
Kestlik ja kvaliteetne elukeskkond (sustainable and high-quality living environment) https://planeerimine.ee/tooriistakast/	<p>Multifunktsionaalne, turvaline, võrdseid võimalusi pakkuv, kergesti ligipääsetav, kohanemisvõimeline/tulevikukindel, neutraalse või positiivse keskkonnamõjuga, sh kliima- ja elurikkuse eesmärke toetav, majandustegevuse jätkusuutlikku arengut soodustav, pärandit väärtustav, ressursse säästev ja esteetiliselt meeldiv ning tekitab inimestes kuuluvustunnet.</p> 
Planeerimise põhimõtted (planning principles) ⁵	<p>Iga planeering peab vastama viiele põhimõttele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) elukeskkonna parendamise põhimõte; 2) avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte; 3) huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõte; 4) teabe piisavuse põhimõte; 5) otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte.
Territooriumi potentsiaal (territorial potential)	<p>Igal piirkonnal on konkreetne potentsiaal (või kapital), mis erineb teistest piirkondadest ja mille määravad mitmed tegurid, mis hõlmavad piirkonna geograafilist asukohta, suurust, tootmistegurite ja infrastruktuuridega varustatust, kliimat, loodusvarasid, elukvaliteeti ja keskkonda või majandust ja ka selliseid tegureid nagu traditsioonid, arusaamad, mitteametlikud reeglid ning nende kombinatsioonid.</p>

⁵ Planeerimise põhimõtete rakendamine, Rahandusministeerium 2016

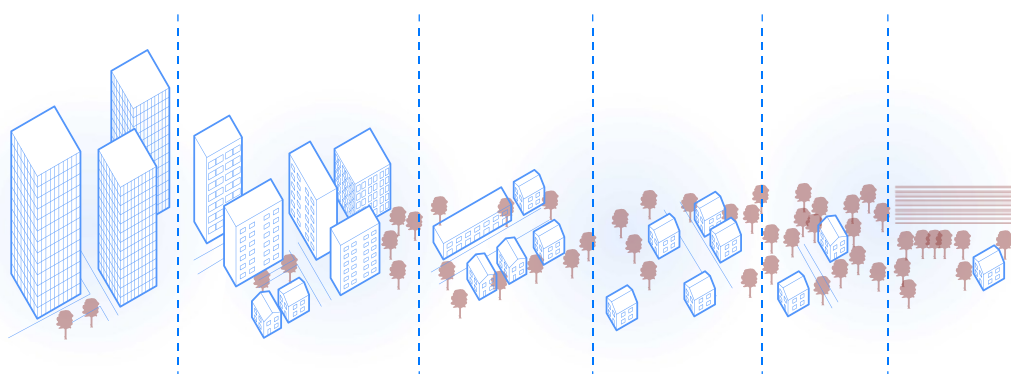
https://planeerimine.blogi.fin.ee/wp-content/uploads/2021/05/Planeerimise-pohimotted_2016.pdf

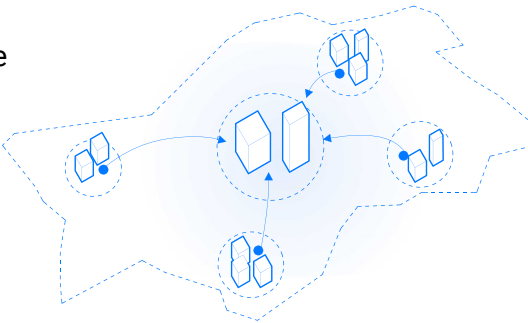
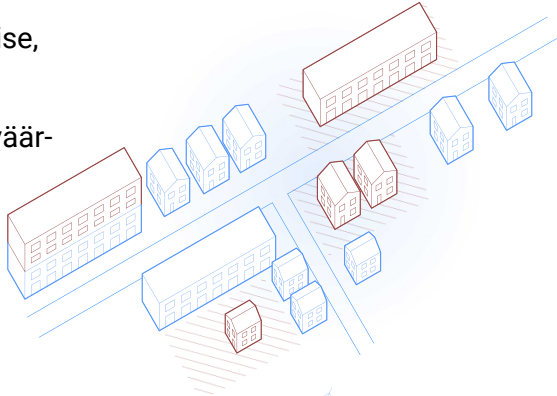
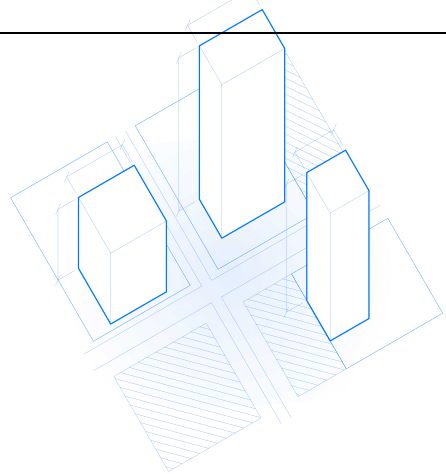
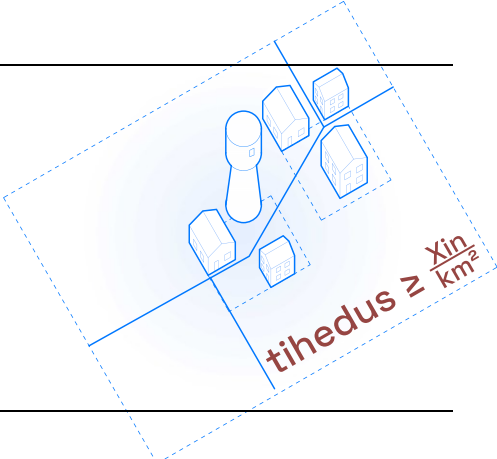
Kestlik kahanemine (sustainable decline) Ehitatud keskkonna kohandamine väheneva elanikkonnaga, mis eeldab elukeskkonna kvaliteedi säilitamist läbi tegevuste valdkonna ja tasandite ülese ruumilise koondamise eesmärgiga kujundada ruumilisest ebavõrdsusest mitmekesine elukeskkond.



Tabel 4.1.2. Asustussüsteem ja asustuse arengu suunamine

Mõiste	Mõiste seletus ja diagramm
Asustussüsteem (settlement system)	Asulad, mis oma funktsioonide järgi moodustavad hierarhia. Asustussüsteem on kujunenud väga paljude majanduslike, poliitiliste, sõjaliste, etnilis-kultuuriliste, demograafiliste jms protsesside mõjul. Asustussüsteem on liigendatud üldise asustussüsteemi hierarhia alusel: pealinna linnaregioon (sh Tallinn ja tagamaa), regioonikeskuste linnaregioonid (Tartu ja Pärnu ja nende tagamaad ning Ida-Virumaa linnad oma tagamaadega), maakonnakeskused ja nende tagamaad, perifeersed piirkonnad ehk ääremaad. Maakondlikus asustushierarhias eristatakse keskust, tagamaad ja ääremaad.



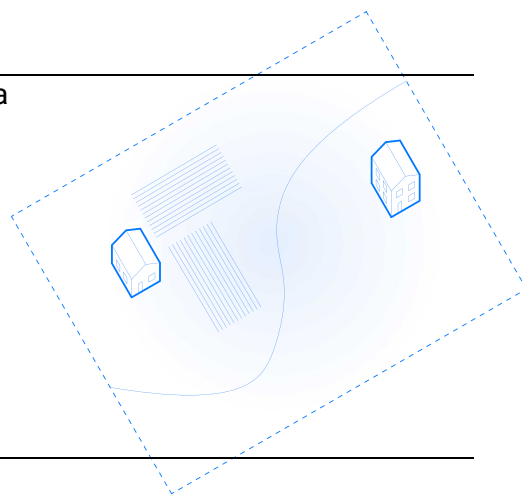
Maakonnakeskus (county center)	Maakondliku tasandi keskus, mis toimib toimepiirkonna keskusena, kus töökohtade kontsentratsioon on keskmisest oluliselt suurem ja mis on peamine toimepiirkonna siseste igapäevaste liikumiste sihtkoht.	
Asustuse arengu suunamine (guiding settlement development)	Eelduste loomine ja tingimuste seadmine sellise asustussüsteemi ja asulate ruumilise struktuuri kujundamiseks, mille järgimisel asustuse areng soodustaks mitmekesise, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonna, esteetilise miljöö ning olemasolevate väärtuste säilimist, kuid ei tooks kaasa ülemääraseid kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel ja ekspluatatsioonil ning põhjendamatu uutele aladele ehitamist.	
Ruumimudel (space model)	Tiheasumite üldplaneeringutes tarvilik kavandatava piirkonna ruumilist ilmet kajastav mudel, mis sätestab hoonestuse ja avaliku ruumi suhted, eri alade ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu, liikluskorralduse jm ning näeb ette tehno- ja teenindava taristu rajamise põhimõtted. Lihtsustatult piirkonna tulevase ruumilise väljanägemise kavand, mille alusel planeeringu ülesanded lahendatakse.	
Tiheasustusala (densely populated area)	Tiheasustusala planeeringulises mõistes on linnalise iseloomuga ala, mida iseloomustab kompaktne hoonestus, korrapärane tänavaruum, ühised tehnovõrgud ja funktsioonide mitmekesisus. Tiheasustusala kujutab endast terviklikku elukeskkonda, kuhu koonduvad erinevad	

huvid ja tegevused ning kus maakasutus on seetõttu intensiivsem.

Maareformi seaduse tähenduses: alad, mis on määratud tiheasustusega aladeks kehtestatud planeeringuga (MaaRS § 7 lg 4) või maakonnaplaneeringuga, kui need ei ole kehtestatud üldplaneeringuga määratud (PlanS kuni 30.06.2015 § 7).

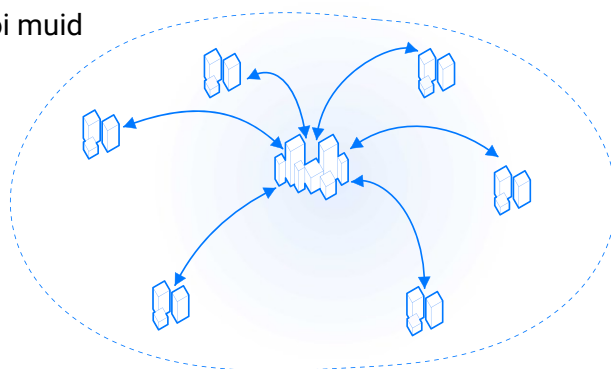
Hajaasustusala
(sparsely populated area)

Väljaspool linna ala, kus ehitised (hooned ja rajatised) paiknevad üksteisest kaugel või neid ei ole üldse.



Funktsionaalne regioon
(functional region)

Vastasmõjude kaudu omavahel seostatud kohtadest koosnev ja teatud geograafilisi, majanduslikke, kultuurilis-ajaloolisi või muid sarnasusi omav terviklik piirkond.

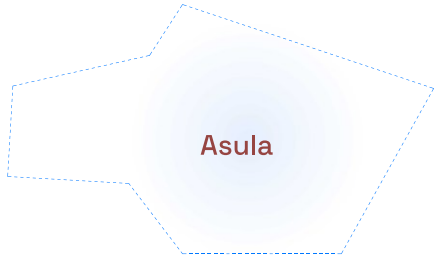
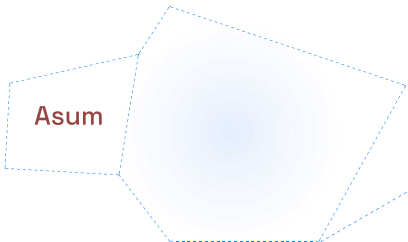
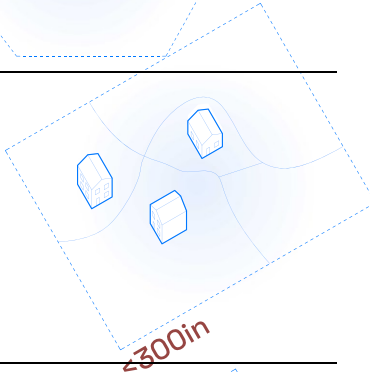
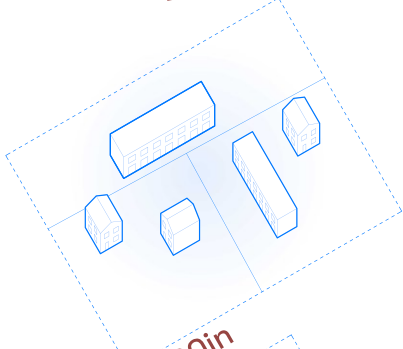
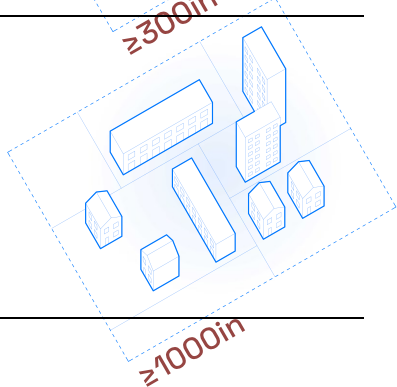


Teenuskeskus
(service centre)

Ühtsesse võrgustikku kuuluvad keskused, mida iseloomustab teenuste kättesaadavus kohapeal. Eristatakse neli hierarhia taset. Keskuste ja nende tasandite määratlemisel võetakse arvesse olemasolevat asustusstruktuuri, rahvastiku paiknemist, teenuste võrgustikku ja keskuste ajaloolis-kultuurilist tausta.

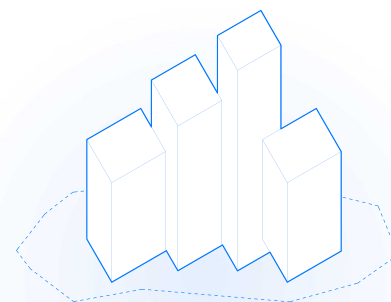


Tabel 4.1.3. Asulatüübid

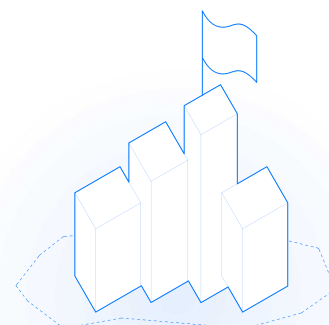
Mõiste	Mõiste seletus ja diagramm
Asula (settlement)	Asustusüksus, millele on määratud lahkmeejoon ja kohanimi ja mis ei ole linna kindlapiiriliste tunnustega osa. 
Asum	Asustusüksus, mis on linna kindlapiiriliste tunnustega osa, mis rõhutab konkreetse linna piirkonna eripära ja toetab kogukondade identiteeti. 
Küla	Hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 alalise elanikuga tiheasustusega asula. 
Alevik	Vähemalt 300 alalise elanikuga tiheasustusega asula. 
Alev	Vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. 

Linn (city)

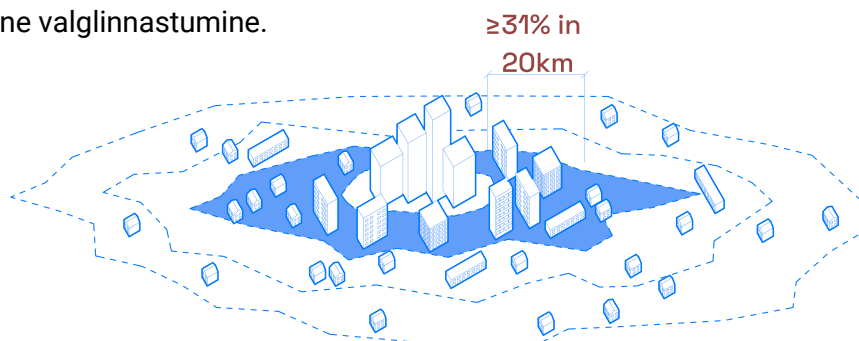
Kompaktse hoonestusega asula, mida iseloomustab funktsionaalne mitmekesisus ja kus elab vähe põllumajandusest elatuvaid inimesi. Linnu jaotatakse ajaloo (vanad linnad, uued linnad), peamise funktsiooni (pealinn, sadamalinn, kuurortlinn) ja elanike arvu järgi (väikelinn, miljonilinn).

**Pealinn (capital city)**

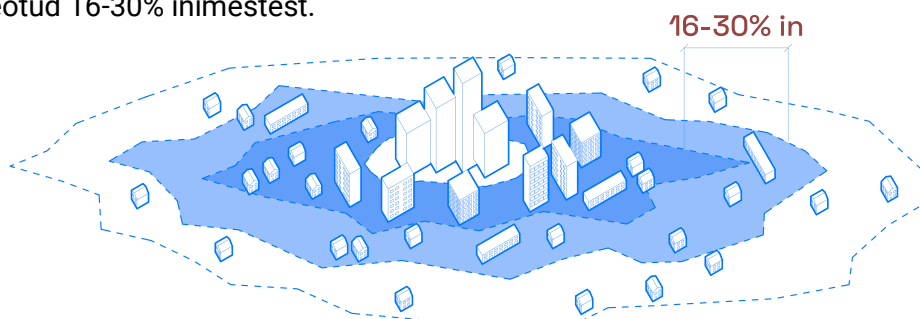
Pealinn on asula, kus lisaks muudele funktsioonidele asuvad ka riigi valitsusasutused ja teised kõrgema riigivõimu asutused.

**Linna lähivöönd**

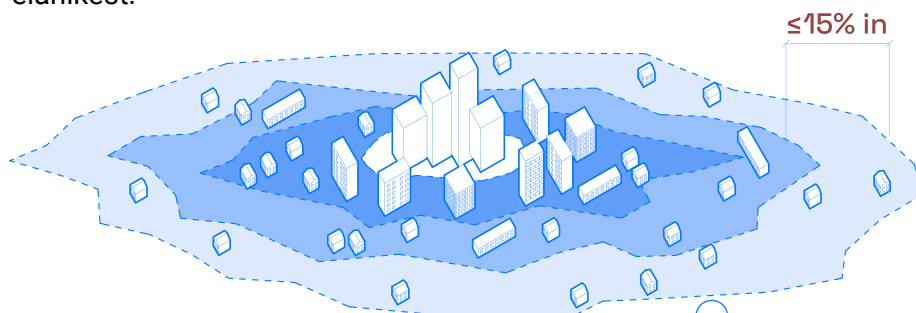
Linnaline keskkond, kus 31% ja enam inimestest on linnaga tihedalt seotud. See on eriti iseloomulik suurtele linnadele, kus see võib ulatuda ca 20 km kaugusele linna piirist. Sellele vööndile on lähiminekus olnud iseloomulik hoogne valglinnastumine.

**Linna siirdevöönd**

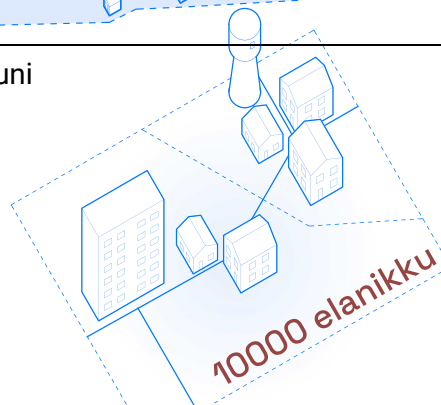
Linna lähivööndile järgnev ala, linnaga on seotud 16-30% inimestest.



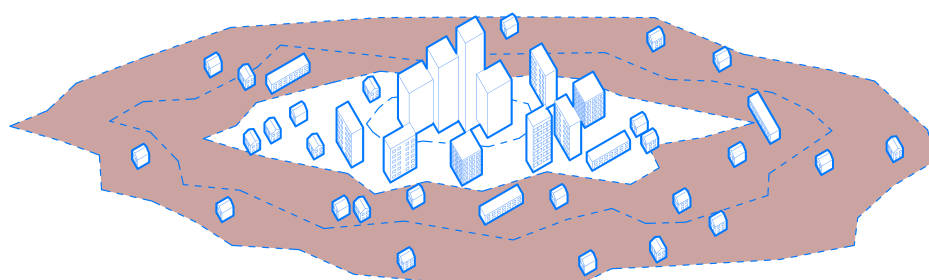
Linna ääreline vöönd Linna äärelised alad, mille elanikest on keskusega seotud 15% või vähem elanikest.



