Tehniline kirjeldus

Kompaktse asustuse planeerimise juhendi koostamine

Lühikokkuvõte pakkumuskutsesse

Tellitava töö eesmärk on koostada KOVidele praktiline juhend kompaktse, elurikka ja ligipääsetava asustuse planeerimiseks, lähtudes kvaliteetse elukeskkonna kujundamise põhimõtetest. Juhend peab eristama üldplaneeringu tasandi strateegilisi küsimusi — kuhu ja millal arengut suunata ning millal eelistada tihendamist, taastamist või hajumise ohjamist — detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste tasandi küsimustest, mis käsitlevad seda, kuidas valitud asukohas kvaliteetselt tihendada või ala uuendada. Töö peab lähtuma Compact Cities partnerluse raamistikust, siduma asustuse tihendamise, hajumise ohjamise ning taastamise ja uuendamise ning tuginema olemasolevatele ja käimasolevatele analüüsidele. Töö tulemusena valmivad kohapõhine otsustuspuu, ÜRP asustustüüpidest edasi arendatud juhised, mõõdikute raamistik, KOVi juhend, kontroll-lehed, näidissõnastused, mõjude ja leevendusmeetmete käsitlus ning poliitikamemo riigile.

1. Uuringu taust ja vajadus

Koostatava üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ ruumipoliitika põhialused rõhutavad kvaliteetse ruumi loomist, maahõive vähendamist, maa ja ruumi kooskasutust ning mitmekesistamist ja tasakaalustatud tihendamist. Linnalistel aladel tuleb toetada kompaktset, kliimakindlat ja mitmekesist arengut viisil, mis tagab rohevõrgustiku toimivuse ja sidususe, kultuuripärandi hoidmise ning elurikaste avalike ruumide säilimise, parandamise ja vajadustest lähtuva loomise.

Nii kasvava kui ka kahaneva asustuse tingimustes vajavad kohalikud omavalitsused praktilist ja teaduspõhist juhendit, mis aitab teha põhjendatud planeeringuvalikuid. Juhend peab aitama otsustada, kuhu ja millistel tingimustel asustuse arengut suunata ehk kus, millal ja kuidas asustust säilitavat arengusuunda toetada, kus tihendada ja uuendada, ning milliste planeeringutingimustega hajumist piirata.

Töö peab lähtuma Compact Cities[1] rahvusvahelise partnerluse raamistikust, kus kompaktse asustuse käsitlemisel eristatakse kolme omavahel seotud lähenemist: 1) hajumise piiramine ja ohjamine, 2) olemasolevate linnalise asustusega alade tõhusam kasutamine ehk tihendamine ning 3) alakasutatud, probleemsete või kasutusest väljalangenud alade taastamine ja uuendamine. Lähteülesande pealkirjas ja sisus kasutatakse seetõttu mõistet „kompaktne asustus“.

Nii Eesti[2] kui ka välisriikide[3] kogemused näitavad, et asustuse kompaktsuse suurendamine võib põrkuda kohalike elanike vastuseisule, põhjustena on muuhulgas välja toodud usaldamatust otsustajate suhtes,

[1] EU Urban Agenda: Compact Cities. Sustainable Urban Planning and Sprawl Mitigation, https://www.urbanagenda.urban-initiative.eu/partnerships/compact-cities

[2] Näiteks: Mari Nuga, Pille Metspalu, Anette Org ja Kadri Leetmaa, “Planning post-summurbia: From spontaneous pragmatism to collaborative planning?”, Moravian Geographical Reports 23, nr 4 (2015): 36–46. Tartu linnaregiooni endiste suvilapiirkondade juhtumiuuring, kus püsielamualadeks kujunemist seostatakse elanike isetoimelise probleemilahenduse, ametliku bürokraatia suhtes umbuskliku hoiaku, omavalitsuste vähese planeerimisjuhtimise ning eraomandi ja taristu killustatusega. Vt ka: Keiti Kljavin, Johanna Pirrus, Kaija-Luisa Kurik ja Ingmar Pastak, “Urban activism in the co-creation of public space”, *Eesti inimarengu aruanne 2019/2020*; Kristi Laurits, *Püsielanike ja suvitajate seisukohad nõukogudeaegse suvilapiirkonna arengust Vääna-Jõesuu küla näitel* (Tartu Ülikool, 2014).

[3] Näiteks: Matej Niksic, Manca Gjura Godec. Qualitative densification of settlements: Challenges and opportunities for multi-level governance in Slovenia. Conference presentation (WPSC, 2026). Sloveenia kogemus näitab, et kompaktsuse suurendamine võib põrkuda kohalike elanike vastuseisule eelkõige siis, kui tihendamist tajutakse rohealade vähenemise, naabruskonna identiteedi nõrgenemise või otsuste

piiratud planeeringulist tuge tihendamise otsustele, killustatud maaomandit ning hirme, mis on seotud rohealade kadumise ning asula miljöö muutumisega. Juhend peab aitama KOVidel neid väljakutseid ennetada ja lahendada, pakkudes selgeid kaalutlusaluseid, otsustusloogikat ning praktilisi töövahendeid kompaktse arengu kavandamiseks, põhjendamiseks ja elluviimiseks. Koostatav juhend peab andma suunised kompaktsuse tõstmiseks kohalikul tasandil, arvestades samal ajal nii kehtivate kui ka tulevikus üleriigilise planeeringu elluviimiseks koostatavate maakonnaplaneeringute olulist rolli kompaktse asustuse suunamisel.

Teadaolevalt jääb asustuse kompaktsuse suurendamine sageli valdkondlike regulatsioonide taha – näiteks parkimisnormatiivid, müranõuded vmt. Koostatava juhendiga ei ole võimalik vastavaid probleeme lahendada, ent töö koostamise käigus tuleb sellised olulisemad takistused tuvastada ning teha ettepanekud nende lahendamiseks või leevendamiseks.

