



TARTU MAAVALITSUS

Tartumaa maakonnaplaneering

Koostaja: Tartu Maavalitsus, Riia 15, 51010 Tartu, tel 730 5200, e-post
info@tartu.maavalitsus.ee

Algatatud 18.07.2013 Vabariigi Valitsuse korraldusega nr 337
Vastu võetud
Kehtestatud

Tartu 2016



SISUKORD

Seletuskiri

1.	Ruumilise arengu visioon.....	4
2.	Ruumilise arengu analüüsi kokkuvõte.....	4
3.	Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused.....	8
3.1.	Toimepiirkonnad.....	10
4.	Tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtted.....	12
4.1.	Asustuse arengualad.....	12
4.2.	Linnalise asustuse ala.....	16
4.3.	Maalised piirkonnad.....	16
4.4.	Keskuste võrgustik.....	17
5.	Transpordivõrgustik ja muu tehniline taristu.....	19
5.1.	Liikuvusvajadus.....	19
5.2.	Maanteed.....	19
5.3.	Jalg- ja jalgrattateed.....	20
5.4.	Raudteed.....	21
5.5.	Lennuväljad.....	21
5.6.	Veeteed.....	21
6.	Tehniline taristu.....	21
6.1.	Elektrivõrk.....	21
6.2.	Telekommunikatsioon.....	23
6.3.	Ühisveevärk- ja kanalisatsioon.....	24
6.4.	Vooluveekogude tõkestusrajatised.....	24
7.	Regionaalse tähtsusega jäätmeäitluskohad.....	24
8.	Avalike veekogude kasutamise üldised põhimõtted.....	24
9.	Maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused.....	24
9.1.	Maardlad.....	25
9.2.	Kaevandamisest mõjutatud alad.....	25
10.	Kultuuripärandi säilitamine.....	25
11.	Väärtuslike põllumajandusmaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine.....	26
11.1.	Väärtusliku põllumajandusmaad.....	26
11.2.	Väärtusliku maastikud.....	26
11.3.	Väärtuslikud looduskooslused.....	29
12.	Puhke- ja virgestusalad.....	29
13.	Roheline võrgustik toimimise tagamine.....	29
14.	Riigikaitsealade ja nende mõjualade paiknemise ning nende üldiste kasutustingimuste määramine.....	30
7.1.	Riigikaitsealad ja nende mõjualad Tartumaal on:.....	30
7.2.	Riigikaitsealade ja nende mõjualade üldised kasutamistingimused:.....	30
15.	Riskiallikad.....	31
16.	Planeeringu elluviimise meetmed ja seire.....	31
17.	Kasutatud mõisted ja lühendid.....	33



Joonised

Tartumaa maakonnaplaneeringu põhijoonis
Tartumaa toimepiirkonnad, teenusekeskused ja asustuse arengualad

Joonised veebikaardina:

[Põhijoonis](#)

[Toimepiirkonnad ja teenusekeskused](#)

Lisad (eraldi dokumentidena)

Lisa 1 – Planeeringu menetlusdokumendid

Lisa 2 – Planeeringu elluviimisega kaasneva strateegilise keskkonnamõju hindamise aruanne

Lisa 3 – Tartumaa ruumilise arengu analüüs

Lisa 4 – Uuring „Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine“, Tartu Ülikool, Antti Roose ja Martin Gauk.

Lisa 5 – Uuring „Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus.“ Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, Tallinn.

Lisa 6 – Uuring era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest maakonnaplaneeringutes. Sepp, V., Kivi, T., Puolokainen, T., Tali, T., Themmas, E., Valgma, Ü. Tartu Ülikool RAKE, 2015.

Lisa 7 – Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

Lisa 8 – Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0".



1. Ruumilise arengu visioon

Tartumaa kui Eesti teine tõmbekeskus ja tunnustatud ülikoolilinna lähitagamaa on väärt paik elamiseks ja eneseteostuseks. Tartu linn kui haridus-, teadus-, meditsiini-, kultuuri-, majandus- ja halduskeskus on kogu Lõuna-Eesti ruumilise arengu vedur ja arengute suunaja. Tartu linnapiirkond tasakaalustab Põhja-Eesti ja Harjumaa kasvu ning suurlinnastumist Tallinna pealinnaregioonis

2. Ruumilise arengu analüüsi kokkuvõte

Tartu maakonna, linnapiirkonna ja linna ruumilise arengu suundumused on kahesuunalised: regionaalselt tugevnevad, riigis ja globaalselt nõrgenevad. Tartu nõrgeneb keskuslinnana aktiivse elanikkonna, töötajate ja ettevõtluse valglinnastumise tõttu. Avaliku sektori regionaliseerumisel, haridus- ja tööjõuareali laienemisel on tugevnenud Tartu positsioon Lõuna-Eesti keskusena, kasvanud töö- ja õpiränne ning teenuste tarbimine Tartust. Tartu kui mitmekesisest linnakvaliteeti võimaldava suurusega ülikoolilinna atraktiivsus on suurenenud. Tartu transpordiühendus maailmaga ei ole paranenud.