Väikelinn Linnaline asustusüksus, kus elab kuni 10 000 elanikku.



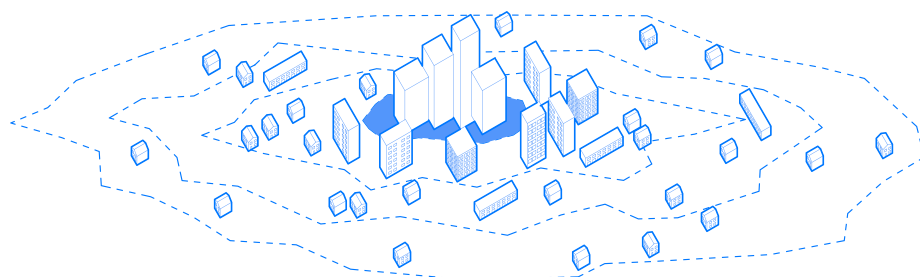
Eeslinn Väljaspool keskulinna jääv ala millel on tihedad pendelrände alased sidemed keskuslinnaga.



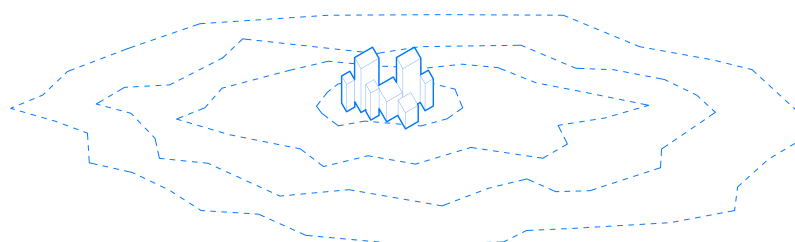
Kesklinn (city centre) Linnakeskus tähistab linna sees asuvat piirkonda, mis on majandusliku, poliitilise ja kultuurilise tegevuse keskpunktiks, koondades endas näiteks suuremad äri- ja büroohooned, jaemüügipinnad, valitsusasutused ja erinevad kultuurimälestised.

Paljudes linnades on kesklinn linna vanim osa, millel on äratuntav ajalooline või arhitektuuriline identiteet.

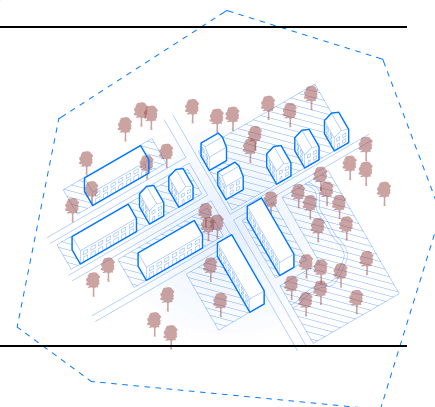
Kesklinna iseloomustavad kõrge asustustihedus, hea ligipääsetavus, majanduslik ning kultuuriline ja ajalooline tähtsus, kus võivad asuda vaatamisväärsused, muuseumid, haldusasutused, teatrid ja muud kultuuriasutused ning olulised avaliku ruumi elemendid nagu avalikud väljakud, pargid ja jalakäijate alad, kuhu inimesed kogunevad vaba aja veetmiseks või ürituste korraldamiseks.

**Keskuslinn**

Toimepiirkonna keskus.

**Linnaosa (District)**

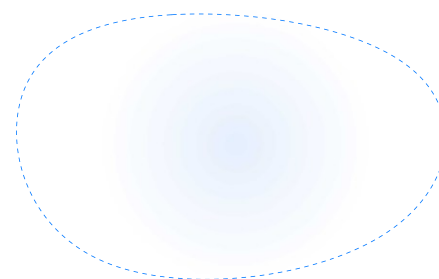
Linnaosa on linna maa-alal ja koosseisus lahkmejoontega piiratud haja- või tiheasustusega ala inimeste elukohti tähistav tiheda hoonestusega ning territoriaalselt piiritletud eluhoonete ja õuede rühm, mille eesmärk on kohaliku identiteedi hoidmine.



Tabel 4.1.4. Piirkonnad ja nendega seonduvad mõisted

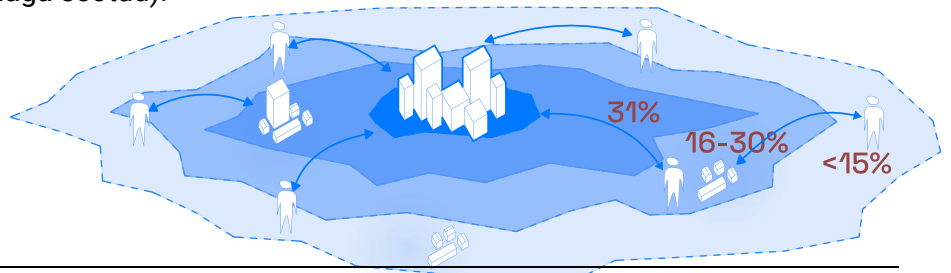
Mõiste**Mõiste seletus ja diagramm****Piirkond (region)**

Piirkond on asustus- või haldusüksustest koosnev kohaliku või regionaalse ulatusega funktsionaalsel või sarnasuslikul alusel piiritletud territoorium, mille täpsem ulatus sõltub piiritlemise aluseks olevatest konkreetsetest tunnustest (näiteks geograafilised, majanduslikud, kultuurilised vm tunnused). Samastub terminiga regioon, mida on kasutatud sagedamini suurema ja terviklikuma piirkonna kontekstis.

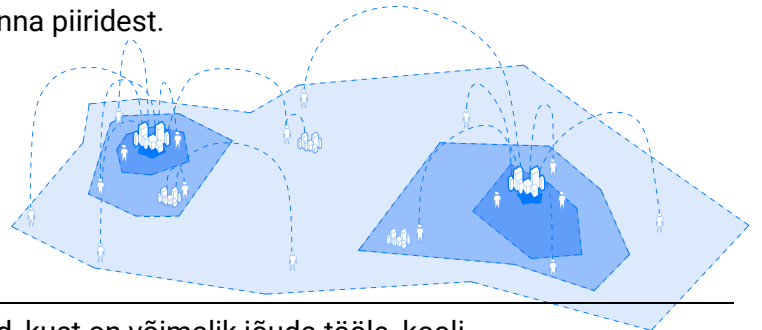


Toimepiirkond
 (catchment area)

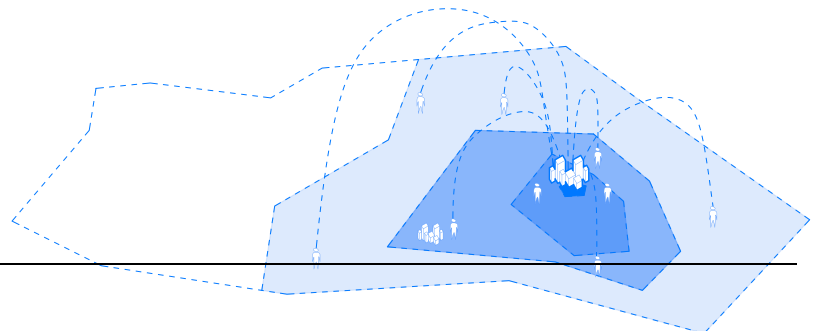
Toimepiirkond on keskus-tagamaa süsteem, millel on ühised funktsionaalsed seosed ja kus toimib aktiivne pendelränne elu- ja töökoha ning vaba aja teenuste vahel. Toimepiirkond koosneb selle keskusest (maakonnakeskusest) ja sellega funktsionaalselt seotud piirkondlikest, kohalikest ja lähikeskustest (teenuskeskustest) ning nende tagamaal asuvatest kantidest. Toimepiirkonna keskuseks on linn, võimalik jõuda tööle, kooli ja igapäevateenusteni 30 minutiga. Toimepiirkondi saab käsitleda kolmel tasandil: regionaalsed toimepiirkonnad (Tallinn, Tartu); maakonnatasandi toimepiirkonnad; maakonnatasandi tugi-toimepiirkonnad. Toimepiirkond jaguneb linna lähivööndiks (31% ja enam inimestest on keskuslinnaga seotud), siirdevööndiks (16-30% inimestest on keskuslinnaga seotud) ja äärealaks (15% või vähem inimestest on keskuslinnaga seotud).


Regionaalne toimepiirkond

Suur majandusrajoon, mille mõjuvälja kuuluvad väiksemad toimepiirkonnad ja mis on erilise, spetsiifilise tööjõu igapäevase või perioodilise liikumise ala (Tallinn, Tartu). Regionaalne toimepiirkond ületab oma ulatuselt oluliselt kaugemale ühe maakonna piiridest.

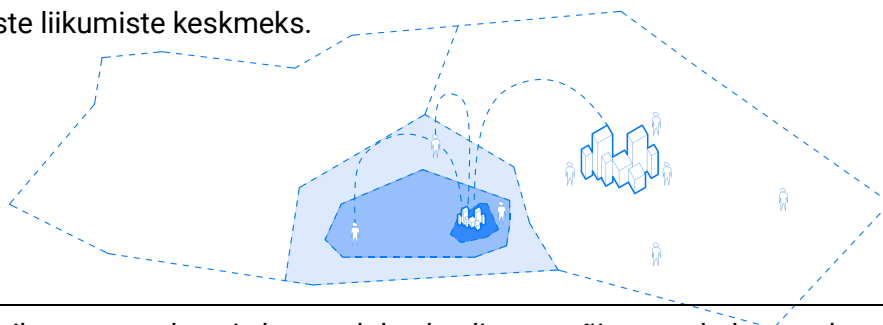

Maakonnatasandi toimepiirkond

Funktsionaalne piirkond, kust on võimalik jõuda tööle, kooli, igapäevateenusteni poole tunniga. Toimepiirkond moodustub keskusest, mis on peamiseks töö- ja teenuste tarbimisega seotud pendelränne sihtkohaks vähemalt 3 ümberkaudsele omavalitsusele ning piirkonnast, mis on selle keskusega pendelränne kaudu kõige enam seotud.

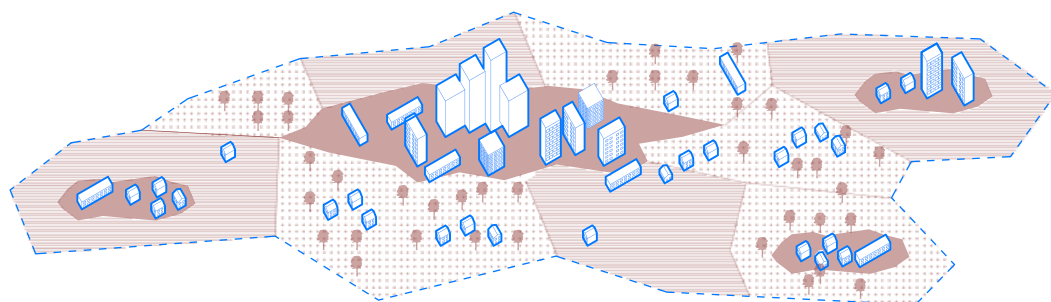


**Maakonnatasandi
tugi-toimepiirkond**

Maakonnatasandist väiksem funktsionaalne piirkond. Tugi-toimepiirkonna keskuseks on piirkondlik keskus, mille ülesanne on toetada maakondlikku toimepiirkonna keskust, kui see oma väiksuse või suurte vahemaade tõttu ei suuda üksi pakkuda kõigile maakonna elanikele maakondliku keskuse teenuseid. Need ei moodustu mitte kõigi vallakeskuste ümber, vaid selliste (kõrgema tasandi) keskuste ümber, mis on mitme omavalitsuse elanike igapäevaste liikumiste keskmeks.


**Linnapiirkond
(urban area)**

Valdavalt tiheasustusala, mis koosneb keskuslinnast või omavahel seotud linnadest ning nendega külgnevast funktsionaalselt tihedalt seotud erineva suurusega tagamaast. Eestis eristatakse Tallinna linnapiirkond (pealinnapiirkond)⁶, Tartu linnapiirkond⁷, Pärnu linnapiirkond⁸ ja Ida-Viru maakonna linnapiirkond⁹.



⁶ Kokkuleppeliselt käsitatakse Tallinna linna, Maardu linna, Viimsi valda, Saue valla Laagri alevikku, Alliku küla, Koidu küla, Saue linna, Vanamõisa küla, Hüüru küla, Vatsla küla, Rae valla Aaviku küla, Assaku alevikku, Järveküla, Jüri alevikku, Karla küla, Lagedi alevikku, Peetri alevikku, Rae küla, Uuesalu küla, Lehmja küla, Kopli küla, Kurna küla, Harku valla Harkujärve küla, Rannamõisa küla, Tiskre küla, Tabasalu alevikku ja Harku alevikku, Jõelähtme valla Iru küla, Uusküla, Loo alevikku, Liivamäe küla, Saku valla Saustinõmme küla, Juuliku küla, Kasemetsa küla, Metsanurme küla, Saku alevikku, Üksnurme küla, Kiisa alevikku, Kurtna küla, Roobuka küla, Tännassilma küla, Jälgimäe küla, Kiili valla Kangru alevikku, Luige alevikku, Kiili alevit, Vaela küla, Keila linna ja Lääne-Harju valla Kulna küla. Kokkuvõtvalt pealinn koos naaberomavalitsustega, mis on tema peamiseks valglinnastumise alaks

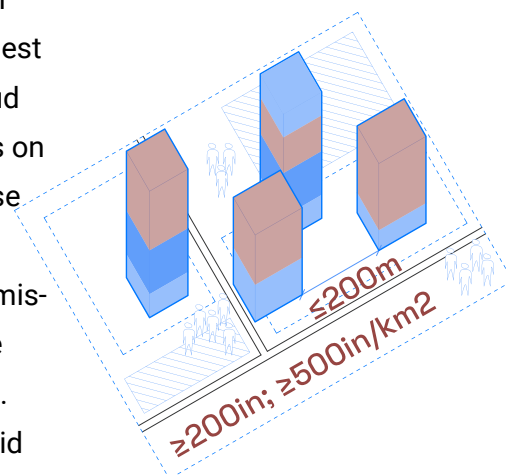
⁷ Kokkuleppeliselt käsitatakse Tartu linna asustusüksusena, Tartu linna Märja alevikku, Luunja valla Lohkva küla, Veibri küla, Kambja valla Soinaste küla, Tõrvandi alevikku, Õssu küla, Ülenurme alevikku ning Tartu valla Raadi alevit.

⁸ Kokkuleppeliselt käsitatakse Pärnu linna asustusüksusena, Pärnu linna Paikuse alevit, Silla küla ning Tori valla Sauga alevikku, Sindi linna ja Tammiste küla.

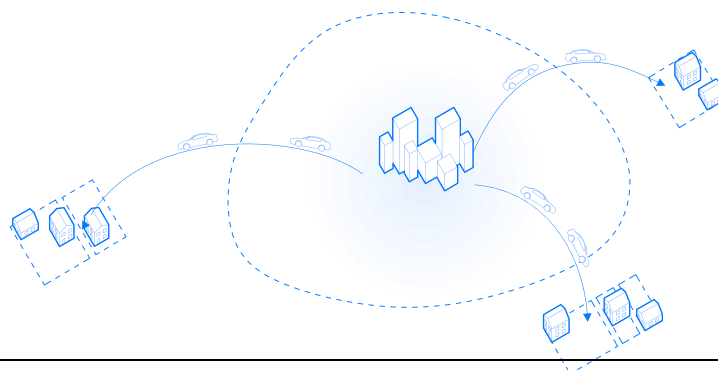
⁹ Kokkuleppeliselt käsitatakse Kohtla-Järve linna Ahtme ja Järve linnaosa, Jõhvi valla Jõhvi linna, Jõhvi küla, Toila valla Järve küla, Narva linna ja Sillamäe linna.

Linnalise asustuse ala

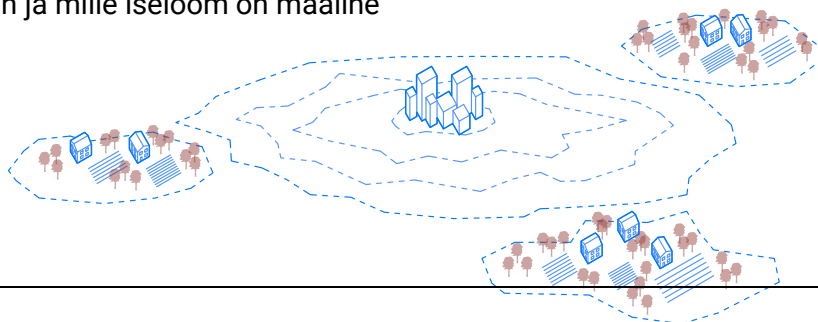
Hoonete vaheline kaugus ei ole suurem kui 200 meetrit ja seal elab vähemalt 200 inimest (Statistikaameti metoodika alusel määratud tiheasustusega paikkond). Asustustihedus on vähemalt 500 in/km² (tiheasumi määratluse alampiir vastavalt juhendile). Mitmekülgne maakasutus ja taristud (elamu, äri- ja tootmismaad, puhkealad, välja arendatud tehniline taristu, teenuste ja töökohtade olemasolu). Arenguperspektiivi toetavad asukohategurid (maanteedkoridorid, rongiühenduste lähedus).

**Valglinnastumine (urban sprawl)**

Linnaarengu planeerimata, kontrollimata ja koordineerimata levik linna servaga külgnevatele aladele, kus maakasutus ei ole funktsionaalselt seotud ümbritseva maakasutuse mustri ja mis väljendub madala tihedusega, ribakujulise, hajutatud ja isoleeritud asustuse levikus ning toimib kogukondade autokasutuse suures sõltuvuses.

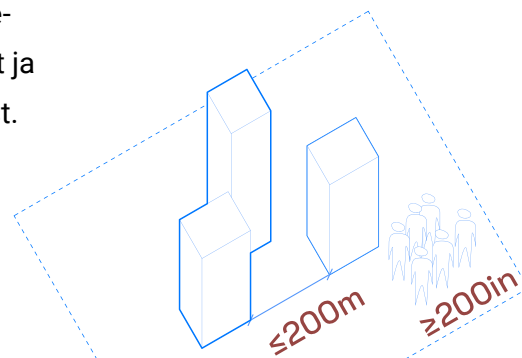
**Maapiirkond (rural area)**

Maa-ala väljaspool linnalise asustuse alasid kus maakasutuses on põllumajandusel ja loodusaladel oluline osa. Valdavalt hajusa asustusmustriga ala, kusjuures üldises hajusas mustris esineb väiksemaid kompaktse iseloomuga asustuse koondumiskohti (nt tihedamad külakeskused, endised ühismajandite keskused, aiandusühistute alad, tiheasumitest eemale jäävad uusarendused). Maapiirkond on hõredalt asustatud ala, kus puudub oluline suurlinn ja mille iseloom on maaline

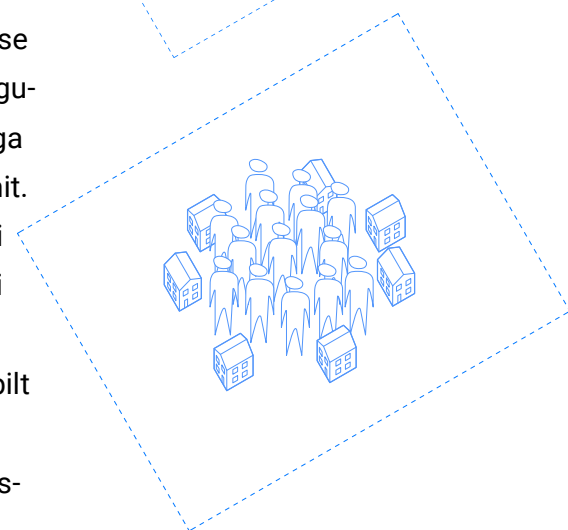


Tiheasustusega paikkond

Tihehoonestusega ala, kus hoonete vaheline kaugus ei ole suurem kui 200 meetrit ja kus elab ühtekokku vähemalt 200 inimest.

