



Põlva ja Rõpina valdade üldplaneeringute alusuuring

**Asustuse arengut suunavate tingimuste,
sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise
täpsustamine ning keskuste (kompaktse
hoonestusega alade) kavandamine
kahanemisega kohanemiseks**

10.03.2021

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh
tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise
täpsustamine ning keskuste (kompaktse
hoonestusega alade) kavandamine
kahanemisega kohanemiseks



Uuringu koostas
Eesti Planeerijate Ühing



Sisukord

Sissejuhatus	4
I TIHEASUSTUSALA KÄSITLUSEST ÜLDISELT	6
1. Tiheasustusala ja sarnased mõisted, planeeringutes kasutatud mõistete lühiülevaade	6
1.2 Tiheasustusala määramise algsed õiguslikud alused	6
1.2 Tiheasustusala määramine maakonnaplaneeringus.	6
2. Ametkondade seisukohad tiheasustusala määramisele.....	9
3. Tiheasustusala ja sarnased mõisted õigusaktides	11
3.1 Tiheasustusala mõiste sisustamine	11
3.2. Tiheasustusalaks määramisega kaasnevad õiguslikud tagajärjed	12
4. Üldised soovitusel tiheasustusala määramiseks	14
4.1 Tiheasustusala mõiste sisustamine, piirkondlikud erinevused	14
4.2 Kompaktse asustusega/kompaktse hoonestusega ala mõiste kasutamine	16
4.3 Tiheasustusala piiritlemine üldplaneeringus	17
4.4 Alevik tiheasustusalana	18
II PÕLVA JA RÄPINA VALDADE TIHEASUSTUSALAD	19
5. Tiheasustusala määratluse kasutus omavalitsuse ametnike igapäevatöös.....	19
6. Valdade rahvastiku ülevaade.....	20
7. Ehitusaktiivsus	24
8. Soovitused tiheasustusalade määramiseks Põlva ja Räpina valdade üldplaneeringutes.....	26
Kokkuvõte.....	32
Lisa 1. Kirjavahetus ametkondadega	33
Lisa 2. Tiheasustusalaga seotud mõistete kasutus õigusaktides	56
Lisa 3. Tiheasustusalaga seotud mõisted Põlva ja Räpina valla kehtivates üldplaneeringutes.....	69
Lisa 4. Analüüsitavae asulate rahvastiku ülevaade	75

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks kohanemiseks

Sissejuhatus

Põlva ja Räpina vallavalitsused on soovinud üldplaneeringute koostamise raames saada täpsemat ülevaadet asulate tiheasustusega alaks määramisega kaasnevatest asjaoludest. Tiheasustusalade käsitlused praegustes üldplaneeringutes varieeruvad suuresti. Samuti on kasutusel kohati samasisulised mõisted nagu kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala, tiheasustusega ala, tihedalt asustatud ala. Mõiste tiheasustusalade (või ka tiheasustusega ala) on kasutusel paljudes õigusaktides, mis on erinevate ministeeriumide valitsemisalade reguleerida, kuid on samas üheselt sisustamata.

Vallavalitsused näevad, et rahvastiku muutused on toonud kaasa vajaduse analüüsida kehtivates planeeringutes määratud tiheasustusalade (aga ka kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala jms) ajakohasust, jätkusuutlikkust ja õiguslikku tähendust. Valdavalt on nimetatud alad määratud eeldusel, et toimub rahvastiku kasv.

Koostatavas uuringus analüüsisid Eesti Planeerijate Ühingu eksperdid koostöös Villy Lopmaniga advokaadibüroost RASK tiheasustusega alaks määramisega kaasnevaid asjaolusid ja tegid ettepanekuid otstarbekaks mõiste kasutuseks. Samuti vaadeldi valdade rahvastiku olukorda ja anti soovitusi alade piiritlemiseks. Tiheasustusalaks määramisega seonduva osas pöörduti asjakohaste ametkondade poole. Konkreetsete küsimustega ametlikud kirjad saadeti Maa-ametile, Keskkonnaministeeriumile, Keskkonnaametile, Maanteeametile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Päästeametile. Kahelt viimaselt ametkonnalt vastust ei laekunud. Omavalitsuste igapäevatöös tiheasustusalade kasutamise väljaselgitamiseks viidi läbi intervjuud omavalitsuse spetsialistidega. Uuringu vahetulemusi arutati Eesti Planeerijate Ühingu poolt korraldatud veebiseminaril 15.02.2021.

Uuringu aruande esimeses osas käsitletakse tiheasustusalade mõistet üldiselt, teine osa keskendub Põlva ja Räpina valdadele. Nii on uuringu algetapis välja töötatud lähenemine läbi katsetatud uuritavate omavalitsuste tiheasustusalade määramisel, algses lähenemises on konkreetsete näidete varal tehtud korrekture. Uuringu koostajad rõhutavad, et soovitude väljatöötamisel on tuginetud eelkõige Põlva ja Räpina valdade olukordadele ja vajadustele. Väljapakutud soovitused on rakendatavad eelkõige sarnastes piirkondades - maavaldades, kus tuleb kohaneda asustuse kahanemise tingimustega.

Uuringu koostamisel osalesid Indrek Ranniku, Maila Kuusik, Heiki Kalberg ja Kadri Vaher Eesti Planeerijate Ühingu, rahvastikuanalüütik Alis Tammur ning kartograaf Kairit Kase. Omavalitsuste poolt tegid sisukat kaastööd Tiia Zuppur ja Miia Kasearu. Uuringu koostamist juhtis ja aruande koostas Pille Metspalu. Koostajad tänavad kõiki uuringu valmimisele kaasa aidanud spetsialiste – Tiivi Parts, Reelika Raid, Remida Aasamäe, Imre Maidla Põlva vallavalitsusest ja Ester Lemats, Taivo Kaldoja, Henri Vösokovski Räpina vallavalitsusest, samuti Marika Saksa ja Peep Männiksaart rahandusministeeriumist.



Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



Joonis 1. Uuringus käsitletavat asulad.

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

I TIHEASUSTUSALA KÄSITLUSEST ÜLDISELT

1. Tiheasustusalala ja sarnased mõisted, planeeringutes kasutatud mõistete lühiülevaade

1.2 Tiheasustusalala määramise algsed õiguslikud alused

Planeerimis- ja ehitusseadus (PES) võeti vastu 14.06.1995 (RT I 1995, 59, 1006) ning see jõustus 22.07.1995. PES § 7 lg 4 p 6 kohaselt on maakonnaplaneeringu ülesandeks tiheasustuse ja hajaasustusega alade määramine. Üldplaneeringu ülesannete hulka kuulus PES § 8 lg 4 p 3 kohaselt maakonnaplaneeringus antud tiheasustuse ja hajaasustuse piiri täpsustamine või määramine, kui kehtestatud maakonnaplaneering puudub.

Planeerimisseadus (PlanS) võeti vastu 13.11.2002 (RT I 2002, 99, 579) ja jõustus 01.01.2003. Siin viidatakse juba tiheasustusalade määramisel maareformi seadusele, kusjuures vastav säte maareformi seaduses jõustus juba 1996. aastal. PlanS § 7 lg 3 p 6 kohaselt oli maakonnaplaneeringu ülesandeks maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine, kui need ei ole kehtestatud üldplaneeringuga määratud. Üldplaneeringu ülesannete hulka kuulub PlanS § 8 lg 4 p 5 tulenevalt maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine.

Sama sõnastus seaduses tiheasustusalade määramise osas kehtis kuni 30.06.2015.

Eesti Vabariigi maareformi seaduse algtekst on vastu võetud 17.10.1991 (RT 1991, 34, 426). Seaduse § 7 lg 1 defineeritakse linna või alevi piirides asuva maa tagastamine.

1995. aastal lisandub Eesti Vabariigi Maareformi seaduse (RT I 1995, 10, 113) § 7 lõige 4, mille kohaselt kohaliku omavalitsusüksuse volikogu ettepanekul kinnitab maavanem kompaktse hoonestusega alad väljaspool linnade ja alevite piire, kus kohaldatakse käesoleva paragrahvi sätteid.

Maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduses (vastu võetud 30.04.1996) loobutakse § 7 lg 1 alevi mõistest ning lõikesse jääb ainult linna mõiste. Esmakordselt kasutatakse tiheasustusalala mõistet § 7 lõikes 4, mille kohaselt seaduse § 7 sätteid kohaldatakse tiheasustusega aladel. Seaduses sätestatakse, et tiheasustusega alad määratakse planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud maakonna- või üldplaneeringuga, viimase puudumisel kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanema poolt.

1.2 Tiheasustusalala määramine maakonnaplaneeringus.

PESi kohaselt tuli tiheasustusalad määrata esimestes koostatud maakonnaplaneeringutes.

Esimene Põlvamaa maakonnaplaneering algatati 14.06.1996 ja kehtestati 28.06.2002. Planeeringu koostamisel moodustati eraldi asustuse ja haldusjaotuse töörühm. Aruteludesse kaasati ka vallavalitsuste esindajad (põhiliselt maaküsimustega tegelejad ja mõned vallavanemad). Arutelude sisu ja otsuste põhjendusi ei ole võimalik tuvastada, kuid maakonnaplaneeringu seletuskirja kohaselt on: "Tihehoonestusaladeks väljaspool linnu on kujunenud põhiliselt endiste majandite keskuste baasil. Tiheasustusalad moodustavad tuumikalad tõmbekeskuse kujunemisel maakonnas. See loob võimaluse välja arendada keskused, mis pakuvad mitmekülgseid teenuseid ja tööhõivet ümbritsevale piirkonnale".



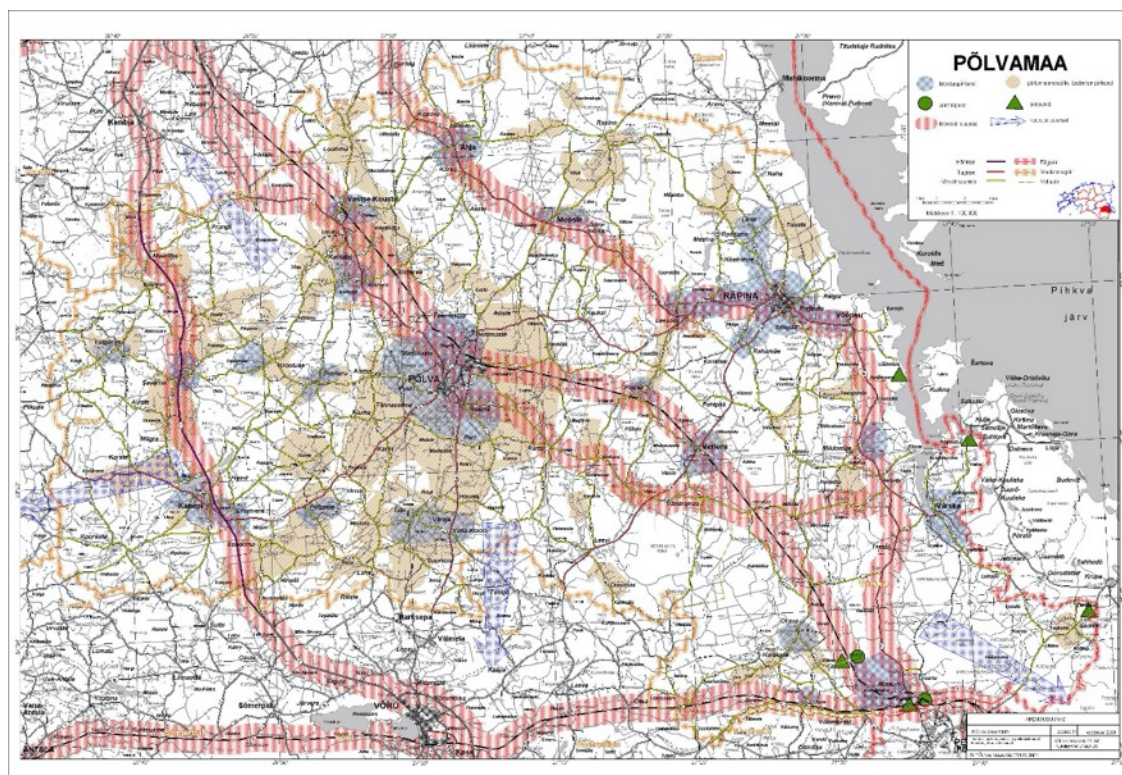
Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Maakonnaplaneeringus on määratud tiheasustusaladeks alevikud (Ahja, Mooste, Kanepi, Võõpsu, Veriora, Värskas, Vastse-Kuuste), külakeskused (Krootuse, Tilsa, Mikitamäe, Orava, Taevaskoja, Valgemetsa, Mammaste, Rosma) ning Põlva ja Räpina linnad administratiivpiires. Maakonnaplaneeringus viidatakse määramise alusena ka maareformi seaduse § 7 lg 4.

Ehitamise printsiipides on sätestatud, et uute hoonete ehitamine ja olemasolevate hoonete juurdeehituste tegemine ning maalade jaotamine kruntideks ja olemasolevate kruntide piiride muutmine linnades ja teistes tiheasutusega paikades on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel, viidates seejuures PES § 2 lg 1.

Tiheasustusalad on maakonnaplaneeringus ühtlasi määratud ka detailplaneeringu kohustusega aladeks. Eraldi PES § 7 lg 4 p 6 kohast hajasustust maakonnaplaneeringuga määratud ei ole.

Kehtestatud üldplaneeringute alusel muudeti seda maakonnaplaneeringut ühel korral: Kanepi valla ettepanekul (01.10.2009) määrati Põlgaste küla tiheasustusega ala.



Joonis 2. Põlva maakonna arengusuunad. Maakonnaplaneeringu (kehtestatud 2002) väljavõte

Tartu maakonna esimene maakonnaplaneering on kehtestatud 23.04.1999 maavanema korraldusega nr 1537. Maakonnaplaneeringu 4.5 peatükis on sätestatud tihe- ja hajasutusega seonduv, tiheasutusega alade määramise põhimõteteks on määratud:

- elanike arv asulas;
- asula arengupotentsiaal;
- miljööväärtus;
- omavalitsuse heakskiit.

Maakonnaplaneeringus ei ole otseselt defineeritud asula arengupotentsiaali ega miljööväärtuse mõistet. Maakonna rahvastikuproгноosist järeldatakse järgnevat: aastaks 2010 suureneb elanike arv loomuliku iibe teel ainult Laeva, Luunja, Tähtvere ja Ülenurme vallas. Teised omavalitsused peavad elanike arvu kasvuks inimesi ligi meelitama rände teel. Madal sündimus ja elanike ebasoodne vanusstruktuur avaldavad suurimat mõju Piirissaare, Peipsiääre, Meeksi ja Alatskivi valla ning Kallaste linna elanike arvule.

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

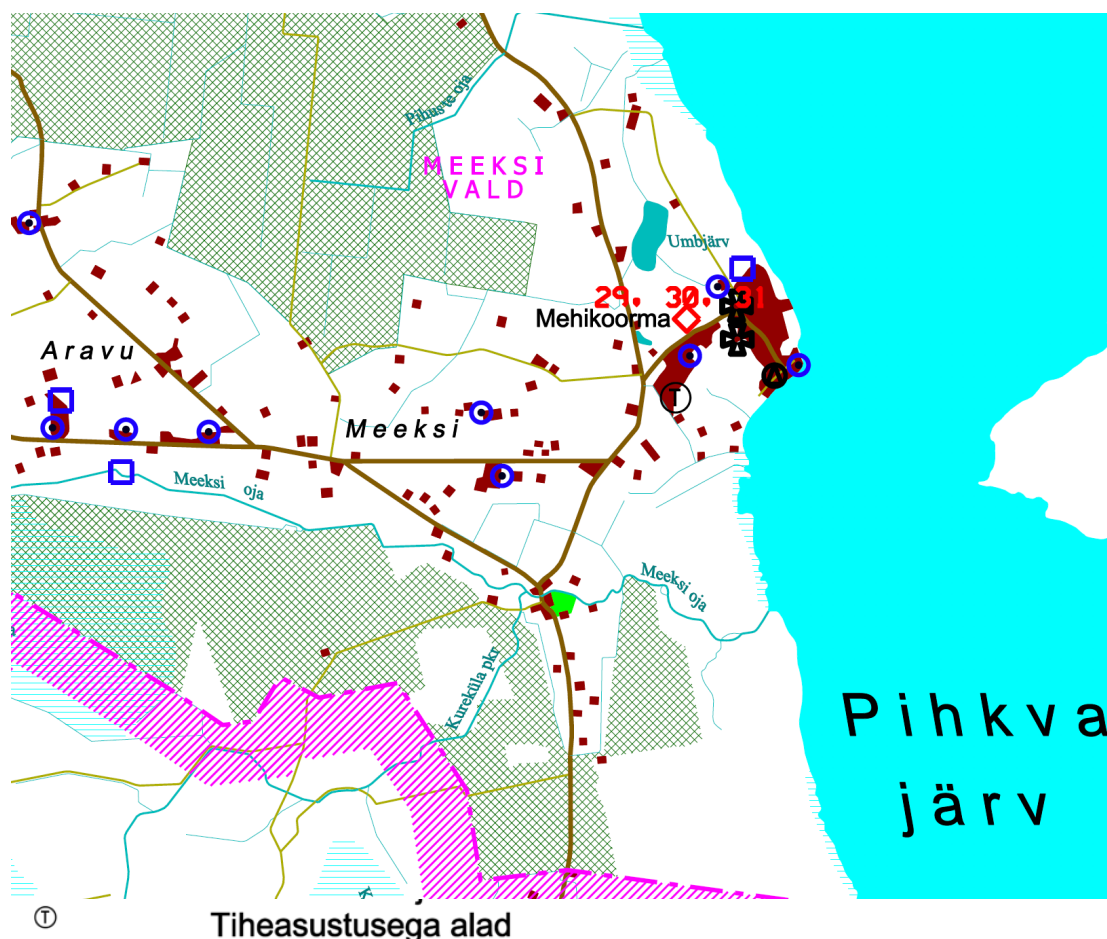
Planeeringu ptk 4.5.1 on määratud tiheasustusega alad Tartumaal (asulate kompaktselt hoonestatud osad) kõikides valdades. Käesolev uuring puudutab Tartu maakonna osas ainult Meeksi valda, siin on tiheasustusaladeks määratud Mehikoorma alevik ja Meerapalu, Järvelja, Aravu ning Meeksi külad.

Tiheasutusala on kantud maakonnaplaneeringu piirangute kaardile.

Otseseid maakasutustingimusi tiheasustusalal maakonnaplaneeringuga ei määrata, kuid nenditakse: *“Tartumaal puuduvad keskkonnast vms. tulenevad põhjused asustuse sihteadlikuks suunamiseks. Teisalt eeldab tänapäeva inimene teatud hüvesid - kanalisatsiooni, puhast joogivett, normaalset elektriringet, võrgugaasi - mis on vastuvõetava hinnaga kättesaadavad ainult piisava tihedusega asustuses. Eeltoodust johtub tiheasustusega alade kehtestamise vajadus. Kaasajal tugeneb printsiip: töökoht tingib elukoha valiku, senini oli see pigem vastupidi. Lähtudes Tartumaa arengustrateegiast on tähelepanuväärsed kaks tendentsi:*

- *töökohti tekib intensiivsemalt nn tööstuskäe alal (vt maakonna koondkaart joonis 2)*
- *infoühiskonnastumisega avarduvad kodustöötamise võimalused: tööülesanne saadakse ja valminud töö edastatakse digitaalsel kujul sidesüsteemi vahendusel.”*

Seega, lisaks algselt nimetatud tiheasustusala määramise põhimõtetele, on ühtseks tiheasustusala kriteeriumiks ka ühtsete võrkude olemasolu.



Joonis 3. Väljavõte Tartu maakonnaplaneeringu piirangute kaardist (kehtestatud 1999)

2. Ametkondade seisukohad tiheasustusalade määramisele

Uuringu koostamise käigus paluti tiheasustusalade mõiste kasutusega seonduvaid selgitusi Maa-ametilt, Keskkonnaministeeriumilt, Keskkonnaametilt, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt, Päästeametilt, Maanteeametilt. Vastust ei saanud Päästeametilt ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt. Väljalainud kirjad ja saadud vastused on toodud lisas 1.

Kõik vastanud ametkonnad töid välja üldplaneeringu olulisuse tiheasustusalade määratlemisel ja tiheasustusaladega seotud teemade käsitlemisel. Esmalt lähtutakse ametkondades üldplaneeringus esitatust, kuid vajadusel antakse hinnang, kas tegemist on selgelt piiritletud kompaktse asustusega alaga.

Transpordiamet ei lähtu maantee või linnatänavade normide kasutamisel üldplaneeringuga kavandatud või eksisteerivast tiheasustusalast, vaid olukorrapõhisest hinnangust ja koostööst KOV-ga. Transpordiamet nõustub, et ÜP koostamisel on sobilik leppida kokku, millist osa omavalitsuse territooriumist tuleks kujundada asula liikluskeskkonnaks ja millises ulatuses peaks säilima asulaväline liikluskeskkond. Transpordiameti algatusel on üldplaneeringute koostamisse toodud oluliselt muudetava teelõigu (OMT) mõiste, kuid see ei käsitle linnalise/maalise keskkonna säilitamist/muutmist. ÜP koostamisel on otstarbekas määrata, kas asulal on linnalik (tänavaruum kiirusega mitte üle 50 km/h) või maaline (asulat läbib tee, mida ümbritsev ruum ei sisalda tänavale iseloomulikke ruumijaotusi) teeruum. Samas ei ole vajalik ja sageli ka võimalik linnaliku tänavaruumiga piirkonda määratleda kohealt tiheasustusalana, kuna tänavaruumi võib esineda ka küladest.

Keskkonnaministeeriumi hinnangul tiheasustusalade mõiste toimib, esmalt lähtutakse üldplaneeringus esitatust, kuid vajadusel antakse hinnang, kas tegemist on selgelt piiritletud kompaktse asustusega alaga. Ministeerium ei näe looduskaitsealade sisulise muutmise vajadust seoses tiheasustusalade mõistega, käimasoleva muutuse käigus täpsustatakse linna kui asustussüsteemi (mitte haldussüsteemi). Reoveekogumisala ja perspektiivselt ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kaetava ala puhul ei nähta otsest seost tiheasustusalaga – see võib olla ka KOV-i eraldi otsus. Jahiseaduse mõistes omab olulisust ka väljaspool asulaid olev puhke- ja virgustusala esitamine. Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohane tiheasustusalade ei ühildu tavapärase tiheasustusalaga – lisatingimuseks on veel 100 000 elaniku nõue. Keskkonnaministeeriumi seisukoht on, et tiheasustusalade ühtseks sobitamine (tulenevalt erinevate seaduste eesmärkidest) ei ole vajalik.

Keskkonnaameti seisukohast on tiheasustuse mõiste käsitlus rahuldav, kuid amet on seisukohal, et õigusselgust suurendaks ning näiteks planeeringute mõistetavust parandaks, kui kõlalt või sisult sarnased terminid ka tegelikkuses samastada. Andmed saadakse eelkõige üldplaneeringust. Keskkonnaameti hinnangul saab olemasoleva tiheasustusalade laiendamise puhul rääkida eelkõige laienemist lähialadele, mitte ulatuslikele aladele rannikul. Keskkonnaameti hinnangul on tiheasustusalade termini erinevaid eluvaldkondi kaasav lahti kirjutamine oluline. Keskkonnaameti hinnangul jääb kohaliku omavalitsuse otsustada, kas reoveekogumisala ja perspektiivselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud alad määratletakse samalaadseks ka tiheasustusalaks. Erinevalt keskkonnaministeeriumist juhib keskkonnaamet tähelepanu sellele, et vaadates keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 35 lg 3 [avatud maastikul tuleb hoiduda elumajast vähemalt 150 meetri kaugusele], siis keskkonnaseadustiku üldosa seaduses seatud piirangu täitmiseks peab olema oluliselt hõredam asustus, kui tavapäraselt esineb kompaktse hoonestusega aladel. Amet toob välja, et pakendiseaduse kohane tiheasustusalade on lähtunud pigem maakorraldusseadusest kui looduskaitseadusest.

Maa-amet ei pea erinevate valdkondade spetsiifikat arvestades võimalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemavaldkondade lõikes ühtse tiheasustusega ala määratluse kasutusele võtmist. Amet rõhutab, et maareform ei ole veel lõppenud, seega peab MaaRS tähenduses tiheasustusalade mõiste seadusandluses säilima, seda määratlust ei ole võimalik muuta ning määratud tiheasustusega alade piiride andmeid on vaja säilitada. Piiride muutmine enne maareformi lõppu tooks mh kaasa isikute ebavõrdse kohtlemise,



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

eriti pooleliolevate menetluste puhul (kus näiteks ühele õigustatud subjektile tuleks määrata sama maa eest oluliselt kõrgem või madalam kompensatsioon, kui on määratud varem teisele õigustatud subjektile). Maa-amet toob välja, et seda, millist tiheasustusega alade määramise käsitlust kasutatakse maamaksuseaduse § 11 rakendamisel peaksid selgitama kohalik omavalitsus ning Maksu- ja Tolliamet. Unikaalaadressi määramine ei ole otseses seoses tiheasustusalaga, unikaalaadressi võib määrata ka väljaspoole tiheasustusalat ja võib jätta määramata tiheasustusalal. Maa-amet toob välja, et MaaKatS-s kasutatavat „tiheasustusega ala“ mõistet tuleks ühetaolise rakendamise huvides sisustada selliselt, nagu „Katastriüksuse moodustamise kord“ vastavat mõistet määratleb.

Ametkondade seisukohad rõhutavad üldplaneeringus kajastuva tiheasustusalat olulisust. Valdavalt tuginetakse seadusekohaste ülesannete täitmisel ja reeglite seadmisel just üldplaneeringus piiritletud tiheasustusalale. Üksikute õigusaktide puhul esinevad konkreetsest teemast tulenevalt täiendavad nõudmised või erikäsitlused.



3. Tiheasustusala ja sarnased mõisted õigusaktides

Uuringu käigus koostas advokaadibüroo Rask põhjaliku ülevaate tiheasustusala ja kompaktse hoonestuse/asustusega alade käsitlest kehtivates õigusaktides. Ülevaade on täies mahus esitatud lisas nr 2. Alljärgnevates alapeatükkides on toodud ülevaate kokkuvõtlikud põhipunktid.

3.1 Tiheasustusala mõiste sisustamine

Ülevaade toob välja, et tiheasustusala on planeerimisõiguslik termin, mis samas planeerimis- ja ehitusõiguse kodifitseerimisel (2007 - 2014) jäeti teadlikult defineerimata. Põhjenduseks toodi asjaolu, et terminit tiheasustusala kasutati PlanS vastu võtmise ajal ka juba teistes õigusaktides, mistõttu ei peetud mõistlikuks tekitada juurde veel üht erisuguse sisuga samakujulist terminit. Tiheasustusala mõiste sisustamine on jäetud kohaliku omavalituse pädevusse ja selle mõiste rangeid kriteeriume PlanS ei määratle.

Analüüsitud õigusaktide pinnalt toovad autorid välja järgmised termini tiheasustusala sisustamisel enim kasutatud kriteeriumid:

1. Omavalituse poolt planeeringuga määratud tiheasustusala (13 õigusaktis¹);
2. Asula õiguslik staatus – linn, alev, alevik, küla (10 õigusaktis²);
3. Kompaktse asustusega maa-ala (6 õigusaktis³);
4. Tegelik elanikkonna asustustihedus kompaktse asustusega alal (nt vähemalt 300 elanikku) ehk tegelik elanike arv konkreetsel maa-alal (4 õigusaktis⁴);
5. Kompaktse hoonestusega maa-ala (4 õigusaktis⁵);
6. Kohtupraktika: tiheasustusalaks peetakse linna, alevit ja alevikku ning küla selgelt piiritletavat kompleksi, kus ehitised on üksteisele lähedal.

Kehtivates õigusaktides on valdavalt tiheasustusala defineeritud läbi kohaliku omavalitsuse planeeringu regulatsiooni ehk alana, mis on omavalitsuse poolt määratud tiheasustusalaks. Tiheasustusala kui termin on täpselt ja rangelt sisustamata. Samas on termin kasutusel kümnetes erinevaid valdkondi reguleerivates seadustes ja määrustes, kus see mõiste tugineb peamiselt kohaliku omavalitsuse planeeringus tehtud otsustusele. Vaatamata termini juhuslikule kasutusele on see siiski omandanud teatud tähenduse ehk sellel on teatav eristav ning määratlev tähendus.

Tiheasustusala termini sisustamisel soovitavad ülevaate koostanud juristid soovitatava lähtuda maa-ala staatusest (linn, alev, alevik, küla) ning sellel maa-alal esinevast tegelikust asustustihedusest ehk elanike arvust (näiteks vähemalt 200 elanikku) ühel ruutkilomeetril. Seejuures tuleks lähtuda selles, et kompaktne asustus või kompaktne hoonestus on pigem tiheasustuse mõiste sisustamise kriteeriumid, mitte sama tähendusega terminid.

Analüüsides olukorda, kui edaspidi kasutatakse termini *tiheasustusala* asemel üksnes *kompaktse hoonestuse* või *kompaktse asustusega maa-ala* määratlust, siis tekiks juristide hinnangul kõikide *tiheasustuse/tiheasustusala* terminit sisaldavate seaduste rakendamisel tõlgendamisprobleem, mida

¹ **Seadused:** MHS, MaaRS, PakS, MaaMS, MaaKatS, JäätS, KKütS. **Määrused:** õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad, ümberkruntimiskava koostamise kord, maa munitsipaalomandisse andmise kord, maa hindamise tegevuslitsentside andmise kord, katastriüksuse moodustamise kord, hajaasustuse programm.