Eeslinnastumine ja valglinnastumine

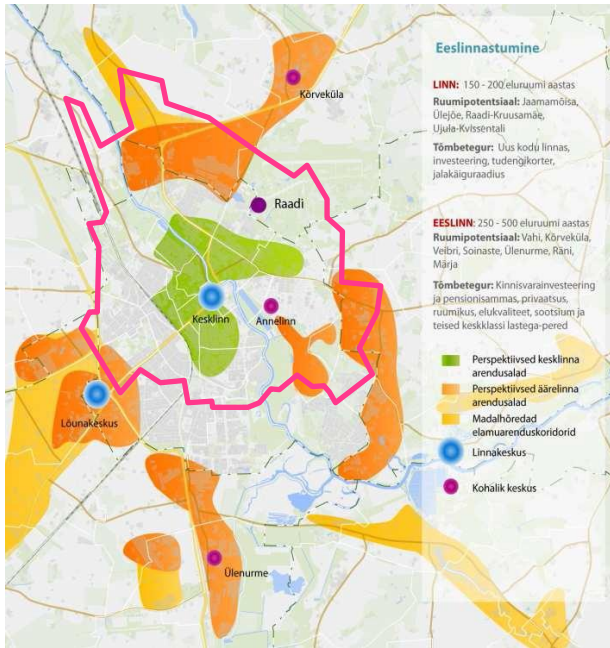
Tartu ümbrusse on rajatud ligi 4000 uut kodu, kuhu on kolinud ligi 10 000 elanikku. Eeslinnast käib Tartusse tööle ligi 6000 töötajat, lasteaeda 700 mudilast, kooli 1600 õpilast. Lisaks on eeslinna tekkinud ligi 6000 uut töökohta. Tartu eeslinnastumine on loonud lähialal struktuurselt uue asustuse, mida iseloomustab hõredam linlik asustus suhteliselt kiiresti muutuva maakasutuse, elu-, teenuste- ja liikluskeskkonnaga. Morfoloogiliste asustustunnuste alusel hõlmab Tartu koos eeslinnastunud lähialaga 111 ruutkilomeetrit.

Eeslinnas on toimunud oluline elamuarendus, samuti on laienenud tootmis-, logistika-, äri- ja kaubandusalad. Uusasumid ja tööstusalad on tekkinud viljakatele põllumaadele, põhimaanteede äärsete vöönditena. Linlikus tiheasustuses ületab rahvastiku tihedus $75 \text{ in}/\text{km}^2$, hõredamas ja maalisesma maastikumustriga eeslinnas langeb rahvastiku tihedus $40 \text{ in}/\text{km}^2$. Kauglinnastumist ehk elamuarendust linnast kaugemal kui 10 km pole alates 2010. aastast praktiliselt toimunud. Tartu lähialal on saarelisema asendiga Ilmatsalu alevik ja ümbrus, sest läänesuunal on eeslinnastumist hoidnud tagasi suurpõllumajandus. Hoonestamist pole toimunud ka endises Raadi sõjaväelinnakus ja lennuvälja alal, kuid tulenevalt Eesti Rahva Muuseumi uue hoone avamisest 2016. aastal muutub sealne maakasutus eeldatavasti oluliselt.

Kehtiv maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ oma liiga üldise ja maa-alaliselt piiritlemata regulatsiooniga ei ole suutnud piisavalt suunata detailsemaid planeeringuid. Eeslinnaalade hoonestamist hoogustasid eluruumide vähesus ja kõrge hind linnas ning soodsad laenuitingimused. Maaomandi hind mitmekordistus, kui selle sihtotstarve muudeti elamumaaks. Elamuarendused olid aga väikesed ja killustatud, mis tekitas probleeme teenindava taristu rajamisel ning takistas kasutada elukeskkonna parandamiseks tarvilikke



maakorralduslike ja planeeringulisi võtteid. Ehituskruuntide üleplaneerimise tõttu on uued elamualad tekkinud kaootiliselt ja hajali; hoonestatud on vaid veerand eeslinna planeeritud elamukruuntidest. Üldplaneeringuid koostades on omavalitsused eeldanud sisuliselt piiramatut kasvu ja elanike arvu mitmekordistumist. Külgnevate üldplaneeringute ruumilised lahendused ei ühildu, eriti suuremate piirkondlike keskuste tagamaal, kuivõrd elanike igapäevane tegevusruum ulatub reeglina planeeringualast välja, valdavalt Tartu linna. Tsooneerimisel pole rakendatud tihedusnorme. Võrguteenuste (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, elektrivarustus, kaabelside, raadiovõrgud jt), jäätmeveo ja ühistranspordi kulukus sõltub kasutajate hulgast pinna- ja pikkusühikul; kasutajate vähesus toob kaasa vastuolu energiatõhususe ja keskkonnanohu põhimõttega.



Joonis 1. Asustuse arengualad Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegias 2014–2020, joonis 16 (Lisa Tartu Linnavolikogu 18. detsembri 2014. a. otsuse nr 162 juurde). Elamuarenduse kasvu prognoositakse linnas 150...200, eeslinnas 250...500 eluruumi aastas.