**Tiheasum**

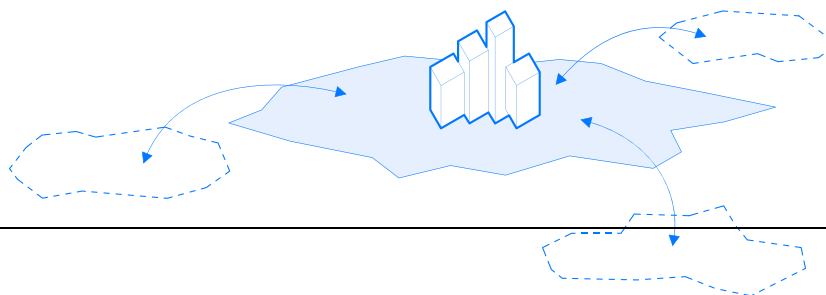
Ruumiliselt kompakitse asustusega terviklikud üksused, mille piiritlemisel lähtutakse maastikulisest, funktsionaalsest ning kogukondlikust loogikast. Linnalise asustusega ala võib sisaldada ühte või mitut tiheasumit. Tiheasum võib hõlmata nii äri, elamu- kui tootmisalasid, samuti puhkealasid jt teisi kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalikke funktsioone. Tiheasumid võivad olla tüübilt erinevad, nt elamu-, keskus-, tööstusalad vm. Tiheasumi ruumiline struktuur täpsustatakse asjakohastel juhtumitel üldplaneeringu koostamise käigus, kasutades ruumimudelit. Reeglina määratakse tiheasum üldplaneeringuga detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.



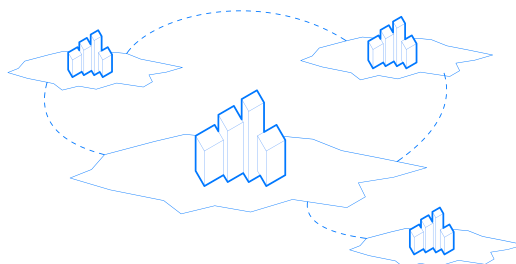
Tabel 4.1.5. Keskused ja keskuste hierarhia

Mõiste**Mõiste seletus ja diagramm****Keskus**

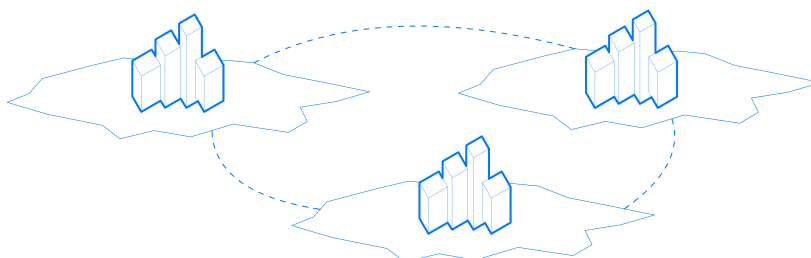
Linnaline asula, mis on peamiseks pendelrände sihtkohaks vähemalt kolmele kandile.



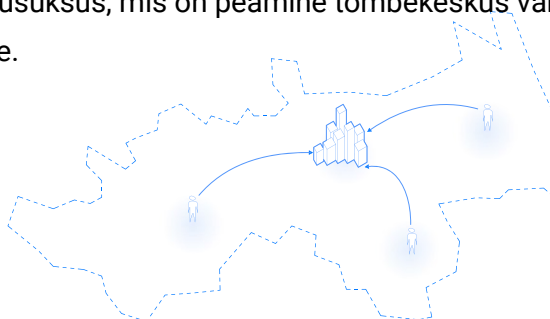
Keskuste hierarhia Hierarhia lähtub põhimõttest, et madalama tasandi keskustest kõrgemale liikudes lisandub teenuseid, mida on antud tasandil oluline pakkuda. Iga kõrgema astme keskus pakub ühtlasi ka madalama astme keskusele omaseid teenuseid.



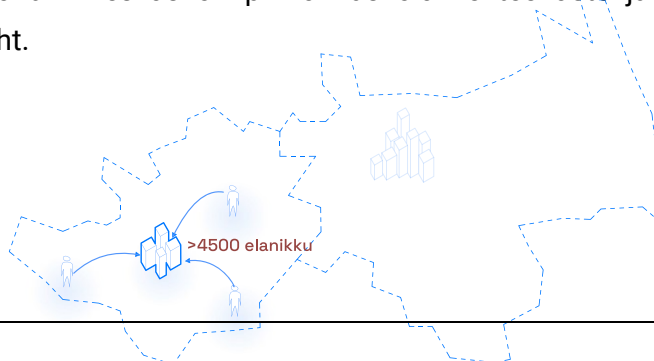
Keskuste võrgustik Moodustub erineva taseme keskustest, mille määramisel on lähtutud töökohtade ja erinevate teenuste paiknemisest, samuti toimepiirkondadest – arvestatud on funktsionaalsete seostega, millised keskused-tagamaad koos toimivad



Maakondlik keskus Mittelinnaalne asustusüksus, mis on peamine tömbekeskus vähemalt ühele ümbritsevale kandile.



Piirkondlik keskus keskus, mis teenindab väiksemat rahvastikku kui maakondlik keskus ning pakub väiksemat hulka teenuseid ja töökohti. Piirkondlikku keskust eristab madalama tasandi kohalikust keskusest see, et pakutakse erinevaid kvaliteet-teenuseid. RAKE uuringus väljapakutud kriteeriumide alusel alates 4500 elanikust. Piirkondlik keskus on piirkonnas oluline teenuste ja töökohtade koondumise koht.



Kohalik keskus

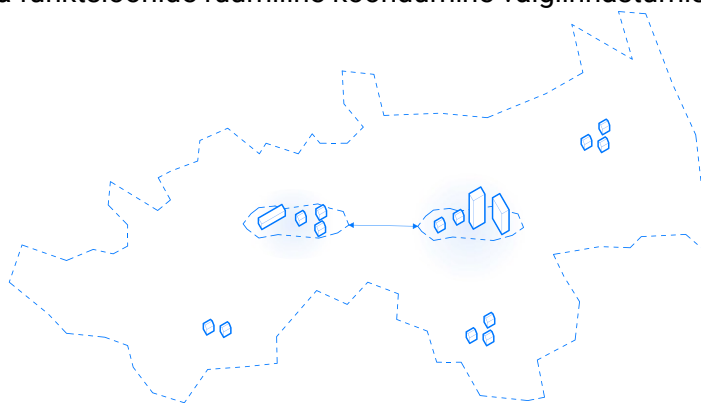
Keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid. Need on keskused, mis võivad, kuid ei pruugi olla ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks/pakkujateks. RAKE uuringus väljapakutud kriteeriumist alates 1500 elanikust. Keskuses on soovitavalt kättesaadavad teenused, mis rahuldavad elanike põhivajadused.

**Lähikeskus**

Keskus, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. RAKE uuringus väljapakutud kriteeriumide alusel alates 500 elanikust. Lähikeskus aitab parandada teenuste kättesaadavust suurematest keskustest eemal paiknevates piirkondades.

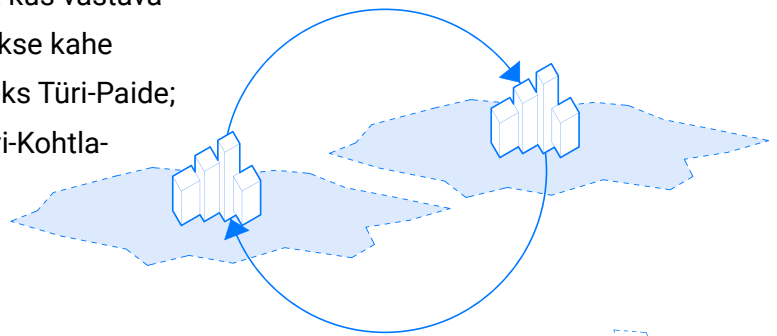
**Eeslinnaline keskus**

Keskuslinnaga tihedalt seotud kompaktne asula, mida iseloomustab teatava hulgaga funktsioonide ruumiline koondumine valglinnastumise mõjul.



Kaksikeskus

Lähestikku paiknevad, funktsionaalselt omavahel seotud ja koos toimivad keskused, kus vastava taseme teenused tagatakse kahe keskuse koostöös. Näiteks Türi-Paide; Põltsamaa-Jõgeva; Jõhvi-Kohtla-Järve.

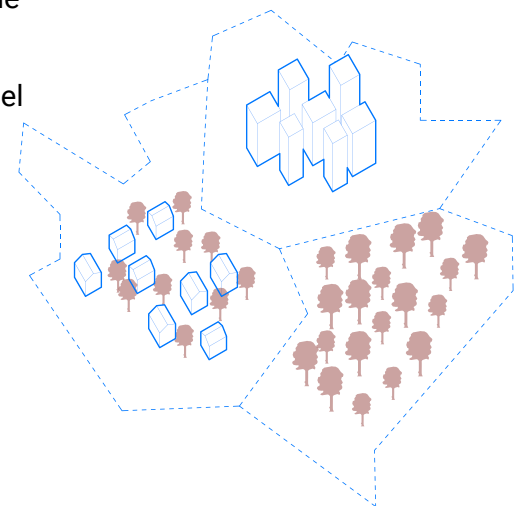
**Väikeasula**

Asulad, mis ei ole maakonnaplaneeringutes määratud maakondlikeks või piirkondlikeks keskusteks.

**Kant**

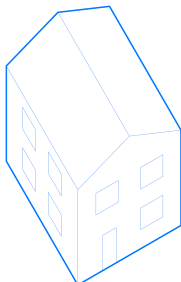
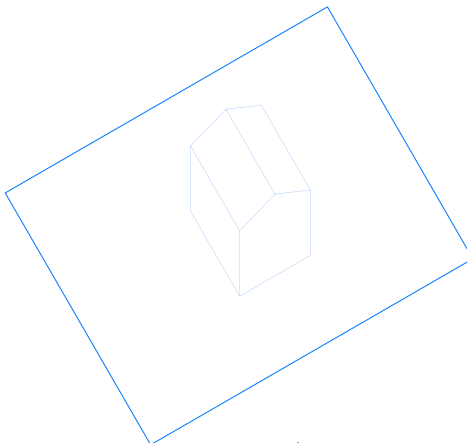
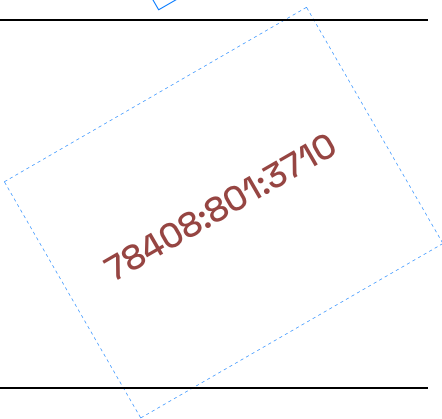
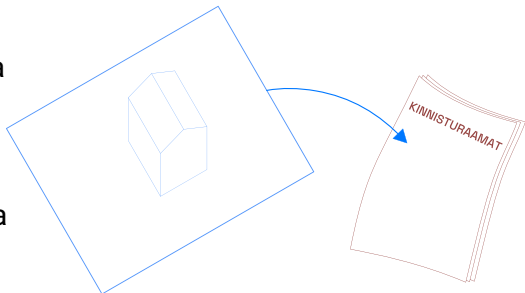
(paikkond)

Asustussüsteemi alama astme funktsionaalselt terviklik või ühtne koostisosa, mille moodustab asustusüksus, selle osa või asustusüksuste grupp. Kantideks jagamisel võetakse arvesse looduslikke piire, vahemaid, ajaloolisi ja kultuurilisi seoseid, piirkondlikku identiteeti ja erinevaid ajaloolisi halduspiire. Lisaks eristatakse kandi tüüpidele iseloomulikke demograafilisi, majanduslikke jms tunnuseid. Eristatakse linna lähiümbruse kandidid, linnalähedased keskuskandidid, linnalähedased kandidid, maalised keskuskandidid, maalised kandidid ja ääremaa kandidid.



4.6 Asustuse sisese ruumustriga seotud mõisted

Tabel 4.1.6. Tiheduse näitajatega seotud mõisted

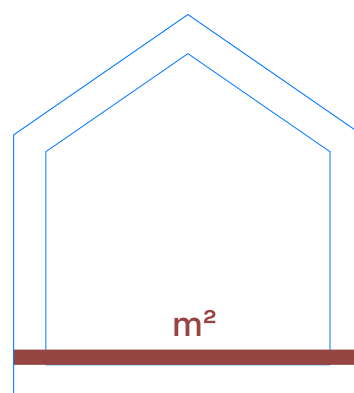
Mõiste	Mõiste seletus ja diagramm
Hoone (Building)	<p>Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.</p> 
Krunt (Plot)	<p>Krunt on detailplaneeringuga määratud ala, millele on antud ehitusõigus (Planeerimis-seadus par. 6 p. 8,5 ja 7). Detailplaneeringu kohustus on planeeringuala kruntideks jaotamine. Ehitusõigusega võib määrata ka ehitiste puudumise. Krunt on planeerimise protsessis alati detailplaneeringuline mõiste. Hajaasustuses üldjuhul ei nõuta DP-d, seega ei ole seal ka enamasti krunte.</p> 
Kataster (Cadaster)	<p>Katastriüksus on maakatastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk või avalik veekogu (Maakatastriseadus). Katastri-andmed on aluseks ruumiantmeid sisaldavate infosüsteemide loomisel ja arendamisel. Maakatastri eesmärk on registreerida kinnisasja piir jms.</p> 
Kinnistu (Parcel)	<p>Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud kinnisasi (maatükk). Kinnistusraamatut peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta (Asjaõigusseadus par. 51 lg 1). Registreerib omandi ja sellele rakenduvad piirangud. Siia alla liigituvad ka hoonestusõigus, korteriomand ja korterihoonestusõigus. Kinnistu ja kinnisasi on oluline omandiõiguse vaatest.</p> 

Kinnisasja piir külgnevate maatükkide vahel määratakse maakatastri andmete ja piirmärkidega seaduses ettenähtud korras (Asjaõigusseadus par. 128). Kinnistu on laiem mõiste kui kinnisasi.

Planeeringute kontekstis on õigem rääkida kinnisasjast. See on katastriüksus/maatükk, mis on kantud kinnistusraamatusse. Üks kinnistu võib sisaldada mitut katastriüksust.

Hoone suletud brutopind
(GFA - Gross floor area)

1. Korruse suletud brutopind on mõtteline horisontaalne tasapind, mis asub korrust ümbritsevate välispiirete välispinna viimistlusest, või kui piirdes on ava või kujunduslik element, siis välispiirdeid ühendavast mõttelisest joonest, seespool.
2. Suletud brutopinna sisse ei arvestata rõdu, lodža, terrassi, estakaadi, välistrepi ja muu taolise pinda.
3. Kui hoones on mitut korrust osaliselt või täielikult läbiv ruum või ruumi osa ehk aatrium, arvatakse selle pind ühekordselt selle korruse suletud brutopinna hulka, millega samas tasapinnas paikneb ruum või ruumi osa põrand.
4. Kui hoones on mitut korrust ühendav liftišaht või ava lifti jaoks, arvatakse selle pind suletud brutopinna sisse kõigil lifti liikumisteele jäävatel korrustel.
5. Hoone suletud brutopind on kõigi korruste suletud brutopindade summa.

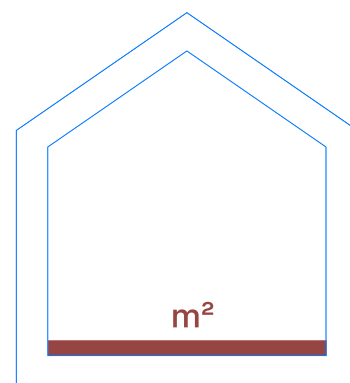


Hoone suletud netopind (UFA - Usable Floor Area + CUA - common use area)

1. Korruse suletud netopind ehk kasulik pind on korruse suletud brutopind, millest on maha arvatud korruse välistarindite alune pind, sisetarindite alune pind ja mittekandvate tarindite alune pind.

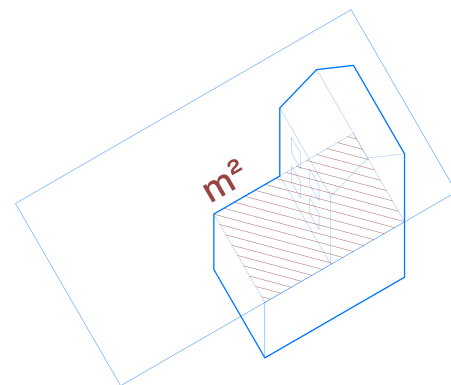
2. Hoone suletud netopind on kõigi korruste suletud netopindade summa.

3. Kui ruumis on alla 1,6 meetri kõrguseid osasid, näiteks kaldpindade puhul, võetakse suletud netopinna leidmisel arvesse vaid ruumiosad, kus ruumi kõrgus on vähemalt 1,6 meetrit.



Ehitisealune pind (Footprint)

Ehitisealune pind (hoone jalajälg) on hoone maapealse ja maa-aluse osa projektsioon maapinnal, sh võttes arvesse rõdu, keldrit ja lodžat ning püsivat ja üle 2 m² suurust varikatust. Ehitisealuse pinna hulka ei kuulu nt vihmaveesüsteem, kaldtee, trepp, päikesekaitsevarjestus, tehnosüsteem või tehnoseade, alla 1 m kõrgune terrass ega kuni 1 m laiune katuseräästas.



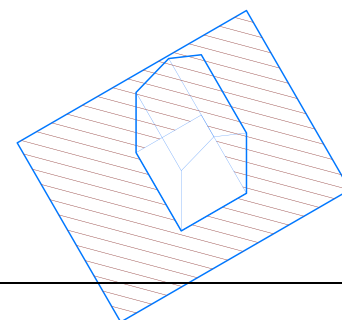
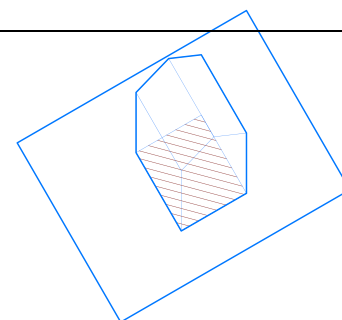
Hoonestustihedus (GSI - Ground Space Index)

Hoonestustihedus näitab hoonestatud ala ja avatud ala suhet.

Mida madalam on koefitsient, seda rohkem on ehitusest vaba ala.

GSI - Ground Space Index = Building Footprint / Planning Area

Hoonestustiheduse märkimisel võib anda täpsusastme kuni kahe komakoha ulatuses.



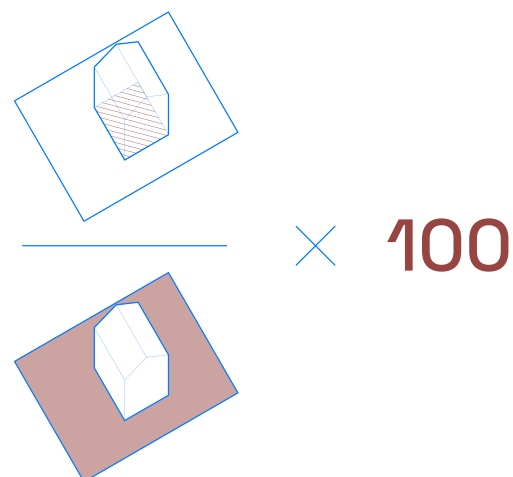
Krundi täisehituse protsent

(GCR - Ground Coverage Ratio)

GCR - Ground Coverage Ratio =
Building Footprint /
Plot Area

Krundi täisehituse protsent on hoonestuse ehitisealuse pinna suhe krundi pindalasse ja korrutatud 100-ga.

