

Valga linna üldplaneering 2030+

STSENAARIUMID

Valga linna üldplaneeringu 2030+ koostamiseks on kirjeldatud ja visualiseeritud linnaruumi arengu stsenaariumid. Strateegilises ruumilises planeerimises on oluline genereerida ja analüüsida mitmeid põhimõttelisi arenguvõimalusi. Stsenaariumitega kirjeldatakse Valga linna võimalikke arenguvõimalusi, mis põhinevad peamiselt rahvastiku ja elamufondi statistilistel andmetel ja nende andmete põhjal tehtud prognoosidel.

Töö käigus on koostatud kolm stsenaariumit, mis peavad aitama välja selgitada parima võimaliku suuna Valga linna ruumiliseks arenguks üldplaneeringu koostamisel. Stsenaariumid on järgmised:

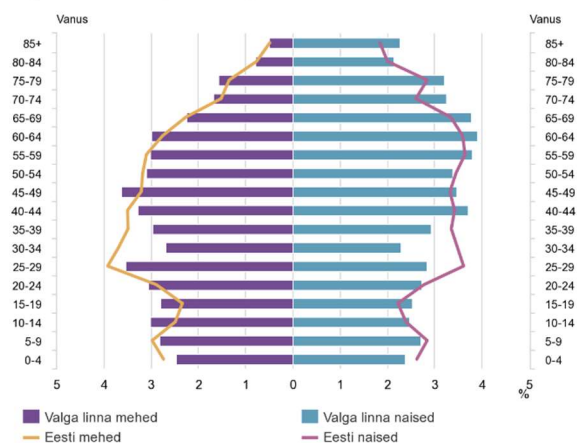
- STSENAARIUM 1 – praeguse trendi jätkumine
- STSENAARIUM 2 – linnaruumi kohandamine kahanemise tingimustele
- STSENAARIUM 3 – linnaruumi „kokkutõmbamine“

Kõigis stsenaariumites on sarnaselt kirjeldatud linna keskusala ja Tambre suvilate piirkonna arengut. Iga stsenaariumi elluviimise juures on vajalik keskuse muutmine multifunktsionaalseks südameks (eelisarendatav piirkond), mille ümber saab toimuma stsenaariumijärgne elu ja olu. Seevastu Tambre suvilate piirkonna puhul on läbivaks tunnuseks peatada aastaringseks elamiseks elamute ehitamise võimalused.

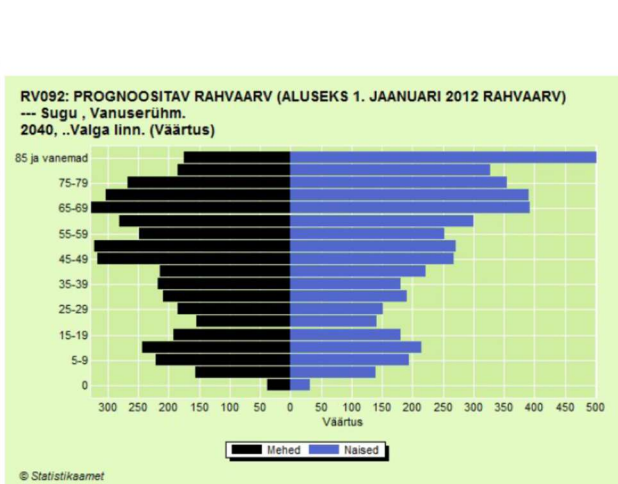
VALGA LINNA RAHVASTIKU JA RUUMILINE ARENG

Valga linna rahvastiku arengut iseloomustab rahvaarvu vähenemine ja elanikkonna vananemine. Sellega seoses muutub ka leibkonna struktuur ning eluasemetele esitatavad nõuded. Valga linna rahvaarv on kahe viimase rahvaloenduse (2000 ja 2011) vahel vähenenud umbes 15%. Eesti Statistikaamet prognoosib valgalaste arvuks aastaks 2040 ligikaudu 9000. Võrdluseks 1979. a oli sama näitaja pea 18 500. Rahvaarvu järsk muutus toimus aastatel 1989 kuni 2000. Sel perioodil leidis aset Nõukogude armee väljaviimine ja Nõukogude Liidu turust sõltuva tööstuse hääbumine. Rahvaarv vähenes sel perioodil rohkem kui 3000 inimese võrra.