Keskused

Tartumaa on üha tugevamalt ühekeskuseline, teravalt vertikaalse hierarhiaga maakond. Tartu linn ise on muutunud kahekeskuseliseks – uue keskusena on Tartu administratiivpiiril laienenud Lõunakeskus, võttes kesklinnalt üle üld- ja vabaaja teenuste funktsioone. Tartu linna äärealadele on rajatud ka teisi ulatusliku parkimisalaga kaubanduskeskusi. Need on koondanud ja laiendanud tarbijaturgu (sh Vene ja Läti ostlejad), kuid teiselt poolt toonud kaasa väikekaupluste sulgemist. Tartu kesklinn on suutnud säilitada juhtpositsiooni avalike ja äriteenuste osas, kuid Tartu Ülikool on viinud sadu töökohti ja tuhandeid üliõpilasi uute õppe-teadushoonetega laienenud Maarjamõisa linnakusse. Vältimaks ettevõtluse, töökohtade ja teenuste lahkumist eeslinna taotleb Tartu kesklinna üldplaneering linnakeskuse tugevdamist, et tekiks sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, kaasaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning paljuotstarbelisest linna- ja regioonikeskusest.

Elva linn ning Tartu eeslinnas asuvad vallakeskused pole oma keskusfunktsioonides tugevnenud.

Tartu regionaalne toimepiirkond on laienenud alates 2010. aastast, mil majandussurutise tõttu viidi läbi avaliku sektori töökohtade tsentraliseerimine ning maapiirkondades kadusid paljud töökohad. Tartu linna ja lähialale on koondunud ligi 90% Tartumaa töökohtadest. Suurte tööandjatena domineerivad meditsiini- ja haridusasutused, laiemalt avalik sektor. Avalike töökohtade domineerimine tagab küll madala töötuse ja



sissetulekute stabiilsuse, kuid pärsib ettevõtlusaktiivsust ja tööturu paindlikkust. Avaliku ja teenusesektori kõrval on Tartumaal olulised nii sekundaarsektor kui ka primaarsektor. Maamajandus on muutunud efektiivse personalihõive ja tehnoloogiaga tootmiseks, kus tööjõuvajadus on järsult vähenenud ning töö- ja elukoha ruumiline lähedus pole enam tarvilik ega alati isegi võimalik. Põllumajanduslikus maakasutuses domineerivad suurtootjad, elatustalusid jääb vähemaks.

Tartu tööjõuareaal on laienenud Tartumaalt kogu Lõuna-Eestisse. Geograafiliselt on tööjõuareaal tänaste liikuvusaegade ja -mugavuse juures piirid saavutanud. Kvalifitseeritud tööjõu ülepakkumine ülikoolilinnas põhjustab Tartust lahkumist. Tartu kui teaduslinna ettevõtlus- ja ekspordipotentsiaal on kasutamata. Ettevõtlust, millel on teatav mõju ümbritsevatele aladele, arendatakse uutel tootmis-, äri- ja logistikaaladel. Töökohtade paiknemise ruumiline kompaktsus (lähestikku paiknevad ettevõtted) ajendab nendeni parema teenindava teede/tänavate võrgu, ühistranspordiühenduse ja parkimisalade rajamist.

Traditsiooniline väiketootmine on levinud maapiirkonnas. Kohalikul ressursil (Peipsi, Võrtsjärve jt siseveekogude kalaliigid, Peipsi sibul jms) põhineva ettevõtluse eelistatud paiknemisala on võimalikult toormeallika lähedal – nii võimendub toote ehedusväärtus.

Rahvastiku paiknemine Tartumaal polariseerub linnapiirkonna ja ääremaa teljel. Rahvastiku hõrenemine toob kaasa äriteenuste lahkumise maapiirkondadest, aga ka avalike teenuste koondumise – kokkuvõttes ääremaastumise. Täiesti või suhteliselt inimtühjad suured metsa- ja soolad Emajõe Suursoos ja Järveselja metsamassiivis ning maakonna loode- ja lääneosas Laeva ja Puhja kandis on looduslikuks kompensatsioonialaks Tartu linnapiirkonnale ja siinsele inimtegevusele.

Liikuvus

Tartu linna ja maakonna ühendatus põhineb korrastatud maanteevõrgul, mis suundub Tartust radiaalselt kõigisse maakonna nurkadesse. Tartu lähialal on vahemaad linnafunktsioonide toimimiseks võrdlemisi lühikesed ja liikuvus sujuv, üksikute eranditega (ummistuvad liiklussõlmed ja suunad tipptunnil). Linnasisesed magistraaltänavad ja Emajõe sillad on rahuldanud suurenevat linna- ja transiitliikluse koormust, kuid probleemiks on eeslinnaliikluse kiire kasv.

Tartu linna piiril, lääne- ja lõunasektoris ümbritseb linna ringtee, mis on kujunenud oluliseks kasvukoridoriks. Murranguliseks arenguks oli Idaringteel Ihaste silla valmimine 2015. aastal, mis ühendas läbi Ropka tööstusrajooni kagusuunalist transiitliiklust ning laienevat eeslinna Tartu lõuna- ja idasektoris. Tartu lähiala ruumilist sidusust piirab loode-kagu teljel Emajõgi ja raudtee (linna piires 4 autosilda ja 5 raudteeületust). Emajõgi poolitab linna ja selle lähimat arenguala loodusliku takistusena. Raudteetaristu lahutab eeskätt Tartu kesklinna Maarjamõisa meditsiini- ja ülikoolilinnakust, kuna puudub raudteeharusid ületav jalakäijate ja ratturite otsetee.