2. Sihtgrupp

Uuringu peamine sihtgrupp on kohaliku omavalitsuse planeerija või abilinnapea/-vallavanem, erasektoris töötav ruumiloome spetsialist, arhitekt, keskkonna- või liikuvusspetsialist ning planeeringuotsuseid ettevalmistav või langetav KOV ametnik või otsustaja.

Teine oluline sihtgrupp on riigi maa- ja ruumilise planeerimise poliitika kujundajad, ehitus-, eluaseme- ja taristupoliitika kujundajad, Maa- ja Ruumiamet (MARU) ning teised valitsus- ja rakendusasutused, planeerimiskonsultandid ja KOVide koostööpartnerid.

3. Eesmärk

Töö eesmärk on koostada kohalikele omavalitsustele (KOV) praktiline, kohapõhiselt rakendatav ja andmetele tuginev juhend kompaktse, elurikka ja ligipääsetava asustuse kavandamiseks ja elluviimiseks üldise ja detailse ruumiplaneerimise, sh projekteerimistingimuste andmise kaudu. Juhend peab selgelt eristama:

- üldplaneeringu (ÜP) tasandi strateegilisi valikuid: kas ja kuhu arengut suunata, kus ja millal eelistada asustuse tihendamist, uuendamist, säilitamist või hajumise ohjamist ning millised tingimused selleks seada;
- detailplaneeringu (DP) ja projekteerimistingimuste (PT) tasandi küsimusi selle kohta, kuidas määratletud asukohas kvaliteetselt tihendada või ala uuendada.

Eesmärk ei ole anda üldine teoreetiline ülevaade asustuse arengust rahvusvahelise teaduskirjanduse ja võrdlusriikide praktika alusel, vaid seostada rahvusvaheline kogemus ja käsitlus Eesti planeerimis- ja projekteerimissüsteemiga, hinnata, millised lahendused on Eesti eri asustustüüpides põhjendatud ja kohandatavad ning koostada sellest lähtuv otsustustugi sihtgruppidele.

Juhendi peamine kasutuskoht on KOVi ruumiotsuste ettevalmistamisel üldplaneeringu, detailplaneeringu, arengukava või investeeringuotsuse (sh taristuinvesteeringute) lähteseisukohtades või nende koostamisel, samuti toetusmeetmete disainimisel ja ülevaatamisel.

Juhend peab aitama hinnata, kas kavandatav areng toetab kompaktset, ligipääsetavat ja kestlikku asustust või süvendab hajumist, taristukulu ja liikuvussõltuvust. Samuti peab see andma aluse nii arendussoovi toetamiseks kui ka põhjendatud tagasilükkamiseks.

---

pealesurumisena. Edukas kompaktne areng eeldab seetõttu mitte üksnes õiguslike ja planeerimisinstrumentide olemasolu, vaid ka varast ja sisulist kaasamist, selgeid kvaliteedikriteeriume ning usaldusväärseid rakendusmehhanisme. Oluline on näidata, kuidas tihendamine aitab samal ajal tagada rohealade osakaalu, ligipääsetavust, sotsiaalse õiglust ja avaliku ruumi kvaliteeti, mitte ei toimu nende arvelt.

4. Töö sisu

Töövõtja ülesanne on analüüsida lähteolukorda, olemasolevaid materjale ja seotud protsesse; kasutada asjakohast rahvusvahelist sisendit ning kohandada seda Eesti tingimustele; töötada välja Eesti konteksti sobiv metoodiline, juhendmaterjali või rakenduslik lahendus; korraldada töö käigus vajalik koosloome ja osapoolte kaasamine ning koostada vaheväljundid ja lõpptulemus viisil, mis on tellija ja valdkonna osapoolte jaoks praktiliselt kasutatav.

Töö peab andma selged vastused järgmistele uurimisküsimustele:

4.1 **Kuidas määratleda Eesti planeerimise ja ruumiloome praktikas asustuse kompaktsus, hajumise ohjamine, tihendamine ja rohestamine ning olemasoleva asustuse kohandamine ja uuendamine, ning nende väljakutsete omavahelised seosed?** Võrrelda tuleb rahvusvahelisi käsitlusi ning kohandada need Eesti ruumilise arengu ning riigi ja KOVide ülesannetega.

4.2 Kuidas seostada kompaktne areng rohevõrgustiku, linnalooduse, kliimakindluse, teenuste kättesaadavuse ning kestliku liikuvusega? Võrrelda tuleb looduspõhise sademeveekäitluse, kuumasaare mõju vähendamise, puuvõrade liituvuse, elurikkuse, 3–30–300 põhimõtte, rohefaktori, looduse taastamise määruse (LTM) linnaökosüsteemide, ühistranspordikeskse arengu ja 15 minuti ligipääsetavuse käsitlusi ning hinnata nende sobivust Eesti eri asustustüüpidele.

4.3 Milliste kriteeriumide alusel hinnata kompaktse arengu põhjendatust, kasu ja riske eri asustustüüpides? Käsitleda tuleb ruumilisi, sotsiaalseid, keskkonna-, eluaseme-, liikuvus- ja taristumõjusid ning teha kindlaks, milliseid rahvusvahelisi mõõdikuid ja hindamisviise saab Eestis rakendada.

4.4 Millistes asustustüüpides ja asukohtades eelistada tihendamist, taastamist või uuendamist ning kus ja millal piirata hajusat arengut? Koostada tuleb ruumilisi valikuid suunav prioriteedijärjestus, milles arvestatakse keskuste, teenuste ja ühistranspordi lähedust, pruunalasid, alakasutatud hooneid ja taristut ning rohevõrgustikku.