Valga linna rahvastikupüramiid, 1. jaanuar 2016



Allikas: Statistikaamet



© Statistikaamet

Joonis 1. Valga linna rahvastiku vanuseline koosseis 2016. a ja prognoositav koosseis 2040. a (Allikas: Statistikaamet)

2011. aasta rahvaloendus andis, et Valga linna 12 261 inimest moodustavad 5 860 leibkonda, nendest alla 18-aastaste lastega on 1427 leibkonda. Leibkonna keskmine suurus on 2,06. Vaadates Valga linna rahvastiku arengut ja arvestades Eesti üldiste demograafiliste arengutega, võib väita, et leibkondade arv Valgas ja selle lähiümbruses väheneb veelgi ja leibkonna keskmine suurus langeb alla 2. See tähendab, et valdav osa leibkondadest moodustavad üksikud vanemaealised inimesed. Leibkondade suurusest ja nende koosseisulisusest sõltub, millise eluaseme järele on linnas nõudlus.

Kuni 1989 aastani, mil rahvaarv oli saavutanud 18 500 inimese piiri, Valga linn kasvas. Praeguseni on linna tänavate struktuur ja hoonestus vastav 18 500 inimese vajadustele, kuid rahva arv on kahanenud kolmandiku võrra (01.01.2016. a Valga linna elanike arv 12 632)¹.

Sama loenduse tulemusena selgitati välja, et Valga linnas on 6 663 eluruumi, millest 5 523 on asustatud. 1040 eluruumis loenduse põhjal puuduvad püsielanikud. Elanike arvu vähenemisega ja vananemisega väheneb nõudlus eluasemete järele, mis omakorda tähendab, et linnapilti tekib kasutuseta või alakasutatud elamuid järjest juurde, sh korterelamuid. Valga linna paikvaatluse käigus (2014) tuvastati, et 379 kortermajast on 45 maha jäetud ja 34 kortermajas on asustatud alla poole korteritest. Tüüpiline selline kortermaja on kahekorruline puitehitis, ühiskasutuses kuivkäimlaga, ilma pesemisruumideta ja keskkütteta (ehitatud 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses). Ka 2011. a rahvaloendus näitas, et Valga linnas on püsielaniketa 1040 eluruumi, nendest 806 eluruumi asus kortermajades. Püsielaniketa ühepereelamuid loendati 203. Kokku on elurume Valga linnas 6 663. Ehitisregister annab Valga linna eluruumide arvuks 7131, mille kogupindala on 416408,48 m² (rahvaloendus annab samaks suuruseks 395 710). Keskmine eluruumi pindala on ca 59 m².

Suur hulk kasutuseta elurume on mõjutanud oluliselt Valga linna kinnisvaraturgu. Kinnisvara hinnad on Valgas madalad. 2016. aastal tehti 259 tehingut korteriomanditega, mille koguväärtus oli 1,7 miljonit eurot². Korteriomandi keskmine ruutmeetri hind tehingu kohta oli 133 eurot³. Sellisel tasemel on hinnad olnud viimased viis aastat. Madala hinnaga ei olda valmis oma vara müüma. Kinnisvara renoveerimine ei ole tasuv ning investeeringud uute eluasemete ehituseks ei ole tulutoivad. Tulemuseks on Valga linna elamufondis madala kvaliteediga elamispinnad, puitmajades on elamistingimused kohati lausa ekstreemsed.

Tuues välja kolm peamist Valga linna arengut mõjutavat näitajat: rahvastiku vähenemine, rahvastiku vananemine ja elamufondi kvaliteedi langus, on olemas selged viited, et tegemist on kahaneva linnaga. Teooria kohaselt on kahaneva linna tunnusteks veel ka majanduslangus, töökohtade kadumine, muutused asustussüsteemis, sündide vähenemine, immigratsiooni vähenemine. Negatiivne demograafiline muutus toob igal pool kaasa sama nähtuse – majandusliku aktiivsuse languse ja sellega seotud halveneva elukeskkonna kvaliteedi. Väheatraktiivne keskkond kahjustab elanike sidet oma elukohaga ja kahandab nende aktiivsust.