² **Seadused:** MHS, LKS, LMS (*asula*), JahiS, MuKS, KeÜS, EhS. **Määrused:** ümberkruntimiskava koostamise kord, maa munitsipaalomandisse andmise kord, katastriüksuse moodustamise kord.

³ **Seadused:** RAS, LKS, JahiS, MuKS, KeÜS. **Määrused:** hajaasustuse programm.

⁴ **Seadused:** AÕKS, EhS, PakS. **Määrused:** asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord.

⁵ **Seadused:** RAS, MHS. **Määrused:** õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad, katastriüksuse moodustamise kord.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

iga õiguse rakendaja võib lahendada erineval viisil. Selle tulemusel võib rakenduspraktika muuta olukorra veelgi ebaselgemaks. Sellest tulenevalt oleks mõistlikum jätkata tiheasustuse termini kasutamist, vaatamata selle teatavale ebamäärasusele.

Seega on selguse huvides soovitatav planeeringudokumentides ära defineerida tiheasustusalade mõiste lähtuvalt konkreetse omavalitsuse kontekstist ning seejärel ka tagada selle õige ning läbiv kasutus. Kuna kohalike omavalitsuste põhiseaduse järgne enesekorraldusõigus hõlmab ka selle, et kuidas enda territooriumi ruumikasutust reguleeritakse, on teatud ulatuses õiguslikult paratamatu see, et tiheasustuse mõiste rakenduspraktika on ja jääb mingil määral erinevaks.

Tiheasustusalade mõiste sisustamine on jäetud kohaliku omavalitsuse pädevusse ja selle mõiste rangeid kriteeriume PlanS ei määratle. Tiheasustusalade mõiste tuleks defineerida planeeringudokumentides. Juristide hinnangul on mõiste sisustamisel soovitatav lähtuda maa-ala staatusest (linn, alev, alevik, küla) ning sellel maa-ala esinevast tegelikust asustustihedusest ehk elanike arvust (näiteks vähemalt 200 elanikku) ühel ruutkilomeetril. Tiheasustuse mõiste tuumaks on linna, alevi, aleviku ja küla tihedamalt asustatud osad. Tiheasustusalade asemel kompaktse hoonestuse või kompaktse asustusega mõiste kasutamisel tekiks seaduste rakendamisel tõlgendamisprobleem ja olukord oleks veel ebaselgem. Kompaktsus on pigem tiheasustusalade mõiste üheks sisustamise kriteeriumiks.

3.2. Tiheasustusalaks määramisega kaasnevad õiguslikud tagajärjed

Üldiseks õiguslikuks tagajärjeks teatud maa-ala tiheasustusalaks määramisel on kohaliku omavalitsuse halduskoormuse suurenemine ehk täpsemalt toimub hallatavate teemaderingi laienemine (kaudne mõju omavalitsuse eelarvele). Samuti rakenduvad maa-ala tiheasustusalana määramisel kohalikule omavalitsusele täiendavad piirangud.

Oluline on ka, et kohtupraktikast tulenevalt muutub maa-ala tiheasustusalaks määramisel isikute tulumiskohustus. Nimelt ei saa tiheasustusalal elav isik eeldada, et tema elukeskkond ei muutu või et läheduses ei toimu ehitus- või arendustegevust (3-16-542 p 5, 3-16-859, p 9, 3-19-1409, p 5, 3-13-1585, p 7). Seega seob kohtupraktika tiheasustusega suurema tulumiskohustuse nii valguse, vaate, müra kui ka elukeskkonna muutuste mõttes. Näiteks ei ole tiheasustusalal võimalik naaberkindistuse omanike privaatsust tagada samadel tingimustel, mis hajaasustuses ([3-15-1106, p 22](#)). Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse (vt [3-3-1-64-02](#), p 17) ning on ka muidu õiguspärane (vt [3-3-1-42-03, p 16](#), 3-19-1409, p 5). Tiheasustusega alal ei saa isikul olla õigustatud ootust, et naabrusesse ei hakata püstitama uusi hooneid (vt 3-3-1-12-07).

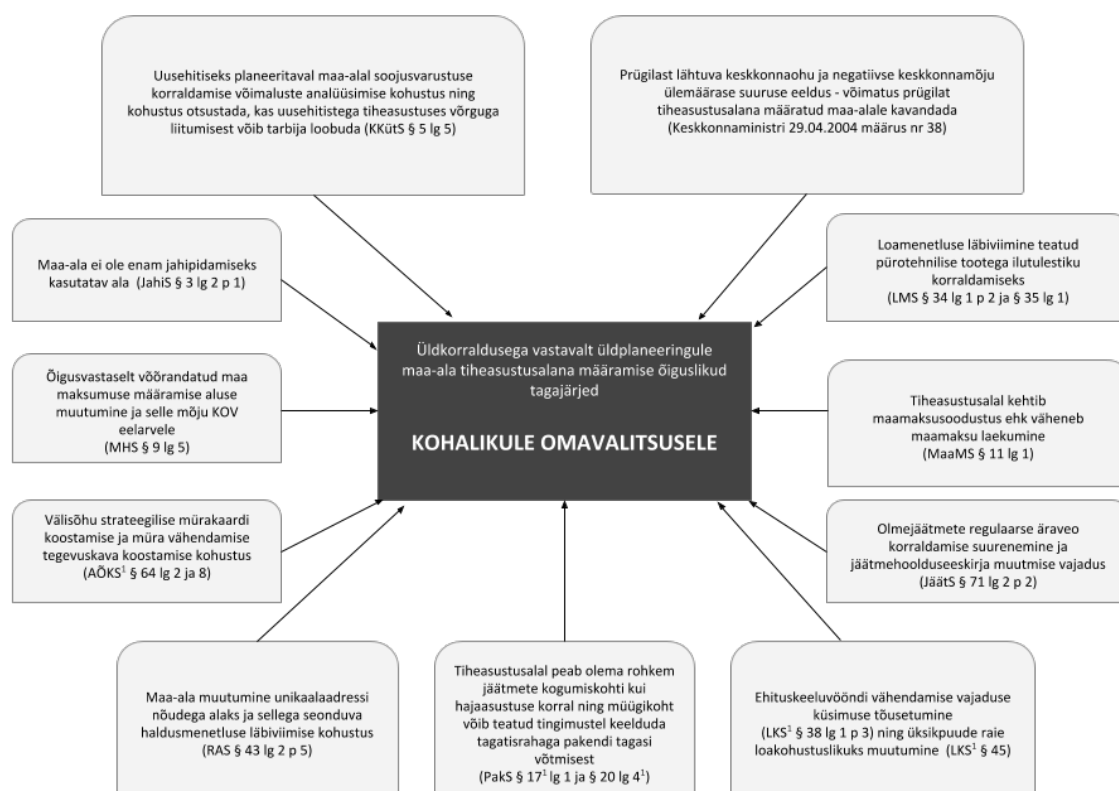
Kokkuvõttes on maa-ala tiheasustusalaks määramisel peamised õiguslikud tagajärjed kohalikule omavalitsusele:

- 1) Halduskoormuse suurenemine – kaudne mõju eelarvele,
- 2) Maamaksu laekumine – otsene mõju eelarvele,
- 3) Teatavate piirangute kohaldamine edaspidise tegevuse kavandamisel (nt prügilade kavandamine),
- 4) Taristu väljaarendamise kohustus (nt kaugküttevõrk, ühiskanalisisatsioon).

Õiguslikud tagajärjed kohalikule omavalitsusele seoses tiheasustusalade piiride muutmisega (laiendamisel või vähendamisel) on samuti seotud halduskoormuse muutustega.



Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



Skeem 3.2. Maa-ala tiheasustusalana määramise õiguslikud tagajärjed KOV-ile

Tiheasustusalaks määramisega kaasneb kohaliku omavalitsuse halduskoormuse suurenemine läbi hallatava teemaderingi laienemise. Suurenevad eelarvelised kulutused ja rakenduvad täiendavad piirangud osade teemade korraldamisel, samuti kaasnevad konkreetset kohustused taristu väljaarendamiseks. Tiheasustusalala elanikel on suurem talumiskohustus ja neil ei saa olla õigustatud ootust, et naabrusesse ei püstitataks uusi hooneid.

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

4. Üldised soovitused tiheasustusalade määramiseks

4.1 Tiheasustusalade mõiste sisustamine, piirkondlikud erinevused

Tiheasustusalade on eeskätt planeeringuline mõiste, mis tähistab intensiivsemas kasutuses ehitatud keskkonda, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ja väärtusi. Intensiivsem kasutus nõuab ruumi kasutamiseks rangemaid reegleid ja täiendavaid investeeringuid kasutuskooormuse leevendamiseks.

Tiheasustusalade puhul on määravaks ruumiline iseloom – see on linnalise iseloomuga ala, mida iseloomustab:

- hoonestuse kompaktsus;
- tänava-, mitte maanteeruum;
- ühised tehnovõrgud;
- funktsioonide paljusus.

Tiheasustusalade kujutab endast terviklikku elukeskkonda.

Linnalise iseloomuga ala on tunnetuslikult määratletav piirkond, mis vastandub tüüpilisele hajaasustusele. Valla territooriumil võib leiduda ka linnalise ja maalise asustuse vahepealseid alasid, kuid nende tiheasustusaladeks määramist tuleb igal üksikjuhul kaaluda, kas see on omavalitsuse eripära ja arengusuundi arvestades otstarbekas. Tiheasustusaladeks määramine eeldab omavalitsuse poolt teadlikku tegevust tervikliku linnalise elukeskkonna väljaarendamiseks. Tiheasustusaladeks määramisel tuleks kaaluda, kas on vajadust selles piirkonnas erinevaid õigusaktidest tulenevaid rakendusi kohaldada, näiteks kas jäätmevedu peaks toimima keskmisest sagedamini, kas piirkonnas asub veekogu, millele on vaja rakendada ehituskeeluvööndi erisust, kas piirkonnas on reaalne välja arendada ühtsed tehnovõrkude lahendused või soovitakse rakendada hajaasustuse programmi toetusi.

Uuringu koostajad soovitavad tiheasustusalade mõiste sisustamisel omavalitsuse üldplaneeringus võtta eesmärgiks luua erinevate teemade ja õigusaktide ülene terviklik käsitlus. Üle-eestiliselt ühtset definitsiooni ja määramise aluseid ei ole võimalik sätestada, kuna tegemist on eelkõige planeeringulise mõistega, mille sisustamise otsustab kohalik omavalitsus. Tiheasustusalade mõiste sisustamise ja alade piiritlemise lähtekohti vt ptk 5.3.

Üldjuhul on üldplaneeringutes otstarbekas võrdsustada nii looduskaitseaduse kui maareformiseaduse kohane tiheasustusalade käsitlus. Samas piirkondades, kus maareform ei ole veel lõpuni jõudnud, on soovitatav kajastada maareformiseaduse kohase tiheasustusalade piiri eraldiseisvana. Maareformi seadus sätestab erisused maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega aladel maade tagastamisel, erastamisel ja kompenseerimisel. Selleks, et järgida maareformi lõpule viimiseni sarnase kohtlemise printsiipi, on vajalik ka nende piiride kajastamine. Vajadus on siiski vaid olukorras, kui maareform on lõpuni viimata. Kui maareform on läbi viidud, ei ole maareformi seaduse järgse tiheasustusalade piiri eraldi kajastamine vajalik. Silmas tuleb pidada ka asjaolu, et kuigi PlanS viitab ainult kahele seadusele, kasutatakse mõistet ennast oluliselt laiemalt (vt ptk 5).

Tiheasustusalade ei ole vajalik samastada detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, kuigi sageli on see mõistlik. Detailplaneeringu koostamise vajadus on seotud erinevate huvide ristumise ja väärtuste ning arenguvõimaluste kuhjumisega konkreetsetes kohas. Seega, kuna tiheasustusalal on enamasti tihedalt koos nii erinevad huvid, väärtused kui arenguvõimalused, on seal edasiste arengute kavandamiseks mõistlik läbi viia ka avalik planeerimisprotsess, st koostada detailplaneering. Üldjuhul on seega tiheasustusalade ühtlasi ka detailplaneeringu koostamisega aladeks. Samas võib detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid olla rohkem kui tiheasustusaladeks. Avaliku



Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks planeerimisprotsessi vajalikkus võib olla tingitud nt kohapealsest keskkonnaväärtusest, millega kaasneb teravnenud avalik huvi (nt hiiemets vms).

Kõik maakonnaplaneeringu järgsed keskused ei pruugi olla ühtlasi tiheasustusalad. Üldjuhul on piirkondlikud ja kohalikud keskused siiski ka tiheasustusalad, kõik lähikeskused aga tiheasustusaladena toimida ei pruugi. Keskuste puhul on oluline eelkõige teenuste säilitamine ja kvaliteet.

Kasvavates ja suurema arengusurvega piirkondades võib olla vajalik eraldi tähelepanu pööramine juba väljakujunenud või detailplaneeringutega kavandatud uuselamurajoonidele. Need enamasti monofunktsionaalsed elamualad on reeglina tiheda hoonestusega, ka tänavavõrk ja ühtsed tehnovõrgud on olemas või kavandatud. Üldjuhul võiksid ulatuslikud uuselamurajoonid olla määratud tiheasustusaladeks. Samas tuleb sel juhul teadvustada planeeringulist otsust arendada neid alasid terviklike elukeskkondadena – soodustada teenuste arengut, tagada mitmefunktsionaalse ja linnalise iseloomuga ruumi välja kujunemine.

Alljärgnevalt on toodud kaks näidet, mis puudutavad suurte linnade lähedalasuvaid alasid, kus arendussurve on suurem ja elanikkond pigem kasvav. Tartu linn on hetkel koostatavas üldplaneeringus katsetamas nõ üldistatumat lähenemist, kus määratakse asustuse arengualad, mis hõlmavad ka tiheasustusalasid. Asustuse arengualad on planeeringus kavandatud kompaktse asustusega, linliku ruumilahendusega alad, kuid nende sees paiknevate tiheasustusalade ruumikujusid ei määrata üldplaneeringuga vaid linnavalitsuse otsustega jooksvalt (vt alljärgnev näide). Nimetatud lähenemine ei ole veel läbinud järelevalvet, mistõttu puudub kindlus, et selline lähenemine on juriidiliselt vettpidav.

NÄIDE: Asustuse arengualad Tartu linna üldplaneeringus

Üldplaneeringus käsitletakse kompaktse asustuse arengualadena (edaspidi ka arengualad) neid alasid, mis sobituvad maalisel keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt ja millel on tulevikku suunatuna head arenguvõimalused ja eeldused kujuneda tiheasustusega alaks (maareformi seaduse tähenduses) selle parimas mõttes. Asumi arengu tulemusel kujunev kompaktse asustusega ala on linliku ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandva hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala, mida iseloomustavad tihe, korrapärane krundistruktuur, ühtsed arhitektuurinõuded, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustuse lahendus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste, avalike haljasalade ja rajatiste (n. sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

Tiheasustusalad paiknevad arengualade sees. Tulevaste tiheasustusega alade piiride määramine ja kindla (jääva) ruumikuju andmine ei ole üldplaneeringuga otstarbekas, kuna asustuse arengust tulenevalt muutuvad tiheasustusalade suurus, kuju ja välispiirid üldplaneeringu ajaraamidest kiiremini. Tiheasustusega alad määratakse ja antakse neile ruumikuju vastavalt asustuse arengule ja topograafiliste ruumiandmete muutustele. Linnavalitsuse ruumiandmetega tegelev teenistus omab õigust koostada tiheasustusega alade kaarte ning kaardiandmeid ajakohastada ja täpsustada. Olemasolevaid tiheasumeid tihendatakse ning neid laiendatakse vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke. Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad.

Kiili vallas on tiheasustusalad üldplaneeringus konkreetselt paika pandud. Eelkõige on lähenemine tingitud vajadusest hoogsaid arenguid konkreetsemalt suunata ning hallata. Kui tiheasustusalad on selgelt paigas, ei teki vajadust neid perioodiliselt üle vaadata, igakord kaaluda ja vajalikke põhjendusi leida. Areng on üldplaneeringu käigus kokku lepitud ning kõigil on ettekujutus, millises suunas liigutakse.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

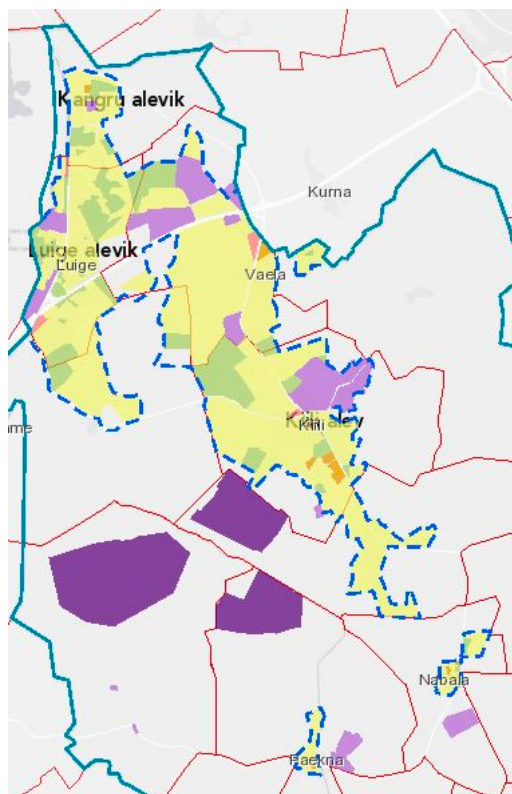
Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks

NÄIDE:

Tiheasustusalad Kiili valla üldplaneeringus

Tiheasustusalad on määratud kehtivate detailplaneeringutega kaetud aladele, mida on realistlik ellu viia ning mille väljaarendamist vald soosib. Kiili vallas on üheks probleemiks arendusalade kavandamine liigniisketele aladele, kus hoolimata detailplaneeringus kavandatust ei ehitata tegelikkuses vajalikke kuivendussüsteeme välja ning omavalitsus peab hiljem „inimesi vette vajumisest päästma“. Tiheasustusalad on koomale tõmmatud liigniisketelt aladelt ning põllu- ja metsaaladelt, kuhu detailplaneeringuid pole veel jõutud koostada või kus on plaanis need kehtetuks tunnistada.

Kiili valla kontekstis võibki osalt rääkida tiheasustusalade koomale tõmbamisest, mitte laiendamisest. Teatud asukohtades jäävad tiheasustusalade sisse ka nn mitte arendatavad alad, peamiselt rohevõrgustiku alad, kus ehitamine toimub hajaasustuse reeglite alusel. Nende alade hõlmamine tiheasustusalade hulka on vajalik selleks, et tihedalt asustatud piirkondade sees ja nende vahel säiliks ka puhveralad, mis on mõeldud puhkamiseks ning looduslike tingimuste säilitamiseks.



Kiili valla peamised arengualad (piiritletud sinise katkendjoonega), mis moodustavad ühtse tiheasustusalade

4.2 Kompaktse asustusega/kompaktse hoonestusega ala mõiste kasutamine

Uuringu koostajad ei soovita üldplaneeringute koostamisel kasutada kompaktse asustuse või kompaktse hoonestusega alade määratlust tiheasustusalade asemel. Selliste, sisult sarnaste kuid teadlikult erinevate mõistete sissetoomine suurendab segadust üldplaneeringu kasutamisel. Kuna õigusaktides kajastub terminina valdavalt tiheasustusalade ja üldplaneeringut kasutavad tiheasustusalade määramise allikana nii ametkonnad kui omavalitsus, on otstarbekas igapäevaste ruumiotsuste hõlbustamiseks kasutada mõistena siiski tiheasustusalade. Kompaktsus kajastub sageli tiheasustusalade ühe olemusliku joonena, mis on abiks alade piiritlemisel.

4.3 Tiheasustusala piiritlemine üldplaneeringus

Tiheasustusalade piiritlemiseks üldplaneeringus soovitavad uuringu koostajad järgmisi lähtekohti:

- Hoonestuse kompaktsus.
Hoonetevahelisi vahekaugusi tuleb vaadelda tunnetuslikult ja kohapõhiselt, üldprintsibiiks on hoonete paiknemine lähestikku.
- Linnalise iseloomuga terviklik elukeskkond.
Linnaline elukeskkond hõlmab endas lisaks elamualadele ka parke, puhkealasid, ettevõtluspiirkondi. Oluline on funktsioonide paljusid ja sidus ruumiloogika. Ruumiliselt eraldiseisvaid monofunktsionaalseid tootmisalasid ei pea tiheasustusalaks määrama.
- Tänav- mitte maanteeruum, sidus tänavavõrk.
Oluliseks linnalise elukeskkonna näitajaks on tänavaruumi olemasolu – erinevaid liikumisviise soosiv ja mitmekesine ehitatud keskkonna tuiksoon. Kui maanteeruum soosib kiiret läbivat liiklust ja keskendub eelkõige autodele, siis tänavaruum eeldab väiksemaid liikumiskiirusi, haljastust, tänavainventari ja hoonestuse paiknemist tänavajoonel.
- Looduslikud olud.
Tiheasustusala puhul võivad piiritähistena toimida nn looduslikud barjäärid nt veekogud (oluline on samas silmas pidada, et ehituskeeluvööndi laiuse ühtseks määramiseks on otstarbekas veekogu kas jätta tervikuna tiheasustusala piiridest välja või võtta sisse), metsad, märgalad.
- Soovituslikult ühtsed tehnovõrgud.
Kuigi tiheasustusalad võivad olla ulatuslikumad kui kaugküttepiirkonnad ja ei pea ka kattuma perspektiivis ühisveevärgiga kaetavate alade või reoveekogumisaladega ⁶, on kesksed taristulahendused olulised tiheda asustusega kaasneva keskkonnakoormuse leevendamiseks. Tehnovõrkude „kokkutõmbamine“, st kasutajaskonna ja seega ka tasuvuse vähenemine annab ühtlasi selge signaali kahanemisest. Kahanevatele piirkondadele on sobivad võimalikult väheulatuslikud tiheasustusalad, et vältida liigset survet omavalitsuse eelarvele ja keerukamaid reegleid elanikele.
- Soovituslikult 300 elaniku.
300 elanikku piiritletavas tiheasustusalas (mitte asustusüksuses) annab vajaliku tarbijaskonna esmatasandi teenuste ja keskkonnatehnovõrkude välja arendamiseks.
- Soovituslikult asula demograafiline elujõulisus.
Tiheasustusala keerukamad reeglid ja suuremad kohustused omavalitsustele ning elanikele on õigustatud, kui asula on ka pikemas perspektiivis arvestatava suurusega elanikkonnaga. Otstarbekas on vaadelda rahvastiku vanuselist koosseisu ja rändesuuni – keskmisest suurem noorte ja tööealiste osatähtsus ning tulijate ülekaal võrreldes lahkujatega näitab, et tegemist on elujõulise asulaga.

⁶ Nende alade määramiseks on seadundaja määranud täiendavad veekaitsest vm tehnilise taristu eripärast tulenevad tingimused, vt nt <https://www.keskkonnaagentuur.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/veekasutus/reoveekogumisalad>



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks

4.4 Alevik tiheasustusalana

Üldplaneeringutes tiheasustusala määramisel nõuavad keerukaid otsuseid alevikud. Vabariigi Valitsuse määrus [Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord](#) defineerib aleviku kui üldjuhul vähemalt 300 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Kui lähtuda tiheasustusala mõiste sisustamisest ptk 4.1 toodud kriteeriumitest, siis ei pruugi olla otstarbekas alevike määramine tiheasustusalaks asustusüksuse piirides, st kogu territooriumina. Sageli on alevike äärealadel põllud-metsad ja üksikud maamajapidamised, seega on tegu pigem hajaasustatud aladega. Kahaneva elanikkonnaga piirkondades ei ole tõenäoline, et omavalitsusel oleks võimalik alevike äärealadel paiknevatele üksikutele maamajapidamistele tagada ühtsete võrkudega liitumisvõimalusi, samuti puudub nendel aladel linnalise ilmega elukeskkond koos sidusa tänavavõrguga. Kasvavates ja suure asustussurvega piirkondades võib olla õigustatud alevike (ja ka nende äärealade) määratlemine tiheasustusaladena asustusüksuse piire järgides. Igal juhul tuleb võtta eesmärgiks selgus ja arusaadavus nii elanikkonna kui ametkondade jaoks. Kui omavalitsus näeb, et ei ole lähimas tulevikus võimaline tagama alevike äärealadele linnalisele keskkonnale omaseid tehnovõrke ja tänavaruumi, ei ole ala määramine tiheasustusalaks õigustatud. Kui aga sellekohased arenguplaanid on olemas, on otstarbekas ala määrata tiheasustusalana.

Riigihalduse ministri määrus ["Hajaasustuse programm"](#) jätab hajaasustusega piirkondade määratlusest välja linnad asustusüksustena ja alevikud. Alevike osas ei too määrus välja eraldi suunist, st võib järeldada, et alevike hajusamad äärealad võiksid jääda hajaasustusega piirkonnaks, kui neid ei ole üldplaneeringuga tiheasustusaladeks määratud. Seega võimaldab alevike hajusate äärealade jätmine tiheasustusala piiridest välja elanikel taotleda toetusi heade elutingimuste saavutamiseks ja seega aitab kaasa piirkondade elujõulisuse säilitamisele.

Tiheasustusala piiritlemisel aleviku sees võib üheks kriteeriumiks soovitada ka 300 elaniku kriteeriumit – nii palju võiks hinnanguliselt olla tiheasustusalana piiritletavas aleviku osas elanike.

Eraldi küsimus on üldplaneeringus määratud tiheasustusala ja aleviku kui asustusüksuse halduspiiride kokku viimine. Kehtivad õigusaktid jätavad siin tõlgendamisruumi, mistõttu ei saa väita, et igal juhul tingib aleviku piirides määratud (vähem) tiheasustusala lahkmejoone muutmistoimingute vajaduse. Siinkohal on vajalik sisuline kaalutlus, kas asustusüksuse liigi muutmisega kaasnev selgus kaalub üles võimalikud emotsionaalsed asjaolud. Kaalutlus peab toimuma kohapõhiselt, mistõttu on üheste soovitude andmine keeruline.

Uuringu koostajad soovivad kahanevates piirkondades piiritleda alevikes tiheasustusala järgides reaalseid olusid – hoonestuse kompaktsust, asustuse multifunktsionaalset ja linnalist iseloomu ning omavalitsuse võimekust tagada linnalisele asustusele sobivad võrkude ja tänavate lahendused. Hajusalt asustatud alevike äärealad on otstarbekas tiheasustusala piiridest välja jätta. Tiheasustusala piiritlemisel aleviku sees võib järgida 300 elaniku kriteeriumit. Kasvavates piirkondades võib olla õigustatud tiheasustusala määramine asustusüksuse piirides, st kogu aleviku territooriumile.



II PÕLVA JA RÄPINA VALDADE TIHEASUSTUSALAD

5. Tiheasustusala määratluse kasutus omavalitsuse ametnike igapäevatöös

Põlva vallavalitsuse spetsialiste intervjuueeris novembris 2020 M. Kuusik, Räpina Vallavalitsuse spetsialiste P. Metspalu. Töökoosolekud Eesti Planeerijate Ühingu meeskonna ja omavalitsuste esindajate osalusel viidi läbi 6.10.2020 ja 16.11.2020. Intervjuudest selgus:

1. Tiheasustusala ja hajaasustuse määramisel lähtutakse mõlemas vallas üldplaneeringus sätestatust. Üldplaneeringu määratlused on aluseks erinevates eluvaldkondades – nii jäätmekorralduses, hajaasustuse programmis toetuste jagamisel, maakorralduses kui ka ehitustegevuse korraldamisel.
2. Mõlemas vallas on valdavaks seisukoht, et tiheasustusalad võiksid olla võimalikult kompaktsed ja mitte hõlmata ulatuslikke alasid. Pigem on otstarbekas koostatavates üldplaneeringutes tiheasustusega aladeks määrata võimalikult väiksed alad. Tiheasustusalade piirid vajaksid vähendamist eriti alevike osas.
3. Tiheasustusala (ja võimalusel ka kompaktse hoonestusega ala) vajab planeeringu põhiselt defineerimist, mis lihtsustaks erinevate otsuste põhjendamist ka edaspidi.
4. Kuigi PlanS kohaselt võiks eeldada, et tiheasustusala määratakse ainult maareformi ja looduskaitse seaduse mõistes, ei ole sellest praktikas lähtuda alati võimalik. Maareformiseadust ei peeta enam tiheasustusala piiride määramisel asjakohaseks.
5. Tiheasustusalade ühtset defineerimist konkreetsete numbriliste näitajate (nt rahvaarv) alusel ei peeta võimalikuks ega otstarbekaks.
6. Võimalusel võiks vaadata tiheasustusalade piire ka reoveekogumisalade ja põhjavee kaitstuse kontekstis. Üheks kriteeriumiks mõiste sisustamisel on ühised tehnovõrgud ja nende perspektiivne arendamine (nt kui aleviku äärealasid ei ole võimalik võrguga ühendada, siis võiksid need jääda pigem hajaasustusaladeks).

Omavalitsuste igapäevatöös on aluseks üldplaneeringus määratud tiheasustusalad. Need peaksid ka edaspidi olema planeeringus defineeritud ja võimalikult kompaktsed. Mõiste sisustamisel ja alade piiritlemisel on otstarbekas lähtuda ühtsetest tehnovõrkudest, üheseid numbrilisi näitajaid (nt rahvaarv) ei ole võimalik seada.