4.5 Kuidas hinnata, kas üldplaneeringus kavandatav areng toetab kompaktset ja ligipääsetavat asustust või soodustab hajumist? Otsustusloogika peab aitama KOVil määrata arenguks sobivad alad, hinnata, kas arendusvajadus on kohapõhiselt kooskõlas asustuse suunamise ja keskuste tugevdamise eesmärgiga, ning kas asukoht väldib uut maahõivet, väärtusliku põllumajandusmaa või ökoloogiliselt heas seisus ala hõivamist. Samuti peab otsustusloogika aitama hinnata, kas vajaduse saab lahendada olemasoleva hoone, ala, krundi, pruunala või taristu parema kasutamisega, ning põhjendada arendussoovi toetamist, suunamist, piiramist või rahuldamata jätmist ja selleks tingimuste seadmist.

4.6 Kuidas hinnata ja suunata detailplaneeringus ja projekteerimistingimuste menetluses asukoha sobivust ja ruumilahenduse kvaliteeti? Arvestada tuleb hoonestuse mahu ja paiknemise, avaliku ruumi, haljastuse, kliimakindluse, ligipääsetavuse, liikumisviiside ja parkimislahenduste tasakaalu ning taristu ja teenuste tõhusa kasutamisega. Määratleda tuleb peamised kaalutluskohad ja nende rakendamise viis. Hinnata tuleb, kas kohapõhine lahendus toetab jalgsi, rattaga ja ühistranspordiga liikumist ning vähendab autost sõltuvust; kas lahendus säilitab või parandab rohevõrgustiku sidusust, leevendab kliimamõjusid, parandab puuvõrade katvust, rohealade kvaliteeti ja sademevee käitlust. Samuti tuleb anda alused kaalumiseks, milline on sobiv tihendamise määr, millised tingimused tuleb planeeringusse seada ning kas arendussoovi muutmiseks või sellest keeldumiseks on piisavalt põhjendatud alus, kui ruumiarengu eeldusi või tingimusi ei ole võimalik täita.

4.7 Kuidas hinnata kompaktse arengu ja tihendamisega kaasnevaid ruumilisi, sotsiaalseid, keskkonna- ja taristumõjusid ning milliste meetmetega neid leevendada ja avalikkusele põhjendada? Käsitleda tuleb kompaktse arengu ruumilisi, sotsiaalseid, keskkonna- ja taristumõjusid, kohaliku vastuseisu kujunemise põhjuseid ning meetmeid nende mõjude leevendamiseks ja vastuseisu ennetamiseks. Määratleda tuleb KOVidele sobivad kaasamis-, koostöö-, rahastus- ja kvaliteedijuhtimise töövõtted.

4.8 Milliste planeerimis-, koostöö-, rahastus- ja kaasamismeetmetega tagada kompaktse arengu kvaliteet, avaliku huvi arvestamine ning kogukonna jaoks õiglane tulemus? Võrrelda tuleb rahvusvahelisi rakendusmudeleid, sealhulgas avaliku ruumi ja rohevõrgustiku kaasrahastamist,

arenduskasu jagamist, kvaliteedipõhiseid tingimusi, etapiviisilist elluviimist ja vahekasutust, ning nende rakendatavust Eestis.

4.9 Milliseid praktilisi töövahendeid vajavad KOVid kompaktset arengut käsitlevate otsuste ettevalmistamiseks, tegemiseks ja põhjendamiseks? Rahvusvahelise praktika ja Eesti pilootide põhjal tuleb koostada üldplaneeringus, detailplaneeringus ja projekteerimistingimuste menetluses kasutatavad kontroll-lehed, näidissõnastused, kaardipõhised kontrollküsimused, otsustuspuud ja põhjenduste näidised.

4.10 Kaardistada regulatiivsed takistused ja vastuolud riigi ja KOVi tasandil ning pakkuda välja lahendused või leevendusvõimalused.

Töö ei hõlma:

4.11 Eesti KOVide täielikku ruumianalüüsi või rohealade välitööpõhist inventuuri.

4.12 Uue üleriigilise GIS-andmestiku või infosüsteemi loomist. Kui juhendi koostamisel selgub, et olulist kasu annaks näiteks GIS-rakenduse loomine, kirjeldatakse töö käigus üldisel tasandil rakenduse funktsionaalseid nõudeid ning illustreeritakse võimalikke funktsionaalsusi visuaalsete makettide (mock-up'ide) või interaktiivse prototüübi abil.

4.13 Õigusaktide eelnõude koostamist. Kui töö käigus selgub, et vajalikud on õigusaktide muudatused, kirjeldatakse nende vajadust ja võimalikku sisu üldisel tasandil; õigusakti sõnastusettepanekuid esitama ei pea.

4.14 3–30–300, 15 minuti ja rohefaktori mõõdikute automatiseeritud rakendust.

4.15 Näidisehitusprojektide, sh maastikuarhitektuursete projektide või liikluskorraldusprojektide koostamist.

5. Andmed

Töö peab tuginema olemasolevatele ja koostatavatele analüüsidele, juhenditele, standarditele, võrgustike väljunditele, ruumiandmetele ja indikaatoritele, et vältida dubleerimist ning hoida töö maht realistlik. Alusandmeid käsitletakse juhendi mõistete, otsustusloogika, andmevajaduse ja mõõdikute lähtekohana.

Töövõtja kasutab töö tegemisel asjakohast rahvusvahelist sisendit, sealhulgas Compact Cities partnerluse ja teiste seotud protsesside raames koondatud teadmisi, ning seostab need allpool nimetatud alusmaterjalide, andmeallikate ja indikaatoritega. Töö eesmärk ei ole koostada iseseisvat võrdlusriikide mudelite analüüsi, vaid rakendada rahvusvahelist teadmist Eesti oludesse sobiva, põhjendatud ja praktiliselt kasutatava lahenduse väljatöötamiseks. Juhend peab selgelt piiritlema, millised teemad on selle töö fookuses ja millised on juba kaetud muudes töödes, standardites, nõustikes või Compact Cities partnerluse töögruppide väljundites.