Tartu autostub Eesti keskmisest aeglasemalt (haritlaskond, üliõpilaskond) ning see on loonud eeltingimused keskkonnasõbraliku kergliikluse arendamiseks. Rattakasutus on Tartu linnas kasvanud, linn on võtnud eesmärgiks tõsta 2020. aastaks jalgrattaga sõitjate osakaalu 15%-le kogu linna transpordist. Alates 2010 aastast on linnalähist liikuvust parandanud jalg- ja jalgrattateede rajamine rekonstrueeritud maanteedde äärde (Kõrveküla, Lähte, Lohkva, Külitse, Ihaste, Ülenurme tee). Jalg- ja jalgrattateed on seni põhiliselt puhke- ja spordiotstarbelises kasutuses. Linnasiseid eraldatud jalgrattateid napib.



Tartu bussijaama paiknemine kesklinnas, nii kaugliinide kui ka maakonnaliinide siht- ja lähtekohana, on suur mugavus – paljudel sõitjatel langeb ära linnatranspordile ümberistumis vajadus. Ühistranspordi kvaliteet Tartu linnas tõusis uute bussidega kasutuselevõtuga, kuid liinivõrk ei ole kaasa arenenud eeslinnastumisega. 2015 avati esimene linnaliin Vahi alevikku. Üldiselt võimaldab Tartu linnaregiooni liiklussagedus isikliku autoga suhteliselt kiiret juurdepääsu esmateenustele kogu linna ja selle lähiala ulatuses. Hõre maa-asustus ei soosi kasutajate soovitud sagedusega ja majanduslikult põhjendatud ühistranspordi arengut. Bussiliikluse hõredus ja aeglus võib olla piiravaks teguriks töö- ja õpirändel ning inimeste ja perede liikuvusmudelis.

Raudteetranspordis on Tartu-Tallinna liinil rongiliiklus tihenunud ja kiirenunud. Regionaalsete ja maakondlike rongiühenduste sagedus on jäänud madalaks. Regulaarne veeliiklus piirdub vaid ühendusega Laaksaare-Piirissaar. Emajõel, Peipsi järvel ja Võrtsjärvel on elavnenud nii kalanduslik kui puhkemajanduslik veeliiklus, milleks on rajatud ka sildumiskohti. Veeliiklust Emajõel ja Tartu linnapiirkonnas toetab 2015. aastal valminud Karlova jõesadam. Tartu ja Lõuna-Eesti arengut pidurdab puudulik lennuühendus, mis vaatamata Tartu lennujaama põhjalikule rekonstrueerimisele pole oluliselt elavnenud.

Loodusväärtused

Põhilisi loodusvarasid ja -väärtusi (maavarad, vesi, mets, õhk, fauna ja flora) kaitstakse eriseadustega. Planeeringuga määratav võib kuid ei pruugi olla kaitse reguleerimise aluseks. Maakasutuslikuks probleemiks on kaitstavate loodusobjektide leidudest tulenevad looduskaitsetelised kitsendused, mis võivad vastanduda ala tervikliku arendamise huvidele. Tartumaa ja naabermaakondade maakatet arvestades on roheline võrgustiku toimimist takistava tehiskeskkonna osakaal väike ja puudub tendents selle suurenemiseks lähiajal. Loodusalade külastatavust on tõstnud uued loodusõppekeskused (väljaspool Tartut nt Jääaja keskus ja Vapramäe loodusmaja), looduse õpperajad, puhkekohad ja vaatetornid.



3. Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused

3.1. Tartumaa asustust arendatakse asustuse arengualadel, mis loob asustusstruktuuris mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna:

- 3.1.1. Tartu linnapiirkonnas tihendatakse olemasolevaid tiheasumeid ning neid laiendatakse vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke.
- 3.1.2. Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad. Tootmis- ja logistikaalasad arendatakse vastava juhtotstarbega asustuse arengualadel.
- 3.1.3. Tartu linnas ja eeslinnas rõhutakse linnaruumi tihendamisel ühelt poolt terviklikkusele ja teisalt mitmekesisuse tõstmisele. Linnapiirkonna ruumiliseks arenguks vajavad eeslinnaalevikud funktsionaalset tugevdamist.
- 3.1.4. Elamuarenduses tuleb võtta suund uute eluruumide kättesaadavusele erinevatele sotsiaalsetele gruppidele ning vältida elanikkonna sotsiaal-ruumilist kihistumist.
- 3.1.5. Tartu kesklinn vajab tugevdamist konkurentsivõimeks nii Lõunakeskuse kui ka teiste ostu- ja vabaajakeskuste ning suure külastatavusega asutustega ääre- ja eeslinnas.
- 3.1.6. Tartu linna tuumakuse nõrgenemise vältimiseks ning linnakvaliteedi tõstmiseks tuleb tihendada linnaruumi ja hoonestust kesklinnas, sh taotleda regionaalselt oluliste hoonete ehitust kesklinna.