Lisas nr 3 on toodud Põlva ja Räpina valla kehtivates üldplaneeringutes kasutatud tiheasustusalaga seotud mõistete ülevaade.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks

6. Valdade rahvastiku ülevaade

Põlva vallas elas 01.01.2020 seisuga Statistikaameti andmetel 13720 inimest ja Räpina vallas 6270. Natuke üle kolmandiku valdade elanikkonnast elab linnas – Põlvas 38% ja Räpinas 34%. 0-14-aastaseid lapsi on Põlva valla rahvastiku hulgas 15,1%, Räpina vallas 12,1%. Eestis keskmisena on rahvastiku hulgas selle vanusrühma osatähtsus 16,5%, kuid maalistes piirkondades protsendi võrra vähem. Seega on Põlva vald laste osatähtsuse poolest Eesti ülejäänud maaliste piirkondadega sarnane. 65-aastaste ja vanemate osatähtsus on mõlemas vallas Eesti maalistes piirkondade keskmist (20,9%) veidi ületav. Räpina vallas enam, kui 3% kõrgem näitaja ja Põlva vallas 1% kõrgem. Sünnitusealisi naisi (15-44) on maalistes piirkondades keskmiselt 15,3% ja sama on nende osatähtsus Põlva vallas. Räpina vallas on neid 2% vähem. Kui rahvastikukoosseis ei muutunud, siis on kümne aasta pärast neid veidi vähem.

Viimase viie aastaga on üldjoontes toimunud rahvaarvu langus. Põlva valla rahvaarv on langenud 6,6%. Linnas 12% ja ülejäänud vallas 3%. Peamiselt toimub rahvaarvu vähenemine tänu rändele, eriti tänu siserändele. 2015-2019 kaotas vald väljarändes 676 elanikku, negatiivse loomuliku iibe tõttu aga 225 inimest. Valla sees on protsessid pisut erinevad. Selgub, et **Põlva linn oli see, kust lahkuti enamasti**, ülejäänud vallas oli suurem peamiseks rahvaarvu vähenemise põhjuseks. Välisrändes mõnel aastal vald isegi sai elanikke juurde, viie aasta peale kokku kaotas umbes 30 inimest.

Räpina valla rahvaarv on langenud 7,5% võrra ja **siingi on linnas langus kiirem olnud**: Räpina linnas 8,8% ja ülejäänud vallas 6,8%. Siin väheneb rahvaarv rohkem negatiivse loomuliku iibe tõttu. Räpina linnas on samuti rändel veidi suurem roll, kuid Räpina osatähtsus kogu valla elanikest on väiksem ja seetõttu kokku mõjutab ränne veidi vähem rahvaarvu langust. 2015-2019 kaotas vald väljarändes 196 elanikku, negatiivse loomuliku iibe tõttu aga 277 inimest. Räpina vald on poole väiksem Põlva vallast, kuid elanikkonnas on rohkem vanemaalisi, mille tõttu on surmasid ainult kolmandiku võrra vähem. Vähem sünnituseas naisi tähendab jällegi vähem sündide arv moodustab vaid kolmandiku Põlva sündidest. Rahvastiku vanusjaotusest tulenevalt on loomulik iive väiksem kui Põlva vallas – st rahvaarv väheneb Räpina vallas kiiremini. Kui vaadata valda ilma Räpina linnata, on eriti selgelt näha, et peamine roll rahvaarvu muutuses on suremusel.

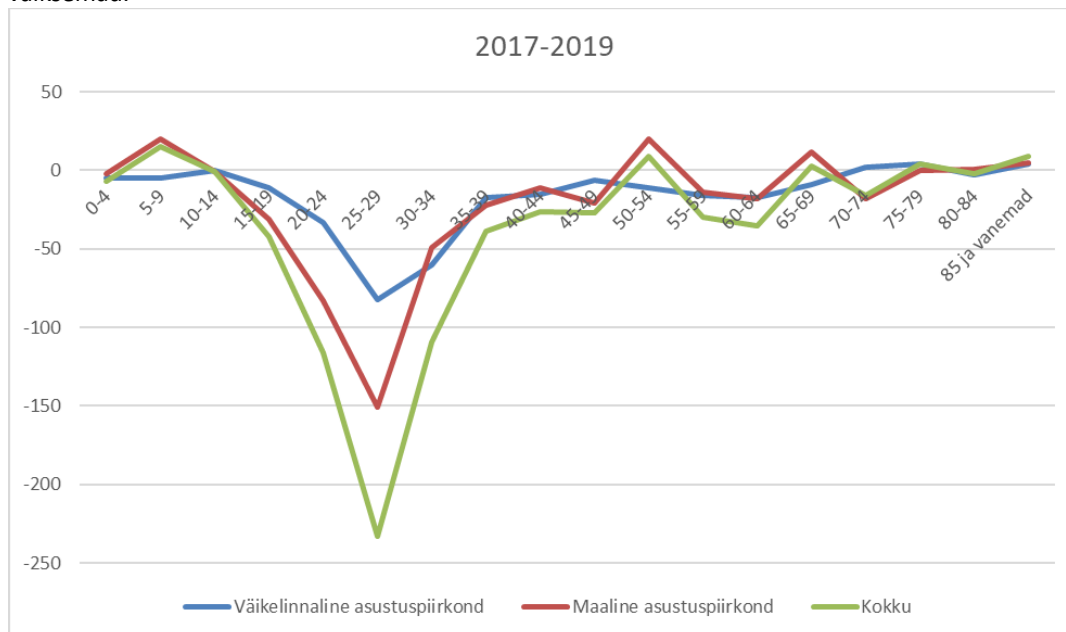
Kui vaadata valdade elanike viieaastase vanusrühmade muutust viie aasta jooksul, siis selgub, et osad aastakäigud on selle aja jooksul suurenenud. See on kaudne võimalus siserände hindamiseks. Peamiselt saab selle meetodiga võrrelda nooremaid inimesi, sest vanuse kasvades hakkavad vanusrühmad surmade mõjul igal juhul vähenema ja ilma rände ja suremuse andmeteta ei saa midagi järeldada. Põlva valla maalises piirkonnas on kasvanud 5-14-aastaste arv. Põlva valla maalises piirkonnas on natuke enam ka 50-54-aastaseid. Räpina valla maalises piirkonnas on kasvanud 10-14-aastaste arv ja 40-49-aastaste arv. Räpina linnas on kasvanud ka 50-64-aastaste arv.

Põlva maakonna rände andmeid saab statistikaameti andmetel analüüsida ka vanusrühmades. Kaks uuritavat valda kokku moodustavad 4/5 kogu maakonna rahvastikust, seega kajastab see enamasti käsitletavate piirkondade näitajaid. Maakond saab eraldi vaadata linnalise, väikelinnalise ja maalse asustuspriirkonnana. Põlva maakonnas linnalisi asustuspriirkondi ei ole. Põlva linn koos oma lähiümbruse küladega moodustab väikelinnalise asustuspriirkonna (*Väikelinnaline asustuspriirkond – asula, kus suurem osa elanikest elab piirkondades, kus rahvastikutihedus on vahemikus 200 kuni 1000 inimest km² kohta ja rahvaarv sellise tihedusega klastrites on suurem kui 5000 inimest*). Ülejäänud Põlvamaa on maaline asustuspriirkond (*Maaline asustuspriirkond – asula, kus rahvastikutihedus on väiksem kui 200 inimest km² kohta, või tihedama asustusega piirkond, mille rahvaarv jääb alla 5000 elaniku*).

Andmed näitavad, et maakond tervikuna on siserändest võitnud perioodil 2017-2019 5-9-aastaseid, täpsemalt vaadates selgub, et **võitjaks on peamiselt maaline piirkond**. Tänu siserändele maalis



Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks piirkonda on kogu maakonnas kasvanud ka 50-54-aastaste arv. 65-aastased ja vanemad on samuti tulnud rohkem, kui läinud, seda nii maakonnakeskuse piirkonda kui mujale, kuid arvud on juba hulga väiksemad.

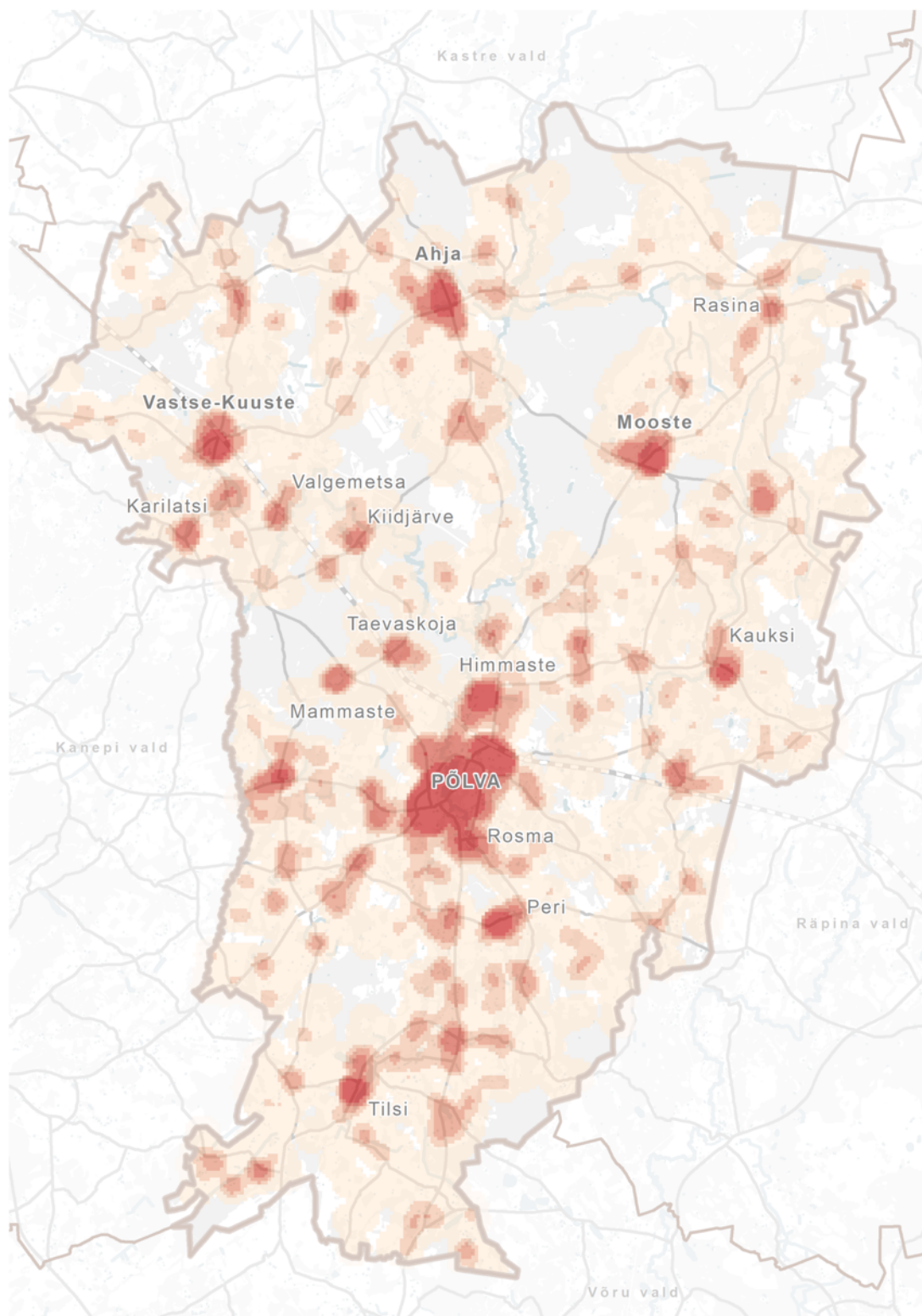


Joonis 4. Siserändesaldo Põlva maakonna asustuspiirkondades, 2017-2019.

Kokku on kolme aastaga maakond siserändes kaotanud elanikke 643. Peamiselt on lahkunud 20-34-aastased. Kaotus on maalises piirkonnas olnud arvuliselt suurem, aga kui arvestada protsenti elanikkonnast, siis on linnaline piirkond suurem kaotaja.

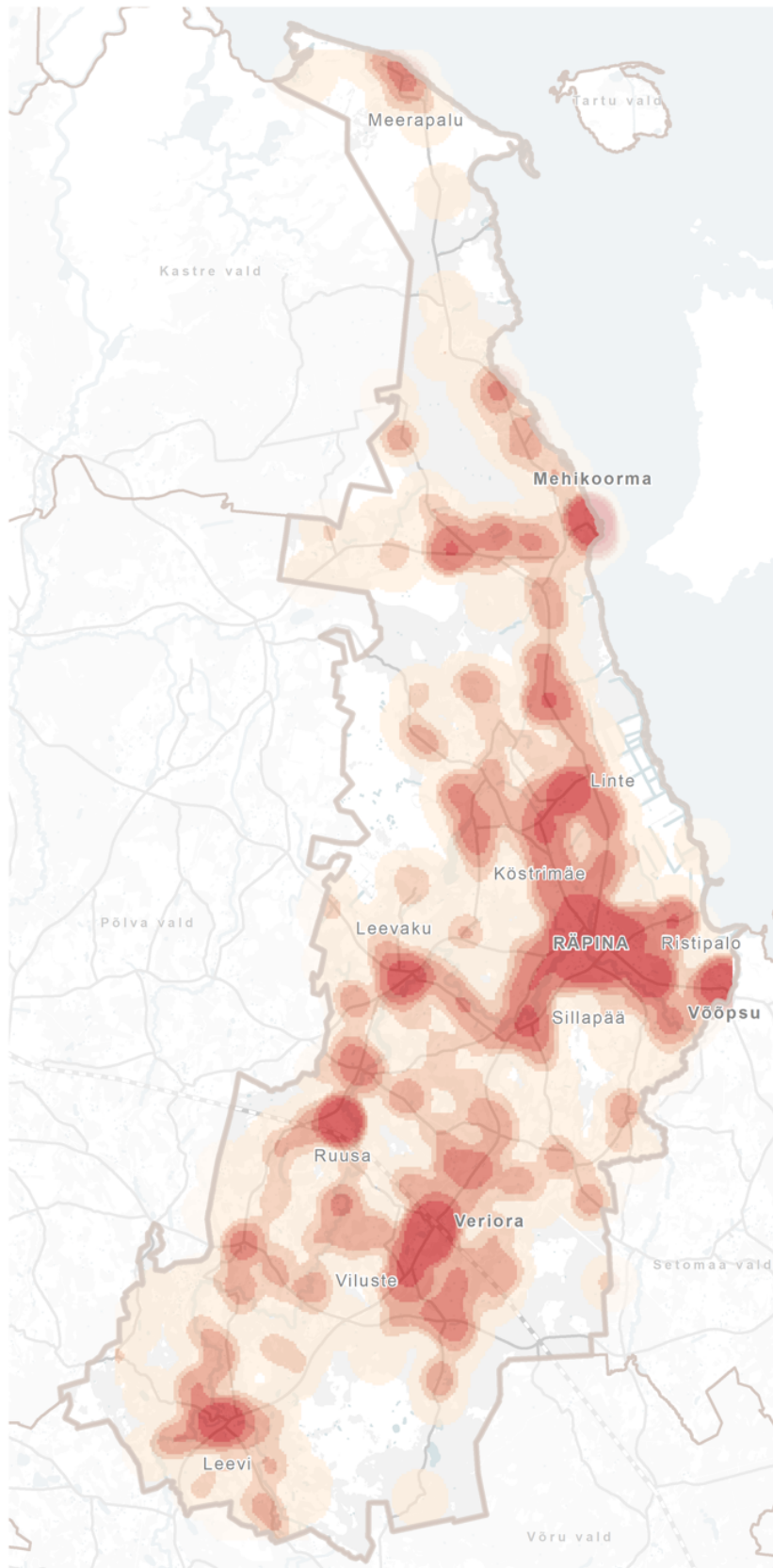
Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



Joonis 5. Põlva valla rahvastikutihedus (nn heatmap). Rahvastikuregistri andmed.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



Joonis 6. Räpina valla rahvastikutihedus (nn heatmap). Rahvastikuregistri andmed.

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks kohanemiseks

7. Ehitusaktiivsus

Ehitusaktiivsus on üks olulisi kriteeriume piirkonna elujõulisuse hindamisel. Uuringu käigus tehti päring ehitisregistrisse, et analüüsida viimase kümne aasta jooksul väljastatud ehituslube ja projekteerimistingimusi. Uuringu mahtu ja fookust arvestades päriti vaid elamuehitusega seonduvaid andmeid. Ühtlasi näitab just elamute ehitus ja renoveerimine omavalitsuse jätkusuutlikku elujõulisust. Päringu tulemused kajastuvad kokkuvõtlikult ka lisas nr 4 toodud tabeli viimastes veergudes.

Andmeid analüüsid tuleb silmas pidada, et paljud maamajapidamised on ehitisregistris registreerimata (Räpina vallas hinnanguliselt 350 majapidamist). Samuti esineb arvukalt reguleerimata ehitustegevust, hooneid rekonstrueeritakse ilma projekteerimistingimusi ja ka ehitistestatist taotlemata. Arvestada tuleb ka planeerimisestaduse ja ehitusseadustiku muutumisega 2015.a, mille valguses kasvas ehitusvabadus ja mille rakendamisel on esinenud mitmeti mõistetavusi. Ehituslubade ja projekteerimistingimuste arvud on suuremad perioodil 2011-2015.

Elamuehitust kajastavad statistilised näitajad on mõlemas vallas tagasihoidlikud. Perioodil 2011-2020 on Põlva vallas elamutele väljastatud projekteerimistingimusi 6-l juhul, Räpina vallas ühel juhul. Elamute ehituslube on Põlva vallas viimase 10 aasta jooksul kokku väljastatud 139, Räpina vallas 45.

Eraldi analüüsi vääriks endiste majandikeskuste korterelamute hõivatus. Mõnda aega tagasi oli Räpina vallavalitsuse hinnangul nt Ruusal ja Mehikoormas väga palju tühje kortereid, nüüd on neid vähem. Eeldatavalt mängib võib siinkohal edaspidi olulist rolli mängida ka COVID pandeemia, mis võiks tõsta väikeasulate atraktiivsust elukohana.

Üksus/luba	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Kokku
Ahja alevik											
ehitusluba	2		1	1	2						6
Himmaste küla											
ehitusluba	1			4				1		1	7
projekteerimistingimusi								1			1
Karilatsi küla											
ehitusluba			1		1			1			3
projekteerimistingimusi										1	1
Kauksi küla											
ehitusluba			1	1		1		1			4
Kiidjärve küla											
ehitusluba		2	1	2	2	2			1	2	12
projekteerimistingimusi										1	1
Kõstrimäe küla											
ehitusluba								1		1	2
Leevaku küla											
ehitusluba			1			1					2
Leevi küla											
ehitusluba		1					1				2
Linte küla											



Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

ehitusluba							1				1
Üksus/luba	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Kokku
Mammaste küla											
ehitusluba		3	1	4		1				1	10
Meerapalu küla											
ehitusluba					1						1
Mooste alevik											
ehitusluba		1			1		1				3
Peri küla											
ehitusluba		3									3
Põlva linn											
ehitusluba	16	11	13	12	7	1	4	1	2	5	72
projekteerimistingimusi								1		1	2
Rasina küla											
ehitusluba	1										1
Ristipalo küla											
ehitusluba			2	1	1				1		5
Rosma küla											
ehitusluba		2			3	1		1	1	1	9
Räpina linn											
ehitusluba	3	1	1	3	3	1	1	3		4	20
Sillapää küla											
ehitusluba									2	2	4
Taevaskoja küla											
ehitusluba		1						1	2		4
projekteerimistingimusi									1		1
Tilsi küla											
ehitusluba		1	1	2	1			1			6
Valgemetsa küla											
ehitusluba		1	2	1							4
Vastse-Kuuste alevik											
ehitusluba	1		1	1	1			1	1	1	7
Veriora alevik											
ehitusluba					1					4	5
projekteerimistingimusi										1	1
Võõpsu alevik											
ehitusluba				1				1		1	3
Kokku	24	27	26	33	24	8	8	15	11	28	203

8. Soovitused tiheasustusalade määramiseks Põlva ja Räpina valdade üldplaneeringutes

Allolev ülevaatlük tabel kajastab uuritavate omavalitsuste tiheasustusalade määramise töökäiku. Väljatoodud asjaolud olid kaalumise lähtekohtadeks. Lõpliku soovitusel aluseks ei olnud kindel arv riste lahtrites vaid analüütiline kaalutus, erinevates kohtades võisid oluliseks osutada erinevad kriteeriumid. Lisaks kujunes oluliseks kriteeriumiks 300 elanikku tiheasustusalade soovitatavates piirides.

Uuringus käsitletav asula	Maakonnaplaneeringus linnalise asustusega ala	Maakonnaplaneeringus keskus	Kehtivas üldplaneeringus tiheasustusalade	Reovee-kogumisala	Rahvastik elujõuline	Linnaline iseloom, teenuste mitmekesisus	Soovitus jätta tiheasustusalaks
PÕLVA VALD							
Ahja alevik		Kohalik keskus	x	x		x	x
Himmaste küla	x (kaardil osaliselt)	Lähikeskus	x	x		x?	x
Karilatsi küla		Lähikeskus					
Kauksi küla		Lähikeskus	x	x			
Mammaste küla	x (kaardil osaliselt)		x	x		x?	x (osaliselt)
Mooste alevik		Kohalik keskus	x	x	x	x	x
Peri küla		Lähikeskus	x	x	x		
Põlva linn	x	Maakondlik keskus	x	x		x	x
Rasina küla		Lähikeskus	x		x		
Rosma	x (kaardil osaliselt)		x	x			
Tilsi küla		Kohalik keskus		x	x		x
Vastse-Kuuste alevik		Kohalik keskus	x	x		x	x
Kiidjärve küla		Lähikeskus	x				



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

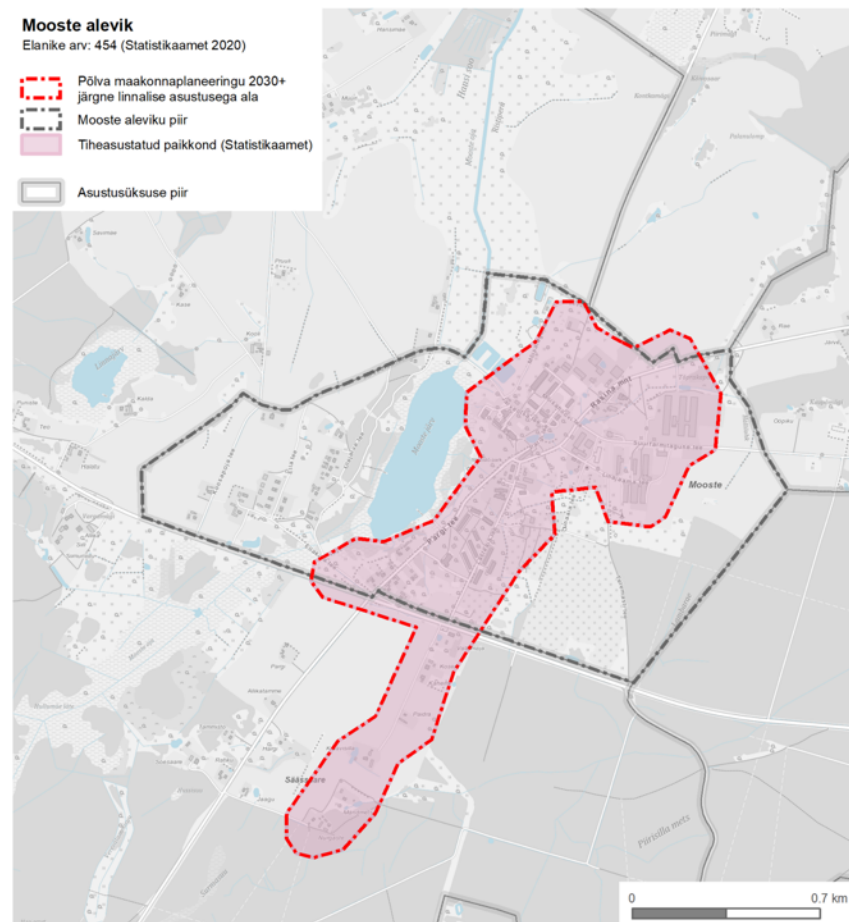
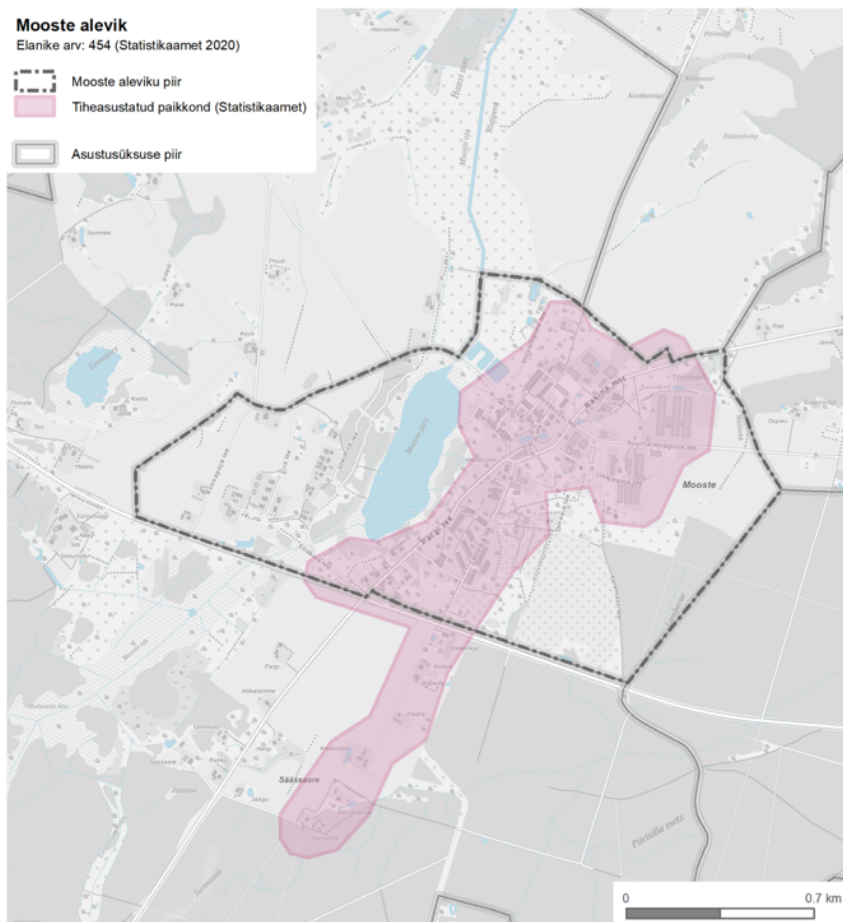
Uuringus käsitletav asula	Maakonnaplaneeringus linnalise asustusega ala	Maakonnaplaneeringus keskus	Kehtivas üldplaneeringus tiheasustusalade	Reovee-kogumisala	Rahvastik elujõuline	Linnaline iseloom, teenuste mitmekesisus	Soovitus jätta tiheasustusalaks
Taevaskoja küla		Lähikeskus			x		
Valgemetsa küla		Lähikeskus	x		x		
RÄPINA VALD							
Kõstrimäe küla				x	x		
Leevaku küla		Lähikeskus		x			
Leevi küla		Lähikeskus	x (kompaktse hoonestusega osa)		x		
Linte küla		Lähikeskus		x			
Meerapalu küla		Lähikeskus	x				
Mehikoorma alevik		Lähikeskus	x	x	x	x	x
Ristipalo küla	x (kaardil osaliselt)			x			
Ruusa küla		Lähikeskus		x	x		
Räpina linn	x	Piirkondlik keskus	x	x		x	x
Sillapää küla	x (kaardil osaliselt)			x			
Veriora alevik		Kohalik keskus	x			x	x
Viluste küla			x (kompaktse hoonestusega osa)				
Võõpsu alevik		Lähikeskus	x	x		x	x