Suhet esitatakse protsendina

**Maa kasutuse intensiivsus**

(FAR - Floor Area Ratio)

FAR Floor Area Ratio =
GFA / Cadaster

Kasutatakse ka mõistet:

Põrandapinna indeks

(FSI - Floor Space Index)

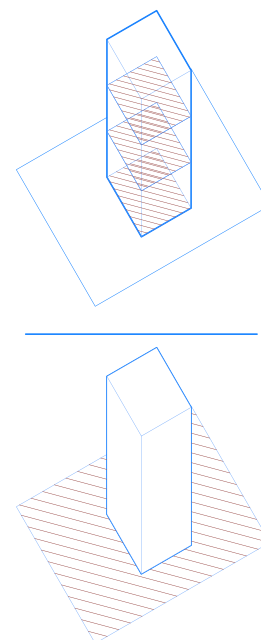
FSI - Floor Space Index
= GFA / Planning Area

Pindala suhtarv (FAR) on hoone suletud brutopindala ja käsitletava maa-ala (krunt, kataster, kvartal, piirkond jm) pindala, millele hoone on ehitatud või planeeritud, suhe.

Mida kõrgem on koefitsient, seda rohkem on krundil hooneid ja planeeritud põrandapinda.

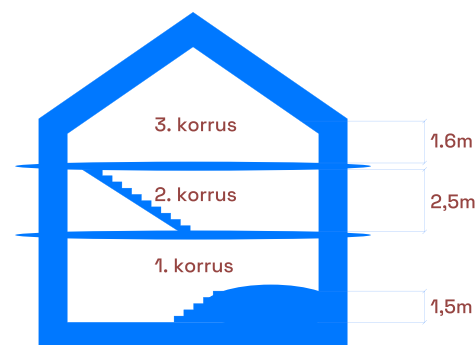
Maa kasutuse intensiivsust esitletakse koefitsiendina ning põrandapinna indeksit protsendina.

Maa kasutuse intensiivsust saab määrata nii katastriüksusele kui planeeringualale.

**Korrus (level)**

Korruste arv tuletatakse krundi intensiivsuse (FSI) ja hoonestustiheduse (GSI) koefitsientide suhte kaudu.

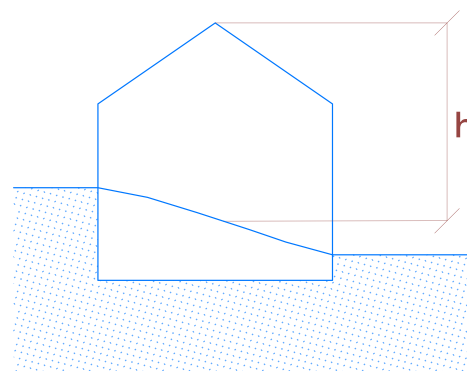
Korrus on hoones asuv horisontaalne tasapind, millel viibides on võimalik hoonet kasutamise otstarbe kohaselt kasutada. Kui nimetatud tasapindade kõrguste vahe on vähem kui 1,5 meetrit, loetakse need tasa-



pinnad üheks korruseks. Hoone korruselisuse kirjeldamisel esitatakse maapealsete ja maa-aluste korruste arv eraldi.

Hoone kõrgus

Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalne mõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust ehitist vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest.



Ühenduste tihedus

(Network density - N)

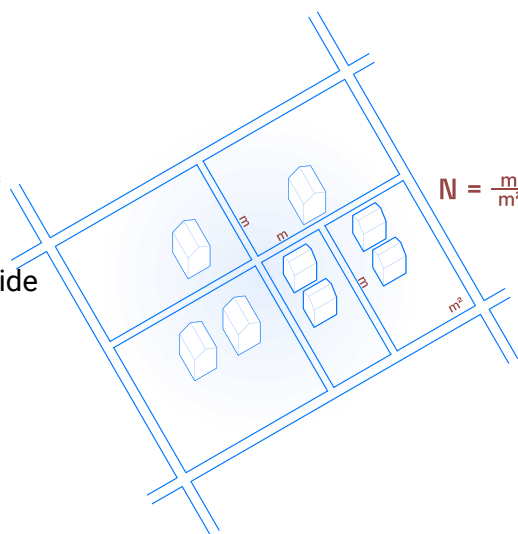
Ühenduste tihedus (Network density - N) kaudu on võimalik määrata võrgustiku kontsentratsiooni mingis piirkonnas.

Mida suurem on koefitsiendi suurus, seda tihedam on võrgustiku silm ja vastupidi.

Võrgustiku tihedus on võrgustiku elementide pikkuse suhe piirkonna pindala kohta (m/m^2).

Koefitsient arvutatakse kogu sisevõrgu ja piirkonna piiritlemiseks kasutatava võrgu poole pikkuse summamana, mis on jagatud piirkonna pindalaga

Ühenduste tiheduse näitaja (N) ühikuks on m/m^2 , mis näitab ühenduste pikkuse suhet piirkonna pindala kohta.



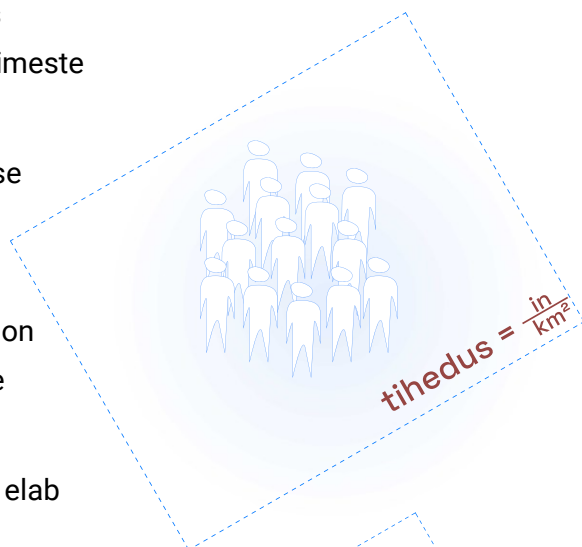
Rahvastiku tihedus
 (Population Density)

Rahvastiku tihedus ehk asustustihedus näitab teatud suurusega alal elavate inimeste arvu.

See on üks olulistest tiheduse mõõtmise näitajatest, mis ei võta aga arvesse elamispinna suurust inimese kohta.

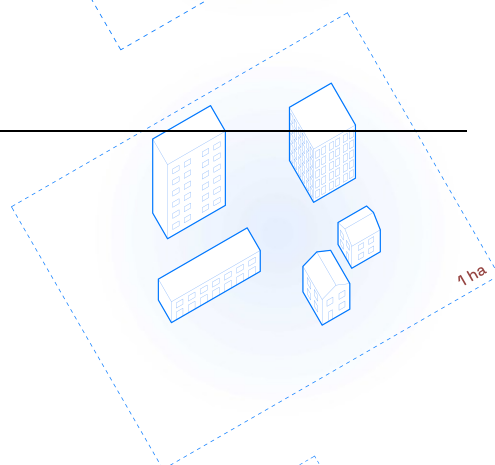
Rahvastikutihedus ehk asustustihedus on mingi maa-ala elanike arvu jagatis selle pindalaga (in/km²).

Rahvastikutihedus näitab, mitu inimest elab keskmiselt antud territooriumi ühe pindalaühiku (näit: ruutkilomeetri) kohta.

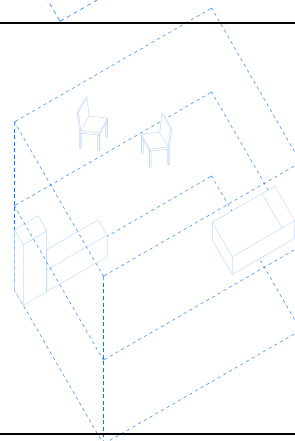

Eluasemete tihedus
 (DU - Dwelling Unit)

Arvestatakse **elamuühikute** (eramud, korterid, ridaelamus ja kortermajas) kogust teatud alal.

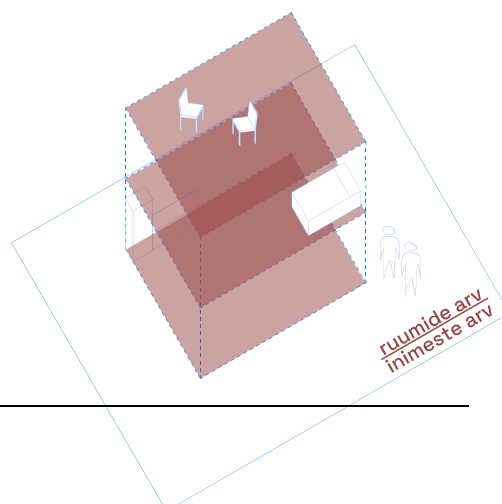
Mõõtühikuna kasutatakse valdavalt **elamuühikute** arvu suhet hektari kohta.


Eluruum

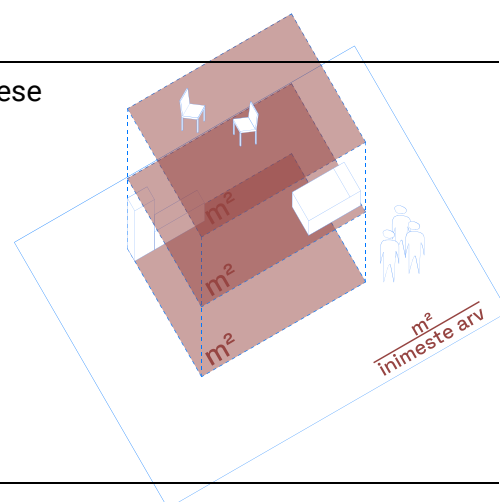
Eluruum on alaliseks elamiseks ettenähtud ruum või ruumikogum. Eluruumid jagunevad elamuteks ja korteriteks.


Eluruumi keskmine tubade arv

Eluruumi tubade keskmine arv ühe inimese kohta mingil maa-alal.

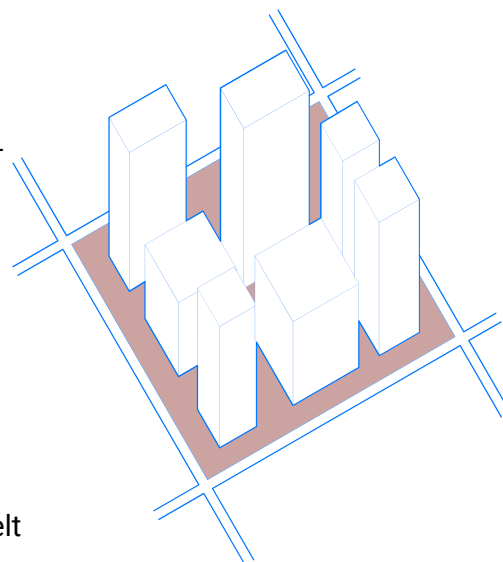


Eluruumi keskmine pind Keskmine eluruumi suletud netopind inimese kohta nimetatud ajahetkel.



Tabel 4.1.7. Ruumi jaotused

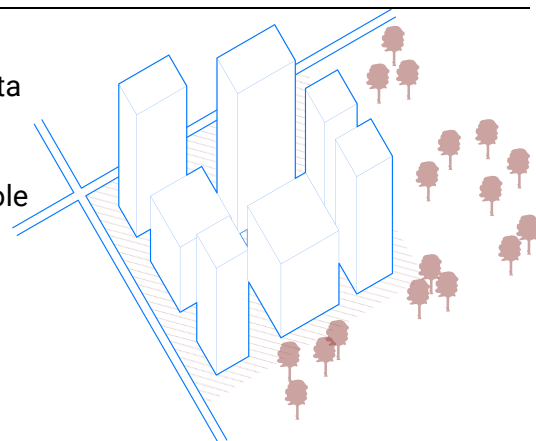
Mõiste	Mõiste seletus ja diagramm
Linnakvartal (Cityblock)	<p>Linnakvartal on (avalike) tänavate või teedega piiritletud ala, kuhu koonduvad hooned ja muud rajatised. Tüüpiliselt on kvartalid kas perimetraalse-, punkt-, lineaarhoonestusega kui ka vabaplaneeringulised. Kvartal koosneb krundist või kruntidest. Kvartal on piiratud kruntidega, mille sihtotstarve on enamasti transpordimaa või üldkasutatav maa. Kvartali kuju on suures osas defineeritud teede võrgustikuga, mis on kas dominantsest ortogonaalne või orgaaniline. Kvartalit võivad läbida väiksemad või suuremad teed, milleks on kas kõnniteed või selgelt väiksemad teed/tänavad. Kvartali perimeeter peaks olema sama või sarnase toimeloogikaga tänav.</p>



Avatud kvartalid (open block)

Avatud kvartaliks võib nimetada vabaplaneeringulist ala, mis ei moodusta mikrorajooni.

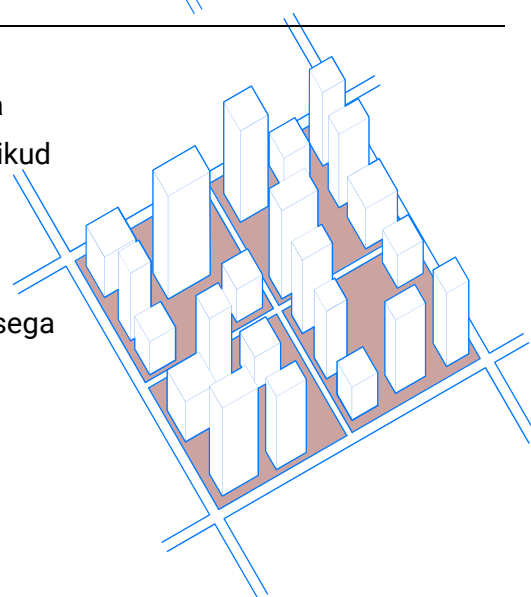
Enamasti on tegu alaga, mille puhul ei ole võimalik hoonestust piiritleda teedega/tänavatega.

**Superkvartal** (superblock)

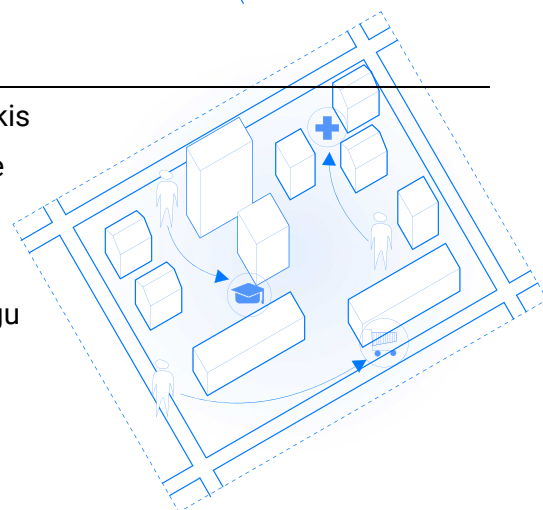
Suuremahuline muutus linnaruumi korralduses, mille eesmärk on vähendada autost sõltuvust ning luua jalakäijasõbralikud ja iseseisvad ning -toimivad piirkonnad.

Superkvartal on mitme tavapärase suurusega linnakvartali suurune ala, mida piiravad arteriaalsed teed.

Superkvartali sees on kohalik sisemine tänavate võrk, mis on mõeldud ainult kohalike vajaduste rahuldamiseks.

**Mikrorajoon** (Micro District, Micro Region)

Mikrorajoon on üks kvartali alaliik, mis tekkis seoses modernistlike vabaplaneeringuliste linnaehituse kavadega. See on ruumiline jaotus, mille peamine eesmärk on tagada selle ala sees teenuste ligipääs jalutuskäigu kaugusel.

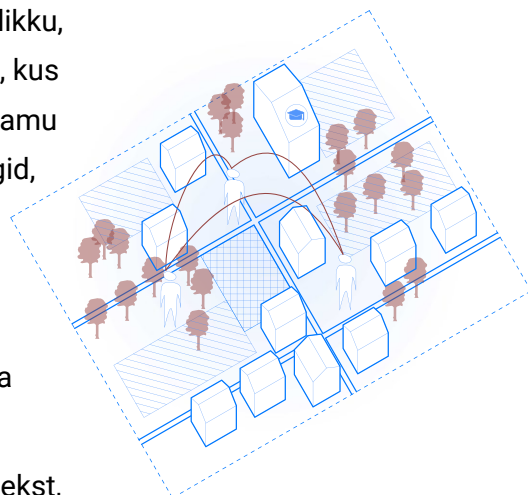


Naabruskond
(Neighborhood)

Naabruskonna all mõistetakse tunnetuslikku, oma iseloomu ja identiteediga piirkonda, kus inimesed elavad lähestikku, kasutavad samu avaliku ruumi elemente ja kohtasid (pargid, tänavad, platsid jm) ning piirkonnas paiknevat teenuseid (pood, kohvik jm).

Tihti viitab naabruskond ka kogukonnatundele, kohalikele suhetele ja sotsiaalsele sidususele.

Naabruskond on seega nii füüsiline kontekst, kui ka selles eksisteerivad sotsiaalse ruumi võimalused.

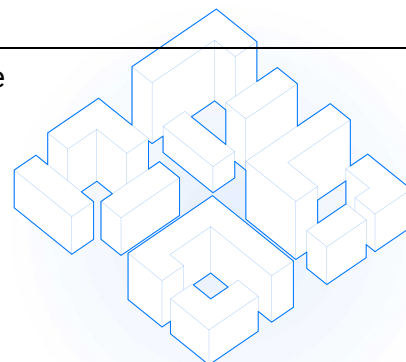


Tabel 4.1.8. Ruumi analüüsiga seotud mõisted

Mõiste	Mõiste seletus ja diagramm
<p>Tüüp (type)</p>	<p>Tüüp viitab ehitise, ruumi või struktuuri konkreetsele kategooriale või klassifikatsioonile, mis võib põhineda kasutusotstarvel, ruumilisel paigutusel või ehituslikul lahendusel.</p> <p>Tüübi all mõistetakse konkreetset liiki.</p>
<p>Tüpoloogia (typology)</p>	<p>Tüpoloogia on erinevate tüüpide uurimine või klassifitseerimine ühiste omaduste või mustrite alusel, võttes arvesse ajaloolisi, kultuurilisi või funktsionaalseid seoseid.</p> <p>Tüpoloogia uurib, kuidas erinevad tüübid on arenenud või kuidas nende vormid on omavahel seotud erinevates kultuurilistes või ajaloolistes kontekstides.</p>

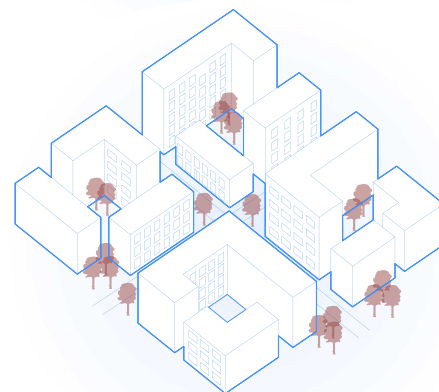
Morfoloogia
(morphology)

Morfoloogia on hoonete või ruumide füüsilise vormi ja ruumilise korralduse uurimine, keskendudes kujule, struktuurile ja paigutusele, uurides nende kujunemist ja transformatsiooni ajas ja konkreetsetes kontekstis.

**Tüpomorfoloogia**
(typomorphology)

Tüpomorfoloogia on tüpologia ja morfoloogia kombineeritud uurimine, mis käsitleb ehitiste tüüpide ja nende füüsiliste vormide või ruumilise struktuuri vahelisi seoseid.

Tüpomorfoloogia on lähenemisviis, mis seob tüüpide liigitamise nende füüsilise vormi ja struktuuri mõistmisega.

**Asustustüüp**

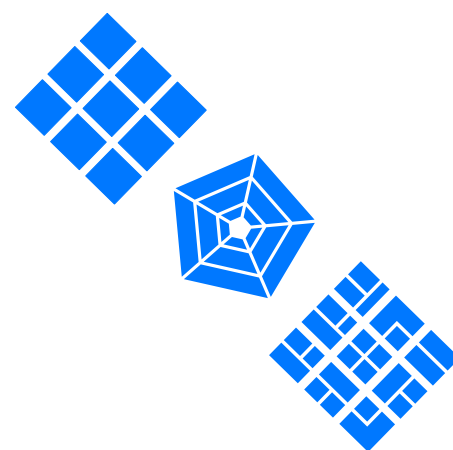
Asustustüüp on tüpomorfoloogilise analüüsi tulemusena tuvastatav asustuse kategooria, mis jagab ühiseid vormilisi, funktsionaalseid ja ruumilisi tunnuseid

Linnamuster
(Urban Pattern)

Linnamuster viitab linna elementide üldisele korraldusele või paigutusele - kuidas tänavad, kvartalid, hooned ja avatud ruumid on organiseeritud ja ühendatud.