Selleks, et Valga linna areneks ka rahvastiku kahanemise tingimustes, on vaja üldplaneeringuga kavandada optimaalne linnaruum, kus on olemas koht praegusele linlasele. Vaid olemasolevate elanike positiivne suhtumine oma kodulinna võib aidata kaasa elanikkonna kahanemise peatumisele ja uute elanike linna kolimisele. Üldplaneeringuga, läbi maakasutuse juhtotstarbe määramise seatakse edasise maakasutuse põhisuunad, kasutus- ja ehitustingimused, mis omakorda mõjutavad elanikkonna tihedust, paiknemist ja liikumist ruumis.

¹ Eesti Statistika (2017), <http://www.stat.ee/ppe-46953>

² Maa-amet (2017), <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>

³ Maa-amet (2017), Kinnisvaraturg 2016. aastal, https://www.maaamet.ee/data/files/Eesti_kinnisvaraturg_2016_.pdf?t=20170201162458

STSENAARIUM 1

Uue üldplaneeringuga jätkatakse 2007. a üldplaneeringuga seatud eesmärkide täitmist. Vastavalt vajadusele võetakse linnaäärses uusarendusteks kasutusele uusi alasid. Eramute ehitamiseks on reserveeritud 9 suuremat piirkonda (ca 90 ha). Sellistele aladele on võimalik välja arendada ligikaudu 450 uut eramukrunti. Seega linn on valmis uusarendustega aladele võtma vastu ca 450 uut leibkonda. Samas on linnaruumis veel hinnanguliselt 17% elamumaa sihtotstarbega krunti (pindalaga 57,1 ha), mis on tühjad, kasutusest väljalangenud või alakasutatud. Ka need krundid tuleb kasutusele võtta, et tõsta elukeskkonna kvaliteeti. Sellise uusasunike arvu juures on vajalik ka laiendada tootmis- ja ettevõtlusalasid uute töökohtade loomiseks. Linnaääres on reserveeritud 100 ha maad tootmis- ja äriettevõtete asutamiseks. Selliselt linnaruum kasvab ja täitub elanikega. Kasvav linn vajab tugevat linnakeskust. Väikelinna puhul on vajalik keskuse muutmine multifunktsionaalseks. Linnakeskuste koondatakse kõik riigi- ja linnaasutused, haridus- ja kultuuriasutused. Vabaduse ja Kesk tänava äärsete hoonete esimesed korrused koondatakse võimalikult palju äriettevõtteid, kaubandus- ja teenindussektorist. Ka väiksemamahulisem tootmise võimaldamine on asjakohane. Kesklinna tuuakse selliselt uusi töökohti.

Kesklinna kõrval tõstetakse teiseks arenduspiirkonnaks ja tõmbekeskuseks raudteejaama piirkond. Oluline on parandada kesklinna ja raudteejaama vahelist ühendatavust jalgsi, jalgrattaga ja mootorsõidukiga. Selle realiseerumise korral muutub kesklinn ja selle lähiala elavamaks.

Stsenaarium 1 olulisemaks arengueelduseks on, et Valga linna elanikkond peab kasvama vähemalt 15 000 inimeseni. Sellise elanikkonna teenindamiseks peab kohalik omavalitsus olema valmis suurendama investeeringute vajadust haridusvõrku ja sotsiaalteenustesse. Linnas on rohkem lapsi, kes vajavad lasteaia- ja koolikohta ning huvitegevuse suuremaid võimalusi, kui linna asub elama suur hulk lastega peresid. Samas, kui linlaste hulk suureneb ka eakamate inimeste arvelt, st et Valka kolivad Eesti suuremate keskuste pensioniealised, siis on vajadus suurendada investeeringuid ka hõbemajandusse.