3.2. Väljapool tiheasumeid (maapiirkondades) väärtustatakse Eesti maaelule kohast looduslähedast hajaasustust:

- 3.2.1. parandatakse ühendatust maakonna-, valla- ja teenuskeskustega;
- 3.2.2. säilitatakse maalist elulaadi ja kultuuripärandit;
- 3.2.3. väärtustatakse maastikupilti sobivat ehitiste arhitektuuri;
- 3.2.4. taristu arendamisel peetakse silmas ka suvekodude rolli ja vajadusi.

3.3. Lõuna-Eesti, sh Tartumaa, ruumiline areng põhineb Tartu linna tugevusel keskuslinnana:

- 3.3.1. Tartu on suurendanud nii linnapiirkonna kui linna lähitagamaa rolli nii üle-eestilise kui ka Lõuna-Eesti keskusena.
- 3.3.2. Euroopas ja maailmas konkurentsivõimelised väärtusahelad, näiteks puidutööstuses, põllumajanduses ja toidutööstuses, turismis ja spordis, peavad liitma ja võimendama kogu Lõuna-Eesti loodus- ja inimressurssi ning majandus- ja ettevõtluspotentsiaali Tartumaast suuremas ruumis.
- 3.3.3. Tartu regionaalne toimepiirkond hõlmab Lõuna-, Ida- ja Kesk-Eesti maakondlikke toimepiirkondi.
- 3.3.4. Tartu funktsionaalne seotus Tartumaa kohalike keskuste ning maapiirkondadega peab tihenema.
- 3.3.5. Teenusvõrgustike planeerimisel tuleb lähtuda esmateenuste koduläheduse põhimõttest (kodupood, kodukool jne), samuti rakendada linnastandardist erinevaid ja erandlikke paigutuspõhimõtteid.
- 3.3.6. Kohalikes keskustes tuleb parandada ettevõtluskeskkonda, töökohtade, haridusasutuste ja teiste teenuste kättesaadavust.



3.4. Tartu roll sõlmpunktina transpordis ja liikuvuses peab kasvama nii Läänemere regioonis, Eestis kui maakonnas:

- 3.4.1. Pidades silmas rahvastiku ümberpaiknemist, töö- ja õpirännet ning Tartut regioonikeskusena, tuleb suureneva liikuvusvajaduse rahuldamiseks rekonstrueerida teedevõrku, eeskätt Tartu linnas ja eeslinnas.
- 3.4.2. Tuleb lõpule viia Tartu ringtee ehitus täisringiks, pidades üheaegselt silmas transiit- ning linnaliikluse huve.
- 3.4.3. Sõiduaeg Tartust peamisse sihtpunkti Tallinna peab vähenema.
- 3.4.4. Tartul peab olema rahvusvaheline ühendus Riiga, Pihkvasse ja Sankt-Peterburgi, seejuures transiitliiklus Tallinn-Pihkva ning Riia- Sankt-Peterburgi suunal ei tohi häirida Tartu linnaliiklust.
- 3.4.5. Tartul peab olema lennuühendus lähimatesse Euroopa lennuterminalidesse.
- 3.4.6. Ühistranspordi korraldamisel ühendatakse Tartu linna ja eeslinna bussiliiklusvõrk. Maapiirkondade bussi- ja rongivõrgu planeerimisel lähtutakse töö- ja õpirände vajadustest ning teenusteni jõudmise vajadusest Tartus ning kohalikes keskustes. Liikuvuskorralduses võetakse kasutusele paindlikud ja individuaalsed lahendused.
- 3.4.7. Tartu linnapiirkonnas arendatakse välja jalg- ja jalgrattateed võrgustik, mis ei katke linna alal ning võimaldab ohutut rattaliiklust ning jalgsi liikumist.

3.5. Tartumaa ruumilises arengus väärtustatakse maastike, linna- ja maapiirkondade, viljeldava maa, puhke-, loodus- ja kultuuripärandi väärtusi ning nende säilimiseks tarvilike piirangute seadmist:

- 3.5.1. Rohelist võrgustikku ja väärtuslikke maastikke käsitletakse olulise ressursina, mis pakub puhverdavaid ja muid ökosüsteemi teenuseid, sh puhkeväärtusi.
- 3.5.2. Puhkekohtadele tagatakse avalik juurdepääs.
- 3.5.3. Kahaneva asustusega piirkondade üldplaneeringuis kujundatakse väärrika ruumilise koondumise põhimõtted ja määratakse nende järgimist tagavad maa-alade kasutus- ja ehitustingimused.