See on sisuliselt linna „skelett“, mis määrab liikumisvoolu, maakasutuse ja linna eri osade vahelise ruumilise suhte.

Linnamustrid võivad olla ruudustikul põhinev (grid), radiaalne, orgaaniline jm.



Linnakude

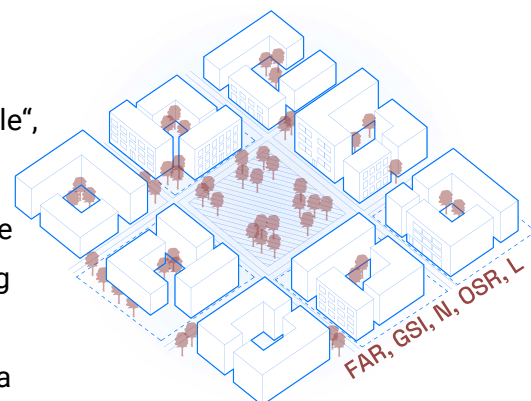
(Urban Fabric)

Linnakude viitab ehitatud keskkonna füüsilisele struktuurile, materiaalsele kvaliteedile ja tekstuurile - nn. linna „kangale“, tehes seda ruumi täpsemas skaalas.

See keskendub hoonete, tänavate ja avalike ruumide kavandamisele ja ehitamisele ning sellele, kuidas linnaruumi üksikelemendid omavahel suhestudes loovad koherentse ja tervikliku keskkonna.

Linnakude on kõigi füüsiliste ruumitihedust kirjeldavate elementide (maa kasutuse intensiivsus (FAR), hoonestustihedus (GSI), tänavavõrgustiku tihedus (N), aga ka hoonestamata ala suurus (OSR), hoonete kõrgus (L) ja tänavate laius) kombinatsioon.

Sisuliselt on linnakude seotud keskkonna kvaliteedi ja selle detailidega: milline on linnas liikumise kogemus, visuaalsed ja sensoorsed komponendid ning see, kuidas üksikelemendid omavahel sobituvad.

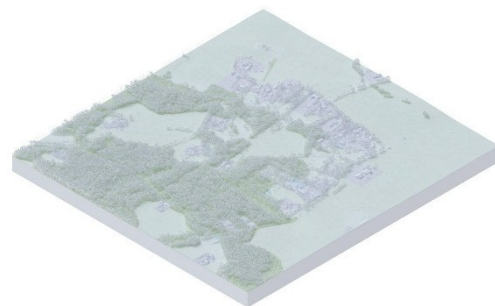


Tabel 4.1.9. Asustustüübid (vt. Lisa 4.3.1)

Mõiste	Mõiste seletus	Diagrammid
Hajaküla näiteks: Neeme küla (Maajaam)	Hajaküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad maastikul hajusalt ja nende vahel laiuvad põllud, metsad ja karjamaad	
Sumbküla		

näiteks: Kumma

Sumbküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad suhteliselt vaba vormiga kobaras koos



Ridaküla

näiteks: Ridaküla

Ridaküla on ühel pool teed tihedas reas asetsevate õuedega küla. Taluõued paiknevad ridakülas külgepidi koos, ehk ühe taluõue aia tagant hakkab teise talu õu.



Ahelküla

näiteks: Hara

Ahelküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad ühel pool külateed, moodustades talude vahele suuremad vahed põllulappide ja karjamaadega kui ridakülas.



Tänavküla

näiteks: Kasepää

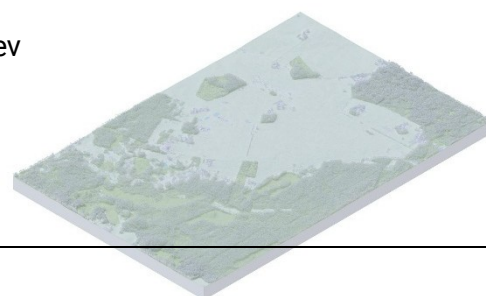
Tänavküla on külatüüp, mille puhul taluõued paiknevad järjest mõlemal pool külatänavat.



Haguküla

näiteks: Kääni

Haguküla on ajalooline külatüüp, mida iseloomustab peateelt iga õue juurde minev väike harutee. Hagukülaga sarnane on ahelküla.



Kaluriküla

näiteks: Liu

Külatüüp, mida iseloomustab elumajade paiknemine piki rannikut, kus merepoolsesse külge jäävad enamasti paadisadamad ja võrkaiad, ning vastaspoolde külatee ja aiamaad.

**Ajalooline linnasüda**

näiteks: Tallinna vanalinn

Ajalooline linnasüda on linna vanim osa, kus on säilinud ajaloolised hooned, tänavavõrk, väljakud ja muud ruumistruktuurid, mis peegeldavad linna ajaloolist kujunemist ja arengut. See on sageli kultuuriliselt ja arhitektuuriliselt väärtuslik ala, mis on oluline nii linna identiteedi kui ka kogukondliku mälu seisukohalt.

**Kesklinlik hoonestus**

näiteks: Tallinna kesklinn

Kesklinn või linna keskus paikneb strateegiliselt olulises kohas üldises linnamustris, et olla linna sotsiaalse, majandusliku ja kultuurilise tegevuse keskpunkt /tuum. See asub sageli ajalooliste vaatamisväärsuste või transpordisõlmede lähedal, mis peegeldab selle ala tähtsust linna südadena.

Kesklinna lahutamatuks osaks on ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgustik, mis omakorda liitub platside/väljakutega.

Kesklinn on kujundatud sajandite jooksul toimunud ajaloolise arengu tulemusena, kus on ruumiliselt põimunud erinevad ajalookihistused. Ruumiliselt moodustavad kesklinnad enamasti tihedalt hoonestatud kvartalid, millel on tavaliselt tänavaruumi ja hooviala eraldav tihe perimeeter.

Kesklinnade alumine korrus on jalakäija-sõbralik ja täis kauplusi, kohvikuid ja teisi avalikke ruumi toetavaid programme, mis



soodustavad elava, tänavale orienteeritud keskkonda, toetades seeläbi sotsiaalset suhtlust.

Kesklinnad on enamasti segakasutusega alad, kus kaubandus-, büroo- ja elamu- piirkonnad on omavahel põimunud, luues seeläbi 24-tunnise aktiivse linnaruumi.

Kesklinnades on võimalik tihti märgata kohandatud taaskasutust, kus ajaloolisi hooneid on kujundatud ümber vastavalt kaasaegsetele vajadustele.

Peatänavahoonestus

näiteks: Haapsalu

Peatänav paikneb tavaliselt linna keskel ajalooliselt linna läbinud kaubateel või on kesklinna tänavavõrgu osa, mis enamasti ühendab kesklinna piiriala linna peaplatsiga.

Ruumiliselt on tegemist tihedalt hoonestatud tänavaperimeetriga, kus hooned külgnevad teineteisega või on tegemist teineteise kõrval seisvate eraldi hoonete reaga, mille vahel võib olla ka aia elemendid, moodustades ikkagi tiheda tänavaperimeetri.

Peatänav alumine korrus on jalakäija-sõbralik ja täis kauplusi, kohvikuid ja teisi avalikku ruumi toetavaid programme, mis soodustavad elava, tänavale orienteeritud keskkonda, toetades seeläbi sotsiaalset suhtlust.



Väikekortertermajade hoonestus

näiteks: Pelgulinn

Väikeelamutega hoonestus on linnades tekkinud enamasti 19. sajandi teisel ja 20. sajandi esimesel poolel seoses tööstuse arengu ning sellega seotud linnastumise protsessiga, kus kesklinna ümber on tekkinud uusasumid, mis on enamasti puitkonstruktsiooniga 2-4 kordsed ühe keskse trepikoja ja soklikorrusega või keskse



koridoriga nn. barakktüüpi keldrita kortermajad.

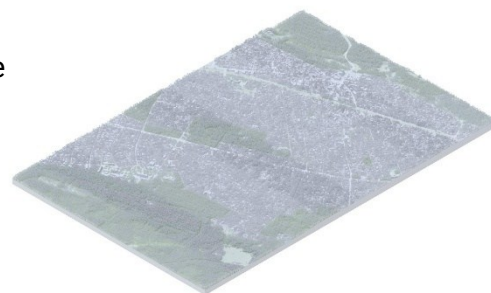
Esineb kahte tüüpi hoonestumustrit: 1) eraldiseisvad hooned paiknevad tänava ääres, moodustades tiheda frondi koos hoonete vaheliste aedadega 2) hooned paiknevad eraldiseisvalt ja tänava suhtes tagasiastega, moodustades krundil nii eesaia kui ka tagaia. Valdavalt on lisaks tänava frondis paiknevatele hoonetele krundi tagahoovis veel teine hoone ehk nn. hoovimaja. Keskse trepikojaga hoonetüüpidel on kas soklikorrusel või esimesel korrusel tihti äripinnad. Enamasti on hoonete juures paiknevad ärid tänavate ristumiskohtadel hoonete nurkades.

Aedlinn

(Garden City)

näiteks: Nõmme

Aedlinn on 20. sajandi alguses välja arenenud madaltihe ja suhteliselt hõre asustuse tüpologia, mis oli vastureaktsioon linnade urbaniseerumisprotsessile ja tihenevale kesklinnale. Aedlinlik linnamuster koosneb enamasti eramutest ja ridaelamutest või eraldiseisvatest hõredalt paiknevatest kortermajadest. Aedlinna satelliidid paiknevad linnade äärealadel keset rohelist ning on seotud omavahel ja linnakeskusega teede- ja raudteevõrgustikuga.



Uus-klassistlik hoonestus

näiteks: Kohtla-Järve

Arhitektuuristiil, mis võeti Eestis kasutusele vahetult pärast Teist Maailmasõda ning kus kasutati klassitsistliku arhitektuuri kompositsiooni, vorme ja elemente. Kõige ilmekamalt avalduvad uusklassitsistliku linnaehituse põhimõtted suurtes ansamblites, kus kvartalid on



kujundatud klassitsistliku ideaallinna
põhimõttel regulaarsetena ja hierarhilistena:

suuremate tänavate ääres on kolme- kuni
neljakorruselised rohkem dekoreeritud
majad, kõrvaltänavate ääres
kahekorruselised tagasihoidlikuma
kujundusega hooned, kvartali nurki on
rõhutatud kõrgemate aktsentidega.

Majad paiknevad tänava perimeetril, nende
vahele tänavajoonele on ehitatud sageli
kivipostidel metallaiad.

Kvartali sees on vahepiireteta pargitaoline
ühisala, mis vastandus sõjajärgsetele
erakruntidele ja sümboliseeris uut
kollektiivset elulaadi.

Piirkonda on planeeritud lasteaiad,
koolimajad, polikliinik ja kultuurikeskus.

Ansambli elementideks on tavaliselt ka
ristkülikukujuline peaväljak ja/või tsentraalne
alleega peatänav.

Modernistlik vabaplaneeringuga hoonestus

näiteks: Mustamäe
mikrorajoon

Vabaplaneeringuliste alade näol on tegemist
valdavalt kuni viie- või üheksakorruseliste
korterelamutega hoonestusaladega, mis
põhiosas on kujunenud ajavahemikus 1960-
ndate aastate lõpust kuni 1980-ndate teise
pooleni.

Vabaplaneeringulise linnaplaneerimise
peamine erinevus oli loobumine rangest
tänaväärse hoonestusega kvartalite
süsteemist, lähtudes hoonete paigutamisel
pigem heast hoonete vahelisest avarast ja
õhuküllasest ruumist, päikesevalguse
kättesaadavusest korterites, läbiva
mootorsõidukiliikluse eraldamisest ning



haljastatud alade tekitamisest/säilitamisest hoonete vahel, suurendades hoonete korruselisust, ent vähendades samal ajal hoonealust pinda – jättes seeläbi elamisühiku kohta enam looduslikku pinda.

Lapitekihoonestus
(collage city)

näiteks: Rakvere

Viitab lähenemisviisile linnaplaneerimises, mis aktsepteerib linna pigem killustatud, mitmekesise ja keerulise struktuurina, peegeldades erinevaid ajaloolisi kihistusi, stiile ja mõjusid ning lükates tagasi arusaama linnast, kui ühtsest, sidusast ja “totaalselt” terviklikust ruumist.

Ajalooliste katkestuste tulemusel põimuvad, kattuvad või külgnevad erinevatel perioodidel teineteisele enamasti vastanduvad linnamustrid.



Kolhoosi- ja sovhoosikeskused

näiteks: Kobela

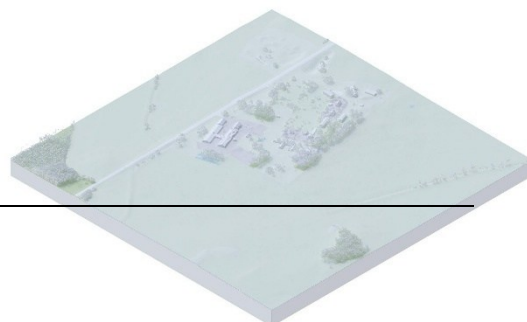
Nõukogude perioodil põllumajandusüksuse (sovhoos ja kolhoos) keskuse juurde planeeritud asustusüksus, mis enamasti koosneb 2- kuni 5-korruselistest vabaplaneeringule omastest hoonetest, kuhu võib olla segatud ka era- ja ridamajasid. Keskuse lahutamatu osa on erinevate teenustega seotud hooned k.a. keskuse administratiivhoone või -kompleks.



Karjalaudaküla

näiteks: Lokuti

Nõukogude perioodil põllumajandushoonete lähedusse planeeritud asustusüksus, mis enamasti koosneb 2- kuni 5-korruselistest vabaplaneeringule omastest hoonetest, kus aegajalt võib leida ka era- ja ridamajasid.



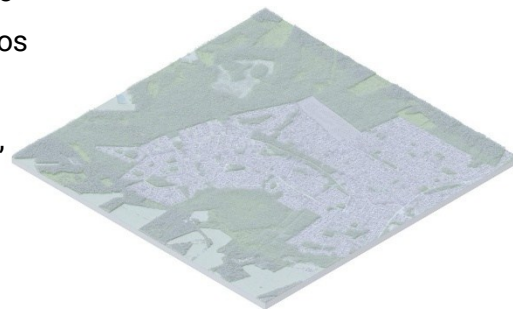
Tavaliselt ei ole nendes asumites teenustega seotud hooneid.

**Suvila- ja
ajanduskooperatiivid**

(summer cottage and garden house cooperatives)

näiteks: Aespa

Enamasti nõukogude perioodil välja kujunenud hooajalise kasutusega suvitusala, kus eristatakse peamiselt kahte tüüpi: aianduskooperatiivid, kus kinnistud koos hoone ja selle juurde kuuluva aiandusalaga oli aedadega eraldatud ja suvilakooperatiivid, mille hoonete ümber olevad piirid ei olnud looduses markeeritud. Enamasti on hooajalise kasutusega hooned pärast 90-ndatel toimunud privatiseerimisprotsessi transformeerunud aastaringse kasutusega eramuteks.



Põllulapiarendused

(exurb, exurban area)

näiteks: Saustinõmme

Asustuse areng, mis toimub väljaspool traditsioonilise linnalähedase valglinnastumise piire.

Tegemist on enamasti metsa- või põllumassiivi sees oleva väiksema eraldiseisva, peamiselt eramajadest ja/või ridamajadest koosneva asustusega.



**Eeslinna hoonestus
(suburbia)**

näiteks: Peetri

Eeslinnastumise ehk suburbanisatsiooni protsessi tulemusel tekkinud hajus asum, kus rahvastik ning majandustegevus kandub kesklinnast kaugemale, selle tagamaale või eeslinnadesse, kuid seosed linnaga on säilinud ja vältimatud.

Suburbia mõiste on seotud elamurajoonide või eeslinnadega, mis asuvad linna äärealadel ja mida iseloomustab tavaliselt



väiksem asustustihedus võrreldes linnakeskustega. Eeslinnades on sageli rohkem ühepereelamuid, mille lahutamatuks osaks on suuremad hoovialad. Ajalooliselt on äärelinna piirkondi seostatud rohkem autost sõltuva eluviisiga, mille elanikud pendeldavad äärelinna ja linna keskuse, kodu ja töökoha ning erinevate teenuste vahel.

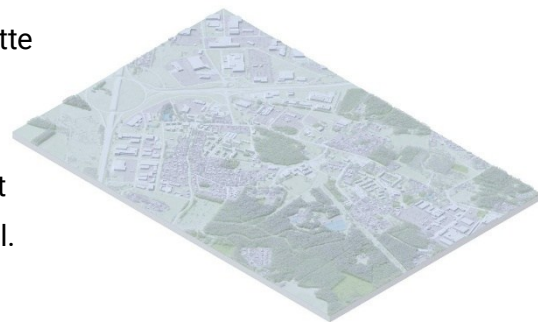
Eeslinnad muutusid laialdasemaks 20. sajandi keskel, eriti pärast Teist maailmasõda, kui autoomanike arvu suurenemine, taskukohane eluase ja infrastruktuuri areng (näiteks maanteed) tegid inimestele lihtsamaks elamise linnakeskustest kaugemal.

Eeslinnasid on kritiseeritud, kuna see aitab kaasa valglinnastumisele, liiklusummikutele, keskkonnaseisundi halvenemisele ja sotsiaalsele isolatsioonile.

Ringteeäärne asustus (ring road settlement)

näiteks: Jüri

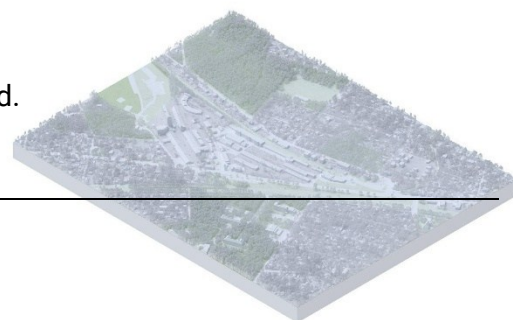
Ringtee on linna ümbritsev maantee, mille eesmärk on suunata liiklus ümber linna, mitte läbi selle. Ringtee aitab vähendada ummikuid, parandada liiklusvoogu ning hõlbustada kaupade ja inimeste tõhusamat liikumist, eriti kaug- või transiitliikluse puhul. Ringtee äärde koondub tavaliselt erinevad tööstus- ja laohooned, millega kaasneb ka äärelinlik asustus. Aegajalt on need vastandlikud ruumitüpoloogiad põimunud, luues nn. äärelinliku segakasutusega ruumitüpoloogia.



Tööstusmaastikud (industrial landscapes)

näiteks: Hiiu

Tegemist on tööstuslikust tegevusest mõjutatud maastikuga, mis võib olla kasutuses, osaliselt kasutuses või hüljatud.



Linnak
(camp, campus)
näiteks: TTÜ kampus

Linnak on ühe kindla otstarbega ehitiste kogum (haiglalinnak, sõjaväelinnak, ülikoolilinnak jm.)



Ostukeskus
(shopping mall)
näiteks: Lasnamäe keskus

Kaubanduskeskus on suur jaemüügipind, mis on mõeldud erinevate kaupluste, meelelahutusvõimaluste ja teenuste pakkumiseks ning paikneb ümbritsevast keskkonnast isoleeritud ruumis.

Kaubanduskeskused sisaldavad tavaliselt ankurkauplusi (suuremad kaubamajad või jaemüügiketid) koos väiksemate poodide, toitlustuskohtade, tualettruumide, parkla ja puhkealadega.

Kaubanduskeskused paiknevad enamasti linna äärealadel ning on seotud suuremate infrastruktuuridega (maanteed, raudteed jm), mis tagab neile parema ligipääsu.

Kaubanduskeskused võivad paikneda ka kesklinnas.