Elanikkonna suurenemisega suureneb vajadus laiendada haljas- ja puhkealasid. Investeeringud tuleb teha ka raskemini ligipääsetavate alade korrastamiseks. Uute rekreatsioonialade arendamine vähendab seniste alade inimkoormust ja hajutab kasutajad rohelisse linnaruumi.

Elanikkonna kasvuga suureneb ka mootorsõidukite arv linnaruumis. Rohkem autosid tähendab tihedamat liiklust ja suuremat vajadust parkimiskohtade järele. Üldplaneeringuga tuleb leida tasakaal mootorsõidukite ja jalgsi ning jalgrattaga liiklejate vahel – soodustada tervislikemaid liikumisviise. Seega tuleb tähelepanu pöörata liikluskorraldusele. Uusarenduste väljaehitamine toob kaasa tänavavõrgu laienemise ja tehnilise taristu rajamise vajaduse.

Tambre suvilate piirkonda arendatakse üksnes perioodiliseks elamiseks mõeldud hoonete püstitamiseks. Piirkonda ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Suvilate juurde tuleb individuaalselt lahendada reoveekogumine. Puhta vee saamiseks rajatakse salv- või puurkaev. Elanike arvu kasvades on võimalik, et ka seni alakasutatud või mahajäetud suvilad võetakse uuesti kasutusele. Seega tuleb planeeringu koostamise käigus hinnata, kui tihedat asustust on võimalik üldse planeerida, et ei tekiks probleeme puhta vee hankimisega.

JUHUL KUI linnaelanike arv ei hakka kasvama, jääb samale tasemele või isegi inimeste arv väheneb, valgub linn laiali. Üldplaneeringuga antakse eeldused uusarenduste realiseerimiseks. Toimub elanike ümberasumine valdavalt kortermajadest uutesse eramutesse. Ka senistes eramutega asumites rahvastiku tihedus väheneb. Linnakorraldamine hakkab toimuma suuremal territooriumil. Tootmis- ja

ettevõtlusaladel on võimalik, et rohkem endiseid hooneid jäetakse kasutuseta, kuna lihtsam on püstitada tühjale maa-alale enda vajadustele vastavad uued hooned. Linnaterritooriumil võib märgata veel rohkem piirkondi, kus linnapilti kahjustavate ehitiste arv kasvab. Kuna stsenaariumikohast arengut sel juhul ei toimu, tuleb valida arengusuund, mis viib linnalise keskkonna vastavusse elanike arvuga – stsenaarium 2 või stsenaarium 3.

ARENGUEELDUSED:

- Linna elanike arv peaks kasvama vähemalt 15 000 inimeseni
- Positiivne iive ja rändesaldo
- Valgast pärit noored pöörduvad peale eriala omandamist kodulinna tagasi
- Kesklinna kõigi oluliste riigi- ja linnasutuste koondamine
- Haridus- ja kultuuriasutuste koondamine kesklinna
- Kesklinnas uute kaubandus- ja teenindussektori töökohtade loomine
- Kesklinna uute väikeäriruumide loomine konkureerimaks kaubanduskeskustega
- Uued töökohad tootmis- ja ettevõtlusaladel
- Kohaliku omavalitsuse tulubaas suureneb
- Kohalik omavalitsus arendab välja uusarendusaladele tehnilise taristu

ARENGUT PÄRSSIVAD MÕJUD:

- Üldised demograafilised näitajad viitavad asjaolule, Eesti elanikkond väheneb ja vananeb
- Elanikkonna ümberasumise sihtpunktideks tööelastele on eelkõige suuremad linnad ja nende lähiümbrus
- Valgalased ise hakkavad paneelmajadest ümber asuma uutesse eramutesse, paneelmajad tühjenevad
- Linnas ei ole piisavalt töökohti
- Kohalik omavalitsus ei ole võimeline uusarendusaladel tegema investeeringuid tehnilise taristu rajamiseks

STSENAARIUM 2

Linna ruumiline keskkond kohandatakse praegusele rahvaarvule (ca 12 500) vastavaks. Sooviga pidurdada rahvaarvu vähenemist.