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

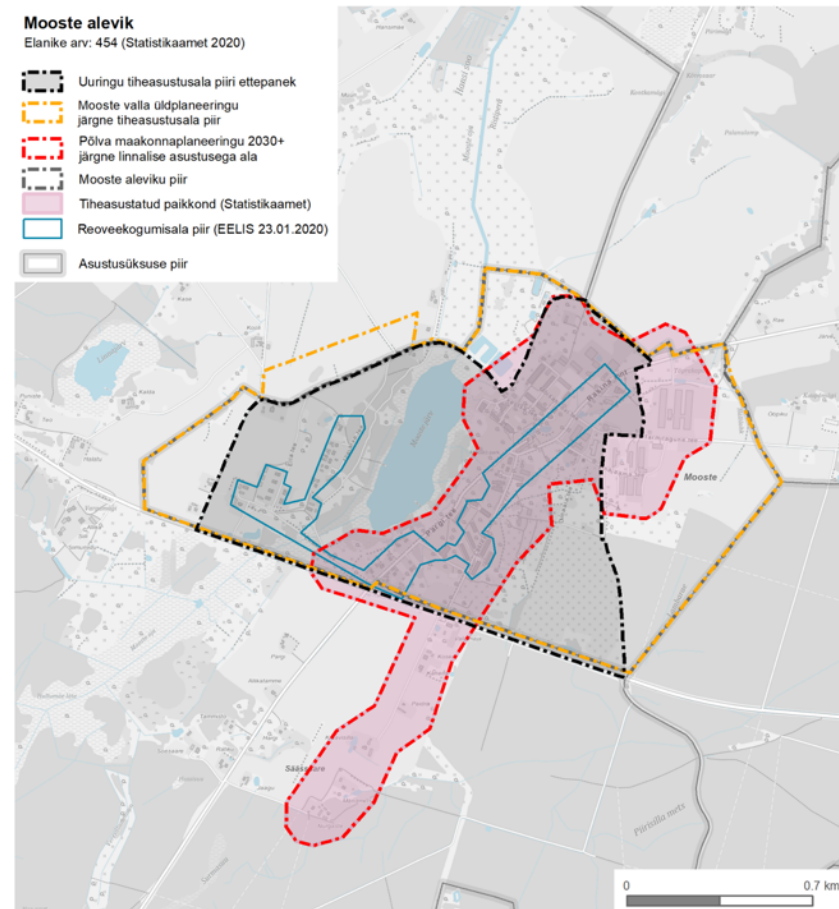
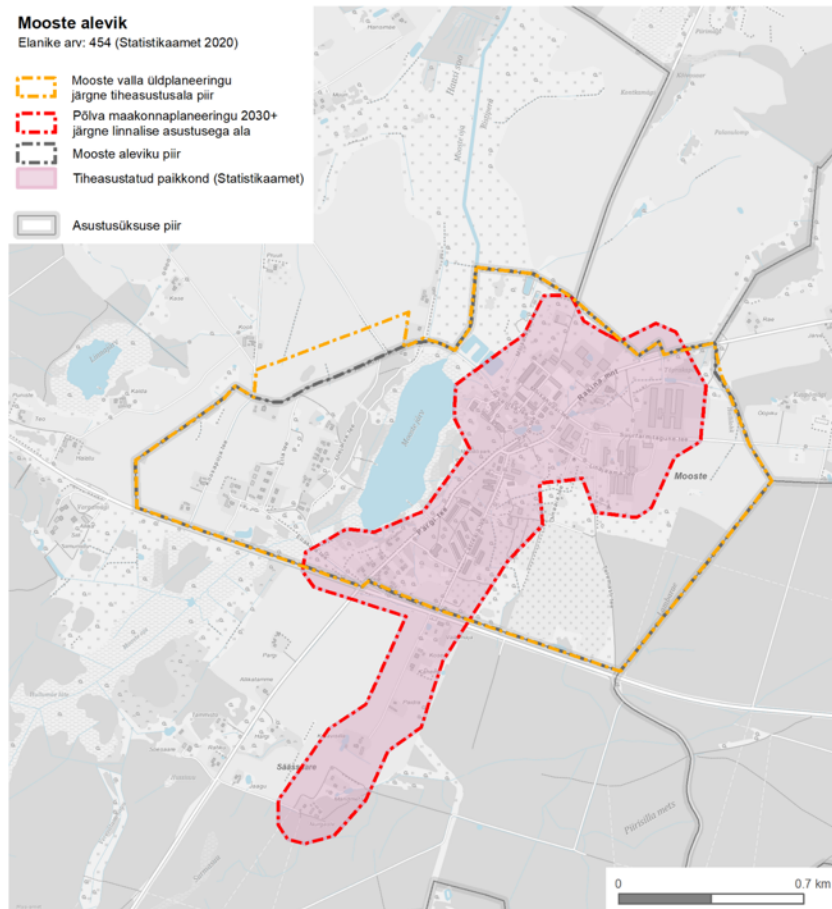
Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

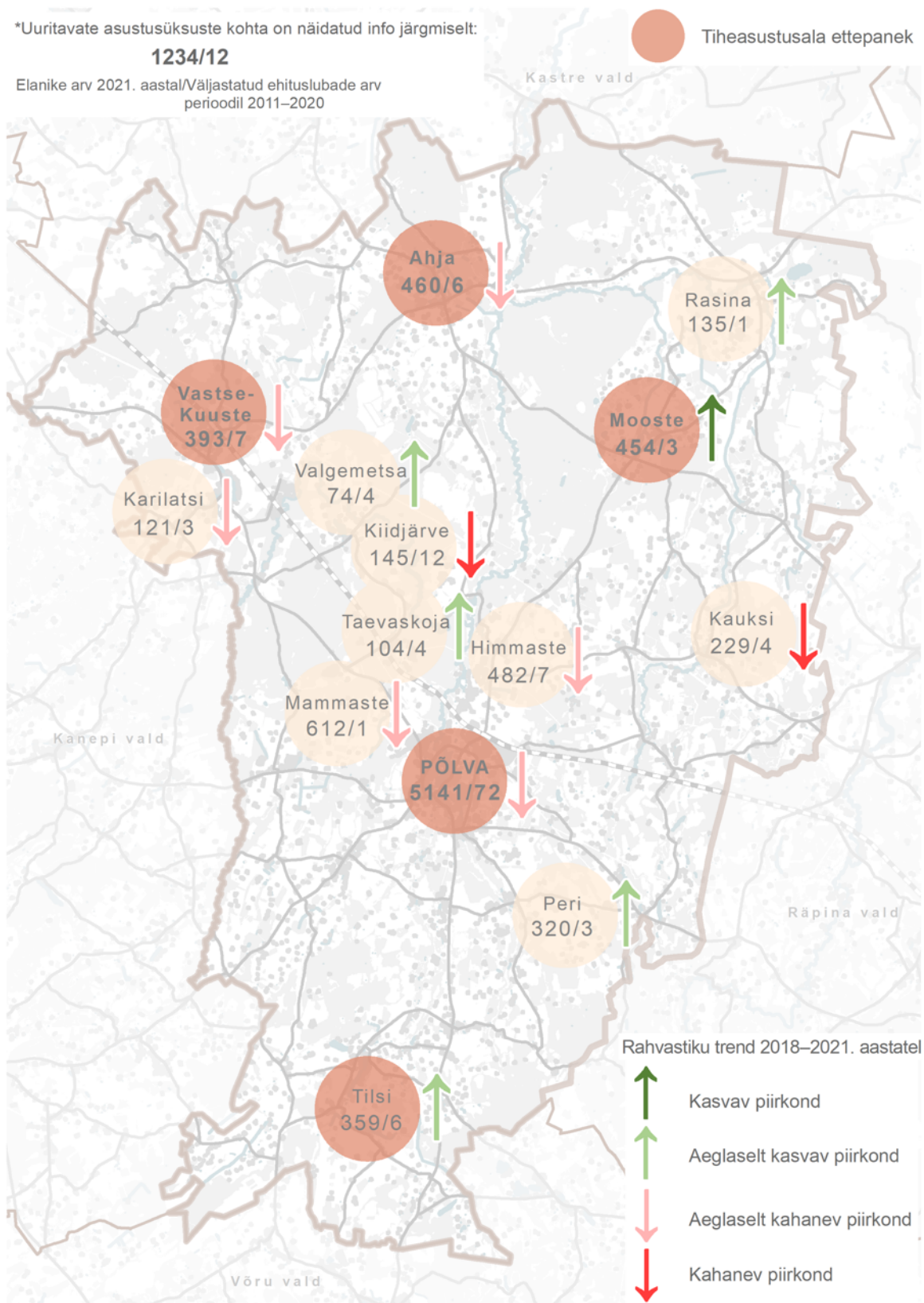
Tiheasustusalade piiritlemisel on kasulik läbi vaadata erinevates planeeringutes kajastuv info, mis on abiks kahanemise tingimustes otstarbeka ruumikuju loomisel (vt all olev Mooste aleviku näide).



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

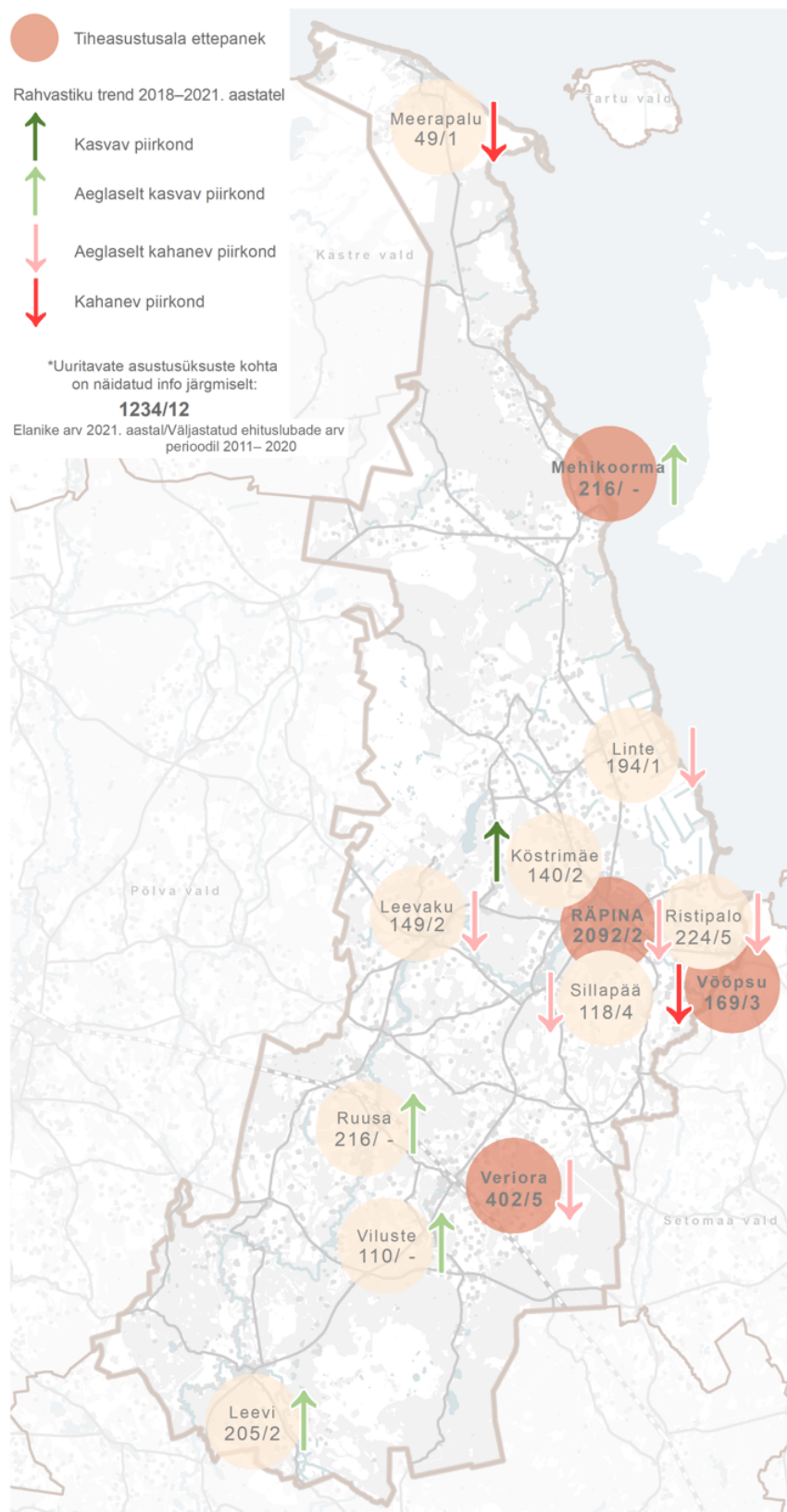
Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks kohanemiseks





Joonis 7. Põlva valla tiheasustusalade määramise ettepanek (alade piirid on omavalitsusele edastatud ruumiantmetena)

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



Joonis 8. Räpina valla tiheasustusalade määramise ettepanek (alade piirid on omavalitsusele edastatud ruumiandmetena)

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Kokkuvõte

Tiheasustusala on planeeringuline mõiste, mida rakendatakse erinevates eluvaldkondades ja erinevate ametkondade poolt. Tiheasustusala mõiste on otstarbekas sisustada üldplaneeringus lähtudes omavalitsuse eripärast. Otsustamisel on määravaks ala ruumiline iseloom – see on linnalise iseloomuga ala, mida iseloomustab hoonestuse kompaktsus, tänavaruum, ühised tehnovõrgud ja funktsioonide mitmekesisus. Tiheasustusala kujutab endast terviklikku elukeskkonda, kuhu koonduvad erinevad huvid ja tegevused ning kus maakasutus on seetõttu intensiivsem.

Uuringu koostajad soovivad tiheasustusalade määramisel kaaluda järgmisi asjaolusid:

- Hoonestuse kompaktsus
- Linnalise iseloomuga terviklik elukeskkond (sh maakonnaplaneeringu järgne keskuse staatus)
- Tänav- mitte maanteeruum, sidus tänavavõrk
- Looduslikud olud
- Soovituslikult ühtsed tehnovõrgud
- Soovituslikult 300 elaniku olemasolu
- Soovituslikult asula demograafiline elujõulisus.

Tiheasustusala määramise protsessi on otstarbekas kaasata kõiki omavalitsuse spetsialiste, kes kasutavad või hakkavad kasutama üldplaneeringus määratud tiheasustusalasid oma igapäevatoos otsuste tegemisel. Oluline on, et mõistest ja määramise põhjendustest tekiks ühine arusaam.

Riigi tasandil vajaks täpsustamist tiheasustusala käsitlus planeerimisseaduses, kuna praktikas kasutatakse tiheasustusala mõistet oluliselt laiemalt kui ainult maareformi ning looduskaitseaduse tähenduses. Samuti vajab õiguslikku selgust Vabariigi Valitsuse määrus [Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord aleviku regulatsiooni osas](#).



Lisa 1. Kirjavahetus ametkondadega



PÕLVA VALLAVALITSUS

Maanteeamet
info@mnt.ee

25.11.2020 nr 7-1/20-143-1

Tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlest

Põlva ja Räpina vallad on koostamas üldplaneeringu alusuuringut „Asustuse arengut suunavate Põlva ja Räpina vallad on koostamas üldplaneeringu alusuuringut „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks“. Uuringut rahastab Rahandusministeerium Euroopa Liidu Sotsiaalfondi vahenditest.

Uuring on tingitud vajadusest luua selgus tiheasustusalade ja sellega seotud mõistete käsitlest üldplaneeringutes. Tiheasustusalade käsitlest praegustes üldplaneeringutes varieeruvad suuresti, määratud on tiheasustusalade nt üksnes maareformiseaduse tähenduses või jäetud mõiste üldse täpsustamata. Lisaks on kasutusel kohati samasisulised mõisted nagu kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala, tiheasustusega ala, tihedalt asustatud ala. Mõiste tiheasustusalade (või ka tiheasustusega ala) on kasutusel paljudes õigusaktides, mis on erinevate ministeeriumide valitsemisalade reguleerida.

Oleme teadlikud, et viiteid tiheasustusaladele kohtab mitmetes õigusaktides nagu näiteks maamaksuseadus, ruumiandmete seadus, jäätmeseadus, kaugkütteseadus, maakatastriseadus, metsaseadus, keskkonnaseadustiku üldosa seadus (kompaktse asustusega ala), pakendiseadus, atmosfääriõhu kaitse seadus, lõhkematerjaliseadus, jahiseadus. Tiheasustusalade mõiste sisustamist mõjutab ka Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmeejoonte määramise alused ja kord“, mille § 2 defineerib selle, mida loetakse tiheasustusega alaks asustusüksuse liigituse mõttes. Alevik, alev ja linn on linnalised asulad, seejuures on alevik üldjuhul vähemalt 300 ning alev ja vallasisene linn üldjuhul vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Küla on hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 elanikuga tiheasustusega maa-ala.

Uuringus antakse muuhulgas ülevaade tiheasustusalade seonduvate mõistete kasutusest ja sisustamisest õigusaktides ning varasemates planeeringutes ja tehakse ettepanek otstarbekaks mõistekasutuseks (kas kasutada tiheasustusalade, kompaktse hoonestusega või kompaktse asustusega ala mõistet vms). Uuringu koostajateks on Eesti Planeerijate Ühing ja advokaadibüroo Rask OÜ.

Kesk 15
63308 Põlva
Registrikood 75038581

tel 799 9470
e-post info@polva.ee
www.polva.ee

Swedbank AS
EE172200221012204673
AS SEB Pank
EE021010402018689001

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Uuringu sisukaks läbiviimiseks palume ametkondadelt selgitusi nende poolt kasutatava tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlemise osas. Soovime teada, kuidas igapäevatoos oma valdkonnas tiheasustusalade mõistet kasutate ning milline on Maanteeameti valdkonnades selle mõiste kasutusele võtmise taust, ajalugu ja seosed ning mis vajaks korrastamist. Maanteeameti haldusalaga on seotud teedega seonduvad õigusaktid ja standardid, mille valguses palume Maanteeameti seisukohta allolevale kolmele tõstatusele.

Määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi määrus) sätestab, et maantee projekteerimismääruse rakendatakse avalikult kasutatavate maantee projekteerimisel. EhS § 92 sätestab, et „Maantee on väljaspool linnu, alevit ja alevikut paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks. Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee.“ Standard EVS 843:2016 (edaspidi EVS) sätestab, et standard kehtib avalikult kasutatavate tänavate, kõigi tiheasustusalal paiknevate avalikult kasutatavate kohalike teede ja avalikkusele ligipääsetavate erateede projekteerimisel ning kohalike teid käsitlevate planeeringute koostamisel. Standardit ei rakendata riigiteedel, riigiteede planeerimisel /.../“

1. Missugune on Maanteeameti käsitus määruse ja EVS-i rakendamise järgneva vastuolu vahel: EVS-i sissejuhatus ütleb, et EVS ei kehti riigiteedel. Määrus ütleb, et maantee projekteerimismääruse rakendatakse väljaspool linnu, alevit ja alevikut.
 - a. Missugust praktikat on linnas, alevis ja alevikus riigiteede projekteerimisel seni kasutanud – kas määruse või EVS-i?
 - b. Missugust praktikat näeb Maanteeamet tulevikus linnas, alevis ja alevikus riigiteede projekteerimisel – kas määruse või EVS-i?
2. Planeerijad näevad probleeme läbi oma iseloomult tiheasustuse kuid küll eksisteeriva asumit minevate teede projekteerimisel. Kohtades, kus on küll kiirusepiirang 50 km/h, kuna seal on keskus ja seetõttu suurem sagimine poe, bussipeatuse, valla teenuste jms vahel, on tee rekonstrueeritud selliseks, et asulast on tänu suurele avatusele (ruumipsühholoogia) võimalik kiiremini läbi sõita. Ümbritsev ruum ei toeta kuidagi kohaliku liikleja kaitset, on see siis jalgsi või rattaga tee ületaja või siis kohalik parempöörde tegija auto või rattaga. Lisandub veel tänavakeskkonna faktor – väikevormid, haljastus jms. Kirjeldusele vastab näiteks Mikitamäe küla läbiv tee.

Mis oleks Maanteeameti hinnang, kas võiks EhS § 92 eespool tsiteeritud laused muuta järgnevalt: „Maantee on väljaspool linnu, alevit ja alevikut paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks. Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks. Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks.“

Välja pakutud muudatus tagaks, et kohalik omavalitsus ise defineeriks, missugune on linnalikus keskkonnas, kus peaks olema kiirused madalamad ning seda kõike toetaks välisruum. Üldplaneeringu menetluse käigus saaks võimalikud erimeelsused selgeks vaielda ja edasisel projekteerimisel on ka Maanteeametil selgus, millest tuleb lähtuda. Täna on Eestis olukord, kus mõni 300 elanikuga koht käib tänav alla, aga mõni üle 500 elanikuga koht ei käi, kuna tegeletud ei ole alevike ja linnade nimetuste ülevaatamisega.
3. Samuti palume vastust eelmise küsimusega sarnaselt põhimõtte osas, et sama käsitlemise tooks ka EVS-i sisse, et EVS rakenduks tiheasustusalade läbivatele riigiteedele?

Praegu viitab määruse lisa „Maantee projekteerimismäärus“ tänavatel tehnovõrkude projekteerimisele, kuid tänavade enda käsitus on normist väljas. Seega riigitee, mis on linnas või alevis ei kuulu ei määruse ega EVS-i alusel projekteeritavaks. Õigusruum justkui puudub, kui ei kasuta teiste maade norme.

Uuringu koostamisel on teede valdkonnas selgitusi andvaks kontaktisikuks Heiki Kalberg (Eesti Planeerijate Ühing), tel 509 1874. Kui Maanteeameti spetsialistidel on täiendavaid küsimusi või käsitusi, kuidas üldplaneeringutega määratlevate tiheasustusalade kontekstis tuleviku kavandamist paremaks teha, palun võtta otse ühendust Heiki Kalbergiga.



Kuna uuringu läbiviimise periood on ajaliselt piiratud oleme tänulikud, kui leiate võimaluse vastata kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas
abivallavanem

Teadmiseks:

Räpina Vallavalitsus
Eesti Planeerijate Ühing

Tiia Zuppur
799 9491; 5347 1669, Tiia.Zuppur@polva.ee

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



MAANTEEAMET

Põlva Vallavalitsus
info@polva.ee
Kesk 15
Põlva vald, 63308, Põlva, Põlva
maakond

Teie 10.12.2020 nr 7-1/20-143-1

Meie 23.12.2020 nr 15-2/20/57225-2

Maanteeameti praktika tiheasustusala mõiste käsitlemisel

Olete küsinud meilt selgitusi tiheasustusala või sarnase mõiste kasutamise kohta seoses Põlva ja Räpina valdade üldplaneeringute alusuuringu koostamisega. Tunnustame Teid selle eest, et püüate tuua selgust üldplaneeringute kontekstis olulise mõiste kasutamisesse ja loodame, et uuringu tulemusi võtavad arvesse ka teised omavalitsused ning ametiasutused. Esitame vastused Teie küsimustele nende esitamise järjekorras.

1. Lähtume oma halduspraktikas eelkõige sellest, kas tegemist on asula või asulavälise liikluskorraga liiklusseaduse mõistes. Kui riigiteel on valdavalt asulavälise liikluskeskkonna tunnused (nt kiirusepiirang ≥ 70 km/h, tee teenindab eelkõige transiitliiklust), siis on meie hinnangul sobilik ja vajalik järgida maanteeade projekteerimismorme või kohaldada asula liikluskeskkonna muutmiseks normide põhimõtteid. Kui riigiteel on valdavalt asula liikluskeskkonna tunnused (kiirusepiirang ≤ 50 km/h, tee teenindab eelkõige kohalikku liiklust ja tagab juurdepääsu kinnistutele), siis on asjakohane lähtuda EVS-st. Hindame olukorda kohapõhiselt ning meil pole tuua näiteid selle kohta, kus kohalik omavalitsus, projekteerija/ planeerija või huvitatud isik oleksid jäänud projekteerimismormide või EVS kasutamises teisele arvamusele.

Meile teadaolevalt on koostamisel uued projekteerimismormid kõikide avalike teede jaoks, millest tulenevalt kaob vastuoloju projekteerimismormide ja EVS vahel eeldatavalt lähiaastatel.

2. Nõustume, et ÜP koostamisel on sobilik leppida kokku, millist osa omavalitsuse territooriumist tuleks kujundada asula liikluskeskkonnaks ja millises ulatuses peaks säilima asulaväline liikluskeskkond. Oleme Rahandusministeeriumi korraldatud üldplaneeringute töötubades pakkunud omavalitsustele välja oluliselt muudetava teelõigu (OMT) mõiste. OMT-ks määratud teelõigu ulatuses on liikluse sujuvuse ja/või ohutuse ning tee funktsiooni tagamiseks vajalik ühe või mitme järgnevalt loetletud meetme rakendamine: tee geomeetria muutmine, sõidusuundi eraldava piirde paigaldamine, täiendavate sõiduradade ehitamine, olemasolevate ristumiskohtade arvu oluline vähendamine, eritasandiliste ristumiskohtade rajamine. OMT määramine peaks toimuma koostöös teedeinseneri ja Maanteeametiga, et kavandatav muudatus oleks sobiva ruumilise ulatusega,

Teelise 4 / 10916 Tallinn / 6119 300 / Registrikood 70001490 / www.mnt.ee/
info@mnt.ee, 620 1200 (kliendiinfo) / maantee@mnt.ee, 611 9300 (teedealased küsimused)



proportsionaalne, vajalik liikluse ohutuse ja/või sujuvuse parandamiseks ning elluviidav.

Meie jaoks on oluline, et konkreetses asukohas rakendatavad maakasutuse ja ehitustegevuse põhimõtted tagaksid ohutu, toimiva ja säästliku liikluskeskonna. On tõenäoline, et uute projekteerimismääruste kehtestamise järel pole enam vajalik ehitusseadustikku muuta.

3. Vastasime punktis 1.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marten Leiten
juhataja
taristu teenuste osakond

Marek Lind
54501752 Marek.Lind@mmt.ee

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



PÕLVA VALLAVALITSUS

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

02.11.2020 nr 7-1/20-133-1

Tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlusest

Põlva ja Räpina vallad on koostamas üldplaneeringu alusuuringut „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks“. Uuringut rahastab Rahandusministeerium Euroopa Liidu Sotsiaalfondi vahenditest.

Uuring on tingitud vajadusest luua selgus tiheasustusalade ja sellega seotud mõistete käsitluses üldplaneeringutes. Tiheasustusalade käsitlused praegustes üldplaneeringutes varieeruvad suuresti, määratud on tiheasustusalad nt üksnes maareformiseaduse tähenduses või jäetud käsitlus üldse täpsustamata. Lisaks on kasutusel kohati samasisulised mõisted nagu kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala, tiheasustusega ala, tihedalt asustatud ala. Mõiste tiheasustusalade (või ka tiheasustusega ala) on kasutusel paljudes õigusaktides, mis on erinevate ministeeriumide valitsemisalade reguleerida.

Oleme teadlikud, et viiteid tiheasustusaladele kohtab mitmetes õigusaktides nagu näiteks maamaksuseadus, ruumiandmete seadus, jäätmeseadus, kaugkütteseadus, maakatastriseadus, metsaseadus, keskkonnaseadustiku üldosa seadus (kompaktse asustusega ala), pakendiseadus, atmosfääriõhu kaitse seadus, lõhkematerjaliseadus, jahiseadus. Tiheasustusalade mõiste sisustamist mõjutab ka Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustatuse liigi, nime ja lahkmekooste määramise alused ja kord“, mille § 2 defineerib selle, mida loetakse tiheasustusega alaks asustatuse liigituse mõttes. Alevik, alev ja linn on linnalised asulad, seejuures on alevik üldjuhul vähemalt 300 ning alev ja vallasisene linn üldjuhul vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Küla on hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 elanikuga tiheasustusega maa-ala.

Uuringus antakse muuhulgas ülevaade tiheasustusalade seonduvate mõistete kasutusest ja sisustamisest õigusaktides ning varasemates planeeringutes ja tehakse ettepanek otstarbekaks mõistekasutuseks (kas kasutada tiheasustusalade, kompaktse hoonestusega või kompaktse asustusega ala mõistet vms). Uuringu koostajateks on Eesti Planeerijate Ühing ja advokaadibüroo Rask OÜ.

Uuringu sisukaks läbiviimiseks palume ametkondadelt selgitusi nende poolt kasutatava tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitluse osas. Soovime teada, kuidas igapäevatoos oma valdkonnas tiheasustusalade mõistet kasutate ning milline on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valdkondades selle mõiste kasutusele võtmise taust ja ajalugu.

Kesk 15
63308 Põlva
Registrikood 75038581

tel 799 9470
e-post info@polva.ee
www.polva.ee

Swedbank AS
EE172200221012204673
AS SEB Pank
EE021010402018689001



1. Tiheasustusega alale viitab kaugkütteseaduse § 5. Kuidas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium tõlgendab „*tiheasustusega uusehitisteks planeeritavat maa-ala*“? Millistele andmetele tiheasustusega ala määratlemisel tuginete?
2. Kas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium näeb probleemi tiheasustusega alade määramisel erinevate käsitusviiside kasutamises, sest planeerimisseadus seab üldplaneeringu ülesandeks tiheasustusega alade määramise üksnes maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses (PlanS § 75 lg 1 p 27)? Kas peate võimalikuks ja/või vajalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemavaldkondade lõikes ühtse määratluse kasutusele võtmist?

Kuna uuringu läbiviimise periood on ajaliselt piiratud oleme tänulikud, kui leiate võimaluse vastata kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/
Martti Rõigas
abivallavanem

Teadmiseks: Räpina Vallavalitsus
Eesti Planeerijate Ühing

Tiia Zuppur
799 9491; 5347 1669, Tiia.Zuppur@polva.ee

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



PÕLVA VALLAVALITSUS

Keskkonnaministeerium
Keskkonnaamet

02.11.2020 nr 7-1/20-134-1

Tiheasustusala või sarnase mõiste käsitlusest

Põlva ja Räpina vallad on koostamas üldplaneeringu alusuuringut „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks“. Uuringut rahastab Rahandusministeerium Euroopa Liidu Sotsiaalfondi vahenditest.

Uuring on tingitud vajadusest luua selgus tiheasustusala ja sellega seotud mõistete käsitluses üldplaneeringutes. Tiheasustusala käsitlused praegustes üldplaneeringutes varieeruvad suuresti, määratud on tiheasustusalasid nt üksnes maareformiseaduse tähenduses või jäetud käsitlus üldse täpsustamata. Lisaks on kasutusel kohati samasisulised mõisted nagu kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala, tiheasustusega ala, tihedalt asustatud ala. Mõiste tiheasustusala (või ka tiheasustusega ala) on kasutusel paljudes õigusaktides, mis on erinevate ministeeriumide valitsemisalade reguleerida.

Oleme teadlikud, et viiteid tiheasustusalale kohtab mitmetes õigusaktides nagu näiteks maamaksuseadus, ruumiandmete seadus, jäätmeseadus, kaugkütteseadus, maakatastriseadus, keskkonnaseadustiku üldosa seadus (kompaktse asustusega ala), pakendiseadus, atmosfääriõhu kaitse seadus, lõhkematerjaliseadus, jahiseadus. Tiheasustusala mõiste sisustamist mõjutab ka Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmeejoonte määramise alused ja kord“, mille § 2 defineerib selle, mida loetakse tiheasustusega alaks asustusüksuse liigituse mõttes. Alevik, alev ja linn on linnalised asulad, seejuures on alevik üldjuhul vähemalt 300 ning alev ja vallasisene linn üldjuhul vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Küla on hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 elanikuga tiheasustusega maa-ala.

Uuringus antakse muuhulgas ülevaade tiheasustusalaga seonduvate mõistete kasutusest ja sisustamisest õigusaktides ning varasemates planeeringutes ja tehakse ettepanek otstarbekaks mõistekasutuseks (kas kasutada tiheasustusala, kompaktse hoonestusega või kompaktse asustusega ala mõistet vms). Uuringu koostajateks on Eesti Planeerijate Ühing ja advokaadibüroo Rask OÜ.