Tabel 4.1.10. Taasasustatavad alad

Mõiste	Mõiste seletus
--------	----------------

Tühermaa (wasteland)	Tühermaa on väheväärtuslik, ilma kasutuse ja hoolduseta ala. Tühermaa on inimtekkeline linnalooduse osa, mis on seisnud pikemat aega kasutuseta ning mille on üle võtnud nn. linnaloodus oma spetsiifilise taimestikuga. Tühermaal võib kohata varemeid, lagunenuid, ehitusjätmeid ja muud.
Pruunala (brownfield)	<p>Varasemalt intensiivselt tööstuse poolt kasutatud maa-ala, mis on mahajäetud või alakasutatud ning mis võib omada reostust või reostusohu. Pruunala määratlus on riigiti erinev ning enamasti sõltub see reostuse olemasolust või puudumisest.</p> <p>Lisaks hüljatud kaevandus- ja tööstusmaastikutele kuuluvad siia mõiste alla ka endise tehase või kaevanduse mahajäetud hooned.</p>
Hallala (Greyfield)	<p>Hallalad viitavad alakasutatud või vananenud linnalisele keskkonnale (kaubanduskeskused, suuremad kauplused või tööstuspargid), mis on kaotanud oma majandusliku elujõulisuse, kuid millel on olemasolev infrastruktuur (teed, parklad ja kommunaalteenustega seotud taristu).</p> <p>Erinevalt pruunaladest (mis võivad olla keskkonnasaastega) või rohelistest aladest (arendamata maa) on hallalad potentsiaalsed territooriumid, mida on võimalik taastada ja ümber arendada, ilma et selleks oleks vaja ulatuslikult keskkonda puhastada või sekkuda.</p>
Rohevälja arendus (Greenfield Development)	<p>Rohevälja arendus viitab uue ehitise või infrastruktuuri rajamisele varem hoonestamata või arendamata alale, sageli looduslikule maale või põllumajanduslikule alale.</p> <p>Rohevälja arendus võib hõlmata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elamupiirkondi (näiteks uued elurajoonid linnaservades) • äriparke ja tootmisalasid, taristuga seotud projekte (näiteks uued teed, sadamad, lennu- ja raudteejaamad)

Tabel 4.1.11. Ligipääsetavusega seotud mõisted

Eesti keeles on "ligipääsetavus", "juurdepääsetavus" ja "kättesaadavus" küllaltki sarnased mõisted, kuid neil on olulisi erinevusi sõltuvalt kontekstist.

Mõiste	Mõiste seletus
Ligipääsetavus (Accessibility)	<p>Ligipääsetavus (Accessibility) katab peamiselt ligi pääsemist, mis võib olla nii füüsiline kui ka teatud olukordades digitaalne. Kuna füüsiline ligi pääsemine sihtkohtadele on väga olulise mõjuga erivajadustega inimestele on tihti kaldunud ligipääsetavuse sellesse valdkonda. Ligipääsetavus oma olemuselt keskendub sihtkohtade füüsilisele ligi pääsemisele, mis võtab enda alla sihtkoha kauguse (pikkus, pööramised, aeg), teekonna kvaliteedi (äärekivid, ülekäigud jms), liikumisviisi (jala, ratast, ühistransport jms). Kõigi erinevate sihtkoha kaugust mõjutavate tegurite hindamiseks kasutatakse kulu funktsiooni. Kõige lihtsamal kujul hinnatakse ligipääsetavust läbi distantsi. Ligipääsetavuse ei vaata kas sihtkoht on juurdepääsetav või kättesaadav.</p> <p>Näide: Lasteaed asub 500m kaugusel, mis on piisavalt lähedal, et sinna jalutada ja seeläbi on see ligipääsetav (accessible). Kuna lasteaia kohad on täis siis lasteaia teenus ei ole kättesaadav (available) ümbritsevatele elanikele. Lasteaia territoorium suletakse õhtuks ning mänguväljak seal ei ole juurdepääsetav (access) ümbritsevatele lastele.</p>
Juurdepääsetavus (Access või Availability (sõltuvalt kontekstist))	<p>Juurdepääsetav (Access või Availability (sõltuvalt kontekstist)) keskendub sellele, kas kellelgi on õigus, luba või võimalus pääseda mingi ressursi, ala või teabe juurde. Näide: Raamatukogu on juurdepääsetav ainult liikmetele (Access is granted to members only). Parkimiskohad on juurdepääsetavad vaid maja elanikele.</p>
Kättesaadavus (Availability)	<p>Keskendub peamiselt sihtkoha või teenuse tarbimise võimalikkusele. Kas antud teenus on kättesaadav konkreetsele tarbijale. See ei tähenda, et teenusele on tagatud ligipääs.</p> <p>Näide: Piletid kontserdile on kättesaadavad kuni välja müümiseni (Tickets are available until sold out).</p>

Taskukohane (Affordable)	Taskukohane keskendub ühele kättesaadavuse aspektile, milleks on majanduslik võimekus tarbida teatud teenust.
Ligipääsetavuse analüüs	<p>Ligipääsetavuse analüüsi puhul on traditsiooniliselt (Hansen 1959) vaadatud ligipääsu sihtkohtadeni ("võimalusteni") läbi teatud kulu funktsiooni. Võimalused võivad olla teenused või midagi muud (näiteks töökohad, pargid, tuttavad) ning kulu funktsioon, mis kirjeldab näiteks distantssi ja tõenäosuse suhet. See funktsioon saab enda alla võtta mistahes piiranguid, liikumise viise, kiiruseid, eelistusi.</p> <p style="text-align: center;"><i>Seega füüsiline ligipääs võib olla osa ligipääsetavusest.</i></p>
Kulu funktsioon (cost function)	<p>Kulu funktsioon saab arvestada ligipääsetavusega kui kaasava keskkonnaga aga selleks peab olema ka vajalik andmestik. Kulu funktsioon kõige lihtsamal vormil on selge piiriline (Threshold (Step) Decay Function) näiteks alla 800m on võimalusteni jõudmine 100% ning peale seda 0%. Praktikas on otstarbekam kasutada sujuvat üleminekut (Logistic Decay Function), kus tõenäosus alates mingis piirist edasi ei kao täiesti ära, vaid muutub sujuvalt. Muutes kulu funktsiooni selliseks, et sisendiks on platoo pikkus, kus tõenäosus on 100% ja määrates distantssi peale platoo lõppu, kus tõenäosus on 50%, on võimalik luua lihtsasti kasutatav kulu funktsioon.</p>
Liikumisklassid	<p>Liikumisklassid määratlevad liikumistüüpide ja -aegade parameetrid, mis võimaldavad ligipääsetavuse arvutust täpsustada. Kasutatud klassid on järgmised: W (jalgsi), C (rattaga), E (elektrirattaga), PT (ühistranspordiga). Näiteks W5 tähistab 5-minutilist jalutuskäiku, kus 5 minuti jooksul on tõenäosus 100% ning järgmise 2.5 minuti jooksul langeb see 50% ning järgmise 2.5 minuti jooksul (0%) peale. Hajus langemine aitab vältida olukorda, kus arvutuslik viga vähendab kardinaalselt tulemust. Kui ühest kohast on näiteks kas sama dimensiooni teenust üle piiri, siis nende summaarne tulemus tagab piisava ligipääsetavuse.</p> <p style="text-align: center;"><i>Näiteks:</i> kui üks lasteaed on 10 minuti kaugusel või kaks lasteaeda 11 min kaugusel, on tegemist tunnetuslikult sarnane tulemusega. Kasutatud klassid on järgmised: C5, C10, C15, C20, PT60, PT180.</p>

Teenus (services)	<p>Teenus viitab tegevustele, mis on loodud kasutajate vajaduste rahuldamiseks. Need on tavaliselt funktsioonipõhised ja seotud otsese kasu või kasutamisega.</p> <p>Näited: kauplus (toidu või tarbeesemete ostmiseks), haigla (meditsiinilise abi saamiseks), kool (hariduse omandamiseks).</p>
Huvipunkt (Point of interest)	<p>Huvipunkt on konkreetne asukoht, kus pakutakse teenust, aga ka laiemalt teistele „huvi“ pakkuvatele asukohtadele.</p> <p>Näited: vaatamisväärsused (nt ajalooline hoone, monument), loodusobjektid (nt park, mäetipp, jõgi), tehnilised infrastruktuuri üksused (nt valgusfoor, parkimiskoht).</p>
Sihtkoht (destination)	<p>Sihtkoht on analüüsi objekt, kuhu jõutakse. Seda võib kutsuda ka võimaluseks, kuid sihtkoht tundub mõistetavam. See saab olla mh. teenus, huvipunkt jms.</p>
Sihtkoha (teenuse, huvipunkti jms) kaal	<p>Kui ligipääsetavuse arvutuse kogutakse kokku “võimalusi”/“sihtkohti” siis neid on võimalik kaaluda. Vaikimis on kaaluks 1 aga seda saab asendada kas konstandiga või kasutada “võimaluste” kaalu funktsiooni.</p>
Lähtekoht (origin)	<p>Lähtekoht on asukoht, mille perspektiivist vaadatakse ligipääsetavust. Ligipääsetavuse tulemus arvutatakse selle koha jaoks.</p>
Teenuste jaotus	<p>Teenuseid on võimalik jaotada (kirjeldada, liigitada) funktsiooni (avalik, tervis, vaba-aeg, kultuur jne.), sihtrühmade (lapsed, vanurid jne.), omavaheliste sõltuvuste (toetavad teenused, konkureerivad teenused), lähedus (kodulähedane, jalutatav, piirkondlik, üle-linnaline, regionaalne, üleriigiline), nõudluse (igapäevased, igapäevased, regulaarsed, juhtumipõhised), omandi (erasektor, KOV, riik, MTÜ) ja tähtsuse (põhiteenused ¹⁰ ja kvaliteediteenused ¹¹) järgi. Teenuste jaotus ning kirjeldus aitab kokku koondada teenuseid, et anda hinnang valdkonnale või määrata nende kasutuse iseloom.</p>

¹⁰ RAKE (2015, lk 58).. teenused, mille kasutamine rahuldab elanike igapäevaelu põhivajadused (haridus, tervis, turvalisus, vaba aeg);

¹¹ RAKE (2015, lk 58) .. valdavalt kasutatakse teenuseid harva, kuid teenused on elukvaliteedi jaoks olulised ning raskesti asendatavad

Teenuste funktsionaalne jaotus	<p>Teenuste funktsionaalne jaotus peaks andma võimalikult intuiitse ning eesmärgipäraselt kokku koondatud erinevaid teenuseid. Üks teenus saab paikneda mitme erineva funktsionaalse jaotuse all. (Näiteks tankla saab toimida nii toidukoha, toidupoe kui ka kütuse hankimise teenusena).</p> <p>Järgnevalt on välja toodud üks võimalik jaotuste komplekt: Haridus, mis koondab enda alla kõik haridust pakkuvad teenused sh. lasteaed, erivajadustega koolid. Siia alla ei peaks kuuluma huvikoolid (sh. autokool), keeltekool, eelkool jms. Tervis, mis koondab enda alla kõik teenused mis on seotud haigustega. Siia ala ei kuulu tervisesport jms.</p> <p>Avalikud ja sotsiaalteenused koondavad enda alla KOV, riigi poolt pakutavad teenused (sh. politsei, hooldekodu, varjumiskoht).</p> <p>Huvi, mis koondab enda alla kõik vaba aja huvitegevused, mis on seotud kas iseseisva ja grupiviisiliste tegevustega. Eraldi on välja toodud sport/liikumine, mis on peamiselt füüsiline ning kultuur, kus ollakse peamiselt passiivses vormis.</p> <p>Kultuur, mis koondab enda alla sündmuste või programmi tarbimise. Siia alla kuuluvad kino, kontsert, teater, muuseum jms.</p> <p>Liikumine, mis koondab enda alla peamiselt väliruumis toimuvad tegevused, mis ei ole selgelt spordiga seotud. Siia alla kuuluvad näiteks mänguvälja, park jms.</p> <p>Välisport, mis koondab enda alla väliseid spordirajatisi ja eeldab teenuselt dominantset spordi fookust. Siia alla kuuluvad näiteks staadion, pallimängude väliväljak, jõuväljak.</p> <p>Sisesport, mis koondab enda alla siseruumi sporditeenused. Siia alla kuuluvad spordisaal, ujula jms.</p> <p>Toit, mis koondab enda alla toidupoed ning toidukohad.</p> <p>(Kommerts)teenused, võtavad enda alla laiapõhjaselt kõik ülejäänud teenused, mille puhul dominantset ei saada kaasa mingit uut toodet. Siia alla kuuluvad näiteks juuksur, riideparandus, avalik WC jms.</p> <p>Poed, mis katavad ära need asutused, kus saab dominantset midagi osta. Siia alla kuuluvad näiteks riidepood, prillipood, raamatupood jms.</p>
---------------------------------------	---

Põhiteenus	Põhiteenus on teenus, mis rahuldab elanike igapäevaseid põhivajadusi või mida ühiskond peaks pakkuma. Erinevate põhiteenustele on vaja tagada ligipääsetavus.
Kvaliteetteenus	Kvaliteetteenus on teenus, mis kasutatakse harva kuid on elukvaliteedi seisukohalt oluline.
Ligipääsetavuse tasemed (levels) ja klassid (classes)	Ligipääsetavuse tasemed ja klassid on taaskord võrdlemisi sarnased mõistet. Klassid keskenduvad kategooriatele, mis aitavad ligipääsetavust liigitada. Tasemete puhul mõõdetakse ligipääsetavuse kvaliteeti või ulatust. Kuna meil on eesmärk leida konkreetsete ligipääsetavuse komplektid teenustest ning nendeni jõudmise agadest ja anda sellele koostõendus (näiteks "Hea ligipääsetavus") siis me kasutame mõistet ligipääsetavuse tasemed .
Arvutusruut	Arvutusruut on ruut, millele arvutatakse tulemus.
Arvutuspunkt	Arvutuspunkt on konkreetne punkt millele arvutatakse tulemus. Arvutuspunkt ning arvutusruut võivad olla seotud. Ühel asukohal võib olla mitu arvutuspunkti.
Teenuste grupp / dimensioon	Teenuste grupp /dimensioon on üks konkreetne teenuste hulk, kus kõik teenused selle sees on üksteisega samaväärsed (analüüsi seisukohalt). Näiteks avalik lasteaed, põhikool või gümnaasium. Sihtkohti on võimalik kaaluda .
Ligipääsetavuse arvutus	Ligipääsetavuse arvutus on ligipääsetavuse analüüsi rakendamine läbi võrgustiku analüüsi, kus on kokku lepitud siht ja lähtekohtade paaride (kriteeriumite) ning kulu funktsioonide.
Võrgustiku analüüs	Võrgustiku analüüs on meetod ja tööriistade kogum, mida kasutatakse linna infrastruktuuri, transpordi, teenuste ja inimeste liikumiste uurimiseks ja optimeerimiseks, tuginedes graafiteooriale ja ruumilistele andmetele. Selle eesmärk on mõista, kuidas erinevad asukohad, teed ja ressursid linnaruumis on omavahel seotud ning kuidas need mõjutavad linna toimimist.

Võrgustik	Võrgustik on servade (<i>edge</i>) ja sõlmede (<i>nodes</i>) kogum, millega on võimalik kirjeldada muu hulgas tänava võrgustikku. Iga teelõik saab olla serv ning iga lõikumine mõne teise servaga oleks sõlm. Võrgustik saab olla kaalutud, kus näiteks serva pikkus esindab tee pikkust või on see asendatud mõne teise funktsiooniga näiteks jalakäija perspektiivist on lisatud mõnele sõiduteele kaaluks 10 korda suurem kui tee pikkus. Nii kaldub arvutus vaikimisi lühima tee poole.
Toimepiirkond (functional region, catchment area)	Toimepiirkond tähistab piirkonda, kus toimub igapäevane aktiivsus või millel on ühised funktsionaalsed seosed, näiteks töö, teenused või kaubandus. Seda võib määratleda näiteks töökohtade ja elukohtade vaheliste liikumiste (pendelrände) põhjal.
Hõivepiirkond (employment region, employment area, labour market area)	Hõivepiirkond on toimepiirkonna alamhulk mis keskendub ainult tööhõivele. Piirkonnale, kus inimesed peamiselt töötavad või mille majandus põhineb teatud tüüpi tööhõivel. See on sageli seotud tööjõuturu ja pendelrände muustritega.
Igapäevane liikumisruum ja Isiklik tegevuspiirkond	Igapäevane liikumisruum ja isiklik tegevuspiirkond on praktiliselt sarnased mõisted. Peamine erinevus on selles, et igapäevane liikumisruum viitab konkreetsetele igapäevastele tegevustele ja isiklik tegevuspiirkond vaatab üldisemalt ning tõenäolisemalt. Esimene on peamiselt pretsedendi põhine ning teine „mudeli“ põhine.
Igapäevane liikumisruum (Activity space ¹²)	Igapäevane liikumisruum on inimeste reaalne igapäevaste tegevuste ala, mida uuritakse vaatluste, küsitluste või GPSiga. Elementideks on töö, kodu, teenused, vaba aeg jne.

¹² Hägerstrand, Torsten. "Space, time and human conditions." *Dynamic allocation of urban space* 3 (1975): 2-12.

Isiklik tegevuspiirkond (Personal action space)	Isiklik tegevuspiirkond, on üldistatud tegevusruum, mis vaatab tõenäosuslikult, mis ulatuses inimesed kasutavad ruumi. See on mudelis lihtsamini rakendatav kui <i>igapäevane liikumisruum</i> ning võib toetuda poliitikele . Näiteks <i>ühiskond pakub lasteaiateenust 800m raadiuses siis me saame vaadata isiklikust tegevuspiirkonnast lähtuvalt, kas see on tagatud või seal on mitmeid võimalusi</i> . Igapäevane liikumisruumi analüüs on osa kalibreerimisprotsessist isikliku tegevuspiirkonna mudeli loomisel. Isiklikku tegevuspiirkonda saab rakendada ligipääsetavuse analüüsis.
Ruumi-aja eelarve (Space-Time Budgets ¹³⁾)	Ruumi-aja eelarve viitab analüütilisele raamistikule, mis uurib, kuidas inimesed jagavad oma aega erinevate tegevuste vahel kindlates ruumilistes tingimustes. See hõlmab ajapiirangute ja ruumiliste tegurite mõju analüüsimist inimeste käitumisele, eriti linnakeskkonnas.
Isiklik tegevuspiirkond	Mõiste "Isiklik tegevuspiirkond" kasutamise eesmärgiks on ühtlustada mõistet toimepiirkonnaga , kus toimepiirkond vaatab peamiselt sihtkoha perspektiivist, mis sinna alla kuulub. Isiklik tegevuspiirkond vaatab lähtekohast lähtuvalt. Mingis osas on need sümmeetrilised: Tallinna perspektiivist on pool Eestit selle toimepiirkond, aga isikliku tegevuspiirkonna (<i>ideaalis võiks loobuda „isiklikust“ ning kasutada ainult mõistet tegevuspiirkond.</i>) perspektiivist on pilt kirjum.
Teekond (path)	Teekond viitab järjestikusele ühendatud punktide või sammude jadale, mis ühendavad alguspunkti sihtkohaga. Graafiteoorias on rada servade jada, mis ühendab tippu nii, et ühtegi tippu ei külastata korduvalt (lihtne rada).