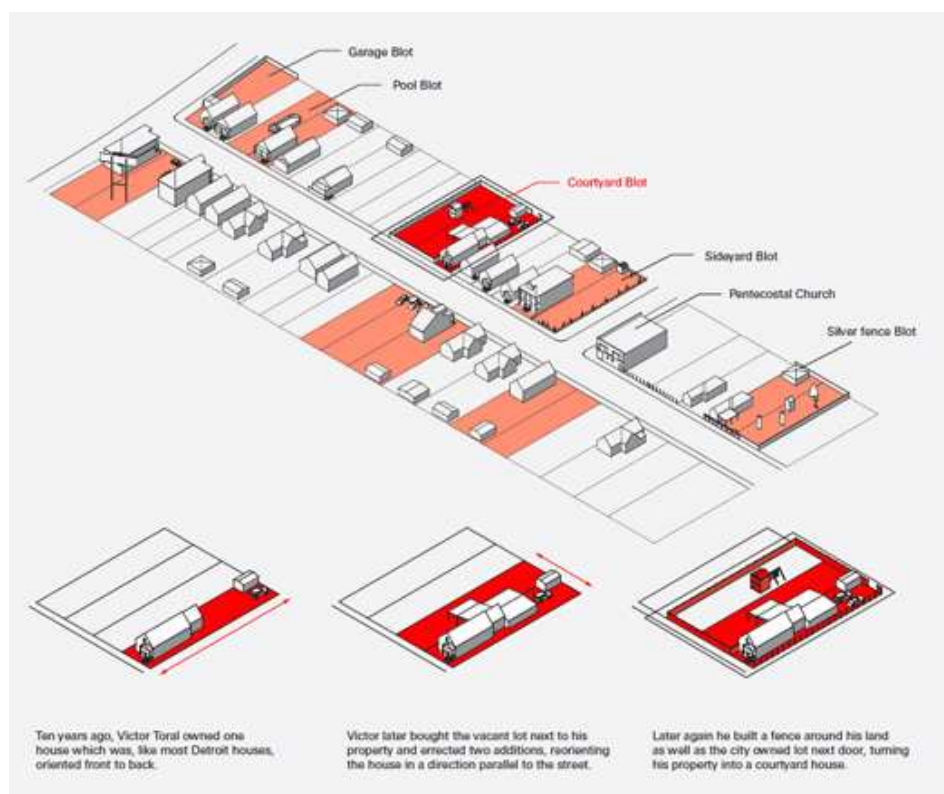
Linna arengu fookus on suunatud kesklinna kujundamisele ja arendamisele multifunktsionaalseks keskuseks. Linnakeskus on oluline töökohtade ja teenuste sihtpunkt. Kesklinna koondatakse olulised riigi- ja kohaliku tasandi asutused. Kesklinnas on mitmed võimalused kultuurielamusteks ja vabaajaveetmiseks. Selliselt on teenused kättesaadavamad ja mitme teenuse koos tarbimine kiirem ja mugavam. Vabaduse ja Kesk tänava äärsete hoonete esimesed korrused on äri- ja teenindussektori kasutuses. Ka väiksemamahulisem tootmise võimaldamine on asjakohane. Kesklinna tuuakse selliselt uusi töökohti. Inimestele meeldib käia tööl kesklinnas. Kesklinna hoonete teised korrused on võimalik kasutusele võtta eluruumidena. Kesklinnas püütakse mahajäetud ja alakasutatud hooned võtta uuesti kasutusele ja hoonestamata krundid eelistatakse uushoonestada, et säilitada kesklinnale omane tihedam tänavafraat.

Kesklinnas tõstetakse esimesele kohale jalgsi ja jalgrattaga liikleja. Mootorsõidukite parkimiskohad lahendatakse olulistest sihtpunktidest jalgsikäigu kaugusele. Kesklinna jalakäijaalad on ühendatud

teiste asumitega loogiliste jalg- ja jalgrattateedega. Samas on oluline ka keskusala ja teiste asumite ühendus ühistranspordiga.