3.6. Tartumaa ruumilises arengus väärtustatakse kultuuripärandit, kujundades uue ruumi pärandit respektiivana:

- 3.6.1. Elukeskkonna ruumi- ja maakasutuses väärtustatakse Tartu ja Elva linnakeskkonda, külasid ning kultuuripärandit, pidades võrdtähtsalt silmas nii ruumilist tervikut kui üksikobjekte.
- 3.6.2. Kasutuseta ehitistele tuleb leida kohane ja omanikule huvipakkuv kasutusviis, näiteks turismiks, puhkekoha või -ehitisena.
- 3.6.3. Avalike funktsioonide koondamine väärtusliku arhitektuuri ja muinsusväärtuslikesse hoonetesse, mille puhul on muinsuskaitse eesmärgest tulenevalt nii ehk teisiti säilitamise vajadus.

3.7. Tartumaa ruumilises arengus arvestatakse riigikaitseliste huvide ning nendega seotud piirangutega.



3.8. Tartumaa ruumilises arengus arvestatakse maavaravarudega:

3.8.1. Maavaravaru kaevandamise eelduseks peetakse parimate võimalike tehniliste jm võimaluste kasutamist elanike ning looduskeskkonna häiringute vähendamiseks ja vältimiseks, samuti kaevandamisjärgset kaevandatud alade korrastamist.

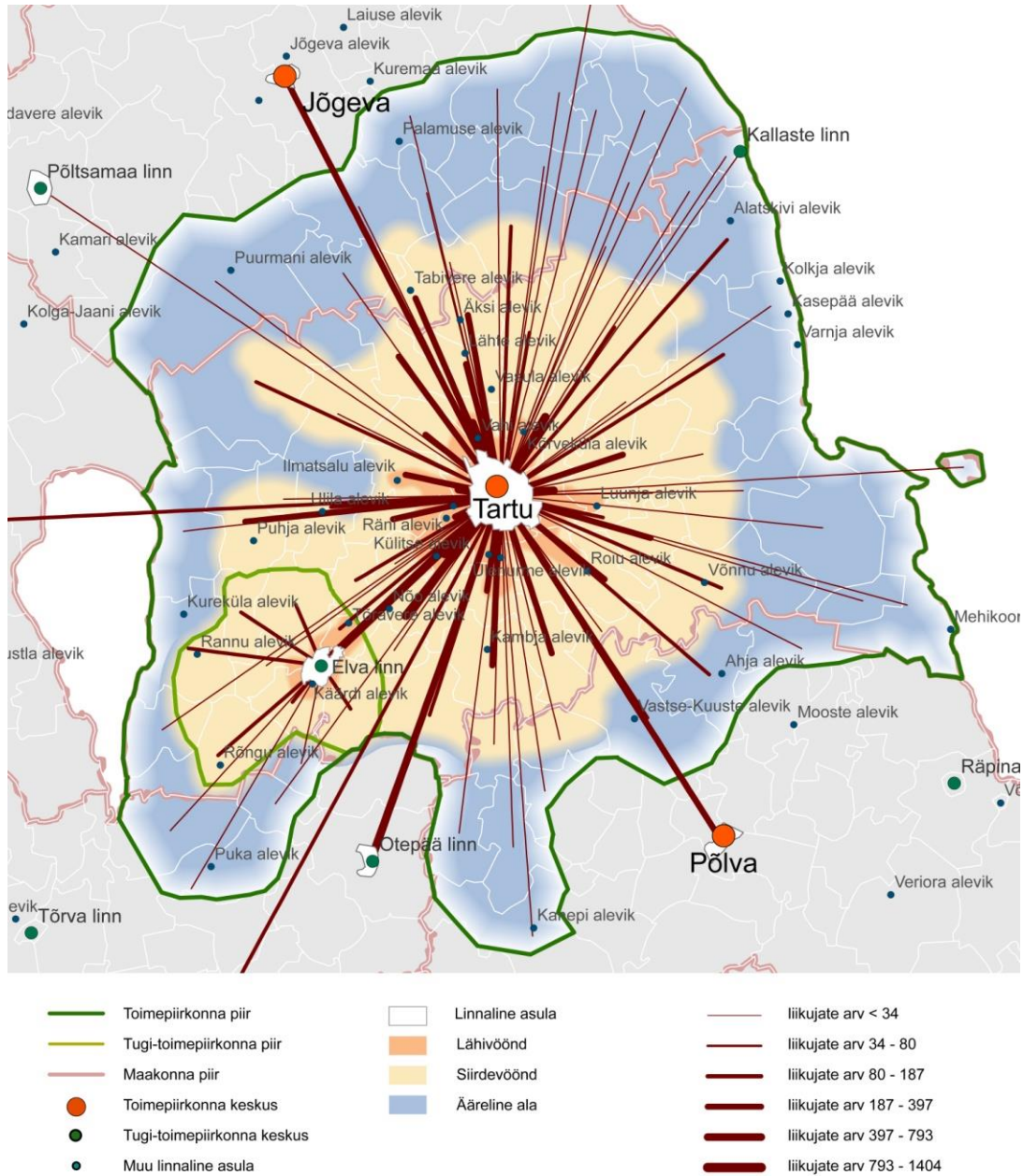
4. Toimepiirkonnad

Tartu seob regioonikeskusena oma tööjõuareaali ja teenustega kogu Lõuna-Eestit. Nõnda ulatub Tartu regioon põhjas Jõgevalt ja pealinnaregiooni toimepiirkonna lahkmealast Kesk-Eestis kuni Valgani ehk Läti piirini lõunas ning Setumaa ja Venemaa piirini kagus. Tartu linnapiirkonda ehk lähi- ja siirdevööndisse jääb 12 valda. Tartu tõmbab kokku 27 omavalitsusüksust; 13 kanti kuulub lähialale, 49 kanti siirdevöösse ning 23 kanti äärealale. Lisaks Tartumaale on Tartu peamiseks pendelrände sihtkohaks Jõgevamaa Tabivere, Pala, Saare, Palamuse ning Põlvamaa Vastse-Kuuste, Värskä, Kanepi, Valgjärve valdadele.