Uuringu sisukaks läbiviimiseks palume ametkondadelt selgitusi nende poolt kasutatava tiheasustusala või sarnase mõiste käsitluse osas. Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaameti haldusaladega on seotud mitmed õigusaktid, mille valguses palume teil vastata alljärgnevatele küsimustele:

Kesk 15
63308 Põlva
Registrikood 75038581

tel 799 9470
e-post info@polva.ee
www.polva.ee

Swedbank AS
EE172200221012204673
AS SEB Pank
EE021010402018689001



1. Planeerimiseseadus seab üldplaneeringu ülesandeks maareformiseaduse ja looduskaitseaduse (LKS) tähenduses tiheasustusega alade määramise. LKS § 38 lõige 1 punkti 3 järgi on tiheasustusalade linnas ja alevis ning alevikus ja külas selgelt piiritletud kompaktsed asustusega alad.

Palume Teie hinnangut ja selgitusi alljärgnevate teemade osas:

- 1.1. Kas LKS järgne tiheasustusega alade määratlus on Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaameti valdkondade vaatenurgast toiminud? Mis on olnud probleemiks, mis on hästi töötanud? Palume võimalusel tuua konkreetseid näiteid.
- 1.2. Millisest allikast pärinevad Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaameti poolt kasutatavad tiheasustusalade ruumiandmed?
- 1.3. Kui palju on rakendatud praktikas LKS § 41 lõikes 1 sätestatud erandit?
- 1.4. Kuidas (milliste kriteeriumite alusel) käsitlata aleviku või küla tiheasustusalade laiendamist (LKS § 41 lõige 5)?
- 1.5. LKS on üks vähestest seadustest, mis sisaldab teatud ulatuses tiheasustusalade sisulist lahtisust. Palume võimalusel välja tuua, mille alusel selline määratlus tekkis?
- 1.6. Kas Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaameti hinnangul on tänases olukorras vajadus seda määratlust täpsustada? Kui jah, siis milline võiks olla võimalik sõnastus?
2. Tiheasustusaladele viitab jäätmeseaduse § 71 lg 2. Kas Keskkonnaministeerium/Keskkonnaamet rakendab siin LKS järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele andmetele põhineb?
3. Kas veeseaduse järgse reoveekogumisalade käsitluse puhul on oluline seos tiheasustusaladega? Kas eeldate, et reoveekogumisalade peab olema ühtlasi tiheasustusega või kompaktsed asustusega alad või jääb see kohaliku omavalitsuse otsustada?
4. Kas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seaduse järgsete perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavate alade puhul on oluline seos tiheasustusaladega? Kas eeldate, et perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavad alad on ühtlasi tiheasustusega või kompaktsed asustusega alad või jääb see kohaliku omavalitsuse otsustada?
5. Kompaktsed asustusega aladele viitab keskkonnaseadustiku üldosa seadus (§ 35). Kas see määratlus ühtib teie jaoks LKS § 38 lõike 1 punktis 3 toodud tähendusega? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele (ruumi)andmetele põhineb?
6. Tiheasustusega aladele viitab pakendiseadus (§ 17¹). Kas Keskkonnaministeerium/Keskkonnaamet rakendab siin LKS järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele (ruumi)andmetele põhineb?
7. Kompaktsed asustusega aladele (tiheasustusaladele) viitab jahiseadus. Kas Keskkonnaministeerium/Keskkonnaamet rakendab siin LKS järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele (ruumi)andmetele põhineb?
8. Tiheasustusaladele (ja tiheasustusega piirkonnale) viitab atmosfäärõhu kaitse seadus, öeldes määratluses, et alad peab olema määratud tiheasustusalana üldplaneeringus. Kas siin võivad alad erineda LKS määratlusest? Milliseid ruumiandmeid selle seaduse rakendamiseks kasutatakse?

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

9. Kas Keskkonnaministeerium/Keskkonnaamet näeb probleemi tiheasustusega alade määramisel erinevate käsitusviiside kasutamises? Kas peate võimalikuks ja/või vajalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemavaldkondade lõikes ühtse määratluse kasutusele võtmist?

Kuna uuringu läbiviimise periood on ajaliselt piiratud oleme tänulikud, kui leiate võimaluse vastata kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas
abivallavanem

Teadmiseks: Räpina Vallavalitsus
Eesti Planeerijate Ühing

Tiia Zuppur
799 9491; 5347 1669, Tiia.Zuppur@polva.ee





Martti Rõigas
Põlva Vallavalitsus

Teie 02.11.2020 nr 7-1/20-134-1

Meie 10.12.2020 nr 1-17/20/4839-3

Tiheasustusala või samase mõiste käsitlest

Austatud härra Rõigas

Pöörduisite küsimustega seoses tiheasustusala või samase mõiste käsitlese osas. Keskkonnaministeerium annab selgitused enda valdkonna seadustes olevatele mõistetele Teie küsimuste järel järgmiselt:

1. Kas LKS-i järgne tiheasustusega alade määratlus on Keskkonnaministeeriumi valdkondade vaatenurgast toimunud? Mis on olnud probleemiks, mis on hästi töötanud? Palume võimalusel tuua konkreetseid näiteid.

Looduskaitseaduse (edaspidi ka LKS) §-s 34 sätestatud ranna ja kalda eesmärgist lähtudes on tiheasustusala määratlus ennast üldiselt õigustanud. Termin kohtade olemasoleva koostanud paar selgituskirja (pöörduis on erinevad omavalitsused, planeerijad ja eraisikud), kuid praktikas suuremaid probleeme ei ole esinenud. Oma selgituskirjades olemas tiheasustuse määratlemisel viidanud ka 2003. a väljaandele „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks“, mille kohaselt on kompaktse hoonestusega ala (tiheasustusala) tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku või küla osa.

- 1.1. Millisest allikast pärinevad Keskkonnaministeeriumi poolt kasutatavad tiheasustusalade ruumiandmed?

Esmase allikas on üldplaneering, mille ülesanne planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 75 lõike 1 punkti 27 kohaselt on muuhulgas looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine. Vajadusel (eelkõige üldplaneeringu puudumise korral) kasutame ka muid andmeid – põhikaarti ning paikvaatlustelt saadud infot.

- 1.2. Kui palju on rakendatud praktikas LKS § 41 lõikes 1 sätestatud erandit?

LKS § 41 lõikes 1 sätestatud erandit (uue tiheasustusala moodustamist ranna või kalda piiranguvööndis) ei ole senini praktikas kasutatud.

- 1.3. Kuidas (milliste kriteeriumite alusel) käsitlete aleviku või küla tiheasustusalala laiendamist (LKS § 41 lõige 5)?

LKS § 41 lõike 5 kohaselt võib aleviku või küla tiheasustusalala laiendamine ranna ja kalda piiranguvööndis toimuda ainult kehtestatud üldplaneeringu alusel. Praktikast rakendatakse sätet eelkõige üldplaneeringu kooskõlastamise protsessis, milles osaleb Keskkonnaministeerium ja/või Keskkonnaamet.

- 1.4. LKS on üks vähestest seadustest, mis sisaldab teatud ulatuses tiheasustusalala sisulist lahtisolekut. Palume võimalusel välja tuua, mille alusel selline määratlus tekkis?

LKS § 38 lõike 1 punkt 3, kus tiheasustala mõistet on selgitatud, on erand, mille kohaselt on linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal ehituskeelvööndi laius 50 meetrit. Sätte mõte on, et ehituskeelvöönd on väiksem tiheasustusalal, kus looduskooslused on vähem säilinud, väljakujunenud ehitusjoon tavaliselt veekogule lähemal, ehitussurve suurem. See tõlgendus tuleb välja ka aleviku ja küla korral, kus on eraldi välja toodud, et ehituskeelvöönd on väiksem just selgelt piiritletud kompaktsel asustusega alal, mitte kogu küla või aleviku territooriumil. Sama põhimõte, et tihedama asustusega piirkonnas on loodusväärtustele suurem surve, on asjakohane ka teistes LKS-i sätetes, kus tiheasustusalala käsitletakse.

- 1.5. Kas Keskkonnaministeeriumi hinnangul on tänases olukorras vajadus seda määratlust täpsustada? Kui jah, siis milline võiks olla võimalik sõnastus?

Keskkonnaministeerium on välja töötanud LKS-i muutmise seaduse eelnõu, milles täpsustatakse, et LKS § 38 lõike 1 punktis 3 loetakse linnaks asustustüksust. Eelnõu on olnud eelnõude infosüsteemis kooskõlastamisel (EIS toimiku nr 20-0469). Muudatuse vajadus tuleneb asjaolust, et Eesti territooriumi haldustüksuste seaduse kohaselt võib linn olla nii haldustüksus kui ka asustustüksus ning nende piirid võivad olla erinevad. Haldusreformi järel moodustati mitu linna haldustüksusena, mis hõlmab ka hajaasustusalasid ning kus väiksem ehituskeelvöönd ei ole põhjendatud.

2. Tiheasustusalale viitab jäätmeseaduse § 71 lõige 2. Kas Keskkonnaministeerium rakendab siin LKS-i järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele andmetele põhineb?

Keskkonnaministeerium lähtub üldplaneeringutest. Üldplaneeringuga määratakse kohaliku omavalitsuse üksuse poolt tiheasustusega alad vastavalt maareformiseaduse ja looduskaitseaduses sätestatud (PlanS § 74 lõike 8 järgi üldplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Sama seaduse § 75 lõike 1 punkti 27 järgi üldplaneeringuga lahendatakse maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine).

3. Kas veeseaduse järgse reoveekogumisala käsitluse puhul on oluline seos tiheasustusalaga? Kas eeldate, et reoveekogumisala peab olema ühtlasi tiheasustusega või kompaktsel asustusega ala või jääb see kohaliku omavalitsuse otsustada?

Reoveekogumisala ei ole veeseaduses üldjuhul seotud tiheasustusalaga. Veeseaduse § 93 kohaselt reoveekogumisala on ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooni kaudu kogumiseks ja reovee reoveepuhastisse või heitvee suublasse juhtimiseks. Seega võib kohalik omavalitsus määrata reoveekogumisala piirid arvestades veeseaduse § 99–101 sätestatud nõudeid reoveekogumisala moodustamisele.

4. Kas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seaduse järgsete perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavate alade puhul on oluline seos tiheasustusalaga? Kas eeldate, et perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavad alad on ühtlasi tiheasustusega või kompaktse asustusega alad või jääb see kohaliku omavalitsuse otsustada?

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seaduse § 4 lõike 2⁵ punkt 7 ütleb, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamisel riigi tagatud laenuga, riiklike või Euroopa Liidu vahenditega peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas lisaks käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 2¹ nimetatud andmetele sisalduma kohaliku omavalitsuse üksuse määratud perspektiivsete ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavate alade kaardid juhul, kui need ei sisaldu KOV-i üldplaneeringus.

Seega ei ole seotud tiheasustuse või kompaktse asustusega, vaid on KOV-i otsustada.

5. Kompaktse asustusega aladele viitab keskkonnaseadustiku üldosa seadus (§ 35). Kas see määratlus ühtib teie jaoks LKS § 38 lõike 1 punktis 3 toodud tähendusega? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele (ruumi)andmetele põhinetakse?

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §-s 35 ja LKS § 38 lõike 1 punktis 3 on kompaktse asustusega ala sama tähendusega.

6. Tiheasustusega alale viitab pakendiseadus (§ 17¹). Kas Keskkonnaministeerium rakendab siin LKS-i järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele (ruumi)andmetele põhinetakse?

Keskkonnaministeerium lähtub üldplaneeringutest. Üldplaneeringuga määratakse kohaliku omavalitsuse üksuse poolt tiheasustusega alad vastavalt maareformiseaduse ja looduskaitseaduses sätestatust (PlanS § 74 lõike 8 järgi üldplaneeringu korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Sama seaduse § 75 lõike 1 punkti 27 järgi üldplaneeringuga lahendatakse maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine).

7. Kompaktse asustusega alale (tiheasustusalale) viitab jahiseadus. Kas Keskkonnaministeerium rakendab siin LKS-i järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele (ruumi)andmetele põhinetakse?

Jahiseaduse § 3 lõike 2 punkt 1 ütleb, et jahimaa hulka ei kuulu planeeringuga määratud linna, alevi ja aleviku ning küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala (edaspidi *tiheasustusalale*), samuti puhke- ja virgestusala, kus ohutu jahipidamine ei ole võimalik. Jahiseaduse ja looduskaitseaduse tiheasustusalale käsitlust võib pidada samasisuliseks. Kuid eeskätt lähtub jahiseadus tiheasustus-, puhke- või virgestusala loetelule viidates aladele, kus ohutu jahipidamine pole võimalik.

8. Tiheasustusalale (ja tiheasustusega piirkonnale) viitab atmosfääriõhu kaitse seadus, öeldes määratluses, et ala peab olema määratud tiheasustusalana üldplaneeringus. Kas siin võivad alad erineda LKS-i määratlusest? Milliseid ruumiandmeid selle seaduse rakendamiseks kasutatakse?

Atmosfääriõhu kaitse seadus käsitleb tiheasustusalale §-s 64. Paragrahvi 64 lõike 3 kohaselt loetakse atmosfääriõhu kaitse seaduse tähenduses tiheasustusega piirkonnaks strateegilise mürakaardi koostamisel piirkonda, kus elab üle 100 000 elaniku ning mis on üldplaneeringus määratletud tiheasustusalana.

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Seega erineb atmosfääriõhu kaitse seaduses tiheasustusala määratlus LKS-s sätestatust. Atmosfääriõhu kaitse seaduse määratluses omab tiheasustusala tähtsust strateegilise mürakaardi koostamise kontekstis.

9. Kas Keskkonnaministeerium näeb probleemi tiheasustusega alade määramisel erinevate käsitusviiside kasutamises? Kas peate võimalikuks ja/või vajalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemavaldkondade lõikes ühtse määratluse kasutusele võtmist?

Eri valdkondades ei pruugi ühe ja sama mõiste samasugune sisustamine olla võimalik ega ka vajalik. Silmas tuleb pidada vastava valdkonna seaduse eesmärki. LKS-i mõistes puudutab tiheasustusala eelkõige ranna ja kalda kaitset, ning termin on LKS-is ka lahti kirjutatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Meelis Münt
Kantsler

Teadmiseks: Keskkonnaamet

Dzein Aunre, 626 0738
dzein.aunre@envir.ee





PÕLVA VALLAVALITSUS

Päästeamet
rescue@rescue.ee

02.11.2020 nr 7-1/20-136-1

Tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlest

Põlva ja Räpina vallad on koostamas üldplaneeringu alusuuringut „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks“. Uuringut rahastab Rahandusministeerium Euroopa Liidu Sotsiaalfondi vahenditest.

Uuring on tingitud vajadusest luua selgus tiheasustusalade ja sellega seotud mõistete käsitlest üldplaneeringutes. Tiheasustusalade käsitlest praegustes üldplaneeringutes varieeruvad suuresti, määratud on tiheasustusalade nt üksnes maareformiseaduse tähenduses või jäetud käsitlest üldse täpsustamata. Lisaks on kasutusel kohati samasisulised mõisted nagu kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala, tiheasustusega ala, tihedalt asustatud ala. Mõiste tiheasustusalade (või ka tiheasustusega ala) on kasutusel paljudes õigusaktides, mis on erinevate ministeeriumide valitsemisalade reguleerida.

Oleme teadlikud, et viiteid tiheasustusalade kohta mitmetes õigusaktides nagu näiteks maamaksuseadus, ruumiaandmete seadus, jäätmeseadus, kaugkütteseadus, maakatastriseadus, metsaseadus, keskkonnaseadustiku üldosa seadus (kompaktse asustusega ala), pakendiseadus, atmosfääriõhu kaitse seadus, lõhkematerjaliseadus, jahiseadus. Planeerimiseseaduse seab üldplaneeringu ülesandeks tiheasustusega alade määramise maareformiseaduse ja looduskaitseeseaduse tähenduses (PlanS § 75 lg 1 p 27). Tiheasustusalade mõiste sisustamist mõjutab ka Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmekooste määramise alused ja kord“, mille § 2 defineerib selle, mida loetakse tiheasustusega alaks asustusüksuse liigituse mõttes. Alevik, alev ja linn on linnalised asulad, seejuures on alevik üldjuhul vähemalt 300 ning alev ja vallasisene linn üldjuhul vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Küla on hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 elanikuga tiheasustusega maa-ala.

Uuringus antakse muuhulgas ülevaade tiheasustusalade seonduvate mõistete kasutusest ja sisustamisest õigusaktides ning varasemates planeeringutes ja tehakse ettepanek otstarbekaks mõistekasutuseks (kas kasutada tiheasustusalade, kompaktse hoonestusega või kompaktse asustusega ala mõistet vms). Uuringu koostajateks on Eesti Planeerijate Ühing ja advokaadibüroo Rask OÜ.

Kesk 15
63308 Põlva
Registrikood 75038581

tel 799 9470
e-post info@polva.ee
www.polva.ee

Swedbank AS
EE172200221012204673
AS SEB Pank
EE021010402018689001

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Uuringu sisukaks läbiviimiseks palume ametkondadelt selgitusi nende poolt kasutatava tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlemise osas. Palume Päästeametilt vastuseid alljärgnevatele küsimustele:

1. Kuidas kasutab ja sisustab Päästeamet igapäevatoos tiheasustusalade mõistet?
2. Kas Päästeameti valdkondade lõikes on tiheasustusalade käsitlemisel erinevusi? Kui jah, siis milliseid?
3. Millistele (ruumi)andmetele tiheasustusalade käsitlemisel Päästeamet tugineb?
4. Milline on Päästeameti valdkondades selle mõiste kasutusele võtmise taust ja ajalugu?
5. Kas Päästeamet näeb probleemi tiheasustusega alade määramisel erinevate käsitusviiside kasutamises? Kas peate võimalikuks ja/või vajalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemaalaldkondade lõikes ühtse määratluse kasutusele võtmist?

Kuna uuringu läbiviimise periood on ajaliselt piiratud oleme tänulikud, kui leiate võimaluse vastata kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas
abivallavanem

Teadmiseks: Räpina Vallavalitsus
Eesti Planeerijate Ühing

Tiia Zuppur
799 9491; 5347 1669, Tiia.Zuppur@polva.ee





PÕLVA VALLAVALITSUS

Maa-amet
Mustamäe tee 51
10621, Tallinn
maaamet@maaamet.ee

02.11.2020 nr 7-1/20-135-1

Tiheasustusalala või sarnase mõiste käsitlest

Põlva ja Räpina vallad on koostamas üldplaneeringu alusuuringut „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks“. Uuringut rahastab Rahandusministeerium Euroopa Liidu Sotsiaalfondi vahenditest.

Uuring on tingitud vajadusest luua selgus tiheasustusalala ja sellega seotud mõistete käsitlest üldplaneeringutes. Tiheasustusalala käsitlest praegustes üldplaneeringutes varieeruvad suuresti, määratud on tiheasustusalalad nt üksnes maareformiseaduse tähenduses või jäetud mõiste üldse täpsustamata. Lisaks on kasutusel kohati samasisulised mõisted nagu kompaktse asustusega ala, kompaktse hoonestusega ala, tiheasustusega ala, tihedalt asustatud ala. Mõiste tiheasustusalala (või ka tiheasustusega ala) on kasutusel paljudes õigusaktides, mis on erinevate ministeeriumide valitsemisalade reguleerida.

Oleme teadlikud, et viiteid tiheasustusalalale kohtab mitmetes õigusaktides nagu näiteks maamaksuseadus, ruumiandmete seadus, jäätmeseadus, kaugkütteseadus, maakatastriseadus, metsaseadus, keskkonnaseadustiku üldosa seadus (kompaktse asustusega ala), pakendiseadus, atmosfääriõhu kaitse seadus, lõhkematerjaliseadus, jahiseadus. Tiheasustusalala mõiste sisustamist mõjutab ka Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkejoonte määramise alused ja kord“, mille § 2 defineerib selle, mida loetakse tiheasustusega alaks asustusüksuse liigituse mõttes. Alevik, alev ja linn on linnalised asulad, seejuures on alevik üldjuhul vähemalt 300 ning alev ja vallasisene linn üldjuhul vähemalt 1000 alalise elanikuga tiheasustusega asula. Küla on hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 elanikuga tiheasustusega maa-ala.

Uuringus antakse muuhulgas ülevaade tiheasustusalalaga seonduvate mõistete kasutusest ja sisustamisest õigusaktides ning varasemates planeeringutes ja tehakse ettepanek otstarbekaks mõistekasutuseks (kas kasutada tiheasustusalala, kompaktse hoonestusega või kompaktse asustusega ala mõistet vms). Uuringu koostajateks on Eesti Planeerijate Ühing ja advokaadibüroo Rask OÜ.

Uuringu sisukaks läbiviimiseks palume ametkondadelt selgitusi nende poolt kasutatava tiheasustusalala või sarnase mõiste käsitlest osas. Soovime teada, kuidas igapäevatoos oma valdkonnas tiheasustusalala mõistet kasutate ning milline on Maa-ameti valdkonnades selle mõiste kasutusele võtmise taust ja ajalugu.

Kesk 15
63308 Põlva
Registrikood 75038581

tel 799 9470
e-post info@polva.ee
www.polva.ee

Swedbank AS
EE172200221012204673
AS SEB Pank
EE021010402018689001

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Maa-ameti haldusalaga on seotud mitmed õigusaktid, mille valguses palume Teil vastata alljärgnevale küsimustele:

1. Maareformi seaduse (MaaRS) peamiseks ülesandeks on maareformi aluste määramine. Samas on maareform sisuliselt lõppenud. Planeerimisseadus seab üldplaneeringu ülesandeks maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramise. MaaRS § 7 lõike 4 järgi on tiheasustusega aladeks maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalplaani skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Tiheasustusega aladeks on ka enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega alaks määratud alad.

Palume Teie hinnangut ja selgitusi alljärgnevate teemade osas:

- 1.1. Kas MaaRS järgne tiheasustusalade määramine on võimaldanud Maa-ametil koguda ja kasutada tiheasustusalade (ruumi)andmeid? Millised probleemid on rakendamise käigus esile kerkinud? Palume võimalusel tuua välja olukorrad ning näited, mis seda teemat illustreerivad.
- 1.2. Kas tiheasustusalade (ruumi)andmeid on Maa-ametile teadaolevalt, lisaks maade tagastamise jm maareformiga seotud toimingute korraldamisel, kasutatud ka muudes valdkondades? Kui jah, siis millised need valdkonnad olid ning kuidas seda infot on rakendatud?
- 1.3. Generaalplaanid ja muud planeerimisprojektid ei ole sageli viimastes üldistes planeeringutes enam üks-üheselt tiheasustusalade määramiseks olnud. Kas Maa-ameti hinnangul on vajalik kõikide generaallaanide ja detailplaneerimise projektide jms arvesse võtmine tiheasustusalade määramisel? Kas see on Maa-ameti hinnangul vajalik ainult linnades ja alevites või ka maapiirkondades?
- 1.4. Kas on teada, kuidas omavalitsused MaaRS alusel tiheasustusega alasid määrasid? Millised nüansid olid sellega seotud? Kas neil oli vaja meetoodilisi juhiseid ka Maa-ameti poolt, mida sel juhul Maa-amet soovitas?
- 1.5. Millises ulatuses on enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega alaks määratud alasid ning kas ja millisel kujul on need omavalitsuste poolt Maa-ametile esitatud? Kas omavalitsused on täpsustanud ka tiheasustusalade määramise kriteeriume ja need Maa-ametile esitanud?
- 1.6. Kas MaaRS rakendamine on endiselt aktuaalne ning seetõttu on Maa-ameti hinnangul vajalik ka tiheasustusega alade määramine selle seaduse mõistes?
- 1.7. Kas Maa-amet näeb vajaduse muuta tiheasustusalade definitsiooni ja kui, siis mis põhjusel?
2. Tiheasustusega aladele viitab maamaksuseaduse § 11. Kas Maa-amet rakendab siin MaaRS järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele andmetele põhineb? Kas maamaksuseadusest tulenevalt on omavalitsused muutnud ka tiheasustusalade osakaalu või piire alates regulatsiooni kehtestamisest?
3. Tiheasustusega aladele viitab ruumandmete seaduse § 43 lõige 2. Kas Maa-amet rakendab siin maareformiseaduse järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele andmetele põhineb?
4. Tiheasustusega aladele viitab maakatastriseaduse § 11. Kas Maa-amet rakendab siin maareformiseaduse järgset tiheasustusega alade määramise käsitlust? Kui ei, siis millist käsitlust kasutatakse ja millistele andmetele põhineb?



5. Kas Maa-amet näeb probleemi tiheasustusega alade määramisel erinevate käsitusviiside kasutamisel? Kas peate võimalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemavaldkondade lõikes ühtse määratluse kasutusele võtmist?

Kuna uuringu läbiviimise periood on ajaliselt piiratud oleme tänulikud, kui leiate võimaluse vastata kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Martti Rõigas
abivallavanem

Teadmiseks: Rõpina Vallavalitsus
Eesti Planeerijate Ühing

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks



MAA-AMET

Martti Rõigas
Põlva Vallavalitsus
info@polva.ee

Teie 02.11.2020 nr 7-1/20-135-1

Meie 18.11.2020 nr 6-3/20/15974-2

Tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlest

Austatud Martti Rõigas

Olete seoses Põlva ja Räpina valla koostatava üldplaneeringu alusuuringu „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks“ läbiviimisega pöördunud Maa-ameti poole selgituste saamiseks Maa-ameti poolt kasutatava tiheasustusalade või sarnase mõiste käsitlest osas.

1. Maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 7 lõike 4 kohaselt on tiheasustusega aladeks sama seaduse tähenduses maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaallpandid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaallpandi skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Tiheasustusega aladeks on ka enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega aladeks määratud alad.

Selgitame, et MaaRS tähenduses tiheasustusalade piirid pandi sisuliselt paika maareformi algusaastatel, hiljem on neid vaid täpsustatud. Maa-amet ei ole kogunud otseselt ruumandmeid MaaRS tähenduses tiheasustusalade kohta. Nende omavalitsuste osas, kus Maa-ametil on olemas üldplaneeringute andmed, on Maa-ametil olemas ka tiheasustusega alade andmed. Probleemiks on see, kui vastavate alade piirid on jäetud planeeringus kajastamata või kohalikul omavalitsusel endal ei ole teadmisi maareformi alguses määratud piiride kohta.

MaaRS § 7 lõike 4 ei kohusta otseselt planeeringuga tiheasustusalade määramisel aluseks võtma generaallpande jm planeerimisprojekte. Nimetatud regulatsioon näeb ette, et kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks mh ka need maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaallpandid, detailplaneerimise projektid jms, mida ei ole kehtetuks tunnistatud.

Maa-ametile teadaolevalt on planeerimisalase seadusandluse muudatustega seonduvalt mitmel korral kerkinud üles ka teema sellest, kas on võimalik muuta või kehtetuks tunnistada hetkel

Muutamise tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098



planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktis 27 sätestatud, mille kohaselt on üldplaneeringuga lahendatavaks ülesandeks mh MaaRS tähenduses tiheasustusega alade määramine. Kuna MaaRS § 7 lõikes 4 nimetatud aladel kehtivad MaaRS erisused on rakendatavad kuni maareformi lõpuni, on vastav regulatsioon Maa-ameti hinnangul siiski vajalik. MaaRS tähenduses tiheasustusalade piirid ei saa oluliselt muutuda, vaid peavad olema määratud ühtviisi maareformi algusest kuni lõpuni. MaaRS tähenduses tiheasustusalade piiridest sõltub eelkõige iga üksikjuhtumi põhiselt maa ostueesõigusega erastamise ulatus, maa hind ja õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel määratava kompensatsiooni suurus. Piiride muutmine enne maareformi lõppu tooks mh kaasa isikute ebavõrdse kohtlemise, eriti pooleliolevate menetluste puhul (kus näiteks ühele õigustatud subjektile tuleks määrata sama maa eest oluliselt kõrgem või madalam kompensatsioon, kui on määratud varem teisele õigustatud subjektile). Rõhutame, et maareform ei ole veel lõppenud, seega MaaRS tähenduses tiheasustusalade mõiste seadusandluses peab säilima, seda määratlust ei ole võimalik muuta ning määratud tiheasustusega alade piiride andmeid on vaja säilitada.

2. Maamaksuseaduse (edaspidi MaaMS) § 11 sätestab mitmesugused tiheasustusega aladega seonduvad maamaksusoodustused. MaaMS § 1 lõike 3 kohaselt arvutab maamaksu Maksu- ja Tolliamet kohaliku omavalitsuse üksuse poolt maamaksu infosüsteemi kaudu esitatud alusandmete põhjal. MaaMS § 5¹ kohaselt on maamaksu infosüsteem Vabariigi Valitsuse asutatav andmekogu, mida peetakse maamaksu arvestamiseks. Maamaksu infosüsteemi kogutakse maamaksu arvestamiseks vajalikke andmeid teistest andmekogudest ja luuakse keskkond kohaliku omavalitsuse üksuste andmekogu põhimääruses määratud maamaksu alusandmete sisestamiseks ja muutmiseks. Kohaliku omavalitsuse üksus on kohustatud kontrollima maamaksu infosüsteemis olevate andmete õigsust ja vajaduse korral andmed parandama või neid täiendama. Andmekogu vastutav töötleja on Rahandusministeerium ning volitatud töötleja Maa-amet.