Andmekäsitlus peab eristama andmeid ja mõõdikuid, mida saab kasutada üldplaneeringu tasandi strateegilistes valikutes, ning andmeid, mis toetavad detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste tasandi kohapõhist kvaliteedihindamist. Hinnata tuleb andmete kvaliteeti, ajakohasust, ruumilist täpsust ja piiranguid ning eristada andmeid, mida KOV saab kasutada kohe, andmetest, mis vajavad täiendavat kaardistust või riigi tuge. Arvestada tuleb, et KOVide GIS- ja andmetöötluse võimekus on erinev.

5.1. Alusmaterjalid ja nende kasutamine

Valdkond	Peamised alusmaterjalid	Andmeallikad ja indikaatorid	Kasutus-võimalused juhendi koostamisel	Kasutustasand
Asustus ja rahvastik	Üleriigiline planeering "Eesti 2050", ÜRP käsitlused,	Statistikaameti rahvastiku- ja rändeandmed, rahvastikuprognoo	Aitab juhendi kasutajal kohapealselt määratleda (ja	Peamiselt ÜP tasand; kasutatav ka pilootalade ja

Valdkond	Peamised alusmaterjalid	Andmeallikad ja indikaatorid	Kasutus-võimalused juhendi koostamisel	Kasutustasand
	Üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“ alusuuringud, asustuse arengustsenaariumide koonduuring, linnapiirkondade ja regionaalplaneerimise käsitlused.	sid, toimepiirkonnad, töö- ja koolirände lähte- ja sihtkoha maatriksid, keskuste hierarhia, teenuspiirkonnad, töökohtade ja teenuste paiknemine, kasvu ja kahanemise mustrid.	edasi arendada) ÜRP asustustüübid, kasvava ja kahaneva asustuse mustrid, keskuste rolli, arengusurve ning tihendamise või hajumise ohjamise eelistusalad.	tüüpolukordade valikul.
Maahõive ja mullad	Üleriigiline planeering „Eesti 2050“, maa- ja mullakasutuse õigusanalüüs, maa- ja mullakasutuse T&A käsitlused.	Maakatte andmed, tehisalade muutus, mullastikuandmed, väärtusliku põllumajandusmaa andmed, uue maahõive ulatus ja paiknemine.	Aitab määratleda juhendi kasutaja kaalutlusraami hajumise piiramiseks, uue maahõive vältimiseks ning olemasoleva ruumi ja taristu eelistamiseks.	Peamiselt ÜP tasand; toetab arendusalade valikut ja uue maahõive põhjendatuse hindamist.
Pruun- ja unaralad	Pruun-/unaralade kaardistamise metoodika ja käimasolev kaardistus, ÜRP käsitlused, KOVide planeeringu- ja ruumiandmed.	Pruun-/unaralade kaardistus, ETAK, ehitisregister, katastriandmed, planeeringuandmed, hoonestustihedus, tühjad või alakasutatud hooned ja krundid.	Tuvastada taastamise, uuendamise, vahekasutuse ja tihendamise potentsiaal ning eelistada olemasoleva ruumi kasutamist uue arendusalana võetava maa asemel.	ÜP ja DP/PT tasand; kasutatakse nii arengusuundade määramisel kui ka kohapõhise lahenduse hindamisel.
Rohevõrgustik ja linnahaljastus	Rohevõrgustiku uuringud, LTM linnaökosüsteemide meetmed, rohefaktori käsitlused, 3–30–300 põhimõte, ÜRP rohevõrgustiku ja elurikka ruumi põhimõtted.	Rohevõrgustiku kihid, kaitstavad alad, EELIS, veekogud, rohealad, puuvõrade katvus, kaugseire, ortofotod, Copernicus, Keskkonnaagentuuri analüüsid, KOV haljastusandmed, 3–30–300 ja	Toetab kompaktse arengu eesmärkide sidumist rohevõrgustiku toimivuse, sidususe, linnalooduse, puuvõrade katvuse, rohealade kvaliteedi ning	ÜP ja DP/PT tasand; ÜP tasandil võrgustiku ja konfliktide hindamine, DP/PT tasandil kohapõhise rohealade ja haljastuse kvaliteedi hindamine.

Valdkond	Peamised alusmaterjalid	Andmeallikad ja indikaatorid	Kasutus-võimalused juhendi koostamisel	Kasutustasand
		rohefaktori mõõdikud.	elurikkuse hoidmise, parandamise või vajadustest lähtuva loomisega.	
Kliimakindlus ja keskkonnariskid	LTM linnaökosüsteemide meetmed, kliimakohanemise ja sademevee lahendused, rohefaktori käsitlused, kestliku planeerimise ja ruumikvaliteedi tööriistakast ja juhendid.	Kuumasaarte andmed, sademevee ja üleujutusriskid, müra, õhukvaliteet, varjutus, pinnakatte läbilaskvus, looduslikud ja tehnilised sademeveelahendused.	Aitab välja töötada käsitluse, kuidas tihendamisel ja uuendamisel vältida või leevendada kliima- ja keskkonnariske ning milliseid kvaliteeditingimusi planeeringutes seada.	ÜP ja DP/PT tasand; toetab riskide vältimist, leevendusmeetmete valikut ja planeeringutingimuste sõnastamist.
Liikuvus, ligipääsetavus ja teenused	Ehitusgiid, tänavagiid (tööversioon), EVS 843:2016 „Linnatänavad” ja uustöötlus „Tänavaruum”, säästva linnaliikuvuse kava (SUMP), ÜRP, linnapiirkondade käsitlused, kestliku planeerimise tööriistakast, ligipääsetavuse auditid.	Tee- ja tänavavõrk, ühistranspordipeatused ja sõiduplaanid, raudteejaamad, jalg- ja rattateed, teenuste paiknemine, haridus-, tervise-, sotsiaal-, kultuuri- ja esmatarbeteenused, 15 minuti ligipääsetavus.	Aitab hinnata, kas areng toetab keskuste tugevdamist, teenuste ja ühistranspordi kättesaadavust, jalgsi ja rattaga liikumist ning autost sõltuvuse vähendamist.	ÜP ja DP/PT tasand; ÜP tasandil arengusuundade ja keskuste hindamine, DP/PT tasandil asukohapõhine ligipääsetavus ja tänavaruumi kvaliteet.
Eluaseme kättesaadavus ja sotsiaalsed mõjud	Eesti eluasemevaldkonna teekaart 2035 ja uuringute materjalid, sotsiaalsete mõjude ja ruumilise õigluse käsitlused.	Eluaseme taskukohasus, hinnasurve, üüri- ja omanditurud, elamispindade paiknemine ja kvaliteet, sotsiaalse kihistumise ja segregeerumise riskinäitajad ning KOVide andmed.	Aitab juhendisse lõimida tihendamise ja uuendamise mõju eluaseme kättesaadavusele, hinnasurvele, ruumilisele õiglusele ning arenduskasu ja -koormuse jaotumisele.	ÜP ja DP/PT tasand; toetab sotsiaalsete mõjude, taskukohasuse ja avaliku huvi kaalumist.