¹³ Anderson, J. (1971). Space-Time Budgets and Activity Studies in Urban Geography and Planning. Environment and Planning A: Economy and Space, 3(4), 353-368. Viimati vaadatud 08.05.2025, <https://doi.org/10.1068/a030353>

Marsruut (route)	Marsruut on planeeritud või määratud rada kahe punkti vahel, mis on sageli optimeeritud konkreetse eesmärgi jaoks, näiteks vahemaa, aja või kulude vähendamiseks. Transpordis või navigeerimisel viitab marsruut konkreetsele teekonnaplaanile (nt bussiliin või GPS-i soovitatud marsruut).
Ühendus /äär/teelõik (link/edge)	Teekond koosneb ühendustest (äärtest, teelõikudest). Need on elementaarsed liikumised. Ühenduse geometria ei pea olema sirgjooneline. Ühendus on teelõik, mis ühendab kahte ristmikku. Ristmik koosneb kahest või enamast teelõigust. Kahe teelõigu ühendus võib olla oluline, et kirjeldada tee osasid eraldi. Näiteks muutub katendi tüüp vms.
Lõtketeekonnad (redundant paths)	Lõtketeekonnad on teekondade kogum , mis lubab teatud kõrvalekallet kõige optimaalsemast (lühimast ajaliselt või distantilt) teekonnast. Linnaruumis on peaaegu alati mitu paralleelset võimalust liikuda lähte ja sihtkohtade vahel seda nii jala kui ka ühistranspordiga. Kasutades „veidi“ pikemaid teekondi on võimalik jagada liikumised proportsionaalselt nende teekondade vahel. Lõtketeekondade leidmisel saab kasutada lõtkepikkust või lõtketegurit või nende kombinatsiooni. Lõtkepikkus on näiteks konkreetne pikkus või aeg, mille ulatuses arvestatakse kõik teekonnad sisse. Näiteks ühistranspordi sõidud võivad olla näiteks 5 minutit pikemad kui kõige optimaalsem, aga sealjuures on näiteks üks ümberistumine vähem. Lõtketegur on koefitsient, mis määrab palju võib olla teekond pikem kõige optimaalsemast. Näiteks võivad olla kõik teekonnad 5% pikemad. Lühemate teekondade puhul on ratsionaalsem kasutada nõrke tegurit ja pikema teekondade puhul lõtkepikkust.
Lõtkepikkus	Lõtkepikkus on pikkus (või aeg) kui palju pikema võib olla teekond optimaalsest. Näiteks kui ühistranspordiga on kahe punkti vahel liikumise aeg 32 minutit ja lõtkepikkus 5 minutit, siis arvestatakse sisse kõik teised sõidud, mis on lühemad kui 37 minutit. Ühistranspordi puhul on väga tihti alternatiivseid võimalusi, mis on täpselt sama pikad ajaliselt kui kõige optimaalne sõidu pikkus (teekond), kuna ümberistumised võivad toimuda erinevates kohtades.

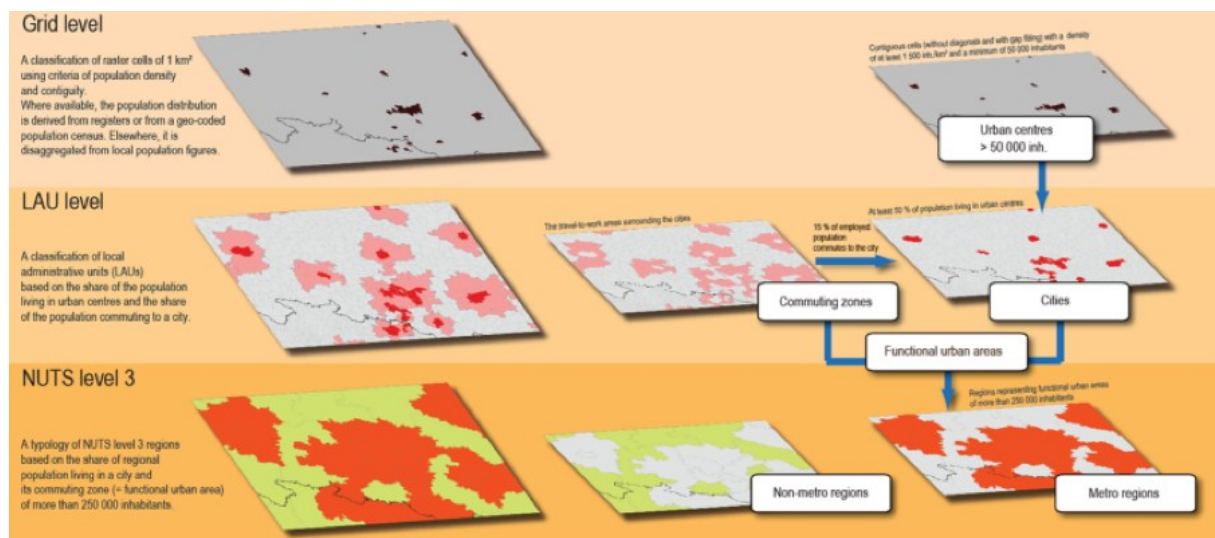
Lõtketegur	Lõtketegur on tegur, millega kõige optimaalsemat teekonna pikkust läbi korrutades on võimalik leida pikim mitte optimaalne teekond. Lõtketegur on koefitsient, mis peaks olema alati suurem kui 1. Näiteks kui lühim distantis kodust peatusesse on 520 m ja lõtketegur on 5%, siis kaalutakse kõiki teekondi, mis on lühemad kui 546 m.
Teekondade jaotus (route distribution/ betweenness)	Teekondade jaotus on lähte ja sihtkohtade vahel teekondade kogum, kus kõik teekonnad rahuldavad teekondadele seatud piiranguid. Kuna teekonnad koosnevad tee lõikudest (segmentidest), siis teekondade jaotus taandatakse proportsionaalselt teekondadele (mis võib olla omakorda kaalutud). Näiteks kui hoonest väljub 2 teekonda ja mõlemad kasutavad mingi maani samu teelõike, siis tõenäosus jagatud lõikudel on 100% ning nendel lõikudel, mis on kasutatud vaid ühelt poolt, on tõenäosus 50%. Jaotuse on võimalik kaaluda lähte ja sihtkoha järgi. Lähtekoha kaal on lineaarne korrutis tõenäosusega. Näiteks hoonest väljub 10 inimest seega on nendel lõikudel, kus kõik teekonnad koondunud, väärtus 10 ning nendel lõikudel, kus on tõenäosus 50%, on inimeste hulk 5. Sihtkoha kaal mõjutab jaotuse proportsiooni, kui üks sihtkoht on kaaluga 6 ja teine 3, siis kogukaal on 9. Need teekonnad, mis lähevad kaaluga 6 sihtkohta, on tõenäosus $6/9 = 67\%$ ning need teekonnad, mis lähevad kaaluga 3 sihtkohta, on tõenäosus $3/9 = 33\%$.
Teekonna valik (route choice)	Teekonna valik on konkreetse teekonna valik teatud kriteeriumite alusel. Selleks võib olla näiteks lühim distantis, kiirem aeg, vähim ümberistumisi (ühistransport), kombinatsioon teekonna sirgusest ning distantisist.
Nõtketugevus (resilience)	Nõtketugevus on üldmõiste, mis vaatab vastupidavust tõrgetele. Näiteks: kui palju muutuvad teekonnad pikemaks, kui eemaldada üks tänav või sulgeda üks lõik ühistranspordi liinist. Võib ka vaadata, mitmel erineval viisil on võimalik liikuda kahe punkti vahel. Mida rohkem on alternatiivseid variante, seda tugevam on võrgustik tõrgetele ja muudatustele.

Lähte- ja sihtkohtade korrespondentsmaatriks (origin-destination matrix edaspidi kasutame inglise keelset ühendit ODM)	Lähte- ja sihtkohtade korrespondentsmaatriks on tabel, mis määrab kahe punkti vahelise ühenduse. See võib kajastada väga erinevaid asju, millest ehk kõige tavalisem on kahe punkti vahel liikumise aeg või distants. Piisavalt väikeste paaride puhul võib olla see märgatavalt kiirem lahendus ning algoritmiliselt lihtsam . Ilma ODM'ita peaks leidma võrgustiku analüüsi meetodiga teekonna igast lähtekohast määratud ulatuses sihtkohta. Kui me kasutame ODM, siis on tegemist lihtsa tabelarvutusega, kus otsitakse kõik paarid, kus lähte ja sihtkoha vaheline kaugus on alla teatud ühikute. See on suhteliselt lineaarne lahendus ning lubab jooksvalt ümber arutada ka tõenäosust. Kui me hoiame lähte ja sihtkohtade kaale eraldi, on meil võimalik muuta kaale eraldiseisvalt võrgustikust. Näiteks: lisada juurde lasteaed teatud ruutu ja ümber arvutada kõigist lähtekohtadest, mitu lasteaeda on teatud raadiuses. Suurim piirang on võrgustiku või distantsi muutus kahe punkti vahel. Küllaga enamus arvutusi ei vaja võrgustiku muutust.
--	---

4.7 Näited ruumilise analüüsi tüpoloogiate kasutamisest välisriikidest

Eurostat linnastumise tüpoloogia

Euroopa tasemel on Eurostat poolt on koostatud juhis „Territorial typologies manual“¹⁴, mis pakub erinevate territoriaalsete tüpoloogiate jaoks ühtset alust (vaata ka Glossary: Degree of urbanisation¹⁵). Asukohast lähtuvalt antakse struktuur andmete kogumiseks, töötlemiseks ja analüüsiks eesmärgiga selgitada territoriaalseid mustreid. Territooriumite iseloomustamiseks kasutatakse klastril põhinevaid ruudustikke, kohalikke haldusüksuseid (näiteks LAU) ja statistiliste territoriaalüksuste klassifikaatoril (NUTS) põhinevat territooriumi jaotamist erinevaks hierarhiliseks tasemeks (joonis 4.1.1).



Joonis 4.1.1. Skemaatiline ülevaade ELi linnapiirkondadest. Allikas: Euroopa Komisjon, regionaal- ja linnapoliitika peadirektoraat, Eurostati, Teadusuuringute Ühiskeskuse ja riiklike statistikaasutuste andmete põhjal.

¹⁴ Viimati vaadatud 08.05.2025 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Territorial_typologies_manual

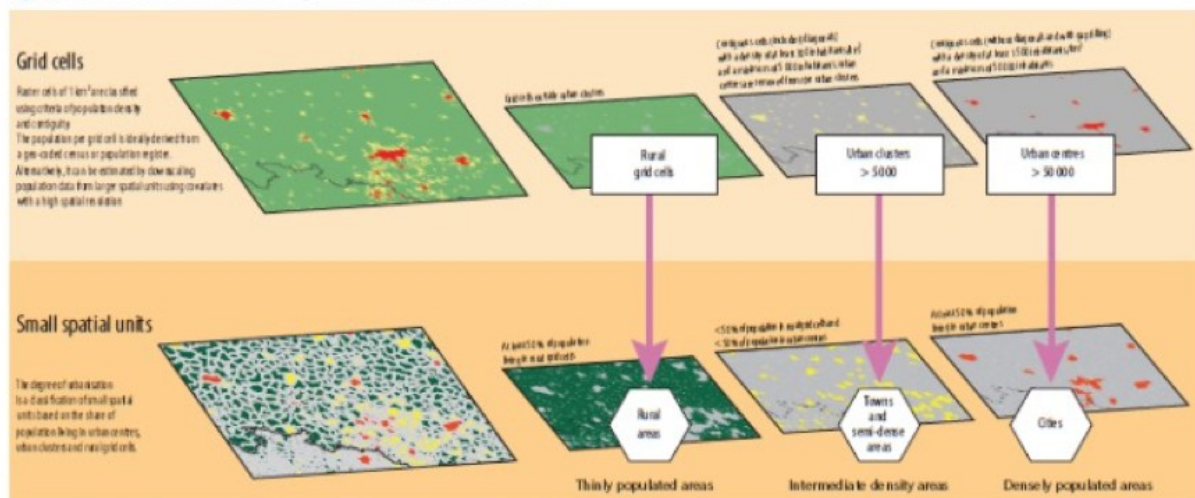
¹⁵ Viimati vaadatud 08.05.2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Degree_of_urbanisation#:~:text=Short%20definition%3A%20the%20degree%20of%20cells%3B%20each%20LAU%20belongs%20exclusively

OECD linnastumise tüpoloogia

OECD juhendis „Applying the Degree of Urbanisation: A methodological Manual to define Cities, towns and rural areas for international comparisons“¹⁶ pakutakse välja ühtlustatud meetodika rahvusvaheliste statistiliste võrdluste ja klassifitseerimise hõlbustamiseks riigi territooriumil linna ja maa lõikes. Linnastumise klassifikatsiooni aste määrab linnad, linnalised ja pooltihedad alad ning maapiirkonnad. Seda klassifikatsiooni esimest taset saab täiendada üksikasjalikumate mõistetega, näiteks: suurlinnad, eeslinnad, pendelrände tsoonid jms. Samuti on töös toodud indikaatorid säästva arengu eesmärgistamiseks linnastumise astme järgi.

Erinevad riigid kasutavad linna- ja maapiirkondade määramiseks erinevaid kriteeriume, mis kajastavad nende erinevaid vaatenurki linna- ja maapiirkonna iseloomustamisel ja riiklike poliitike eesmärkide seadmisel. Sellegipoolest on riikliku määramise kõrval asjakohane omada ka rahvusvahelisi võrdlusi linna- ja maapiirkondade lõikes statistiliste näitajate alusel. Töös avatakse võimalused selliste võrdlusandmete kogumiseks ühtsel metodoloogilisel alusel, kasutades linnastumise klassifikatsiooni astmeid (**joonis 4.1.2**).

Figure 6.9: Schematic overview of the degree of urbanisation classification



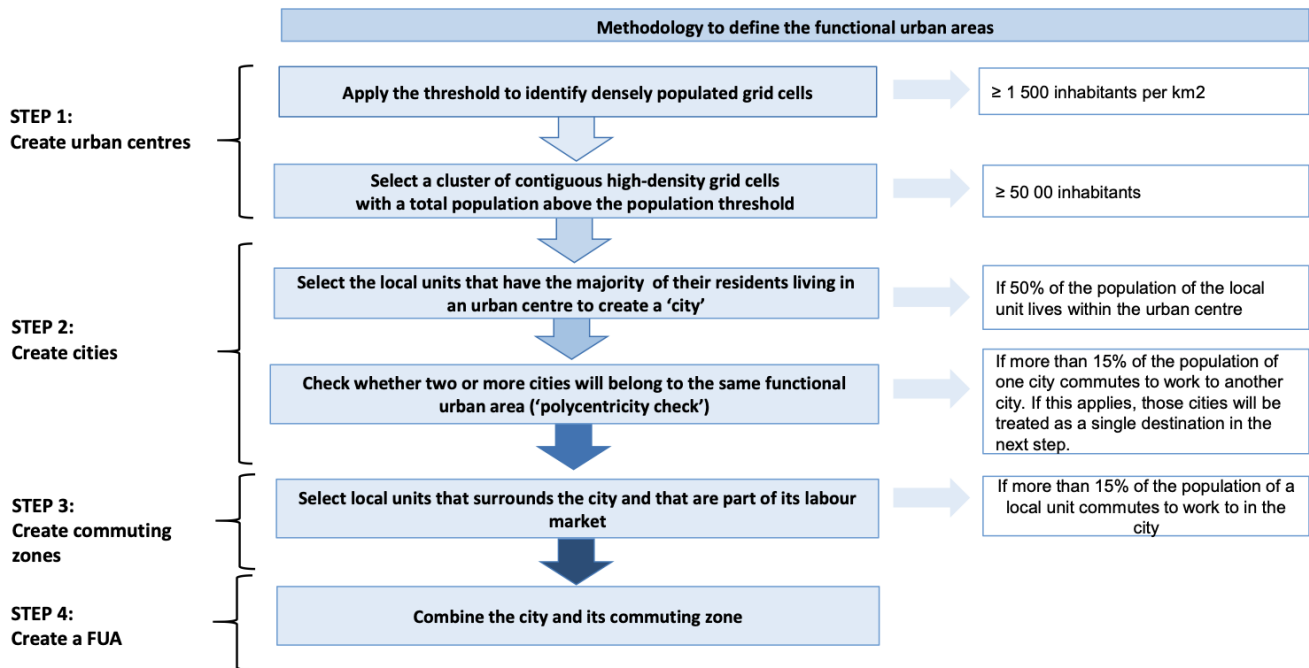
Note: for more information, see http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/working/2014_01_new_urban.pdf.
Source: Directorate-General Regional and Urban Policy, based on data from Eurostat, ITC, national statistical authorities

Joonis 4.1.2. Skemaatiline ülevaade linnastumise astme klassifikatsiooniks

¹⁶ OECD et al. (2021), Applying the Degree of Urbanisation: A Methodological Manual to Define Cities, Towns and Rural Areas for International Comparisons, OECD Regional Development Studies, OECD Publishing, Paris/European Union. Viimati vaadatud 08.05.2025

https://www.oecd.org/en/publications/applying-the-degree-of-urbanisation_4bc1c502-en.html

Juhendis antakse ka soovitud funktsionaalse linnapiirkonna määratlemiseks (joonis 4.1.3).



Joonis 4.1.3. Funktsionaalse linnapiirkonna määratlemine¹⁷

Leedu ruumiplaneerimise käsitlus

Leedu ruumiplaneerimise asustuse hierarhia käsitluses keskendutakse linnasüsteemile¹⁸, mille all mõistetakse erinevatel tasanditel toimivat erinevate interaktsioonide kaudu ühendatud elumupiirkondade võrgustikku. Kontseptuaalses raamistikus peab linnasüsteem looma võimalikult soodsad tingimused riigi sotsiaalseks, majanduslikuks ja keskkonnaarenguks ning inimeste kõrgeks elukvaliteediks. Rõhutatakse, et riigi sisemine linnasüsteem peab looma tingimused jätkusuutlikuks regionaalarenguks ja vähendama arengutaseme erinevusi riigi eri piirkondade vahel. Eelistatakse suuremat piirkondlikku autonoomiat, konkurentsivõimet,

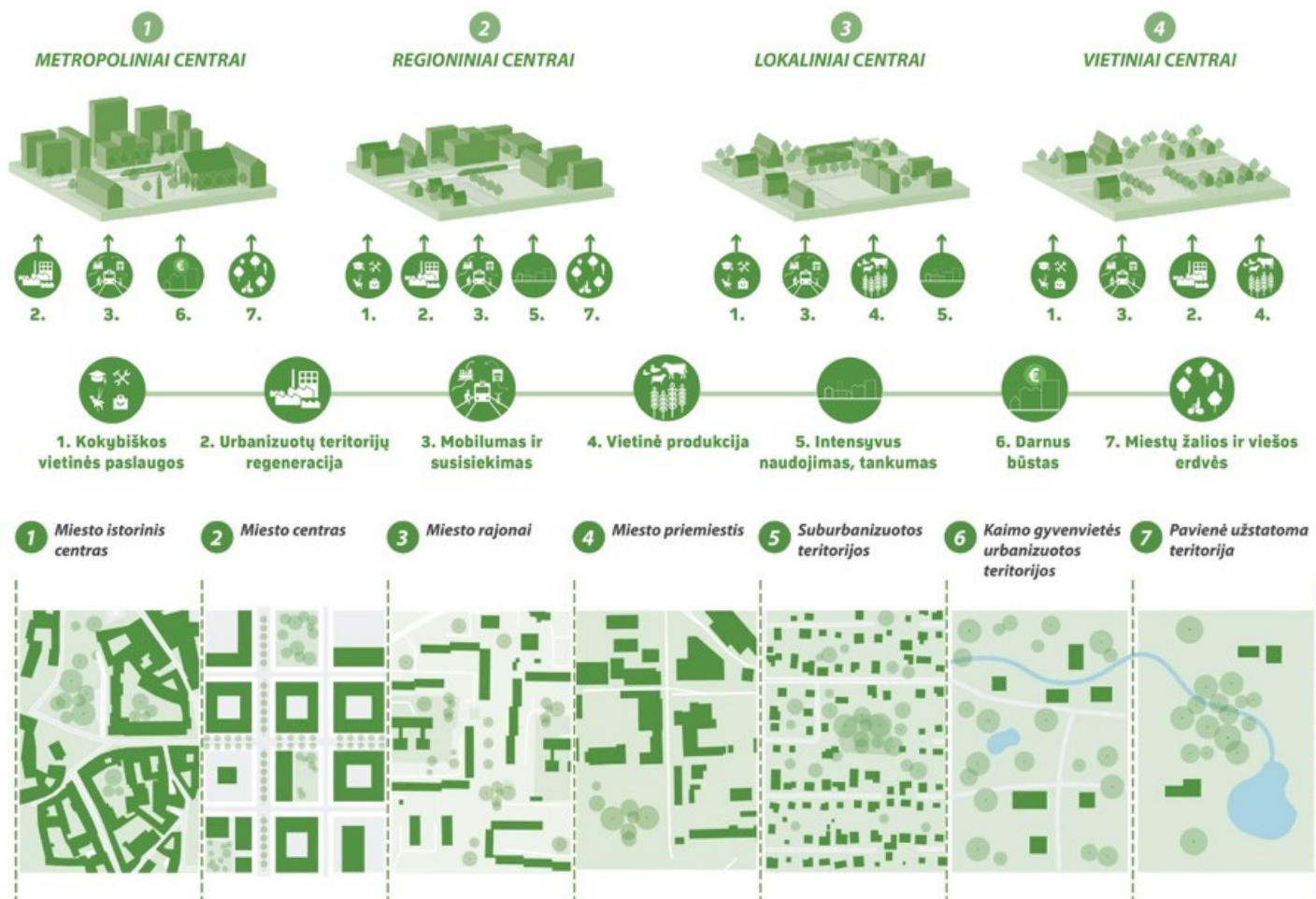
¹⁷ OECD et al. (2021), Applying the Degree of Urbanisation: A Methodological Manual to Define Cities, Towns and Rural Areas for International Comparisons, OECD Regional Development Studies, OECD Publishing, Paris/European Union. Viimati vaadatud 08.05.2025

https://www.oecd.org/en/publications/applying-the-degree-of-urbanisation_4bc1c502-en.html

¹⁸ Comprehensive Plan of the Territory of the Republic of Lithuania envisions future for 2030.