Tartumaal joonistub välja ka Elva tugi-toimepiirkond, mis teenindab Elva linna tõmbeväljas kümnet ümbritsevat kanti.

Töörände alusel on lisaks Elvale muutunud Tartu satelliitlinnadeks Põlva, Võru, Valga, Viljandi, Põltsamaa, Jõgeva ja Mustvee. Töörändele lisandub õpiränne koolidesse, kutsehariduskeskusesse ja ülikoolidesse. Tartu Ülikooli Kliinikum teenindab kogu Lõuna- ja Ida-Eestit. Tartus paikneb arvukalt kultuuriasutusi, era- ja riigiasutuste piirkondlikke kontoreid ja mitmed kaubanduskeskused ning üld- ja spetsialiseerunud teenuste osutajaid.

Toimepiirkonda ei peaks arvama asustamata ja eriti hõredalt asustatud põllu-, metsa- ja soolade piirkondi (alla 2 inimese ruutkilomeetrit), kuivõrd sealne asustus ja selle funktsionaalne seotus Tartuga põhineb üksikjuhtumitel ega allu tüpoloogilistele üldistustule.



Joonis 4. Tartumaa toimepiirkonnad tööjõu pendelrände, rahvastikutiheduse ja ligipääsetavuse järgi



5. Tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtted

Tasakaalustatud ja kestliku asustuse saavutamise eeldus on elanike rahulolu valitud elukoha ja elukeskkonnaga. Teine tähtis tingimus on sundkulutuste (sõiduaeg ja -maksumus ning tehnovõrkude teenuste tasu) mõistlik määr. Ruumilistes planeeringutes tähendab see eelkõige rahuloluks vajalike komponentide kavandamist enamusele parimas võimalikus lahenduses ja avalikke huve silmas pidades. Parima võimaliku lahenduse saavutamiseks tuleb tasakaalustatult arvestada elupaiga asukohata, vahetu ümbruse asustustihedust ja hoonestusviisi, peamis(t)e tõmbekeskus(t)e paiknemist, transpordiühendusi ning kehtivaid kitsendusi.

Ühiskonna võime arendada ja hoida kvaliteetset asumit on – üldist rahvaarvu kahanemist ja Tartumaa asustustihedust arvestades – ruumiliselt piiratud. Seetõttu tuleb asustuse arengualad piiritleda. Sisuliselt tähendab asustuse arenguala eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks otstarbeka ulatusega maa-ala ehk tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhinevat ruumikorraldust.

5.1. Asustuse arengualad

Asustuse arengut suunatakse nii, et inimeste elu-, töö- ja teenusekohad paigutuks elu- ja keskkonnavõrku tõstvalt ning kujuneks otstarbekas ja mugav igapäevane liikumisareaal. Ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja piisav ühendatus keskustega eeldab asustuse paiknemist kompaksete ruumiliste tervikutena – tiheasumitena.

Asustuse arengu suunamine ei tähenda teatud aladel ehituskeeldu, küll aga väldib asendilisel ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud piasumiteks.

Tartumaa asustuse arengualade piiritlemine tugineb uuringule „Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine“ (vt planeeringu lisad).

Tabel 1. Tiheasumite rahvaarv, planeeritud ja reaalkasv ning rahvastiku tihedus

Tiheasum	Pindala km ²	Rahvastiku tihedus in/km ² (REL 2011)	Rahvaarv		Rahvastiku suhteline aasta- muutus(%)	Arengu tüüp
			REL 2000	REL 2011		
Tartu	30,04	3237	100883	97250	0	Regionaal-linn, regionaalne tõmbekeskus
Elva-Peedu	6,89	921	6740	6350	-1	Väikelinn, kohalik tõmbekeskus
Veibri	0,74	1064	30	790	230	Kasvuala / Linnapiirkond
Vahi	1,42	943	120	1340	92	Kasvuala / Linnapiirkond
Haaslava	1,20	258	130	310	13	Kasvuala / Linnapiirkond
Külitse	1,24	452	240	560	12	Kasvuala / Linnapiirkond