Valdkond	Peamised alusmaterjalid	Andmeallikad ja indikaatorid	Kasutus-võimalused juhendi koostamisel	Kasutustasand
Planeerimis- ja menetlusandmed	Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, rakendusaktid, ruumilise planeerimisega seonduvad juhendid ja selgitavad materjalid, kestliku ruumilise planeerimise tööriistakast, kaasamise ja planeerimismenetluste analüüsid ning KOVide planeeringupraktika.	Kehtivad ja koostatavad planeeringud, projekteerimistingimused, menetluspraktika, vaided, kaasamisprotsessid, planeeringutingimused, KOVide juhtumid ja praktikute sisend.	Näitab otsustuskohad, kaalutlusruumi, planeeringutingimuste sõnastamise võimalused, kaasamise ajastuse ja viisid ning avaliku huvi põhjendamise alused.	ÜP ja DP/PT tasand; kasutatakse otsustuspuu, kontroll-lehtede, näidissõnastuste ja kaasamise soovituste koostamisel.
Rahvusvaheline raamistik ja võrdluspraktikad	Urban Agenda for the EU Compact Cities partnerluse töögruppide materjalid ja väljundid, rahvusvaheline teadus- ja praktikakirjandus, sh 3–30–300 põhimõtte, 15 minuti ligipääsetavuse, rohefaktori ja kompaktse asustuse käsitlused.	Rahvusvahelised indikaatorid, võrdlusriikide mudelid, juhtumianalüüsid, kompaktsuse, hajumise ohjamise, tihendamise, taastamise ja uuendamise mõõdikud.	Aitab kohandada rahvusvahelised lähenemised Eesti planeerimis- ja ruumiloomepraktikasse ning kasutada neid mõistete, asustustüüpide, otsustusloogika ja tööriistade väljatöötamisel.	Toetab kogu töö raamistikku; rakendub nii ÜP kui ka DP/PT tasandil vastavalt teemale.

5.2. Alusandmete kvaliteet ja rakendatavus

Töövõtja peab iga peamise andmeallika ja indikaatori puhul hindama vähemalt järgmist:

5.2.1. andmete ajakohasus ja vajaliku uuendamise sagedus;
5.2.2. ruumiline täpsus ja sobivus ÜP või DP/PT tasandi otsusteks;
5.2.3. andmete kättesaadavus KOVidele ja konsultantidele;
5.2.4. metoodiline võrreldavus eri KOVides;
5.2.5. võimalikud andmelüngad ja vajadus täiendava kaardistuse järele;
5.2.6. võimalus siduda andmeid olemasolevate riiklike seire- ja arendustöödega;
5.2.7. vajadus riigi toe, juhendamise või ühiste tööriistade järele.

Juhend peab andma KOVile praktilise arusaama, milliseid andmeid saab kasutada kohe, milliseid andmeid tuleb kasutada kaalutletud ettevaatusega ning milliste andmete puudumisel tuleb rakendada kvalitatiivset eksperthinnangut, täiendavat kohapealset analüüsi või kaasamist.

5.3. Seosed uurimisküsimuste, metoodika ja väljunditega

Alusmaterjalide, andmeallikate ja indikaatorite käsitlus peab toetama töö sisulistele uurimisküsimustele vastamist, eelkõige kompaktse asustuse, hajumise ohjamise, tihendamise, taastamise ja uuendamise, rohevõrgustiku, ligipääsetavuse ning sotsiaalsete ja ruumiliste mõjude hindamist.

Metoodikas tuleb näidata, kuidas nimetatud sisendeid kasutatakse olemasolevate analüüside sünteesis, asustustüüpide ja otsustusolukordade määratlemisel, kohapõhise otsustusloogika koostamisel, mõõdikute raami väljatöötamisel, KOVide ja ekspertidega valideerimisel ning pilootrakendustes.

Väljundites peab see seos olema jälgitav juhendi, tööriistakasti, otsustuspuu, kontroll-lehtede, mõõdikute ja andmeallikate memo, pilootide kokkuvõtte ning riigile suunatud poliitikamemo kaudu. Vajaduse korral tuleb töö käigus esitada lühike vastavustabel või selgitus, mis näitab, kuidas sisendid, metoodilised tegevused ja lõppväljundid moodustavad ühtse rakendatava terviku.