Vabariigi Valitsuse 04.11.2016 määrusega nr 122 kehtestatud „Maamaksu infosüsteemi põhimääruse“ § 6 lõikes 2 on sätestatud infosüsteemi volitatud töötleja ehk Maa-ameti ülesandeid, milleks on tagada infosüsteemi majutamine ja hooldamine, arendada infosüsteemi koostöös vastutava töötlejaga, korraldada infosüsteemi pidamiseks vajalikke projekteerimis- ja arendustöid ning tagada infosüsteemi andmete käideldavus ja terviklus jms.

Selgitame, et Maa-amet ei sisesta ega muuda andmeid maamaksu infosüsteemis ega vastuta nende õigsuse eest, samuti ei arvuta maamaksu infosüsteemi kaudu esitatud alusandmete põhjal. Lisaks juhime tähelepanu, et hetkel menetluses oleva maamaksuseaduse ja maksukorralduse seaduse muutmise seaduse eelnõu kohaselt luuakse alus maamaksu infosüsteemi üleviimiseks Maa-ametist Maksu- ja Tolliametisse. Seadus on planeeritud jõustuma 1. jaanuaril 2021. Seega peaksid eelkõige kohalik omavalitsus ning Maksu- ja Tolliamet selgitama, millist tiheasustusega alade määramise käsitlust MaaMS § 11 rakendamisel kasutatakse.

3. Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 43 lõike 2 punkti 5 kohaselt on unikaaladressi nõudvateks aadressiobjektideks mh olemasoleval või kavandataval selgelt piiritletaval tiheasustusega või kompaktsel asustusega alal (edaspidi *unikaaladressi nõudega ala*) asuvad maaüksused. Selgitame, et aadressiandmete süsteemis kasutatava mõiste „unikaaladressi nõudega ala“ sisustamisel lähtutakse peamiselt kohalike omavalitsuste määratud tiheasustusaladest, aga ka faktilisest hoonete tihedusest (analüütiliste reeglite alusel), mis ei ole alati kooskõlas planeeringutes määratuga. Ainult planeeringutes määratust ei saa lähtuda, sest see ei taga üle Eesti ühtsetel alustel adresseerimist.

Juhime tähelepanu, et 2020. aasta 1. detsembril jõustuva ruumiandmete seaduse ning korteriomandi- ja korteriühituse seaduse muutmise seaduse kohaselt seotakse unikaaladressi nõue lahti mõistetest „tiheasustusega alad“ ja „kompaktsel asustusega alad“. Nimelt muudetakse ja sõnastatakse RAS § 43 lõike 2 punkt 5 järgmiselt: „5) aadressiandmete süsteemi infosüsteemi (edaspidi *ADS-i infosüsteem*) vastutava töötleja määratud unikaaladressi nõudega aladel (edaspidi *unikaaladressi nõudega ala*) asuvad maaüksused;“. Lisaks täiendatakse RAS § 43 lõikega 3

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

järgmises sõnastuses: "(3) ADS-i infosüsteemi vastutaval töötajal on õigus määrata unikaaladressi nõudega alasid, lähtudes käesoleva seaduse § 48 lõikes 1 sätestatud leitavuse põhimõttest ning arvestades olemasolevate ja planeeritavate hoonete maastikul paiknemise tihedust või piirkonna kultuurilist eripära."

Ruumiandmete seaduse ning korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et „RAS-i § 43 lõike 2 kehtiv punkt 5 sätestab, et unikaaladressi nõudvad aadressiobjektid on olemasoleval või kavandataval selgelt piiritletaval tiheasustusega või kompaktse asustusega alal (edaspidi unikaaladressi nõudega ala) asuvad maaiüksused. Uue sõnastusega laiendatakse unikaaladressi nõudvate aadressiobjektide loetelu maaiüksustega, mis asuvad ADS-i infosüsteemi vastutava töötaja (praegu Maa-amet) määratud unikaaladressi nõudega aladel. Kuna Maa-amet arvestab unikaaladressiga alade loomisel ka kehtivas punktis 5 sätestatud alasid, puudub vajadus neid alasid eraldi markeerida.

RAS-i § 43 lõike 2 punkti 5 muutmise ning samasse paragrahvi lõike 3 lisamise eesmärk on lahendada olukorrad, kus vaatamata piirkonna suurele asustustihedusele puudub unikaaladressi määramise nõue ja aadressiobjekt (nt hoone) ei ole seotõttu leitav. Õigusaktides ei ole tiheasustusega ala ega kompaktse asustusega ala legaalseaduslik. Kohalikud omavalitsused määravad tiheasustusega või kompaktse asustusega alad planeeringutega väga erinevalt. Sageli on väljaspool omavalitsuste määratud tiheasustusega alasid sarnase ilmaga piirkondi. Samas on omavalitsused määranud planeeringutega tiheasustusega aladeks selliseid piirkondi, kus tiheasustust tegelikult ei ole ega tõenäoliselt ei teki ka tulevikus (nt pargid linnas, linna servas olevad hajusalt paiknevate talude alad vmt).

Kohalikud omavalitsused lähtuvad tiheasustusega alade ja kompaktse hoonestusega alade määramisel mitmetest erinevatest, mis tulenevad nt planeerimis- ja ehitustegevust reguleerivatest õigusaktidest, samuti omavalitsuste arenguvajadustest ja -kavast. Seega ei saagi eeldada, et kogu riigis oleksid need alad ühetaoliselt määratud. Seetõttu ei ole põhjendatud unikaaladressi nõude sidumine kitsalt vaid sellega, kas kohalik omavalitsus on määranud planeeringuga piirkonna tiheasustusalaks. Praktikas tekib olukordi, kus on põhjendatud määrata mingi ala unikaaladressi nõudega alaks vaatamata sellele, kas see ala on tiheasustusega ala teiste õigusaktide, sh planeerimisseaduse mõistes.

Kuna koha-aadress peab tagama objekti leitavuse kõigjal ühtsetel põhimõtetel, on vaja aadressiandmete süsteemi eesmärgipäraseks toimimiseks anda ADS-i infosüsteemi vastutavale töötajale ehk Maa-ametile õigus määrata unikaaladressi nõudega aladeks alasid, mis ei ole seotud ainult omavalitsuse määratud tiheasustusega või kompaktse asustusega aladega, vaid hõlmavad ka nimetatud aladest väljaspool olevaid sama ilmaga alasid. Ühtsetel alustel määratavad unikaaladressi nõudega alad tagavad riigis ühetaolise aadressikorralduse ega lisa seegiures täiendavaid kohustusi või piiranguid ehitus- ega muudele tegevustele.

Maa-amet määrab unikaaladressi nõudega alad tegeliku situatsiooni alusel, hõlmates ka alad, mis kohaliku omavalitsuse planeeringute või planeerimisseaduse mõistes ei kuulu tiheasustusega või kompaktse asustusega alade hulka, kuid tegelikult on piirkonnas niivõrd suur asustustihedus, et unikaaladressi määramine on tingimata vajalik. Maa-amet lähtub kogu riigis ühesugustest reeglitest ja kohalike omavalitsuste ettepanekute põhjal vaadatakse üle kõik juhtumid, kui soovitakse teha erandeid. Erandi tegemisel arvestatakse ka kultuurilise eripäraga. Näiteks osades rannakülades on küll tihe asustus, kuid tegemist on ridamisi asetsevate elamutega, talude nimed on siltidega tähistatud ja aadressiobjektide leitavus on hästi tagatud. Sellistes küladest ei ole alati mõistlik ega otstarbekas määrata unikaaladressi nõudega ala ega nõuda liikluspinnajärgset adresseerimist. Kui tegu on aga uuema ja ebakorrapärase asustusega, kus leitavuse tagamine ainult nimesid kasutades on küsitav ja nimesid ei ole tähistatud ka looduses, eelistab Maa-amet ala määrata unikaaladressi nõudega alaks. Samas ei ole keelatud ka unikaaladressi nõudega alal jätta kehtima talude nimed ja paralleelaadressina määrata



tänavajärgsed aadressid.

Kokkuvõtlikult on unikaalaadressi nõudega alade määramise põhimõtted järgmised:

- unikaalaadressiga alade hulka võib arvata alad, mis kohaliku omavalitsuse planeeringute või planeerimisestuse mõistes ei kuulu tiheasustusega või kompaktse asustusega alade hulka, kuid tegelikkuses on piirkonnas selline asustustihedus, et unikaalaadressi määramine on tingimata vajalik;
- unikaalaadressiga alade hulga võib välja jätta alad, mis kohaliku omavalitsuse planeeringute või planeerimisestuse mõistes kuuluvad tiheasustusega või kompaktse asustusega alade hulka, kuid tegelikkuses on piirkonnas kõrge asustustihedus ning unikaalaadressi määrata ei ole vaja;
- unikaalaadressiga alade määramisel võib teha erandeid, arvestades kultuurilise eripäraga, kui aadressiobjektide leitavus on hästi tagatud.“

4. Maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 11 lõike 2 kohaselt on katastrikaardi mõõtkava 1:10 000, õigusaktidega sätestatud korras määratud tiheasustusega aladel on katastrikaardi mõõtkava 1:500 või 1:2000. Keskkonnaministri 14.08.2018 määrusega nr 30 kehtestatud „Katastriüksuse moodustamise korra“ (edaspidi Kord) § 2 punktis 4 on sätestatud, et tiheasustusega ala Korra tähenduses on linn asustatuseksena, alev, alevik ning üldplaneeringuga või maakonnaplaneeringuga tiheasustuseks või kompaktse hoonestusega alaks määratud ala. Korra eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et „paragrahvis 2 on määratletud olulisemad määrused kasutatavad mõisted. Nende arvamine on vajalik, kuivõrd kehtivas õiguses ei ole need piisava põhjalikkusega lahti kirjutatud või on neid võimalik mõista erinevalt või ei ole neid üldse määratletud. Punktis 1 on ühetaolise arusaamise huvides sisustatud „katastrimöödistamine“. Mõiste on kasutusel ka MaaKatSis, kuid selge määratlus seaduses puudub. Katastrimöödistamine on katastriüksuse piiri määramine, vajadusel ka piiri kindlakstegemine, tähistamine, möödistamine ja kättenäitamine. Samal põhimõttel on määratletud mõisted „puudutatud katastriüksus“, „katastriüksuse alusandmed“, „tiheasustusega ala“ ja „piirimärgi taastamine“.“ Seega oleme seisukohal, et MaaKatS-s kasutatavat „tiheasustusega ala“ mõistet tuleks ühetaolise rakendamise huvides sisustada selliselt, nagu Kord vastavat mõistet määratleb.

5. Arvestades erinevate valdkondade spetsiifikat ei pea Maa-amet võimalikuks üleriigiliselt ja erinevate teemavaldkondade lõikes ühtse tiheasustusega ala määratluse kasutusele võtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Sven Haljas
665 0783 sven.haljas@maaamet.ee

Maire Sahu
675 0877 maire.sahu@maaamet.ee

Mall Leht
675 0852 mall.leht@maaamet.ee

Lisa 2. Tiheasustusalaga seotud mõistete kasutus õigusaktides

I. Analüüsi eesmärgid

Analüüsi eesmärgid on järgmised:

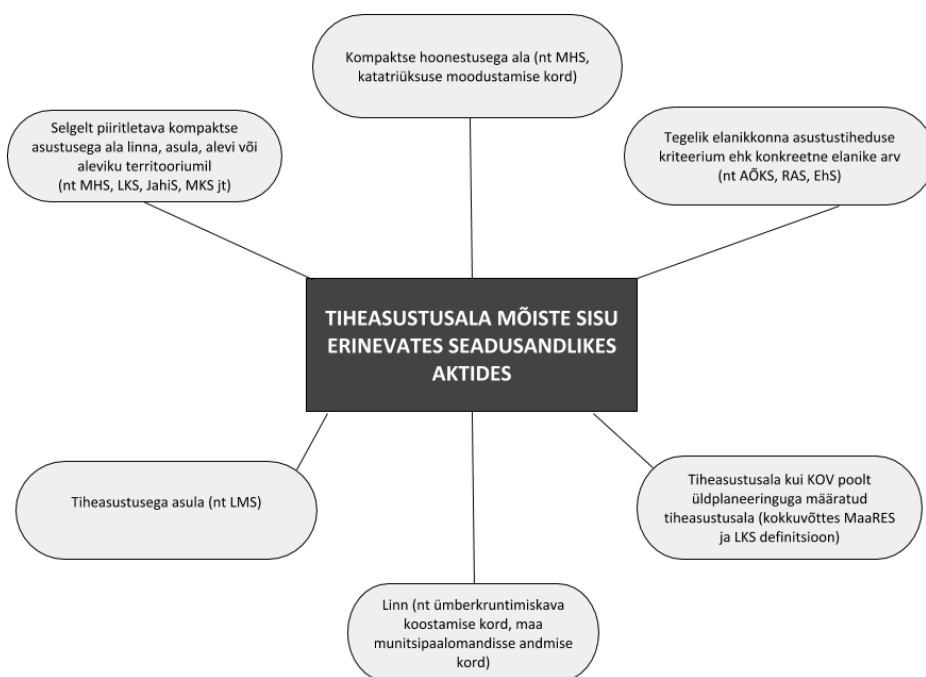
- 1) Anda ülevaade **tiheasustusalaga seonduvate mõistete kasutusest ja sisustamisest õigusaktides** ning varasemates planeeringutes ja teha ettepanek otstarbekaks mõistekasutuseks (kas kasutada tiheasustusala, kompaktse hoonestusega või kompaktse asustusega ala mõistet vms).
- 2) Anda ülevaade **tiheasustusalaks määramisega (ka tiheasustusala laiendamise või vähendamisega) kaasnevatest mõjudest erinevate õigusaktide valguses.**

Analüüsi käigus analüüsitakse muuhulgas ka järgmisi küsimusi:

- a) Mida toob endaga praktikas kaasa ala määramine tiheasustusalaks?
- b) Millised õiguslikud tagajärjed kaasnevad tiheasustusala piiride muutmisega?
- c) Mis juhtub, kui üldplaneeringuga tiheasustusalasid ei määrata?

II. Analüüs

1. Tiheasustusalaga seotud terminite kasutus seadustes



Skeem 1. Mõiste sisu erinevates seadusandlikes aktides



Termin *tiheasustusala* on planeerimisõiguse termin. Tiheasustust saab hajaasustusest eristada näiteks elanike tiheduse, hoonete tiheduse, maaüksuste tiheduse erinevuse kaudu.⁷ Planeerimisseaduse (PlanS) § 75 lg 1 p 27 järgi määratakse üldplaneeringuga maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alad. Seega tuleb PlanS-is sisalduva termini tiheasustusala sisu määratlemisel uurida maareformi seadust (MaaRS) ja looduskaitseadust (LKS).

1. MaaRS § 7 lg 4 kohaselt loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mis on **tiheasustusega aladeks** määratud kehtestatud planeeringuga.⁸

Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaallaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaallaanid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud.

Tiheasustusega aladeks on ka enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega alaks määratud alad.

2. LKS § 38 lg 1 p 3 kohaselt on tiheasustusala **linna ja alevi ning aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala**, kus ehituskeeluvööndi ulatus mere rannal on 50 meetrit.

Eeltoodust nähtub, et MaaRS-is ja LKS-is on sisustatud terminid tiheasustusala erinevalt. MaaRS võtab aluseks teise organi otsustuse, et mingi ala on tiheasustusala. LKS tekst tugineb samuti teise organi otsustusele (linn, alev, alevik, küla), kuid sätestab täiendava eelduse, mis peab esinema - selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala. LKS ei defineeri aga seda, mis on selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala.

Planeerimis- ja ehitusõiguse kodifitseerimisel jäeti teadlikult termin tiheasustusala defineerimata ja seda tehti põhjusel, et terminid tiheasustusala kasutati PlanS vastu võtmise ajal ka juba teistes õigusaktides (sh erineva õigusliku sisuga, nt MaaRS, PakS, RAS jt), mistõttu ei peetud mõistlikuks tekitada juurde veel üht erisuguse sisuga samakujulist terminit.⁹ MaaRS tiheasustusala definitsioonist lähtuti PlanS koostamisel põhjusel, et maareform oli PlanS koostamise hetkeks jõudnud lõppetappi ning sellest olenes maa erastamise ulatus ja võõrandatud maa eest makstava kompensatsiooni summa, mistõttu ei peetud põhjendatuks „tiheasustusega ala“ mõiste ka PlanS-st väljajätmist.¹⁰

PlanS seletuskirja kohaselt tuleb tiheasustusega aladena mõista PlanS tähenduses maa-alasid, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga (kas üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu alusel).¹¹ Teiste sõnadega otsustab PlanS kohaselt tiheasustusala mõiste kasutamise üle kohalik omavalitsus, kes määrab tiheasustusala enda planeeringuga. Küsitav on, missuguses ulatuses peaks kohalik omavalitsus lähtuma maa-ala tiheasustusala määramisel ka LKS-is sätestatud tiheasustusala definitsioonist, mis seob tiheasustusala mõiste peamiselt asula õigusliku staatusega ja kompaktse asustuse kriteeriumiga. Samas jätab LKS kompaktse asustuse kriteeriumi defineerimata ning seetõttu ei ole võimalik määratleda LKS pinnalt mingit omavalitsuse otsustust kitsendavat kriteeriumi või nõuet. Kokkuvõttes saab järeldada, et tiheasustusala mõiste sisustamine on jäetud kohaliku omavalitsuse pädevusse ja selle mõiste rangeid kriteeriume PlanS ei määratle.

7

https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/dokumentid/Uuringud/Ruumiline_planeerimine/2014_asustuse_aren_gu_suunamise_ulesande_lahendamise_voimalused_maakonnaplaneeringus.pdf, lk 29

⁸ Ehitus- ja planeerimisõiguse üld- ja eriosa rakendusanalüüs 2009: „Sisuliselt on tegemist sättega, mille alusel tuleks MP-ga tiheasustusala määramiseks määrata alad, mis on tiheasustusala määramiseks määratud kehtestatud planeeringutega, mis on aga sisutühi kohustus, kuna sel juhul ei ole tegemist tiheasustusala määramisega, vaid eelnevalt mingite teiste planeeringutega tiheasustusala määramiseks määratud alade fikseerimisega.” Lk 59.

⁹ Mikli, S. jt. Mõistete ühitamisest planeerimis- ja ehitusõiguses: kodifitseerimise positiivsed ja negatiivsed küljed. Õiguskeel 1/2014. Arvutivõrgus:

https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/sandra_mikli_ago_pelisaar_moistete_uhitamisest_planeerimis-ja_ehitusõiguses_kodifitseerimise_positiivsed_ja_negatiivsed_kuljed.pdf

¹⁰ PlanS seletuskiri, lk 128.

¹¹ PlanS seletuskiri, lk 128.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Analüüsitud õigusaktide pinnalt saab välja tuua järgmised termini tiheasustusalade sisustamisel enim kasutatud kriteeriumid:

7. Omavalitsuse poolt planeeringuga määratud tiheasustusalade (**13 õigusaktis**¹²);
8. Asula õiguslik staatus – linn, alev, alevik, küla (**10 õigusaktis**¹³);
9. Kompaktse asustusega maa-ala (**6 õigusaktis**¹⁴);
10. Tegelik elanikkonna asustustihedus kompaktse asustusega alal (nt vähemalt 300 elanikku) ehk tegelik elanike arv konkreetsel maa-alal (**4 õigusaktis**¹⁵);
11. Kompaktse hoonestusega maa-ala (**4 õigusaktis**¹⁶);
12. Kohtupraktika: tiheasustusalaks peetakse linna, alevit ja alevikku ning küla selgelt piiritletavat kompleksi, kus ehitised on üksteisele lähedal (3-15-1933, p 14).

Kehtivates õigusaktides on valdavalt tiheasustusalade defineeritud läbi kohaliku omavalitsuse **planeeringu regulatsiooni ehk alana, mis on omavalitsuse poolt määratud tiheasustusalaks**. PlanS seletuskirja kohaselt tuleks tiheasustusalade mõiste sisustamisel lähtuda kohaliku omavalitsuse poolsest tõlgendusest, kes määrab tiheasustusalade planeeringuga. Sellisele lähenemisele vastab ka suurem osa täna kehtivatest õigusaktidest.

Asula õigusliku staatuse (küla, alevik, alev ja linn) puhul rakendatakse asustustiheduse kriteeriumi. Seega on erinevates õigusaktides määratletud tiheasustusalade linna, alevi, aleviku või küla territooriume. Samuti on kohtupraktikas leitud, et „linnad, valdade keskused ja suuremad asulad kuuluvad tiheasustusalade hulka juba traditsiooniliselt. Hajaasustusega asulaks on küla, alevik on üldjuhul vähemalt 300 alalise elanikuga tiheasustusega“ (vt THK osjas nr 3-08-2293, lk 7). Näiteks on Ehitusseadustiku seletuskirja kohaselt tiheasustusega ala puhul tegemist linna, alevi või aleviku (aga mitte küla!) territooriumiga.¹⁷

Kõrge asustustihedus nendel territooriumitel tingib erinevate huvide ja väärtushinnangute rohkuse, mistõttu on nendel maa-aladel sageli ka detailplaneeringu koostamise vajadus (mitte kohustus). Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et tiheasustusalal asuvate naaberkinnisasjade omanike vahelised huvikonfliktid seoses ehitamisega peab esmajoones lahendama detailplaneering (vt 3-3-1-42-02, p 19; 3-3-1-4-12, p 11).

Kokkuvõttes eeldab Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrus nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord“ üksnes seda, et asustusüksuse territooriumile jääb tiheasustusalade. Seejuures ei pea tiheasustusalade piirid kattuma asustusüksuse haldusterritooriumi piiridega.

Mitmetes õigusaktides on maa-ala tiheasustusalade käsitlemine seatud sõltuvusse **elanike tegelikust arvust konkreetsel maa-alal**. Nii näiteks vaatab atmosfääriõhu kaitse seadus¹ tiheasustusega piirkonnana „piirkonda, kus elab üle 100 000 elaniku¹⁸“ või pakendiseadus „alana, kus asustustihedus on rohkem kui 500 elanikku ühel ruutkilomeetril“. Ehitus- ja planeerimisõiguse üld- ja eriosa rakendusanalüüsis (2009) leiti, et tiheasustusalade kõige täpsemaks määratluseks tuli rakendusanalüüsi tegemise hetkel pidada PakS-is sätestatud, millest saab järeldada, et tiheasustusega aladeks on alad, kus asustustihedus on rohkem kui 500 elanikku ühel ruutkilomeetril.¹⁹ Veel on tiheasustusalade mõiste sisustamisel võimalik lähtuda Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määrusest nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord“ §-ist 2, millest tuleneb, et tiheasustusalade tuleks määratleda maa-alasid, kus on vähemalt 300 alalist elanikku. **Eesti Statistika kodulehel toodud andmete kohaselt on tiheasustusega paikkond tihehoonestusega ala, kus hoonetevaheline kaugus ei ole suurem kui 200**

¹² **Seadused:** MHS, MaaRS, PakS, MaaMS, MaaKatS, JäätS, KKütS. **Määrused:** õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad, ümberkruntimiskava koostamise kord, maa munitsipaalomandisse andmise kord, maa hindamise tegevuslitsentside andmise kord, katastriüksuse moodustamise kord, hajaasustuse programm.

¹³ **Seadused:** MHS, LKS, LMS (asula), JahiS, MuKS, KeÜS, EhS. **Määrused:** ümberkruntimiskava koostamise kord, maa munitsipaalomandisse andmise kord, katastriüksuse moodustamise kord.

¹⁴ **Seadused:** RAS, LKS, JahiS, MuKS, KeÜS. **Määrused:** hajaasustuse programm.

¹⁵ **Seadused:** AÕKS, EhS, PakS. **Määrused:** asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord.

¹⁶ **Seadused:** RAS, MHS. **Määrused:** õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad, katastriüksuse moodustamise kord.

¹⁷ [Ehitusseadustiku seletuskiri](#), § 142 lg 2. Lk 152.

¹⁸ AÕKS¹ § 44 lg-3 kasutatakse mõistet linnastu, mille all mõistetakse piirkonda, kus elanike arv on üle 250 000, või piirkonda, kus elanik arv on 250 000 või vähem, võttes arvesse asustustihedust [ühel ruutkilomeetri kohta](#). AÕKS¹ seletuskirja kohaselt kasutati terminit *linnastu* varem kasutatud termini *tiheasustusega piirkond* asemel (vt [lähemalt](#), lk 9).

¹⁹ [Ehitus- ja planeerimisõiguse üld- ja eriosa rakendusanalüüs 2009](#), lk 60.



m ja kus elab vähemalt 200 inimest.²⁰ Seega on võimalik ühe lähenemisena maa-ala piiritlemisel lähtuda hoonetevahelisest kaugusest²¹ või sarnaselt PakS-is või AÕKS¹-is sätestatule ühe ruutkilomeetri kriteeriumist.

Kompaktse asustuse kriteerium on õigusaktides seotud peamiselt asula õigusliku staatusega, s.t linna, alevi, aleviku ja küla selgelt piiritletava maa-alaga. Sellisel juhul rakendatakse eeldust, et asulas on kompaktne asustus (nt MuKS, JahiS, LKS). KeÜS § 35 lg-s 2 nimetatud „kompaktse asustusega ala“ saab KeÜS kommentaaride kohaselt lugeda tiheasustusalas sünonüümiks. Samuti seab KeÜS „kompaktse asustusega ala“ sõltuvusse asula staatusest, s.t kompaktse asustusega alaks loetakse alati linnasid ja alevaid.²² Seevastu RAS ei loe kompaktse asustusega ala tiheasustusalas sünonüümiks, vaid eristab neid (RAS § 43 lg 2 p 4). Sarnaselt RAS-ile eristab riigihalduse ministri 22.02.2018 määrus nr 14 „Hajaasustuse programm“ planeeringuga määratud tiheasustusalas kompaktse asustusega maa-alast defineerides viimast kui maa-ala, kus elab rahvastikuregistri andmetel taotluse esitamise aasta 1. jaanuari seisuga üle 50 inimese (määruse § 2 lg 4 p 2). Näiteks, Tartu linna üldplaneeringu (2040+) eelnõus on kompaktse asustusega arengualade all mõistetud maa-alasid, mis sobituvad maalisel keskkonda ruumiliselt ja funktsionaalselt ja millel on tulevikku suunatud head arenguvõimalused ja eeldused kujuneda tiheasustusega aladeks (maareformi seaduse tähenduses). Eelnõu kohaselt on „asumi arengu tulemusel kujunev tiheasustusega ala kompaktse ja linnalise ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandva hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala, mida iseloomustavad **tihe, korrapärane krundistruktuur, ühtsed arhitektuurinõuded, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustuse lahendus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste, avalike haljasalade ja rajatiste (n. sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.**“²³ Seega on tiheasustusega alade all mõistetud olemasolevaid kompaktse asustusega alasid - alevikud, külade olemasolevad kompaktse asustusega keskused ja detailplaneeringute alusel moodustatud ja väljakujunenud kompaktse asustusega alad, mis on varustatud planeeringu kohase taristuga ning enam kui 50% kruntide ulatuses hoonestatud.²⁴

Tiheasustusalas kõrval käsitletakse mitmes õigusaktis veel **kompaktse hoonestusega ala**, mille all mõistetakse maavanema poolt **kuni 2001. aasta 1. maini** seaduse alusel kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul määratud maa-ala (nt MHS, katastriüksuse moodustamise kord ja õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad). Viidatud õigusaktide grammatilisest tõlgendusest tulenevalt kasutati kompaktse hoonestuse kriteeriumit teatud maa-ala nn tiheasustusalas määramisel õigusaktides üksnes kuni 01.05.2001. Samas kasutatakse kompaktse hoonestusega maa-ala mõistet jätkuvalt kehtivates üldplaneeringutes. Näiteks mõistetakse kompaktse hoonestusega maa-ala all mõnede valdade üldplaneeringutes külakeskust (nt [Rakvere valla üldplaneeringu seletuskiri](#), [Tõrva valla üldplaneeringu arengu suunamise põhimõtted](#)), eristades seda tiheasustusalas, milleks peetakse pigem linna, alevi või aleviku territooriume. Samas, näiteks Verora valla üldplaneering defineerib kompaktse hoonestusega maa-ala kui ala, mida iseloomustab ühiste insenerivõrkude ja tänavaruumi tekkimine ning tegemist on enamasti tiheasustusega ala sees asuva erinevatel kinnistutel paikneva hoonete grupiga, erandjuhtudel võivad väiksemad kompaktse hoonestusega alad moodustuda ka väljaspool tiheasustusega alasid (vt [Veriora valla üldplaneering](#), lk 6).

SOOVITUSED MÕISTE OTSTARBEKAS KASUTAMISEKS

1. Kokkuvõttes on tiheasustusalas kui termin täpselt ja rangelt sisustamata. Samas on termin kasutusel kümnetes erinevaid valdkondi reguleerivates seadustes ja määrustes, kus see mõiste tugineb peamiselt kohaliku omavalitsuse planeeringus tehtud otsustusele. Vaatamata termini juhuslikule kasutusele on see siiski omandanud teatud tähenduse ehk sellel on teatav eristav ning määratlev tähendus.
2. Tiheasustusalas termini sisustamisel oleks soovitatav lähtuda maa-ala staatusest (linn, alev, alevik, küla) ning sellel maa-alal esinevast tegelikust asustustihedusest ehk elanike arvust (näiteks vähemalt 200 elanikku) ühel ruutkilomeetril. Seejuures tuleks lähtuda sellest, et kompaktne asustus või kompaktne hoonestus on pigem tiheasustuse mõiste sisustamise kriteeriumid, mitte sama tähendusega terminid.

²⁰ <https://www.stat.ee/et/uudised/pressiteade-2014-038>. Vt ka <https://www.stat.ee/dokumendid/165741>.