Kesklinna kõrval tõstetakse teiseks arenduspiirkonnaks ja tömbekeskuseks raudteejaama piirkond. Oluline on parandada kesklinna ja raudteejaama vahelist ühendatavust jalgsi, jalgrattaga ja mootorsõidukiga. Selle realiseerumise korral muutub kesklinn ja selle lähiala elavamaks.

Kesklinnast väljaspool on eelistatud hoonestuse hõrendamine, see tähendab, et maha jäätud ja lagunenenud hoonestuse asemele ei ole kohustust püstitada uut hoonet. Vabanenud krunt, kas haljastatakse või liidetakse naaberkrundiga. Selliselt ei kao linna eri piirkondades asustus, vaid asustus muutub hõredamaks. Väljaspool kesklinna asumit suureneb privaatsus, ruumikus, rohelus ja võimalus antakse ka sotsiaalselt ühtlasemate kogukondade tekkeks. Kui mõnes tänavas või selle lõigus muutub asustus väga hõredaks tuleb kaaluda kogu tänav või mõne lõigu likvideerimist, sest elanike teenindamise kulud muutuvad majanduslikult ja tehniliselt raskemaks (tänavahooldus, valgustus, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi hooldus jms). Eriti kui vähese asustusega tänav paikneb linna asustuse piiril. Valdavalt väikeelamutega asumites ei ole lubatud elamukrunte jagada eesmärgil uue hoone püstitamiseks.



Joonis 2. Näide kasutuseta kruntide uuest kasutamiseviisist (Allikas: <https://shrinkingcities.files.wordpress.com/2009/12/rebuilding-detroit-22.jpg>)

Kahanemise tingimustega kohandatav linn muutub veelgi rohelisemaks. Väljaspool kesklinnaasumit muutub asustus hõredamaks, mis omakorda võimaldab rohkem rohestada. Vajalik on ka olemasoleva haljas- ja puhkealade arendamine. Linna asumitesse või nende lähialale rajatakse kogukonna puhkealad, mis võimaldavad igas vanuses inimestel harrastada aktiivset liikumist.

Tambre suvilate piirkonda arendatakse üksnes perioodiliseks elamiseks mõeldud hoonete püstitamiseks. Piirkonda ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Suvilate juurde tuleb individuaalselt lahendada reoveekogumine. Puhta vee

saamiseks rajatakse salv- või puurkaev. Sarnaselt teistele linna asumitele on ka selles asumis võimalik mahajäetud ja alakasutatud kruntide arvelt suurendada kasutusel olevaid krunte. Kuna asustus muutub hõredamaks, paranevad võimalused salv- või puurkaevude rajamiseks.

JUHUL KUI elanike arv jätkab vähenemist hoolimata, et on astunud samme selle pidurdamisele, siis tuleb võtta vastu radikaalsemaid otsuseid, mis aitavad viia linna füüsilise ruumi kiiremini vastavusse elanike arvule. Võimalik lahendus on pöörduda stsenaarium 3 juurde. Suurim oht on, et elanike arvu vähenemine ei pidurdugi, linna mahajäämus suureneb. Stsenaariumi positiivne tulemus on, et linna elanike arvu vähenemine hakkab pidurduma ja ajapikku pöördub kasvõi minimaalsele kasvule.

ARENGUEELDUSED:

- Positiivne iive ja rändesaldo või vähemalt tänaste demograafiliste näitajate stabiilsus
- Kesklinna kõigi oluliste riigi- ja linnasutuste koondamine
- Haridus- ja kultuuriasutuste koondamine kesklinna
- Kesklinnas uute kaubandus- ja teenindussektori töökohtade loomine
- Kesklinna uute väikeärde loomine konkureerimaks kaubanduskeskustega
- Kesklinnas on jalgsi- ja jalgrattaga liikleja eelistatum
- Kvaliteetse elukeskkonna loomine, kõigile on linn elamiseks mugav koht

ARENGUT PÄRSSIVAD MÕJUD:

- Elanikkonna vähenemine jätkub arendustest hoolimata
- Olulised riigiasutused viiakse Valgast ära
- Töökohti juurde ei looda
- Kohalikul omavalitsusel ei jätku ressursse linna ülevalpidamiseks, kuna elanike arv väheneb ja linna majandamise kulud suurenevad