Viimati vaadatud 08.05.2025, <https://bauland.lt/Comprehensive-Plan-of-Lithuania-2030>

keskuste ligipääsetavust ja võimekusi välisele vastasmõjule. Elujõulised linnastruktuurid rajatakse lähtuvalt jätkusuutlikkusest, tegevuste tasakaalustatusest ja säästvast keskkonnast. Leedu linnasüsteem toimib hierarhilises polütsentrilises linnastruktuuris, mis koosneb linnakeskustest ja nende funktsionaalsest suhtest (**joonis 4.1.4**).



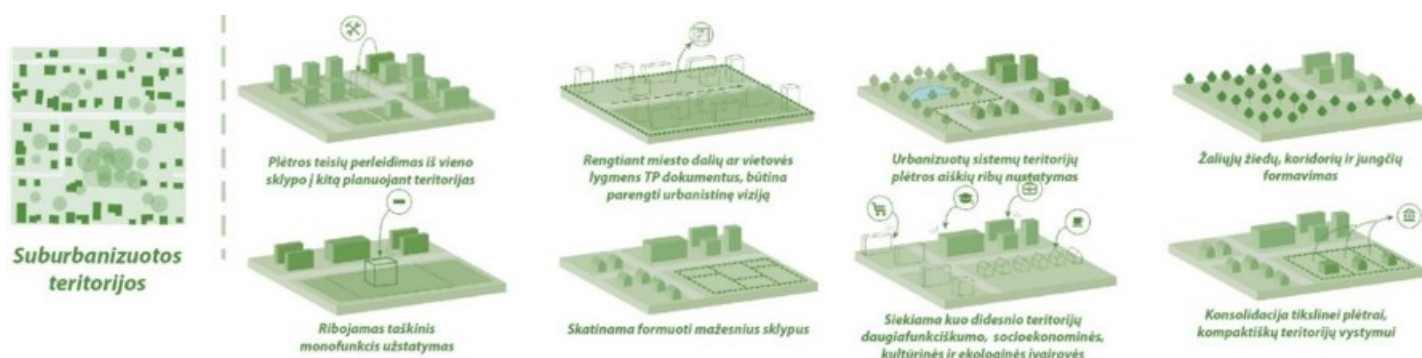
Joonis 4.1.4.

Linnakeskused on määratud järgmistest standarditest:

- Suurlinnakeskused: linnad, mis tegutsevad rahvusvahelises linnakeskuste süsteemis, kus on kõige ulatuslikum teenuste valik ja mis toimivad riigi majandusmootoritena.
- Regionaalkeskused: linnad, millel on piirkondades eriti oluline roll, pakkudes teenuseid alates hädavajalikest vajadustest kuni suhteliselt keskmise ja isegi osaliselt väikese

nõudlusega teenusteni ning koondades kõrge teenindussuutlikkuse, majandustegevuse ja töökohad.

- Regionaalsed kohalikud keskused: linnad, mille esmane eesmärk on säilitada piirkondade elujõulisus, tehes koostööd piirkondlike keskustega, pakkudes teenuseid, mille nõudlus ei ole väiksem kui suhteliselt sagedane.
- Kohalikud keskused: koondavad olulisi teenuseid ja teenindavad väiksemaid territoriaalüksusi.



Joonis 4.1.5.

Kõik territooriumid on määratletud kas intensiivse või ulatusliku linnastumise prioriteetsete tsoonidena. See prioriteetide seadmine aitab määratleda linnade ja muude territooriumide tegelikke urbaniseerunud piirkondi, kus on ainult eeslinnad, väikesed külad või üksikud talud (joonis 4.1.5). Selline morfoloogia tüpologia astmetabel aitab tuvastada ka intensiivse ja ulatusliku linnastumise alasid koos nende probleemiga, soovitud linnavormi, peamiste arengupõhimõtete, poliitilise ettenägemise ja soovitu saavutamise reguleerimisvahenditega.

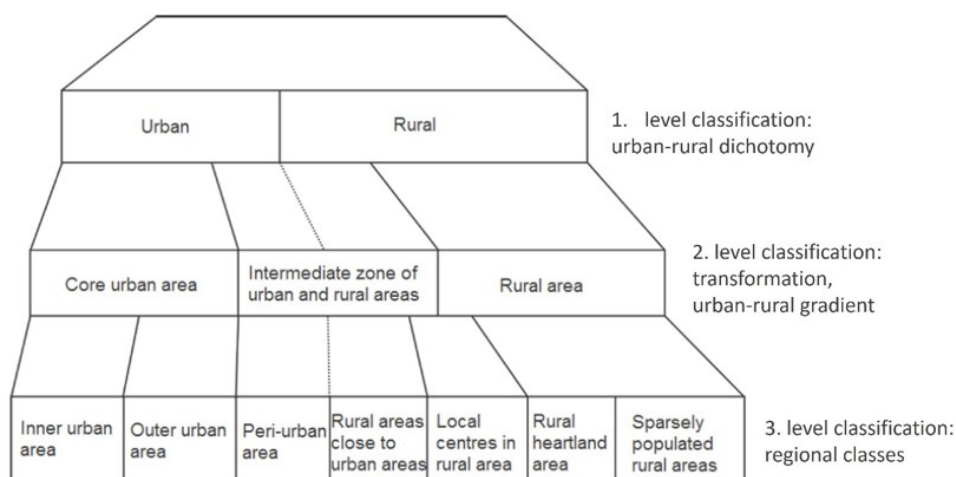
Planeerijate käsutuses on kompaktseks linna arendamiseks tööriistakast. Igas morfoloogia tüübi keskkonnas võib kasutada spetsiifilisi tööriistu. Näiteks ajaloolise kesklinna kompaktsemaks muutmise, integreerides era- ja avaliku sektori partnerlusmudeleid vanalinnade taastamiseks või hoonete perimeetrilise struktuuri säästmiseks ja tugevdamiseks. Kasutades erinevaid tugimise- või piiramise regulatsioone, saame igas morfoloogia tüübis kutsuda esile muudatusi.

Ruumiline tüpologia rakendus Põhjamaade näitel

Põhjamaade ruumiliste nähtuste uurimiseks kasutatakse ruudustikupõhist linnade ja maapiirkondade tüpoloogiat ¹⁹. Moodustatud on seitse erinevat tüpoloogiklassi, mis põhinevad erineval linnalisuse ja maaelu astmel ja annavad detailse arusaama territoriaalsetest erinevustest. Töös esitatakse tüpologia põhjendused ja selle tarvis tehtud toiminguid. Peamine eesmärk oli luua uus territoriaalne tüpologia, mille juurde saaks kombineerida erinevat tüüpi andmeid kasutades ruudustiku tasandit 1 x 1 kilomeetrit, kuna see võimaldab tuvastada eri tüüpi alade tunnuseid väga üksikasjalikult territoriaalsel tasandil.

Tüpologia väljatöötamisel juhinduti järgmistest meetodilistest küsimustest: 1) Kuidas saab arendada ruudustikupõhist territoriaalset tüpoloogiat, mis võimaldab võrdlevalt analüüsida linnade ja maapiirkondade erinevusi Põhjamaades, kasutades peamiselt avaandmeid ja tuginedes kopeeritavale andmeprotsessi mudelile; 2) Kuidas saab seda Põhjamaade tüpoloogiat kasutada analüütilise raamistikuna territoriaalsete ja asustumusmuutuste ning rahvastikumuutuste dünaamika uurimiseks erinevat tüüpi linna- ja maapiirkondades; 3) Kuidas saab seda Põhjamaade tüpoloogiat kasutada üldisema statistika ja haldusvaldkondadega, näiteks kohalike omavalitsustega, seotud tüpoloogiate täiendamiseks. Kõik nimetatud küsimused omavad aktuaalsust ka Eestis ja vajaksid läbitöötamist ruumiplaneerimise tarvis.

Põhjamaade linna-maa tüpoloogiat ja selle erinevaid territoriaalseid klasse üksteise suhtes aitab mõista **joonis 4.1.6**.



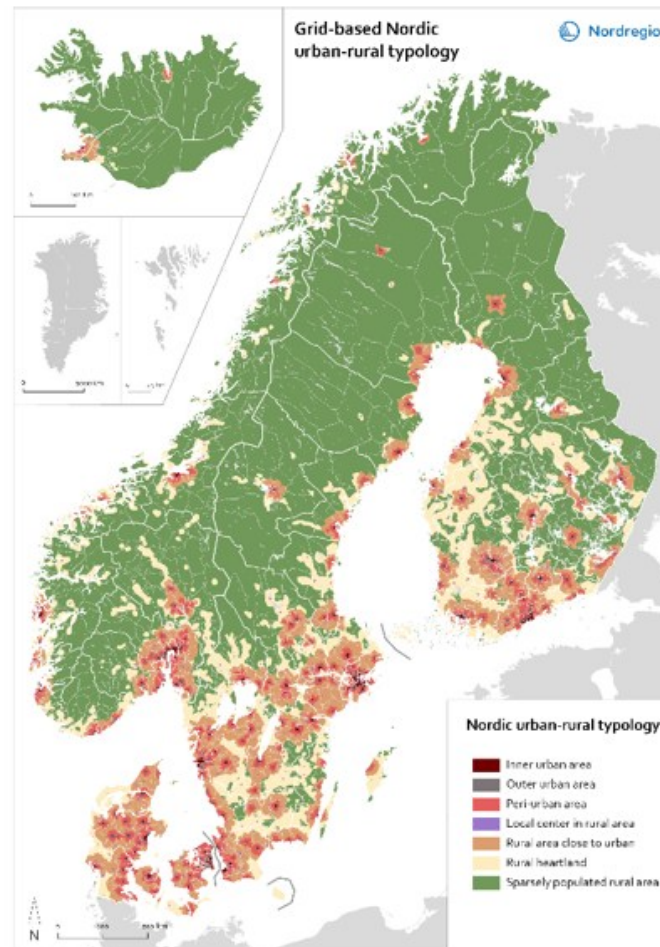
Joonis 4.1.6. Põhjamaade linna-maa tüpologia ja selle erinevate tüpoloogiklasside raamistik.

¹⁹ Towards a grid-based Nordic territorial typology. Viimati vaadatud 08.05.2025, <https://pub.nordregio.org/r-2024-9-towards-a-grid-based-nordic-territorial-typology/>

Kokku on tüpologiaklasse seitse:

- **Linnasisesed alad:** need on linnatuumiku kõige tihedamini asustatud osad; linnatuumikud on rühmitatud osised, kus elab kokku vähemalt 15 000 elanikku, mis on seejärel liigitatud tiheduskriteeriumide (asustustihedus ja hoonete pind) alusel kas linnasiseseks või linnaväliseks piirkonnaks. Linnasisesestel aladel on põrandapindade suhe (arvutatud hoonete pindalana maa-ala suuruse suhtes) 0,1 või rohkem ning linnavälistel aladel on pindade suhe 0,02–0,1.
- **Välislinna piirkonnad:** linnatuumiku kõige hõredamini asustatud osad, mis on määratletud tiheduskriteeriumide alusel.
- **Linnaäärsed alad:** vahevöönd linna tuuma ja maapiirkondade vahel, mis on kindlaks tehtud üldiste reisiaja hinnangute alusel linna välispiirkondade (6-minutilise reisi ajavööndid) ja väiksemate linnaliste asulate (4–6-minutilise reisiajavööndid) servadest. Väiksemates linnalistes asulates elab 200–14 999 elanikku ja need asuvad linnapiirkondade tuumikasumitest maksimaalselt 3 km kaugusel.
- **Kohalikud keskused maapiirkondades:** väljaspool linna asuvad asustuskeskused, alevid ja suured kihelkonnakülad, kus elab 5000–14 999 elanikku.
- **Linnalähedased maapiirkonnad:** maalähedase iseloomuga alad, mis on funktsionaalselt ühendatud ja asuvad linnapiirkondade lähedal. Keskmiselt tähendab see 20–30-minutilist sõiduaega linnavälise ala servast. See klass asendab piirkonnaklassid südamaa ja hajaasustusega maapiirkonnad.
- **Maapiirkonna süda:** intensiivse maakasutusega maapiirkonnad, kus on suhteliselt tihe asustus ja kohalikul tasandil mitmekesine majandusstruktuur. Suurem osa põllumajandusmaast kuulub sellesse klassi.
- **Hajaasustusega maapiirkonnad:** hajaasustusega alad, kus paiknevad üksteisest kaugel paiknevad asulad. Maakate koosneb tavaliselt metsadest, mägedest või looduslikest rohumaadest.

Toome siinkohal ka näite antud metoodika rakendamise tulemustest.



Joonis 4.1.7.

Asulate vormipõhiste tüüpide määramisest edasi võiks loogiline samm olla jõudmine vormipõhiste planeerimise printsiipideni ja vormipõhiste koodeksite kasutamiseni (Form-Based Codes - FBC) ²⁰. FBC on planeerimisvahend, mis rõhutab ehitatud keskkonna füüsilist vormi ja kujundust, mitte maakasutuse eraldamist. Vormipõhised koodeksid on reguleeriva iseloomuga, mis suunavad hoonete, tänavate ja avalike ruumide füüsilist vormi, et kujundada kogukonna iseloomu. Need koodid pakuvad selgeid, visuaalselt orienteeritud reegleid arengule kusjuures eelistades disaini ja ruumilisi suhteid rangele maakasutuse eraldamisele.

Väljavõte SmartCode Version 9.2 sisu loetelust:

²⁰ Viimati vaadatud 08.05.2025, <https://transect.org/modules.html>

SMARTCODE

Municipality

TABLE OF CONTENTS

ARTICLE 1. GENERAL TO ALL PLANSPAGE 2	ARTICLE 6. STANDARDS AND TABLESPAGE 27
1.1 AUTHORITY	TABLE 1 TRANSECT ZONE DESCRIPTIONS
1.2 APPLICABILITY	TABLE 2 SECTOR/COMMUNITY ALLOCATION
1.3 INTENT	TABLE 3A VEHICULAR LANE DIMENSIONS
1.4 PROCESS	TABLE 3B VEHICULAR LANE & PARKING ASSEMBLIES
1.5 WARRANTS AND VARIANCES	TABLE 4A PUBLIC FRONTAGES - GENERAL
1.6 SUCCESSION	TABLE 4B PUBLIC FRONTAGES - SPECIFIC
ARTICLE 2. REGIONAL SCALE PLANSPAGE 6	TABLE 4C THOROUGHFARE ASSEMBLIES
2.1 INSTRUCTIONS	TABLE 5 PUBLIC LIGHTING
2.2 SEQUENCE OF SECTOR DETERMINATION	TABLE 6 PUBLIC PLANTING
2.3 (O-1) PRESERVED OPEN SECTOR	TABLE 7 PRIVATE FRONTAGES
2.4 (O-2) RESERVED OPEN SECTOR	TABLE 8 BUILDING CONFIGURATION
2.5 (G-1) RESTRICTED GROWTH SECTOR	TABLE 9 BUILDING DISPOSITION
2.6 (G-2) CONTROLLED GROWTH SECTOR	TABLE 10 BUILDING FUNCTION & PARKING
2.7 (G-3) INTENDED GROWTH SECTOR	TABLE 11 PARKING CALCULATIONS
2.8 (G-4) INFILL GROWTH SECTOR	TABLE 12 SPECIFIC FUNCTION & USE
2.9 (SD) SPECIAL DISTRICTS	TABLE 13 CIVIC SPACE
ARTICLE 3. NEW COMMUNITY SCALE PLANS ...PAGE 9	TABLE 14 SMARTCODE SUMMARY
3.1 INSTRUCTIONS	TABLE 15 FORM-BASED CODE GRAPHICS
3.2 SEQUENCE OF COMMUNITY DESIGN	TABLE 16 SPECIAL DISTRICT STANDARDS
3.3 COMMUNITY UNIT TYPES	TABLE 17 DEFINITIONS ILLUSTRATED
3.4 TRANSECT ZONES	ARTICLE 7. DEFINITIONS OF TERMSPAGE 49
3.5 CIVIC ZONES	SMARTCODE MODULES
3.6 SPECIAL DISTRICTS	• AFFORDABLE HOUSING POLICY
3.7 THOROUGHFARE STANDARDS	• ARCHITECTURAL STANDARDS
3.8 DENSITY CALCULATIONS	• COMPREHENSIVE PLANNING
3.9 SPECIAL REQUIREMENTS	• CYCLING STANDARDS
ARTICLE 4. INFILL COMMUNITY SCALE PLANS PAGE 16	• GENERATIVE CODING
4.1 INSTRUCTIONS	• HAZARD MITIGATION STANDARDS
4.2 COMMUNITY UNIT TYPES	• INCENTIVES
4.3 TRANSECT ZONES	• LIGHT IMPRINT MATRIX
4.4 CIVIC ZONES	• LIGHTING DESIGN
4.5 SPECIAL DISTRICTS	• NATURAL DRAINAGE STANDARDS
4.6 PRE-EXISTING CONDITIONS	• NOISE LEVELS
4.7 SPECIAL REQUIREMENTS	• PLACE TYPES TRANSLATION
ARTICLE 5. BUILDING SCALE PLANSPAGE 20	• RESIDENTIAL MARKETS
5.1 INSTRUCTIONS	• RETAIL MARKETS
5.2 PRE-EXISTING CONDITIONS	• RIPARIAN AND WETLAND BUFFERS
5.3 SPECIAL REQUIREMENTS	• SUBURBAN RETROFIT
5.4 CIVIC ZONES	• SUSTAINABLE URBANISM
5.5 SPECIFIC TO T1 NATURAL ZONE	BUILDING ORIENTATION
5.6 BUILDING DISPOSITION	COMPOSTING AND RECYCLING
5.7 BUILDING CONFIGURATION	FOOD PRODUCTION
5.8 BUILDING FUNCTION	PUBLIC DARKNESS
5.9 PARKING AND DENSITY CALCULATIONS	SHADING OF GLAZING
5.10 PARKING LOCATION STANDARDS	SOLAR ENERGY
5.11 LANDSCAPE STANDARDS	STORMWATER MANAGEMENT
5.12 SIGNAGE STANDARDS	SURFACE TO VOLUME RATIO
	TREE CANOPY COVER
	VEHICLE MILES TRAVELED
	WIND POWER
	ZERO NET ENERGY BUILDINGS
	• THOROUGHFARE ASSEMBLIES
	• VISITABILITY

Joonis 4.1.8. Väljavõte SmartCode Version 9.2 sisu loetelust

Allikas: <https://transect.org/modules.html>