²¹ Näiteks on mitmetes üldplaneeringutes peetud hoonetevahelise kauguse mõttes piisavaks ka 100 m, et moodustuks tiheasustusalas (vähemalt 3 hoonet). Vt nt [Harku valla üldplaneering; või Jõelähtme valla üldplaneering](#).

²² KeÜS kommentaarid. § 35, p 3.1.

²³ Tartu linna üldplaneeringu eelnõu, lk 29. Arvutivõrgus:

[<https://www.tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/uldplaneering2040/TartuUPseletuskiri.pdf>]

²⁴ Ibid, lk 30.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

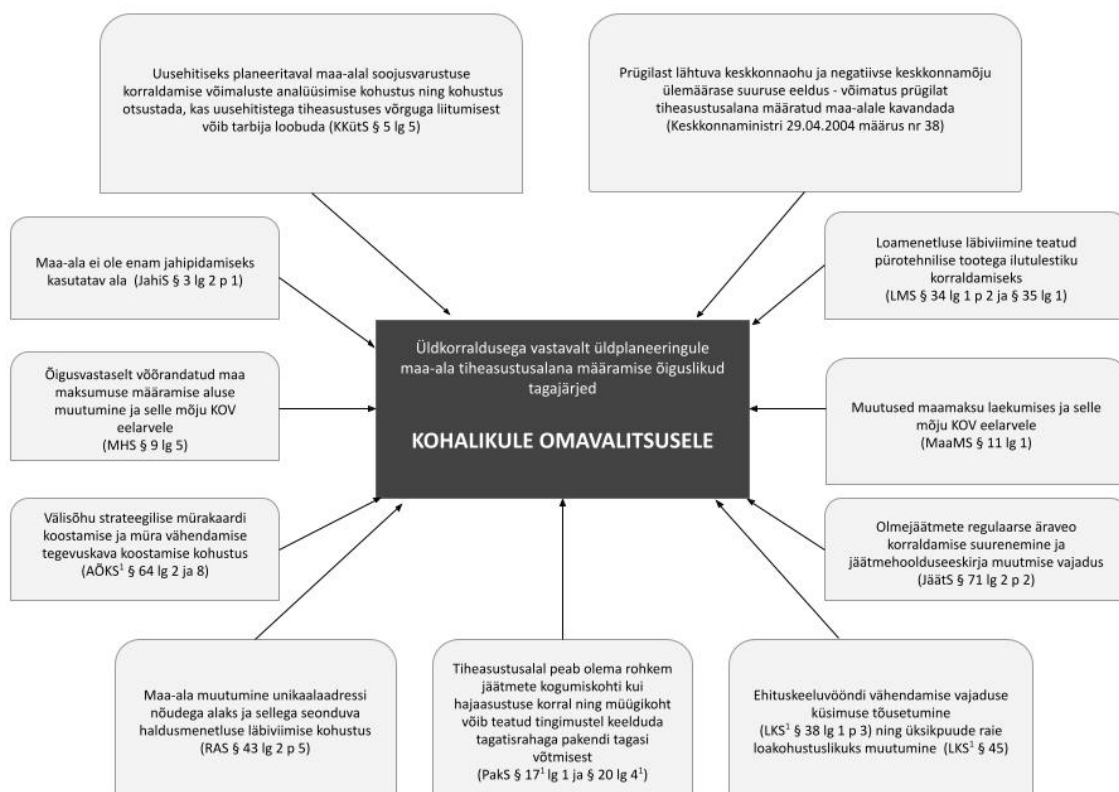
NÄIDE: tiheasustusala on linna, alevi, aleviku ja küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala, mis on tiheasustusega alaks määratud kehtestatud planeeringuga või, kus elab vähemalt 200 elanikku ühel ruutkilomeetril.

3. Kui edaspidi kasutatakse termini *tiheasustusala* asemel üksnes *kompaktse hoonestuse* või *kompaktse asustusega maa-ala* määratlust, siis tekiks kõikide *tiheasustuse/tiheasustusala* terminit sisaldavate seaduste rakendamisel tõlgendamisprobleem, mida iga õiguse rakendaja võib lahendada erineval viisil. Selle tulemusel võib rakenduspraktika muuta olukorra veelgi ebaselgemaks. Sellest tulenevalt oleks mõistlikum jätkata tiheasustuse termini kasutamisega, vaatatama selle teatavale ebamäärasusele.
4. Seega on selguse huvides soovitatav planeeringudokumentides (pigem avatud mõistena) ära defineerida tiheasustusala mõiste ning seejärel ka tagada selle õige ning läbiv kasutus planeerimisdokumentides.

Eeltoodu ei tähenda aga seda, et tiheasustuse mõiste defineerimise praktika peaks vältimatult kujunema igas omavalitsuses erinevaks ja seetõttu hakkaks erineva ka planeeringu alusel toimuvad tegevused. Eeltoodu pinnalt saab asuda seisukohale, et tiheasustuse mõiste tuumaks on linna, alevi, aleviku ja küla tihedamalt asustatud osad. Kohalike omavalitsuse PS järgne enesekorraldusõigus hõlmab seetõttu ka selle, et kuidas enda territooriumi ruumikasutust reguleeritakse. Seega on teatud ulatuses õiguslikult paratamatu see, et tiheasustuse mõiste rakenduspraktika on ja jääb mingil määral erinevaks.

2. Maa-ala tiheasustusalaks määramisega kaasnevad õiguslikud tagajärjed

Vastava maa-ala määratlemisest tiheasustusalana või hajaasustusalana kaasnevad teatud õiguslikud tagajärjed. Erinevate õigusaktide kohaselt on maa-ala tiheasustusalana määramise õiguslikud tagajärjed kohaliku omavalitsuse jaoks järgmised:



Skeem 2. Maa-ala tiheasustusalana määramise õiguslikud tagajärjed KOV-ile

A. Üldiseks õiguslikuks tagajärjeks teatud maa-ala tiheasustusalaks määramisel on kohaliku omavalitsuse halduskoormuse suurenemine ehk täpsemalt toimub hallatavate teemaderingi lainemine (kaudne mõju omavalitsuse eelarvele).

Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (AÕKS¹) § 64 lg 1 sätestab, et välisõhu strateegiline mürakaart on kaart, mille abil antakse üldhinnang **tiheasustusalale** või põhimaantee, põhiraudtee ja põhilennuvälja tekitatud müratasemete kohta või antakse üldprognos selle piirkonna müratasemete kohta. Välisõhu strateegiline mürakaart on müra vähendamise tegevuskava aluseks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt **koostab tiheasustusega piirkonna omavalitsus** tiheasustusega piirkonna välisõhu strateegilise mürakaardi ja esitab selle teadmiseks Terviseametile ning Keskkonnaministeeriumile. Selline kohustus on omavalitsusele juhul, kui tiheasustusega piirkonnas elab üle 100 000 elaniku ning see piirkond on üldplaneeringus määratletud tiheasustusalana (AÕKS¹ § 64 lg 3). Väljaspool tiheasustusega piirkonda leviva müra kohta koostab välisõhu strateegilise mürakaardi ja müra vähendamise tegevuskava ning esitab Terviseametile ja Keskkonnaministeeriumile teadmiseks kas põhimaantee omanik; põhiraudtee omanik või põhilennuvälja omanik. Sellisel juhul lepib omavalitsus välisõhu strateegilise mürakaardi alusel müraallika valdajaga kokku müra vähendamise abinõud ja nende rakendamise tähtsajad. Kokkulepitu alusel **koostab kohaliku omavalitsuse üksus müra vähendamise tegevuskava**, mis esitatakse Terviseametile ning Keskkonnaministeeriumile teadmiseks (AÕKS¹ § 64 lg 8). Müra vähendamise tegevuskavas toodud müra vähendamise eesmärgid ja prioriteetsed tegevused on osa kohaliku omavalitsuse arengukavast (AÕKS¹ § 64 lg 9).

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Järeldus: Seega maa-ala tiheasustusalaks määramisega tekib omavalitsusele **kohustus koostada** tiheasustusega piirkonna (kui seal elab üle 100 000 elaniku) **välisõhu strateegiline mürakaart**. Väljaspool tiheasustusega piirkonda leviva müra kohta oleks mürakaardi koostamise kohustus põhimaantee, põhiraudtee ja põhilennuvälja omanikul (AÕKS § 64 lg 5). Sellisel juhul peab KOV välisõhu strateegilise mürakaardi alusel **müraallika valdajaga leppima kokku ka müra vähendamise abinõud ja nende rakendamise tähtajad**. Kokkulepitu alusel peab KOV koostama **müra vähendamise tegevuskava**, mis esitatakse samuti Terviseametile ning Keskkonnaministeeriumile teadmiseks (AÕKS § 64 lg 8). Müra vähendamise tegevuskavas toodud müra vähendamise eesmärgid ja prioriteetsed tegevused peavad olema osa KOV arengukavast (AÕKS § 64 lg 9).



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Kaugkütteseadus (KKütS) § 5 lg 1 sätestab, et kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on omavalitsusel õigus määrata kaugküttepiirkond oma haldusterritooriumi piires. Kaugküttepiirkonna määramise otsus peab lähtuma KKütS § 5 lõikes 1 sätestatud põhimõtetest. KKütS § 5 lg 5 kohaselt tuleb enne kaugküttepiirkonna määramist **tiheasustusega** uusehitisteks planeeritavale maa-alale analüüsida soojusvarustuse korraldamise võimalusi, lähtudes KKütS § 5 lõikes 1 sätestatud põhimõtetest. Kaugküttepiirkonna määramisel tiheasustusega uusehitisteks planeeritaval maa-alal on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kui kohaliku omavalitsuse volikogu ei näe ette teisiti.

Järeldus: KKütS paneb omavalitsusele **kohustuse** enne kaugküttepiirkonna määramist tiheasustusega uusehitisteks planeeritavale maa-alale **analüüsida soojusvarustuse korraldamise võimalusi** (lähtudes sj KKütS § 5 lg-s 1 sätestatud põhimõtetest). Nimelt teeb kohaliku omavalitsuse volikogu kaugküttepiirkonna määramise otsuse (KKütS § 5 lg 2). Kaugküttepiirkonna määramisel tiheasustusega uusehitisteks on võrguga liitumine kohustuslik, v.a juhul, kui volikogu ei otsusta teisiti. Seega peab volikogu otsustama mh selle üle, kas uusehitistega tiheasustuses võrguga liitumisest võib tarbija loobuda.

Pakendiseadus (PakS) § 15 lg 1 sätestab, et kohaliku omavalitsuse organ määrab kindlaks oma haldusterritooriumil pakendi ja pakendijäätmete kogumisviisid ning sätestab need jäätmehoolduseeskirjas. PakS § 17¹ lõikest 1 tulenevalt peab maa-ala **tiheasustusalana** määramisel tagatisrahata pakendi jäätmete kogumiskohtade tihedus olema tavapärasest suurem. Näiteks kui tiheasustusega alal on asustustihedus rohkem kui 1000 elanikku ühel ruutkilomeetril – peab olema vähemalt üks kogumiskoht jäätmevaldajast 500 meetri raadiuses (PakS § 15 lg 1 p 1). Vastavad kogumiskohad määratakse kindlaks taaskasutusorganisatsiooni ja omavalitsuse vahel sõlmitavas lepingus (PakS § 15 lg 1³) ning omavalitsus peab võimaldama taaskasutusorganisatsioonidel täita PakS § 15 lõikes 1 sätestatud tingimusi (tiheduse kriteerium). Täiendavalt muutub maa-ala tiheasustusalaks määramisel tagatisrahaga pakendisse pakendatud kaupa müüva isiku kohustus, s.t pakendit, millele on kehtestatud tagatisraha ei pea vastav kaupa müüv isik tagasi võtma, kui müügikoha suurus on alla 20 ruutmeetri ja see paikneb **tiheasustusalal** (PakS § 20 lg 4¹).

Järeldus: Maa-ala tiheasustusalana määramisel muutuvad taaskasutusorganisatsioonide kohustused selliselt, et tagatisrahata pakendi jäätmete kogumiskohtade tihedus peab vastama asutuse tihedusele (elanike arvu kriteerium). Seda asjaolu peab **omavalitsus arvestama taaskasutusorganisatsiooniga sõlmitavas lepingus**. Tiheasustusalal võib müügikoht teatud tingimustel keelduda tagatisrahaga pakendi tagasi võtmisest.

Ruumiandmete seaduse (RAS) § 43 lg 1 kohasel on unikaalaadress koha-aadress, mille tekstilis-numbriline kuju on samaliigiliste unikaalaadressi nõudvate aadressiobjektide seas ainulaadne. Mitmel sama liiki unikaalaadressi nõudval aadressiobjektil, samal maaüksusel paiknevatel unikaalaadressi nõudvatel hoonetel ja samas hoones asuvatel hooneosadel ei või olla sama koha-aadress. RAS § 43 lg 2 p 5 kohaselt on unikaalaadressi nõudev aadressiobjekt olemasoleval või kavandataval selgelt piiritletaval **tiheasustusega või kompaktse asustusega alal** (edaspidi unikaalaadressi nõudega ala) asuvad maaüksused.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemiseks kohanemiseks

Järeldus: Seoses konkreetse maa-ala määramisega **tiheasustusalaks** muutuvad tiheasustusalal asuvad maaüksused unikaalaadressi objektideks ehk maa-ala muutub unikaalaadressi nõudega alaks (RAS § 43 lg p 5). Unikaalse aadressi määramiseks **kasvab omavalitsuse halduskoormus seoses haldusmenetluse läbiviimise vajadusega**, sh peab omavalitsus teavitama vastava maaüksuse omanikku aadressi muutmisest. Ruumiandmete seaduse seletuskirja kohaselt on unikaalaadressi vajadus tiheasustusalal seotud tiheasustusalale iseloomuliku tänavavõrguga, kus lõpeb valdava enamuse hoonete ja maaüksuste aadress liikluspinna nime ja aadressi numbriga. Seega kui samal maaüksusel asub kaks elamut, vajavad nad mõlemat unikaalset aadressi ja nimele tuleb lisada ka eristav number – hajaasustuses seevastu eristavat numbrit reeglina vaja ei ole.²⁵

Lõhkematerjaliseadus (LMS) § 30 lg 2 p 2 kohaselt peetakse lohketööd ohtlikuks veekogus ja tiheasustusega asulas. Sama paragrahvi lõike 1 kohaselt tuleb lohketöö all mõista kontrollitavat ja juhitavat materjali purustamist ning teisaldamist, struktuuri või vormi muutumist, seismelise laine tekitamist või lõhkematerjali hävitamist plahvatuse jõul. Samuti muutub F4-kategooria pürotehnilise tootega ilutulestiku korraldamine tiheasustusega asulas loakohustuslikuks (LMS § 34 lg 1 p 1). Ilutulestiku korraldamise taotlus esitatakse valla- või linnavalitsusele (LMS § 35 lg 1).

Järeldus: Maa-ala määratlemisel **tiheasustusalana** muutuvad lohketööle esitatavad nõuded rangemaks. Nimelt kvalifitseerub mistahes lohketöö tiheasustusega asulas edaspidi „ohtlikuma lohketööna“. See tähendab, et lohketööd võib teha vaid loa alusel (LMS § 31 lg 2 ja § 32 lg 1), mistõttu **suureneb omavalitsuse halduskoormus seoses vastavate lubade menetlemisega**. Lõhkematerjaliseaduse seletuskirja kohaselt jäeti termin „tiheasustusega asula“ taotluslikult umbmääraseks, mõeldes selle all eelkõige piirkondi, nagu linnasid, alevaid ja alevikke, ning muid asulaid, kus elab palju inimesi, keda võib ilutulestiku tegemine häirida.²⁶

Looduskaitseadus¹ (LKS¹) § 38 lg 1 p 3 näeb ette kalda ja ranna ehituskeeluvööndi tiheasustusalal 50 meetrit, (v.a LKS¹ § 38 lg 1 p-is 5 sätestatud juhul). Ehituskeeld ei laiene üksnes tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele (LKS § 38 lg 4 p 1¹). Ehituskeeluvöönd ei kehti mh üksnes kalda ja ranna piiranguvööndis, vaid ka kaitsealal (LKS¹ § 38 lg 7) ning teatud tingimustel ka hoiualal (LKS¹ § 38 lg 8). Uue tiheasustusalale moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud (erand vaid VV poolt KOV ettepanekul) ning olemasoleva tiheasustusalale laiendamine rannal või kaldal toimub vaid kehtestatud üldplaneeringu alusel (LKS¹ § 41 lg 1 ja 2). Aleviku või küla tiheasustusalale laiendamine ranna ja kalda piiranguvööndis võib toimuda ainult kehtestatud üldplaneeringu alusel (LKS¹ § 41 lg 5). **Tiheasustusalal** asuvaid üksikpuid, välja arvatud kasvav mets metsaseaduse tähenduses ja viljapuud, tohib raiuda kohaliku omavalitsuse loa alusel. Loa andmise tingimused ja korra kehtestab kohalik omavalitsus (LKS¹ § 45). Tiheasustusalal kasvava puu ebaseaduslik raie on väärteo korras karistatav (LKS¹ § 73 lg 1 ja lg 2).

Järeldus: Sõltuvalt sellest, kas omavalitsus määratleb maa-alasid tiheasustus- või hajaasustusalana tuleneb see, kui kaugele rannast või kaldast võib maaomanik uute hoonete ja rajatiste ehitamist kavandada. Tiheasustusalale piiride muutmine (laiendamise teel) peab toimuma üksnes kehtestatud üldplaneeringu alusel. Kui tiheasustusalale piire muudetakse, siis võib omavalitsusel tekkida

²⁵ Ruumiandmete seaduse seletuskiri, lk 25.

²⁶ Lõhkematerjaliseaduse seletuskiri, lk 27. Tiheasustusega asula all ei mõelda LMS-is planeerimiseseaduses kasutusel olevat „tiheasustusega ala“, sest viimase sisu on hoopis teistest eesmärkidest määratletud.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

ehitustegevuse ja planeeringute kontekstis ehituskaitsevööndi vähendamise vajadus (LKS¹ § 38 lg 1 p 3). Riigikontroll leidis oma 2007. aasta aruandes, et kuna tiheasustusalade ja kompaktse hoonestusega alade ehituskeeluvööndi ulatuse mõisted on seaduses ebamäärased, rakendatakse rannale ja kaldale ehitamist reguleerivaid seaduste piiranguid Eesti eri osades erinevalt ja valikuliselt. Ehitus- ja planeerimisõiguse üld- ja eriosa rakendusanalüüsis leiti 2009. aastal, et **“arvestades asjaolu, et peamiselt on tiheasustusalade mõiste sisustamine jäetud kohaliku omavalitsuse enda pädevusse, kes määrab tiheasustusalade üldplaneeringutega, siis kaotab LKS¹ § 41 lg 1 toodud nõude rakendamine ja ranna või kalda piiranguvööndis uute tiheasustusalade moodustamise otsustamise pädevuse andmine Vabariigi Valitusele, oma mõtte.”**²⁷

Maa-ala määramisel tiheasustusalaks muutub maa-alal asuvate üksikpuude (v.a mets) raie loakohustuslikuks. Sellest tulenevalt **suureneb omavalitsuse halduskoormus, sest loa andmise tingimused ja korra peab kehtestama omavalitsus (LKS¹ § 45) ning samuti peab loamenetlust läbi viima omavalitsus**. Riigikohus on lahendis nr 3-3-1-19-10, p 12 leidnud, et puude raie saab hõlmata mitte üksnes puude langetamist, vaid ka puude kärpimist või okste lõikamist.

Jahiseaduse § 3 lg 2 p 1 kohaselt ei kuulu jahimaa hulka planeeringuga määratud linna, alevi ja aleviku ning küla selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala (edaspidi **tiheasustusalade**), samuti puhke- ja virgestusala, kus ohutu jahipidamine ei ole võimalik.

Järeldus: Maa-ala määramisel **tiheasustusalaks** ei kuulu vastav maa-ala enam jahimaa hulka, s.t maa-ala ei ole enam jahipidamiseks kasutatav ala. Seega omab nimetatud säte mõju avalikule korrale ja kolmandate isikute (jahimehed) eneseteostusvõimalustele.

Jäätmeseaduse (JäätS) § 71 lg 2 p 2 kohaselt peab olmete regulaarne äravedu **tiheasustusalalt** toimuma vähemalt üks kord nelja nädala jooksul. **Tiheasustusalalt**, kus biojätmete kompostimine on jäätmetekke kohas tagatud, võib olmejätmeid regulaarselt ära vedada üks kord 12 nädala jooksul. JäätS § 71 lg 1 sätestab, et jäätmehoolduseeskiri jäätmehoolduse korraldamiseks kohaliku omavalitsuse üksuses kehtestatakse volikogu määrusega. JäätS § 71 lg 3 kohaselt esitatakse omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja eelnõu arvamuse saamiseks Keskkonnaametile, tervishoiuteenuste osutaja jäätmete käitlemise kord Terviseametile ja veterinaarteenuste osutaja jäätmete käitlemise kord maakonna veterinaarkeskusele, kes vajadusel teevad kahe nädala jooksul ettepanekuid eeskirja täiendamiseks.

Järeldus: Maa-ala määramisel tiheasustusalaks peab **omavalitsus korraldama olmejätmete regulaarset äravedu tihedamalt**. Tiheasustusalalt peab regulaarne äravedu toimuma vähemalt üks kord nelja nädala jooksul (vrd hajaasustusalaga, kus olmejätmete äravedu peab toimuma vähemalt üks kord 12 nädala jooksul, JäätS § 71 lg 2 p 2). Sellest tulenevalt tuleb omavalitsusel muuta vastavalt jäätmehoolduseeskirja. Mõju avaldub ka kolmandatele isikutele, kes on tiheasustusalal määratletavad jäätmevaldajatena ning kellel on kohustus jäätmeveoga liituda (vt 3-16-313, p 11). Riigikohus on asjas nr 3-2-1-80-13 selgitanud, et jäätmeveo teenustasu peab JäätS § 66 lg 5 järgi olema piisav, et katta mh jäätmekäitluskoha rajamis-, kasutamise- ja sulgemiskulud ning jäätmete veokulud. Seega, jäätmekäitluskohade lisandumisel ja olmejätmete äraveo sageduse suurenemisel on mõju tõenäoliselt jäätmeveo teenustasule ning lõppkokkuvõttes tarbijale.

²⁷ [Ehitus- ja planeerimisõiguse üld- ja eriosa rakendusanalüüs 2009, lk 59.](#)



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Sõjahaudade kaitse seaduse § 8 lg 1 kohaselt kuuluvad säilmed ümbermatmisele, kui sõjahaud asub ebasobivas kohas. Sõjahauale ebasobivaks kohaks peetakse parke, haljasalasid ja hooneid **tiheasustusaladel** väljaspool kalmistuid. Sõjahaua asukoha ebasobivuse määrab sõjahaudade komisjon. Valdkonna eest vastutav minister otsustab sõjahaudade komisjoni ettepanekul, millised säilmed millisele kalmistule ümber maetakse.

Järeldus: Maa-ala määratlemisel **tiheasustusalana** võib tekkida olukord, et maa-alal asuv sõjahaud asub edaspidi ebasobivas kohas (v.a tiheasustusalal asuv kalmistu). Seega võib tõusetuda vajadus säilmete ümbermatmiseks. Ümbermatmise kulud kannab Kaitseministeerium või VV (SHKS lg 4). Eeltooduga kaasneb täiendav bürokraatlik koormus omavalitsusele.

B. Maa-ala tiheasustusalana määramisel on otsene mõju omavalitsuse eelarvele.

Maamaksuseaduse § 11 lg 1 kohaselt on maamaksu tasumisest vabastatud maa omanik tema omandis oleva või käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga **tiheasustusega** alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.

Järeldus: Kuivõrd maamaks laekub täies ulatuses omavalitsuse eelarvesse, siis maa-ala määramisel tiheasustusalana on selge tagajärg omavalitsusele. Omavalitsusel on seaduse raames tegutsedes autonoomia (PS § 154 lg 1), mille piires saab ta maksuvabastuse kehtestamise üle ise otsustada, lähtudes oma eelarvelistest võimalustest ja maksukoormuse suuruselt. Maamaks laekub kohaliku omavalitsuse eelarvesse (MaaMS § 6) ja seega **mõjutab selle maksu laekumine otseselt kohaliku omavalitsuse finantsseisundit ja seeläbi kohaliku omavalitsuse võimet täita oma seadusest tulenevaid ülesandeid** (vt [3-13-1500, p 10](#), 3-4-1-52-13, p 55). MaaMS §-s 11 sätestatud maksusoodustuse kehtestamise eesmärk oli kodualuse maa vabastamine maamaksust ning maksu alt vabastatava maa suuruse määramisel lähtuti keskmise mõistliku elamukrundi suuruselt **tiheasustusega** alal (vt [3-13-1500, p 10](#)). Seega on seadusandja tahe olnud kehtestada kodualusele maale maksuvabastus **tiheasustusega** alal kuni 1500 m² ja **hajaasustusega** piirkonnas kuni 2 ha ulatuses.

Tiheasustusala määramisega kaasneb seega maksukoormuse tõus ehk positiivne mõju KOV eelarvele.

Maa hindamise seadus § 9 lg 5 kohaselt on tiheasustusega alal paikneva õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramise aluseks on maa asukohajärgse hinnatsooni maa maksustamishind elamumaa ruutmeetri kohta, arvestamata maa maksustamishinda vähendavaid soodustusi. Kuni 0,5 ha õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus määratakse maa maksustamishinna alusel.

Järeldus: Määrates maa-ala **tiheasustusalaks**, muutub õigusvastaselt võõrandatud maa maksumuse määramise alus. See tähendab, et maa-ala tiheasustusalaks määramisel on õigusvastaselt võõrandatud maa maksumus kõrgem, sest maksumuse määramise aluseks on maa asukohajärgse hinnatsooni maa maksustamishind elamumaa ruutmeetri kohta. Samas näiteks hajaasustusega alal lähtutakse maa maksumuse määramisel maa asukohajärgse valla üldpinna hektari kaalutud keskmisest maksustamishinnast. Näiteks Jõhvi vallas tiheasustusealas on maa maksumus 1,92 eurot ruutmeetri



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

kohta. Hajaasustusega alal on Jõhvi vallas maa maksumus 394 eurot hektari kohta, seega 0,0394 eurot ruutmeetri kohta. Seega on hinnaerinevus ca 49-kordne.²⁸

Vara eest saadava kompensatsiooni suuruse kindlaksmääramist korraldab vara tagastamist ja kompenseerimist otsustav **valla- või linnavalitsus**, kes kinnitab kindlaksmääratud kompensatsiooni suuruse (õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seadus (ÕVVS) § 15 lg 1). Vara kompenseerimisega seotud kulud kaetakse analoogselt ÕVVS §-is 9 sätestatuga. ÕVVS § 9 kohaselt katab vara maksumuse määramisega seotud kulud katab valla- või linnavalitsus riigi- või munitsipaalvara erastamisest laekunud ja tema käsutusse jäävast rahast, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti. Kui nimetatud rahast ei jätku, kaetakse kulud riigi- või munitsipaalvara erastamisest laekunud ja Vabariigi käsutusse jäävast rahast.

Veeseadus § 93 sätestab, et reoveekogumisala on ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooni kaudu kogumiseks ja reovee reoveepuhastisse või heitvee suublasse juhtimiseks. VeeS § 99 lg 1 kohaselt tuleb omavalitsusel reoveekogumisala moodustamiseks või muutmiseks esitada Keskkonnaministeriumile vabas vormis taotlus. Lähtudes käesoleva seaduse §-s 100 sätestatud reoveekogumisala moodustamise kriteeriumidest ning olles kooskõlastanud reoveekogumisala moodustamise ja selle ulatuse asjaomase kohaliku omavalitsuse üksusega, kehtestab reoveekogumisalad valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga (VeeS § 99 lg 2). Kohaliku omavalitsuse üksus kannab reoveekogumisala piirid üldplaneeringule koos perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alaga, mis ei ole reoveekogumisalaks määratud või sellega hõlmatud (VeeS § 99 lg 3). VeeS § 104 lg 5 sätestab, et kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi, võib reoveekogumisalal koormusega 2000 inimekvivalenti või rohkem kasutada reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt ei ole reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalenti ühiskanalisatsiooni väljaehitamine kohustuslik, kuid ühiskanalisatsiooni ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine.

Veeseaduse seletuskirja kohaselt on „reoveekogumisala moodustamise üheks põhikriteeriumiks **tiheasustus**, st et on tegemist piisavalt kontsentreeritud alaga, kus reovesi on otstarbekas ühiskanalisatsiooniga kokku koguda ning juhtida reoveepuhastisse. Seetõttu kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks reostuskoormusega üle 2000 ie reoveekogumisalal tagama ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee juhtimiseks reoveepuhastisse.“²⁹

Seletuskiri täpsustab: „*Piisava elanike arvu või majandustegevuse hindamiseks kasutatakse piirkonnas ühe hektari kohta tekkiva reostuskoormuse hindamise kriteeriumeid, mis on toodud seaduse tasandile VV määrusest nr 57. Need kriteeriumid on tarvis sätestada seaduses seetõttu, et kohaliku omavalitsusüksuse piires reoveekogumisala moodustamise korral kohalduvad kohalikule omavalitsusele eespool kirjeldatud kohustused, mis mõjutavad omakorda üksikisikute õigusi ja kohustusi reovee kogumisel ja puhastamisel ning seetõttu ei saa neid kriteeriume reguleerida alamas õigusaktis.*

Reoveekogumisala moodustamise üldise kriteeriumina ei ole enam sätestatud nõuet, mille kohaselt reoveekogumisala määratakse asulale elanike arvuga üle 50 inimese (VV määruse nr 57 § 1 lõige 1). Sätestatud on üksnes nõue, et reoveekogumisala suurus peab olema vähemalt viis hektarit. See on üle võetud VV määruse nr 57 § 1 lõikest 1. See määrab piisavalt kontsentreeritud ala minimaalse suuruse reoveekogumisala moodustamiseks. Asula, kus tuleb moodustada reoveekogumisala, minimaalne elanike arv on tuletatav põhjaveekihi kaitstuse järgi reoveekogumisala moodustamise paragrahvist,

²⁸ Vt [VV 22.08.2001 määrus nr 276 „Õigusvastaselt võõrandatud maa maksustamishinnad“](#), lisad 1 ja 2.