STSENAARIUM 3

Linna ruumilist keskkonda asutakse kohandama 2040. aastaks prognoositud rahvaarvule vastavaks (ca 9 000). Selleks kujundatakse tugev ja multifunktsionaalne kesklinn ning selle ümber kvaliteetsed elamualad, tootmis- ja ettevõtlusalad. Kesklinnaasumi ja selle keskuse taaselustamise stsenaarium on sarnane stsenaariumiga 2. Linnakeskuse koondatakse kõik riigi- ja linnaasutused, haridus- ja kultuuriasutused. Vabaduse ja Kesk tänava äärsete hoonete esimesed korruste koondatakse võimalikult palju äriettevõtteid, kaubandus- ja teenindussektorist. Vabaduse ja Kesk tänava äärsete hoonete esimesed korrused on äri- ja teenindussektori kasutuses. Ka väiksemamahulisem tootmise võimaldamine on asjakohane. Kesklinna tuuakse selliselt uusi töökohti. Võrreldes stsenaariumiga 2 on selle stsenaariumi puhul elamualadel keskendutud linnalise asustuse koondamisele hajutamise asemel. See tähendab, et tugeva ja multifunktsionaalse kesklinnaasumi ümber hakkab elukeskkond koonduma. Asustuse äärealad „tagastatakse loodusele“. Loodusele tagastamisega alustatakse piirkondadest, kus asustustihedus on kõige hõredam. Nendest piirkondades lõpetatakse kruntide teenindamine peamiste kommunikatsioonidega (ühisveevärk ja kanalisatsioon, tänavavalgustus jms). Sellistesse piirkondadesse elama jäävad inimesed peavad arvestama, et nende elamistingimused hakkavad sarnanema hajaasustusega piirkondadele – majapidamine maal. Majapidamiste teenindamiseks on võimalik moodustada suuremaid maaüksuseid, mis võimaldavad maalähedases keskkonnas tegeleda loomapidamisega, aianduse, põllumajanduse vms.

Asustuse äärealasid, mida „tagastatakse loodusele“ on võimalik kasutusele võtta karjatamiseks, metsastamiseks, aedviljade või teiste põllukultuuride kasvatamiseks.

Suuremad tootmis- ja ettevõtlusalad jäävad linna ümbritseva rohelise vööndi taha. Samas on otstarbekas reserveerida koonduva linna territooriumile piirkonnad, kus saab arendada väiksemamahulisemat tootmist või edendada ettevõtlust. Inimesed eelistavad käia tööl kodulähedal ning kesklinnas.

Väiksema linna puhul on otstarbekas kogu linna ulatuses planeerida liikumisvõimalused esmalt jalgsi ja jalgrattaga liiklejatele ning alles seejärel kavandada mootorsõidukite liikumised.

Tambre suvilate piirkonda arendatakse üksnes perioodiliseks elamiseks mõeldud hoonete püstitamiseks. Piirkonda ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Suvilate juurde tuleb individuaalselt lahendada reoveekogumine. Puhta vee saamiseks rajatakse salv- või puurkaev. Linnalise asustuse kokku tõmbamisel on oht, et järjest rohkem suvilaid jäetakse kasutusele ning vabanevad maaüksused tagastatakse järkjärgult loodusele või liidetakse suuremateks suvilakruntideks.

JUHUL KUI stsenaariumi elluviimise käigus elanike arvu vähenemine pidurdub ja pöördub kasvuteele ning linn hakkab kitsaks jääma, siis on võimalik „loodusele tagastatud“ alasid võtta vajalikul määral uusarendusteks taas kasutusele.