6. Põhimõisted

Töö peab ühtlustama ja pakkuma juhendi alguses kasutatavate mõistete loendi, mis seob kavandatava tüpoloogia olemasolevate asustuskäsitlustega. Vähemalt tuleb eristada järgmised mõisted (allpool on toodud esialgsed sõnastusettepanekud):

6.1. Kompaktne asustus – ruumimuster, kus elukohad, teenused, töökohad, avalik ruum, rohealad ja kestlikud liikumisviisid paiknevad lähestikku ning toimivad ressursitõhusalt kvaliteetse elukeskkonna osistena.
6.2. Ressursitõhusus – avalike teenuste ja tehnilise taristu tõhusam kasutamine, mis vähendab investeerimis- ja ülalpidamiskulusid ning väldib taristu põhjendamatut laiendamist.
6.3. Hajumise piiramine või ohjamine – uue valgarenduse, autost sõltuva madaltiheda laienemise ja taristukuluka asustuse kasvu vältimine või rangem suunamine.
6.4. Tihendamine – olemasoleva asustuse, hoonestuse, taristu ja teenuste võrgustiku tõhusam ning kvaliteedipõhine kasutamine.
6.5. Taastamine ja uuendamine – olemasoleva asustuse, hoonefondi, pruunalade, unaralade või alakasutatud ruumi taas- ja uuskasutusse võtmine.
6.6. Tasakaalustatud tihendamine – asustuse tihendamine, mille eesmärgiks on ruumikvaliteedi, kliimakindluse, rohevõrgustiku toimivuse [4], elurikkuse, ligipääsetavuse ja sotsiaalse õigluse paranemine.
6.7. 3–30–300 – roheluse ja ligipääsu diagnostiline raamistik[5], mida tuleb kohandada Eesti oludes eri asustustüüpides rakendamiseks.
6.8. 15 minuti ligipääsetavus – teenuste ja igapäevaste sihtkohtade kättesaadavuse mõõdik[6], mida tuleb eristada jalgsi, rattaga, ühistranspordiga ja kombineeritud liikumisviisidega ning kohandada Eesti oludes eri asustustüüpides rakendamiseks.
6.9. Ligipääsetavuse ja elurikkuse mõistete kohandamine Eesti asustustüüpides rakendamiseks.

[4] Rohevõrgustiku käsitlus üleriigilises planeeringus, vt ka ÜRP rohevõrgustiku alusuuring jt rohevõrgustiku uuringud

[5] Ruumiloome suunis, mille kohaselt iga kodu aknast paistab vähemalt 3 arvestatava suurusega puud, 30% naabruskonna pindalast on kaetud puuvõradega ja lähima rohealani on kuni 300 m. Põhimõtte autor on Hollandi linnaplaneerija Cecil Konijnendijk: Konijnendijk, C. (2021). The 3-30-300 rule for urban forestry and greener cities. Biophilic Cities Journal, 4(2); Konijnendijk, C.C. (2023). *Evidence-based guidelines for greener, healthier, more resilient neighbourhoods: Introducing the 3–30–300 rule*. Journal of Forestry Research, 34, 821–830. DOI: 10.1007/s11676-022-01523-z. The T(h)rees Rule – A new guideline for evidence-based greening of cities

[6] Ruumiplaneerimises kasutatav ligipääsetavuse mudel, kus kõik eluks vajalik – kodud, töökohad, poed, koolid, lasteaiad, pargid ja tervishoiuteenused – asuvad inimese kodust 15-minutilise jalutuskäigu või rattasõidu kaugusel. Tööriistakast: Ligipääsetav Planeerimine.ee

7. Metoodika

Lepingu täitmise käigus peab valmima eri meetodeid ühendav rakendusuuring, mis tugineb olemasolevate analüüside sünteesile, ruumiandmetele, KOVide kasutusjuhtudele ja piiratud pilootrakendustele. Allolevas tabelis on kirjeldatud tellija nägemust võimalikust metoodilisest raamistikust, mida kasutada juhendi koostamisel. Pakkuja esitab pakkumuses oma nägemuse hankelepingu täitmiseks kasutatavast metoodikast, mida täpsustatakse lähtearuandes.

Tööetapp	**Sisu**
1. Alusanalüüside süntees	Koondada ja sünteesida olemasolevad ning käimasolevad tööd. Tuvastada, millised järeldused on juba olemas ja millised vajavad juhendi koostamiseks täpsustamist, ning koostada vajaduse korral juhtumiuuringud.
2. Asustustüüpide ja otsustusolukordade tüpoloogia	Eristada vähemalt kasvav linn/regioon, väikelinn/maakonnakeskus, eeslinn/äärelinn, kahanemisega kohanev asula, raudteejaama või liikuvuskeskuse mõjuala, pruunala/unarala ning rohevõrgustiku konfliktala.
3. Kohapõhine otsustusloogika	Koostada otsustuspuu, mis eristab **ÜP tasandi** asukoha- ja arengusuunamise otsuseid ning **DP/PT tasandi** ruumilahenduse kvaliteedi ja tingimuste hindamist. Otsustusloogika peab aitama hinnata asukoha sobivust, tihendamise intensiivsust, vajalikku rohealade ja haljastuse kvaliteeti, ligipääsetavust ja planeeringutingimusi.
4. Ruumianalüüsi ja mõõdikute raam	Määrata andmed ja indikaatorid, mida KOV saab kasutada eraldi **ÜP tasandil** (nt keskused, teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus, toimepiirkonnad, maahõive, pruunalad) ja **DP/PT tasandil** (nt hoonestustihedus, haljastus, sademevesi, avaliku ruumi kvaliteet, ligipääsetavus ja parkimine). Arvestada tuleb muu hulgas 3–30–300 põhimõtte, 15 minuti ligipääsetavuse, rohevõrgustiku, rohefaktori, puuvõrade katvuse, kuumasaarte ja müra käsitlust.
5. KOVide ja ekspertide kaasamine	Viia läbi fookusarutelud või intervjuud, kaasata KOVid võimalikult varases etapis ning testida otsustusloogikat praktiliste planeeringuolukordade alusel. Võimaluse korral kasutada olemasolevaid KOVidele suunatud seminare, sh MARU seminare, ning EPÜ ja EALi avaliku sektori arhitektide ja teisi erialavõrgustikke juhendi sihistamiseks ja valideerimiseks.
6. Pilootrakendused	Testida juhendi loogikat 3–4 eri tüüpi pilootolukorras, hõlmates võimaluse korral nii **ÜP tasandi** arengusuunamise valikuid kui ka **DP/PT tasandi** ruumilahenduse kvaliteedi hindamist. Piloodid peavad näitama otsustusloogika rakendatavust ja toimima kohapõhiste näidetena, mille puhul selgitatakse lühidalt, miks lahendus töötab või ei tööta. Võimaluse korral tuleb piloodid ja näited valida KOVide ettepanekute põhjal või koostöös KOVidega.
7. Juhendi ja tööriistakasti koostamine	Koostada juhend, kontroll-lehed, näidissõnastused, otsustuspuu, andmevajaduse tabel ja ette valmistada poliitikamemo.