²⁹ [Veeseaduse muutmise seaduse eelnõu \(288\) seletuskiri](#), lk 5.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

sest nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega piirkonnas tuleb reoveekoogumisala moodustada, kui ühe hektari kohta tekib koormust rohkem kui 10 inimekvivalenti, millele vastabki kümme elanikku.

Muudel juhtudel (st kui põhjavesi on keskmiselt kaitstud, suhteliselt kaitstud või kaitstud) peab reoveekoogumisala moodustama, kui ühe hektari kohta tekib koormust kas 15 või 20 inimekvivalenti. Muudetud ja täpsustatud on tingimusi, millal võib reoveekoogumisala moodustada väiksemate koormuste korral. VV määruse nr 57 §-s 4 on üheks tingimuseks, et see peab olema keskkonnakaitse seisukohast põhjendatud. Eelnõukohases seaduses on täpsemalt selgitatud, mida see tähendab – kui see on vajalik veekaitse eesmärkide saavutamiseks ning on ka sotsiaalmajanduslikult põhjendatud.³⁰

Kokkuvõttes ei ole reoveekoogumisala moodustamisel või pidamisel seost tiheasustusalade piiridega. Reoveekoogumisala moodustamise või pidamise eelduseks on see, et vastaval maa-alal on piisavalt elanikke ning reovee kogumine KOV poolt on sotsiaalmajanduslikult ja veekaitse eesmärkide saavutamiseks põhjendatud.

C. Maa-ala tiheasustusalana määramisel rakenduvad kohaliku omavalitsusele täiendavad piirangud.

Keskkonnaministri 29.04.2004 määruse nr 38 „[Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded](#)“ § 7 lõike 1 kohaselt kavandatakse prügila kohta, kus prügilast lähtuv keskkonnoaht ja keskkonnahäiringud on võimalikul väiksed. Määruse § 2 p 6 sätestab, et lõikes 1 toodud eesmärgi saavutamiseks juhindutakse prügila asukoha valikul mh prügila ja asustusalade, eriti **tiheasustusalade** vahemaast. Määruse § 3 p 5 täpsustab, et määruse lõikes 1 nimetatud keskkonnoaht ja negatiivse keskkonnamõju ülemäärast suurust eeldatakse **tiheasustusalal**.

Järeldus: Kui maa-ala määratakse tiheasustusalaks, siis eeldatakse prügilast lähtuva keskkonnoaht ja negatiivse keskkonnamõju ülemäärast suurust. Seega ei ole võimalik prügilat tiheasustusalale kavandada.

D. Kohtupraktikast tulenevalt muutub maa-ala tiheasustusalaks määramisel isikute talumiskohustus. Nimelt ei saa tiheasustusalal elav isik eeldada, et tema elukeskkond ei muutu või et läheduses ei toimu ehitus- või arendustegevust (3-16-542 p 5, 3-16-859, p 9, 3-19-1409, p 5, 3-13-1585, p 7). Seega seob kohtupraktika tiheasustusega suurema talumiskohustuse nii valguse, vaate, müra kui ka elukeskkonna muutuste mõttes. Näiteks ei ole tiheasustusalal võimalik naaberkindistuse omanike privaatsust tagada samadel tingimustel, mis hajaasustuses ([3-15-1106, p 22](#)). Naaber peab taluma ehitise rajamist, mis on lubatud planeeringuga ja sobib ümbrusse (vt [3-3-1-64-02](#), p 17) ning on ka muidu õiguspärane (vt [3-3-1-42-03, p 16](#), 3-19-1409, p 5). Tiheasustusega alal ei saa isikul olla õigustatud ootust, et naabrusesse ei hakata püstitama uusi hooneid (vt 3-3-1-12-07).

³⁰ [Veeseaduse \(643\) seletuskiri](#), lk 21.



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Lisa 3. Tiheasustusalaga seotud mõisted Põlva ja Räpina valla kehtivates üldplaneeringutes

Nimetus	Definitsioon	Allikas
Tiheasustusega ala / tiheasustusala / kompaktse asustusega alad / DP koostamise kohustusega alad	MÕISTETE ÜHTLUSTAMINE: Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusalad maareformiseaduse mõistes , tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes⁵ ning kompaktse asustusega detailplaneeringu koostamise kohustusega alad planeerimiseaduse mõistes⁶ . SELGITUS: Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Arvestada tuleb ühiste tehnovõrkude ja tänavavõrgu rajamise vajadusega. Kuna tiheasustusalade ruumilise arendamisel on eeldatav erinevate huvide varieerumine suurem, on antud aladel avaliku protsessi läbiviimiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktse asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktse asustuse põhimõttel. NUMBIRLISED NÄITAJAD: Käesolevas üldplaneeringus lähtutakse tiheasustusalaks (kompaktse asustusega alaks) määramisel kriteeriumist, kui alale soovitakse ehitada alates viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m, elamukrundi suurus on alla 1 ha ja/või ala on varustatud ühiste tehnovõrkudega. Hajaasustuseks loetakse ala, kus ehitusõigust taotletav katastriüksus on suurem kui 1 ha.	Ahja valla UP, 2010
Viidatud maaref. seaduse tähenduses tiheasustusega aladele, samas selle tähenduses TA ala UPs välja võetud. TA ilmselt võrdustatud ka DP koostamise kohustusega aladega.	Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad Laheda vallas asub järgmine Põlvamaa maakonnaplaneeringus fikseeritud tiheasustusala: Tilsi küla keskus. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut ning arvata Tilsi küla keskus tiheasustusalade hulgast välja. Samas DP ptk: Vastavalt Põlvamaa maakonnaplaneeringule on Tilsi küla keskus tiheasustusala, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik.	Laheda valla UP, 2009
Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad	Mooste vallas on maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega ala Mooste alevik. Uusi tiheasustusalasid maareformi seaduse tähenduses ei planeerita. Põhjendus: Maareformi seadus sätestas teatud erisused maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega aladel maade tagastamisel, erastamisel ja kompenseerimisel ning selleks, et järgida maareformi lõpule viimiseni sarnase kohtlemise printsiipi, varem määratud tiheasustusalade piire	Mooste UP, 2009, 2011, 2014, 2017



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

DP koostamise kohustusega alad on TA LKS ja JäätmeS mõistes	ei muudeta ja uusi maa-alasid tiheasustusaladeks ei planeerita. Kõik detailplaneeringu koostamise kohustusega alad loetakse tiheasustusaladeks Looduskaitseaduse ja Jäätmeaduse mõistes. Jäätmeaduses ja Looduskaitseaduses on toodud tiheasustusaladele erinevad nõuded võrreldes mittetiheasustusaladega, nt prügi kogumine, ehituskeeluvööndi ulatus. Üldplaneeringus on määratud ka maareformiseaduse mõistes tiheasustusalad – et vältida erinevaid võimalikke arusaamu, ongi eraldi välja toodud missuguse seaduse mõistes tiheasustusalade kasutatakse. ALAD: Mooste vallas on detailplaneeringu koostamise kohustusega järgmised maa-alad planeerimisseaduse § 3 lg 2 nimetatud juhtudel: • Mooste alevik; • Kauksi küla keskus ja tootmishoonete maa-ala; • Rasina küla keskus ja asundusküla väärtusliku maastiku ala; • Jaanimõisa küla keskuse maa-ala; Lisaks esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-aladele on detailplaneeringu koostamise kohustusega kõik planeeritud elamumaa, tootmis- ja ärimaa ning sotsiaalmaa, va üldmaa katastri maakasutuse sihtotstarbega maa-alad.	
Puuduvad	Tiheasustusalasid üldplaneeringuga juurde ei planeerita. Planeeringualal ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.	Hullumäe-Siimuniidu piirkonna UP, 2013
Tiheasustusalade üldiselt, lisaks seaduste rakendused (ei ole täpsustatud millised täpsemalt aga võib eeldada, et mõeldud kõiki) TA alad kuuluvad ka DP koostamise kohustusega alade hulka	METOODIKA: Asustusstruktuuri kujundab eelkõige elukeskkonna kasutusintensiivsus ehk hoonete maht ja paiknemine üksteise suhtes, hoonete ning neis elavate inimeste arv ja teenindava taristu maht. Käesoleva üldplaneeringuga on määratud tiheasustusalad järgmistel kaalutlustel. • Tiheasustusalale on omane suurem elanike hulk, arvuliselt ja mahuliselt tihedam hoonestus ning väiksemad krundid. Suuremamahulisem hoonestus ja intensiivsem liiklus võimaldavad korraldada mugavamaid ühistranspordi ühendusi. Ühiste võrkudega liitumine on eelduslikult lihtsam ja võimaldab madalamaid kasutuskulusid. • Omavalitsus rakendab mitmeid meetmeid naabrusõiguste ja erinevate kasutushuvide tagamiseks. Nt nähakse ette sotsiaalse taristu (sh mängu- ja spordiväljakute) rajamist,	Põlva valla UP 2029+, 2018

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

	tegevuslubade või majandustegevusteadete abil suunatakse erinevaid majandus- ja kutsetegevusi, jms. • Tiheasustusalala on määratud vastavalt tiheasustuse käsitlusest kehtivas õiguses: tiheasustusena on määratletud linn ja selgelt piiritletud kompaktselt asustatud ala. Täiendavalt on arvestatud tiheasustusalala määramisel tiheasustuse seotust asustusüksuse alaliste elanike arvuga (vähemalt 300). • Arvesse on võetud enne ühinemist Põlva linna ja Põlva valla territooriumitel kehtivad planeeringud. Kehtestatud planeeringute alusel on tekkinud õigustatud ootused planeeritud ala arendamiseks laial isikute ringil. ALAD: Kriteeriumite kombineerimisel sobitati tekkinud olukord kohalike oludega ja planeeringu joonistel märgitud piirides on tiheasustusaladena määratud: • Põlva linn; • ala Himmaste külas, Kanepi-Leevaku tugimaanteest (riigitee nr 62) läänepoolse jääv tuumik; • Mammaste küla keskus, Põlva linnaga kokku kasvanud piirkond, sh tootmishoonete maa-ala; • Peri küla tuumik; • ala Rosma külas, Põlva linnaga piirnevad ühepereelamute ja tootmishoonete maa-alad. DP KOHUSTUS: Käesoleva üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad kuuluvad detailplaneeringu koostamise kohustusega alade hulka.	
TA pole defineeritud, viidatud Põlva MP-le TAd on samal ajal ka DP koostamise kohustusega alad (samas on DP alasad rohkem kui TA alasad st et kõik DP alad ei ole TA alad)	TA ALAD: Põlva valla territooriumile jäävad tiheasustusalad ja detailplaneeringu kohustusega piirkonnad on määratletud Põlva maakonnaplaneeringuga, ja täpsustatud Põlva valla üldplaneeringuga. Põlva valda jäävad järgmised tiheasustusalad: • Mammaste küla keskus ja tootmishoonete maa-ala • Rosma küla ühepereelamute ja tootmishoonete maa • Taevaskoja küla keskuse ja -suvilate ala • Himmaste • Peri • Orajõe Tiheasustusaladel toimub ehitustegevus ainult detailplaneeringute alusel, mis võimaldab ala arendamist kavandada avaliku protsessina. DP ALAD: Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel: loteletud tingimused. Lisaks on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratletud tiheasustuse iseloomuga või erilist looduslikku, ajaloolis-kultuurilist või esteetilist väärtust omavad	Endise Põlva valla UP, 2008



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

	piirkonnad. Detailplaneeringu koostamise kohustusega piirkonnad Põlva valla territooriumil on järgmised: • Himmaste küla keskus ja tootmishoonete maa-ala • Tännassilma küla keskus • Aarna küla keskus ja tootmishoonete maa-ala • Mammaste küla suvilate maa-ala • Meemaste küla tootmishoonete maa-ala • Lutsu küla lauda ümbrus ja puhastusseadmete ala² • Puuri küla ühepereelamute maa-ala • Soesaare küla ühepereelamute maa-ala • Taevaskoja-Himmaste-Mammaste piirkond (raudteest kirdesse jääv osa) • Partsi järve ümbrus • Saarjärve ümbrus	
Ei ole määratud		Põlva linna ÜP, 2002
TA mõistet pole eraldi käsitletud. TA loomise osas viidatakse Põlva maakonnaplaneeringu muutmisele, seega võib eeldada et TA definitsioon tugineb Põlva MP-le DP koostamise kohustus TA-st eraldiseisva käsitletusega, sest kogu maastikukaitseala on DP koostamise kohustusega.	TA SISULISEMAD MAINIMISED: Kiidjärve asulas on juba olemas olemasolev asustus ning olemasoleva asustuse laiendamisel ja tihendamisel kujuneb Kiidjärve asula tiheasustusalaks. Käesolev üldplaneering määratlebki Kiidjärve asula perspektiivseks tiheasustusalaks. Käesoleva planeeringuga on täpsustatud Valgemetsa tiheasustusalala piire. Hetkel on Valgemetsa küla kompaktselt hoonestatud alal nii hoonestatud kui hoonestamata väikeelamumaa krunte kokku 105. Valgemetsa tiheasustusalala kogupindala on 803 878 m². Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Põlva maakonnaplaneeringut, lisades tiheasustusalade nimekirja Kiidjärve asula perspektiivse tiheasustusalana.	Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering
TA Maarefs tähendused DP koostamise kohustusega alad ja kompaktse asustusega elamumaad	Def. täpsustatud pole: Käesoleva üldplaneeringuga määratakse tiheasustusega alaks maareformi seaduse tähenduses: - Vastse-Kuuste alevik maakasutusplaanile kantud piirides Def-e pole:	End Vastse-Kuuste valla UP, 2010



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

	Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad, kus <i>Planeerimisseaduse</i> §3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik: - Vastse-Kuuste alevik maakasutusplaanile kantud piirides; - kõik kavandatavad kompaktse asustusega elamumaad Karilatsi, Leevijõe, Lootvina, Valgemetsa, Koorvere ja Kiidjärve külas. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad <i>Planeerimisseaduse</i> § 9 lõike 11 alusel, kus <i>Planeerimisseaduse</i> § 3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik: - Kiidjärve küla keskus maakasutusplaanile kantud piirides; - Karilatsi tootmishoonete ja kalakasvatuse maa-ala Leevi jõe ääres Karilatsi külas maakasutusplaanile kantud piirides; - puidutöötlemisettevõtte maa-ala Ahja jõe ääres Koorvere külas maakasutusplaanile kantud piirides.	
TA MaarefS tähenduses DP koostamise kohustusega alad (kompaktse hoonestusega alad) (neid on rohkem kui TA alasid)	Def. täpsustatud pole: Käesoleva üldplaneeringuga on määratud Veriora vallas tiheasustusega aladeks: → Veriora alevik; → Viluste küla kompaktse hoonestusega ala; → Leevi küla kompaktse hoonestusega ala. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik kompaktse hoonestusega aladel järgmistel juhtudel: ... Täpsem def ja selgitus puudub. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Veriora vallas on: → Veriora alevik – kompaktse hoonestusega ala; → Viluste küla keskus ja tootmishoonete ala – kompaktse hoonestusega ala; → Leevi küla keskus ja tootmishoonete ala – kompaktse hoonestusega ala; → Süvahavva puhkeala; → Valgejärve ja Mustajärve rand Nohipalo külas.	End Veriora UP, 2009
Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad	Def ja meetodika puudub (viidatud kompaktse hoonestusega aladele), Tartu MP aluseks. Aga kas ka muudetud-täpsustatud, pole öeldud. Tartu maakonnaplaneeringuga on määratud Meeksi valla territooriumil asuvad olemasolevad tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) alad. Need on järgmised: • Mehikoorma alevikus; • Aravu külas; • Järvelja külas; • Meeksi külas; • Meerapalu külas; Olemasolevad tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) ala piirid on näidatud üldplaneeringu graafilises osas (põhikaardil). Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta kehtestatud detailplaneeringuga ala automaatselt tiheasustusalaks, maa-ala muutmisel tiheasustusega alaks tuleb selleks teha eraldi omavalitsuse õigusakt. Uusi tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) alasid käesoleva planeeringuga ei kavandata.	Meeksi UP, 2008



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad	METOODIKA: Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratud alad on kantud planeeringu põhikaardile. Detailplaneeringu kohustusega ala määramisel on hinnatud ja aluseks võetud rahvaarvu tihedust konkreetsetes kohas, võimalikke erinevaid huvisid ja sellega seotud võimalikku huvide konfliktide suuremat tõenäosust. Seda eriti juhul ja kohas, kus kõrvuti või lähestikku asuvad mitmete erinevate nn kontrastsete maakasutuse põhiotstarvetega alad. Detailplaneeringu kohustusega alaks on võetud Mehikoorma alevik, Meerapalu ja Järvelja küla (tiheasustuse alade piiridega). Siin viitab, et DP alade hulka kuuluvad ka kavandatavad kompakste asustusega alad, kuid edasine tingimus veidi segane: Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Mehikoorma aleviku, Meerapalu ja Järvelja küla olemasoleval ja kavandata selgelt piiritletaval kompaktse asustusega territooriumi osal miljööväärtuslikel aladel, riikliku kaitse alla võetud maa-aladel ning lisaks seaduses toodud juhtudele väljaspool kompaktse asustusega territooriume:	
DP koostamise kohustusega alad (räägitud nendest, kuid osaliselt viidatud TA-le -> seos ei ole päris arusaadav). TA-d seotud ka reoveekogumisaladega.	2.1.1 Käesoleva planeeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega alad tulenevalt avalikust huvist väljaspool linnu ja aleveid Põlva maakonnaplaneeringuga on määratud tiheasustusaladena ja detailplaneeringu kohustusega aladena Räpina vallas: → Räpina linn administratiivpiires (tiheasustusalad); → Võõpsu alevik (tiheasustusalad); → Ruusa küla keskus ja tootmishoonete maa-ala (detailplaneeringu kohustusega alad); → Linte küla keskus ja tootmishoonete maa-ala ala (detailplaneeringu kohustusega alad); → Ristipalo küla keskus ja tootmishoonete maa-ala ala (detailplaneeringu kohustusega alad); → Rahumäe küla keskus ja tootmishoonete maa-ala ala (detailplaneeringu kohustusega alad); → Leevaku küla keskus ja tootmishoonete maa-ala ala (detailplaneeringu kohustusega alad). Lisaks maakonnaplaneeringuga määratud detailplaneeringu kohustusega aladele sätestab Räpina valla üldplaneering detailplaneeringu kohustusega aladeks: → Toolama küla endise mõisa ja tootmismaa maa-ala Samuti määratakse detailplaneeringu koostamise kohustus: → Kõikidel arendatavatel ärimaa juhtfunktsiooniga maa-aladel; → Kõikidel arendatavatel tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-aladel; → Kõikidel reserveeritavatel elamumaa-aladel. → Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike ja maastike ja koosluste aladel. Vt. p.2.2. Tiheasustusalad on kantud tumesinise, detailplaneeringu kohustusega alad, mis on ühtlasi ka reoveekogumisalad, helesinise katkendjoonega ning detailplaneeringu kohustusega alad, mis pole reoveekogumisalad, rohelise katkendjoonega maakasutusplaanile. Reoveekogumisalad on kaardil märgitud tumesinise (ühtlasi tiheasustusalad) ning helesinise (ühtlasi detailplaneeringu kohustusega alad) katkendjoonega.	Räpina ÜP, 2006

Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

Lisa 4. Analüüsitavate asulate rahvastiku ülevaade

Asustuskuse nimi	Vald	Asustuskuse tüüp	Tiheasustuala määramise alus			Tiheasum	Üldistatud tüüp "Väikeasulate uuringu" järgi	Rahvaarv 2011 (REL 2011)	Rahvaarv 2017 (Stat. amet 2017)	Rahvaarv 2020 (Stat. amet 2020)	Muutus abs. arvudes 2017-2011	Muutus protsentides 2017-2011	Muutus abs. arvudes 2020-2017	Muutus protsentides 2020-2017	Muutus abs. arvudes 2020-2017	Muutus protsentides 2020-2017
			Asustuskuse piir	Põlva maakonna- planeering	Üldplaneering											
Ahja alevik	Põlva	alevik	x	x	Ahja valla ÜP	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	507	487	473	-20	-4	-14	-3	-34	-7
Himmaste küla	Põlva	küla		x	Põlva valla ÜP	jah	stabiilne/vähe kahanev, laste ja väheste lastega	496	519	501	23	5	-18	-3	5	1
Karilatsi küla	Põlva	küla				ei	kahanev, laste ja väheste lastega	113	125	122	12	11	-3	-2	9	8
Kauksi küla	Põlva	küla		x	Mooste valla ÜP	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	278	279	239	1	0	-40	-14	-39	-14
Kiidjärve küla	Põlva	küla			Ahja jõe urgoru maastikukaitsela ÜP	ei	kasvav, väheste lastega	168	163	166	-5	-3	3	2	-2	-1
Kõstrimäe küla	Räpina	küla				jah	kahanev, laste ja väheste lastega	130	127	135	-3	-2	8	6	5	4
Leevaku küla	Räpina	küla				ei	kahanev, laste ja väheste lastega	155	150	146	-5	-3	-4	-3	-9	-6
Leevi küla	Räpina	küla				ei	kahanev, laste ja väheste lastega	212	205	201	-7	-3	-4	-2	-11	-5
Linte küla	Räpina	küla				ei	kahanev, laste ja väheste lastega	199	220	201	21	11	-19	-9	2	1
Mammaste küla	Põlva	küla		x	Põlva valla ÜP	jah	kasvav, väheste lastega	587	634	623	47	8	-11	-2	36	6
Meerapalu küla	Räpina	küla				ei	lasteta asula	47	58	37	11	23	-21	-36	-10	-21
Mehikoorma alevik	Räpina	alevik	x		Räpina valla ÜP eelnõu	ei	kahanev, laste ja väheste lastega	186	202	207	16	9	5	2	21	11
Mooste alevik	Põlva	alevik	x	x	Mooste valla ÜP	jah	stabiilne/vähe kahanev, laste ja väheste lastega	399	429	454	30	8	25	6	55	14
Peri küla	Põlva	küla		x	Põlva valla ÜP	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	307	314	305	7	2	-9	-3	-2	-1
Põlva linn	Põlva	linn	x	x	Põlva valla ÜP	jah		5767	5544	5205	-223	-4	-339	-6	-562	-10
Räpina linn	Räpina	linn	x		Räpina valla ÜP 2006, Räpina valla ÜP eelnõu	jah		2455	2216	2118	-239	-10	-98	-4	-337	-14
Rasina küla	Põlva	küla			Mooste valla ÜP	ei	kahanev, laste ja väheste lastega	101	129	130	28	28	1	1	29	29
Ristipalo küla	Räpina	küla				jah	kahanev, laste ja väheste lastega	268	231	223	-37	-14	-8	-3	-45	-17
Ruusa küla	Räpina	küla				ei	kahanev, laste ja väheste lastega	229	197	216	-32	-14	19	10	-13	-6
Sillapää küla	Räpina	küla			Räpina valla ÜP 2006, Räpina valla ÜP eelnõu	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	121	123	114	2	2	-9	-7	-7	-6
Taevaskoja küla	Põlva	küla				ei	kasvav, väheste lastega	89	95	101	6	7	6	6	12	13
Tilsi küla	Põlva	küla		x		jah	kahanev, laste ja väheste lastega	394	360	360	-34	-9	0	0	-34	-9
Valgemetsa küla	Põlva	küla			Ahja jõe urgoru maastikukaitsela ÜP	ei	kasvav, väheste lastega	49	53	63	4	8	10	19	14	29
Vastse-Kuuste alevik	Põlva	alevik	x	x	Vastse-Kuuste valla ÜP	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	396	425	400	29	7	-25	-6	4	1
Veriora alevik	Räpina	alevik	x		Räpina valla ÜP eelnõu	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	409	423	405	14	3	-18	-4	-4	-1
Viluste küla	Räpina	küla				ei	kahanev, laste ja väheste lastega	114	112	112	-2	-2	0	0	-2	-2
Võõpsu alevik	Räpina	alevik	x		Räpina valla ÜP 2006, Räpina valla ÜP eelnõu	jah	kahanev, laste ja väheste lastega	195	185	170	-10	-5	-15	-8	-25	-13



Põlva ja Räpina valla üldplaneeringute alusuuring.

Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks

	Rahvaarv 2018	Rahvaarv 2021	0-49 arv	Rahvaarvu muutus	sh 0-49 vanusrühm	0-19 aastaste muutuse %	20-29 aastaste muutuse %	30-49 aastaste muutuse %	Kokku RA muutuse %	Tüüp	Projekteerimis tingimused 2011-2020	Ehitusload 2011-2020
Põlva valla asulad												
Ahja alevik	480	460	49,8%	-20	-10	-7,9%	0,0%	-3,4%	-4,2%	Aeglaselt vähenev piirkond		6
Himmaste küla	503	482	62,4%	-21	-19	-2,8%	-12,2%	-4,3%	-4,2%	Aeglaselt vähenev piirkond	1	7
Karilatsi küla	127	121	60,3%	-6	-8	-9,5%	-8,3%	-10,3%	-4,7%	Aeglaselt vähenev piirkond	1	3
Kauksi küla	265	229	48,0%	-36	-26	-25,0%	-14,6%	-16,0%	-13,6%	Kiiresti vähenev piirkond		4
Mammaste küla	626	612	55,7%	-14	-9	-1,5%	-6,5%	-1,8%	-2,2%	Aeglaselt vähenev piirkond, mõningase sisserändepotentsiaalidga		1
Mooste alevik	426	454	64,5%	28	11	10,4%	-9,6%	3,7%	6,6%	Kasvav piirkond		3
Peri küla	312	320	63,8%	8	5	2,5%	-2,2%	5,5%	2,6%	Aeglaselt kasvav piirkond		3
Põlva linn	5452	5141	54,3%	-311	-255	-4,6%	-15,3%	-7,3%	-5,7%	Aeglaselt vähenev piirkond	2	72
Rasina küla	127	135	61,5%	8	2	3,6%	9,1%	0,0%	6,3%	Aeglaselt kasvav piirkond		1
Tilsi küla	362	359	64,6%	-3	-6	0,0%	-22,2%	4,0%	-0,8%	Tasakaalus, olemas noorte perede potentsiaal		6
Vastse-Kuuste alevik	424	393	53,4%	-31	-18	-2,6%	-15,2%	-8,5%	-7,3%	Aeglaselt vähenev piirkond		7
3 küla	353	323	53,6%	-30	-31	18,2%	-50,0%	-4,3%	-8,5%	Väheneb peamiselt Kiidjärve tõttu, muidu oleks aeglaselt kasvav		
Kiidjärve küla	191	145	47,6%	-46	-42	9,1%	-70,2%	-22,9%	-24,1%	Väheneb, vanas loomulikus keskkonnas	1	12
Taevaskoja küla	100	104	50,0%	4	3	27,3%	-23,5%	18,2%	4,0%	Aeglaselt kasvav piirkond	1	4
Valgemetsa küla	62	74	70,3%	12	8	27,3%	33,3%	12,5%	19,4%	Kasvav piirkond		4
												133
Räpina valla asulad												
Kõstrimäe küla	129	140	57,9%	11	13	20,8%	8,3%	21,2%	8,5%	Kasvav piirkond		2
Leevaku küla	155	149	56,4%	-6	-4	4,0%	-4,5%	-9,3%	-3,9%	Väheneb aeglaselt, kuid mõned noored pered siiski		2
Leevi küla	199	205	59,5%	6	5	25,0%	7,4%	-10,9%	3,0%	Aeglaselt kasvav piirkond		2
Linte küla	211	194	53,1%	-17	-8	-9,5%	0,0%	-8,2%	-8,1%	Aeglaselt vähenev piirkond		1
Meerapalu küla	58	49	30,6%	-9	-1	0,0%	-75,0%	13,3%	-15,5%	Kiiresti vähenev piirkond		1
Mehikoorma alevik	209	216	53,7%	7	8	20,7%	-15,8%	16,3%	3,3%	Aeglaselt kasvav piirkond		
Ristipalo küla	233	224	52,7%	-9	-17	-2,2%	-26,7%	-12,9%	-3,9%	Aeglaselt vähenev piirkond		5
Ruusa küla	208	216	67,1%	8	6	4,8%	-4,3%	7,1%	3,8%	Aeglaselt kasvav piirkond		
Räpina linn	2179	2092	48,9%	-87	-71	-5,2%	-14,6%	-2,5%	-4,0%	Aeglaselt vähenev piirkond		2
Sillapää küla	122	118	40,7%	-4	-3	0,0%	-23,1%	0,0%	-3,3%	Aeglaselt vähenev piirkond		4
Veriora alevik	429	402	53,2%	-27	-15	4,2%	-27,3%	-2,6%	-6,3%	Aeglaselt vähenev piirkond	1	5
Viluste küla	108	110	53,6%	2	-1	-8,0%	9,1%	0,0%	1,9%	Aeglaselt kasvav piirkond, kuid imelikud vanusrühmad. Pigem ikkagi kahanev		
Võõpsu alevik	186	169	41,4%	-17	-6	-17,2%	7,1%	-4,4%	-9,1%	Kiiresti vähenev piirkond		3
												27
										Kiiresti vähenev piirkond		
										Aeglaselt vähenev piirkond		
										Aeglaselt kasvav piirkond		
										Kasvav piirkond		