ARENGUEELDUSED:

- Kohalik omavalitsus järgib kindlakäeliselt vastuvõetud otsust asustuse koondamiseks
- Elanikud on valmis ümberasuma äärealadelt keskusalale lähemale
- Kasutusest väljalangenud elamukrundid liidetakse suurteks maaüksusteks
- Kasutusest väljalangenud krundid korrastatakse „loodusele tagastamiseks“

ARENGUT PÄRSSIVAD MÕJUD:

- Kohalik omavalitsus ei ole võimeline täitma eesmärgi saavutamiseks vajalike otsuste elluviimist
- Elanikud ei ole valmis kolima äärealadelt kesklinnaasumile lähemale
- Tühjade krundid on eraomandis ja nende liitmine suuremateks massiivideks on raskendatud
- Kasutusele jäänud hooned ja kommunikatsioonid jäävad lammutamata

STSENAARIUMITE VÕRDLUSTABEL

Kriteerium	STSENAARIUM 1	STSENAARIUM 2	STSENAARIUM 3
Eeldatav elanike arv aastaks 2030	Vähemalt 15 000	12 500	9000
Arengu eesmärk	Linn on täitunud inimestega ja linnalise asustuse ala kasvab	Linnalise asustuse ala on kohandatud elanike arvule vastavaks – rohkem ruumi, rohkem rohelist	Linnalise asustuse ala koondub keskuse suunas. Vabanev maa „tagastatakse loodusele“
Kesklinn	Linnakeskuse koondatakse kõik riigi- ja linnaasutused, haridus- ja kultuuriasutused. Vabaduse ja Kesk tänava äärsete hoonete esimesed korrustele koondatakse võimalikult palju äriettevõtteid, kaubandus- ja teenindussektorist. Vabaduse ja Kesk tänava äärsete hoonete esimesed		

	korrused on äri- ja teenindussektori kasutuses. Ka väiksemamahulisem tootmise võimaldamine on asjakohane. Keslinna tuuakse selliselt uusi töökohti.		
Elamualad	Kasutusele on võetud kõik mahajäetud ja alakasutatud elamukrundid. Järkjärguliselt asutakse arendama uuselamualasid.	Elamualadel on eelistatud mahajäetud või alakasutatud krundid liita naaberkruntidega. Elamukrundid muutuvad suuremaks ja asustus muutub asumites hõredamaks. Haljastuse osakaal kasvab.	Elamuala piirkondades, kus valdavalt on mahajäetud või alakasutatud krundid, asutakse maad „tagastama loodusele“. Piirkonda elama jäävate inimeste elu hakkab sarnanema maapiirkonnaga – majapidamine maal.
Tootmis- ja ettevõtlusalad	Elanikkonna kasvades on vajadus täiendavate töökohtade järele. Tootmis- ja ettevõtlusalade laiendamise võimalused.	Tootmis- ja ettevõtlusaladel eelistatakse olemasolevate, kuid kasutusest väljalangenud või alakasutatud kruntide kasutusele võtmist.	Olemasolevad tootmis- ja ettevõtlusalad jäävad „loodusele tagastatud“ roheline vööndi taha. Oluline on kasutusele võtta kasutusest väljalangenud või alakasutatud krundid.
Liikumisviisid	Mootorsõidukite arv linnalise asustusega alal kasvab. Tähelepanu tuleb pöörata liikluskorraldusele. Eelistada tervislikemaid liikumisviise.	Tõstetakse esile jalgsi- ja jalgrattaga liiklemine. Olulistest sihtpunktidest on suuremad parkimisalad jalgsikäigu kaugusel. Linnatänavate kogupikkuse olulist vähenemist ei ole ette näha.	Eelistatud on jalgsi- ja jalgrattaga liikumine koondunud asustusega alal. Luuakse head ühendused roheline vööndi tagustesse tootmis- ja ettevõtlusaladele. Linnatänavate kogupikkuse vähendamine on võimalik „loodusele tagastatud“ aladel.
Haljas- ja puhkealad	Juurde on vaja rajada uusi haljas- ja puhkealasid, et vähendada olemasolevate alade inimkoormust.	Linna haljas- ja puhkealad on võimalik suurendada mahajäetud või alakasutatud elamukruntide arvelt. Haljastuse osatähtsus linnaruumis suureneb.	Ümber elamualade moodustub roheline vöönd.
Tambre suvilate piirkond	Tambre suvilate piirkonda arendatakse üksnes perioodiliseks elamiseks mõeldud hoonete püstitamiseks.		