8. Töökorraldus, koosloome ja rollijaotus

Juhendi koostamine peab toimuma koosloomelise tööprotsessina, milles töövõtja vastutab töö metoodilise ja analüütilise teostuse eest, kuid töö sisuline sihistamine, kasutusolukordade täpsustamine,

otsustusloogika testimine ning andme- ja rakendatavusküsimuste läbiv arutelu toimub koostöös MKMi ja Maa- ja Ruumiametiga (MARU). Koosloome eesmärk on tagada, et juhend oleks kasutatav nii KOVide planeerimisotsuste ettevalmistamisel kui ka riigiasutuste sisulises kooskõlastus- ja nõustamispraktikas.

Tellija ja töövõtja võivad töö käigus täpsustada töökorralduslikke küsimusi, sealhulgas koosolekute ajakava, vaheväljundite esitamise vormi, osapoolte kaasamise täpsemat korraldust ja jooksva rahvusvahelise sisendi kasutamist.

8.1. MKMi roll tellijana

MKM on töö tellija ja ruumipoliitilise suuna hoidja. MKMi ülesanne on tagada, et juhendi koostamine oleks kooskõlas üleriigilise planeeringu „Eesti 2050“, riigi ruumipoliitika, maahõive vähendamise, keskuste tugevdamise, ligipääsetavuse, eluasemepoliitika, liikuvuse, kliimakindluse ja elurikka ruumi eesmärkidega. MKM täpsustab töö lähte-eeldused, kinnitab tööplaani ja vahetulemid, annab tagasisidet juhendi strateegilisele fookusele ning suunab töö ulatust.
MKM vastutab ka selle eest, et töö tulemused annaksid sisendi riigi edasisteks tegevusteks: KOVide toetamiseks, maakonnaplaneeringute ja ÜRP elluviimise seostamiseks, vajalike andme- ja seiresüsteemide arendamise kaalumiseks, võimalike õigus- või rakenduslike takistuste tuvastamiseks ning poliitikamemo järelduste sõnastamiseks. MKM koordineerib tellijapoolset tagasisidet, kaasab vajaduse korral teisi poliitikavaldkondi ja riigiasutusi ning otsustab, millised töö käigus tõstatatud küsimused lahendatakse juhendis ja millised suunatakse poliitikamemosse või edasistesse arendustöödesse.

8.2. MARU roll sisulise partnerina

MARU on juhendi koostamise sisuline partner, kes aitab siduda juhendi planeerimispraktika, riikliku kooskõlastus- ja nõustamisrolli ning kujunevate digiteenustega. MARU osaleb juhendi kasutusolukordade, otsustusloogika, kontrollküsimuste, andmevajaduse ja rakendatavuse väljatöötamises, et juhend toetaks nii KOVide otsustamist kui ka riigiasutuste sisulist kooskõlastamist.
MARU aitab kirjeldada, millistes planeeringu-, projekteerimistingimuste ja kooskõlastusolukordades juhendit tulevikus kasutatakse, sealhulgas millised küsimused tekivad KOVidel, riigiasutustel ja teistel kooskõlastajatel kompaktse arengu, hajumise ohjamise, pruunalade kasutuselevõtu, rohevõrgustiku, ligipääsetavuse ning ruumilahenduse kvaliteedi hindamisel. MARU panustab ka juhendi seostamisse arendatava kooskõlastusteenuse, ruumiandmete kasutamise ning võimaliku tulevase digitaalse teenuse või ruumiHUUBi andmemudeliga.
MARU osaleb juhendi keskse otsustusraamistiku, kontrollküsimuste, otsustuspuu ja planeeringuliste põhjenduste struktuuri koosloomes ja testimises. Samuti aitab MARU hinnata, millised kontrollküsimused ja mõõdikud on rakendatavad olemasolevate andmete põhjal, millised eeldavad täiendavat KOVi või eksperdi analüüsi ning millised võiksid olla sisendiks edasistele andme- või teenusearendustele. Andmeküsimustes kaasatakse vajaduse korral MARU digiteenistus.
MARU osaleb pilootjuhtumite valikul ja juhendi testimisel eri tüüpi otsustusolukordades. Võimaluse korral kasutatakse MARU KOVidele suunatud piirkondlikke seminare, ruumikiirendi üritusi või muid võrgustikuformaate töö vahetulemuste tutvustamiseks, kasutatavuse testimiseks ja tagasiside kogumiseks.

8.3. Töövõtja roll tööprotsessi korraldajana

Töövõtja peab metoodika täpsustamisel lähtearuandes kirjeldama, kuidas ta korraldab koosloomelise tööprotsessi MKMi ja MARUga ning kuidas töögrupi kaudu testitakse juhendi otsustusloogikat, andmevajadust ja kasutatavust. Metoodikas tuleb näidata, millistes tööetappides küsitakse tellija ja MARU sisendit, kuidas eristatakse tellijapoolne strateegiline suunamine, MARU praktiline rakendussisend ning töövõtja sõltumatu analüütiline vastutus, ning kuidas tagasiside dokumenteeritakse ja lõppväljunditesse integreeritakse.
Töövõtja peab arvestama, et koosloome ei asenda iseseisvat analüüsi ega vähenda tema vastutust töö teadusliku põhjendatuse, metoodilise kvaliteedi ja lõppväljundite sidususe eest. Koosloome ülesanne on tagada, et juhend vastaks tegelikele kasutusolukordadele, oleks rakendatav eri suuruse ja võimekusega KOVides ning looks selge seose juhendi, planeeringumenetluste, andmevajaduse ja riigi kooskõlastuspraktika vahel.

9. Aruandlus ja väljundid

1. Lähtearuanne: Töövõtja peab esitama ühe kuu jooksul peale lepingu sõlmimist lähtearuande, milles täpsustab lõpliku juhendi koostamise metoodika, lepingu täitmise töökorralduse, kaasamise ja kommunikatsiooni korralduse, vaheväljundite ajakava ning tellija ja töövõtja koostöö põhimõtted. Lähtearuandes tehtavad täpsustused ei tohi muuta pakkumuses hinnatud sisulist lahendust ega vähendada tehnilises kirjelduses nõutud töö ulatust.

2. Vahearuanne[7]:
   2.1. Sisuline raamistik, mis koondab töö aluseks olevad mõisted, käsitlused, seosed Eesti ruumipoliitikaga ning täpsustab uuringu ulatust ja fookust. Tulemused esitatakse tööversioonina, mida täpsustatakse ekspertide ja tellija tagasiside põhjal.
   2.2. Esialgne asustustüüpide ja planeerimisotsuste tüpoloogia koos peamiste otsustusolukordade kirjeldusega. Eesmärk on luua alus kohapõhise otsustusloogika väljatöötamiseks ning see täieneb juhtumianalüüside ja praktikute tagasiside põhjal.
   2.3. Kohapõhise otsustusloogika esmane kontseptsioon ja tööversioon, mis eristab ÜP tasandi strateegilisi arengusuunamise otsuseid ning DP/PT tasandi ruumilahenduste kvaliteedi hindamise küsimusi. Esitatakse üldine kirjeldus ja peamised otsustuskohad, mille rakendatavust testitakse järgmistes tööetappides.
   2.4. Esialgne ülevaade kasutatavatest mõõdikutest, andmeallikatest ja nende rakendatavusest Eesti tingimustes. Esitatakse esimesed ettepanekud kohandamiseks Eesti planeerimispraktikasse.
   2.5. Pilootalade ja tüüpolukordade valiku põhimõtted ning esialgsed kasutusjuhtumid. Esitatakse valitud näidete lühikirjeldused ja hüpoteesid selle kohta, millistes olukordades võiksid kavandatavad lahendused toimida ning millised riskid või piirangud vajavad täiendavat analüüsi.
   2.6. Valideerimise tulemused ja esialgsed soovitused.
3. Lõpparuanne:
   3.1. Kontseptuaalne memo: mõisted, Compact Cities raamistik ja sisend Eesti ruumipoliitikasse, töö ulatuse kirjeldus.
   3.2. Asustustüübid, otsustusolukordade tüpoloogia ja visualiseeringud.
   3.3. Kohapõhine otsustuspuu KOVile, mis eristab üldplaneeringu ning detailplaneeringu ja projekteerimistingimuste tasandi küsimused.
   3.4. Mõõdikute ja andmeallikate memo, sh 3–30–300 põhimõtte, rohefaktori ja 15 minuti ligipääsetavuse Eesti konteksti kohandamise ettepanek.
   3.5. Pilootrakenduste ja kohapõhiste näidete kokkuvõte 3–4 tüüpolukorra kohta koos lühianalüüsiga, milline lahendus töötab või ei tööta.

4. Töö tulemusi tutvustav töötuba või avalik tutvustus.
5. KOV juhend, mis sisaldab:
   5.1. ÜP tasandi strateegilise suunamise osa,
   5.2. DP/PT tasandi ruumilahenduse kvaliteedi osa,
   5.3. tööriistakasti: kontroll-lehed, näidissõnastused, kaardipõhised kontrollküsimused, kaalutluskohtade tabel ja leevendusmeetmete kataloog eraldi ÜP ja DP/PT tasandi kasutuseks.
6. Poliitikamemo riigile: millist tuge vajavad KOVid juhendi rakendamiseks, sh andmed, koolitus, õigusraami täpsustused ja seire.
7. Lõppseminari esitlusmaterjalid.

10.Ajakava

Kuu	Tegevus	Tulem

[7] Vahearuandes esitatud materjalid on tööversioonid, mille eesmärk on valideerida uuringu metoodilisi valikuid, saada tellija ja ekspertide tagasisidet ning täpsustada lõpparuandes esitatavaid soovitusi, tööriistu ja otsustusmudeleid.

1	Avakohtumine, tööplaani täpsustamine, alusallikate ja andmete kontroll	Lähtearuanne ja täpsustatud tööplaan
2	Olemasolevate analüüside süntees ja mõistete raam	Kontseptuaalne memo
3	Asustustüüpide ja otsustusolukordade tüpoloogia	Tüpoloogia eelnõu
4	Kohapõhise otsustusloogika ja mõõdikute metoodika	Otsustuspuu ja mõõdikute memo
5	KOV kasutusjuhtude ja kaalutluskohtade analüüs	Kasutusjuhtude ja riskide memo
6	Juhendi ja tööriistakasti I versioon	Vahearuanne ja juhendi kavand
7	Pilootrakendused ja valideerimine	Pilootide kokkuvõte
8	Juhendi täiendamine ja poliitikasoovitused	Lõppväljundi kavand
9	Lõpparuanne, juhend ja tööriistakast	Lõpparuanne ja -väljundid
10	Tulemusi tutvustav seminar*	Töötuba või seminar

* Seminar toimub hiljemalt kahe kuu jooksul pärast lõpparuande valmimist.