TARTU MAAVALITSUS

Soinaste	0,94	588	260	550	10	Kasvuala / Linnapiirkond
Ülenurme	1,47	1317	1010	1930	8	Kasvuala / Linnapiirkond
Räni	0,39	545	110	210	8	Kasvuala / Linnapiirkond
Lohkva	1,38	871	720	1200	6	Kasvuala / Linnapiirkond
Kõrveküla	0,89	777	510	690	3	Kasvuala / Linnapiirkond
Õssu	0,52	892	340	460	3	Kasvuala / Linnapiirkond
Kärkna	0,88	488	330	430	3	Kasvuala / Linnapiirkond
Märja	0,52	1610	660	840	2	Kasvuala / Linnapiirkond
Tõrvandi	1,34	1468	1610	1970	2	Kasvuala / Linnapiirkond
Tähtvere	0,42	96	40	40	0	Kasvuala / Linnapiirkond
Reola	0,87	298	270	260	0	Kasvuala / Linnapiirkond
Rõngu*	1,01	764	720	770	1	Jätkusuutliku arengu ala
Alatskivi*	0,81	557	420	450	1	Jätkusuutliku arengu ala
Lähte	0,68	724	480	490	0	Jätkusuutliku arengu ala
Vana-Kuuste	0,44	458	200	200	0	Jätkusuutliku arengu ala
Nõo	1,66	825	1420	1370	0	Jätkusuutliku arengu ala
Vasula	0,35	461	170	160	-1	Jätkusuutliku arengu ala
Vedu	0,31	552	180	170	-1	Jätkusuutliku arengu ala
Kabina**	0,18	598	10	110	91	Jätkusuutliku arengu ala
Meeri**	0,09	572	10	50	36	Jätkusuutliku arengu ala
Pangodi**	0,07	590	10	40	27	Jätkusuutliku arengu ala
Vissi**	0,19	576	40	110	16	Jätkusuutliku arengu ala
Illji**	0,40	150	30	60	9	Jätkusuutliku arengu ala
Vehendi**	0,06	332	10	20	9	Jätkusuutliku arengu ala
Voika**	0,18	284	30	50	6	Jätkusuutliku arengu ala
Välgi**	0,05	220	10	10	0	Jätkusuutliku arengu ala
Annikoru	0,35	750	280	260	-1	Kestliku kahanemise ala
Kavastu	0,36	604	240	220	-1	Kestliku kahanemise ala
Kaagvere	0,14	1462	230	210	-1	Kestliku kahanemise ala
Luke	0,56	338	210	190	-1	Kestliku kahanemise ala
Äksi	0,30	1347	430	400	-1	Kestliku kahanemise ala
Rämsi	0,51	411	240	210	-1	Kestliku kahanemise ala
Vara	0,33	861	310	280	-1	Kestliku kahanemise ala
Luunja	0,41	1058	510	480	-1	Kestliku kahanemise ala
Kambja	0,51	1191	650	610	-1	Jätkusuutliku arengu ala
Haage	0,25	1052	300	260	-1	Kestliku kahanemise ala
Laeva	0,40	723	340	290	-1	Kestliku kahanemise ala
Roiu	0,97	515	560	500	-1	Kestliku kahanemise ala
Ilmatsalu	0,78	667	590	520	-1	Kestliku kahanemise ala



Rannu	0,57	668	450	380	-1	Kestliku kahanemise ala
Võnnu	0,81	589	550	480	-1	Kestliku kahanemise ala
Koosa	0,83	520	510	430	-1	Kestliku kahanemise ala
Puhja	1,43	658	1110	940	-1	Kestliku kahanemise ala
Nina	0,67	120	100	80	-2	Kestliku kahanemise ala -
Tõravere	0,31	651	240	200	-2	Kestliku kahanemise ala -
Kasepää	0,44	389	230	170	-2	Kestliku kahanemise ala -
Melliste	0,54	688	450	370	-2	Kestliku kahanemise ala -
Ulila	0,78	384	380	300	-2	Kestliku kahanemise ala -
Kolkja	1,03	252	370	270	-2	Kestliku kahanemise ala -
Kallaste	1,01	830	1110	840	-2	Kestliku kahanemise ala -
Rootsiküla	0,34	59	30	20	-3	Kestliku kahanemise ala -
Kureküla	0,39	281	160	110	-3	Kestliku kahanemise ala -
Mehikoorma	0,33	552	250	180	-3	Kestliku kahanemise ala -
Varnja	0,47	317	230	150	-3	Kestliku kahanemise ala -
Lennuvälja	0,43	0	0	0	-	Tootmis-, äri- ja logistika
Tila	0,24	0	0	0	-	Tootmis-, äri- ja logistika

* Võimalik andmebaasi viga

** Suvila-ala

Tabel 2. Tiheasumi tüüp ja kasvutempo, elamufondi uuenemine ja rahvastikuprognosis tzoneeringu vööndites

Tüüp	Tiheasum	Pindala (ha)		Rahvaarv		Eluruumid		Uusi eluruume aastas	Tiheasumid 2030+
		2013	2030+ (prognoos)	REL 2011	2030+ (prognoos)	REL 2011	2030+ (prognoos)		
AA1	Tartu	3004,5	3255,8	97250	108830	48178	53800	150 - 200 / -300	+3600 elanikku +3500 uut eluruumi
AA1	Elva-Peedu	689,2	774,7	6350	6700	2860	3060	3/-40	-650 elanikku +30 uut eluruumi
AA2	Veibri	74,2	77,0	790	1100	302	430	150-300 / +450	Linnapiirkond Linna lähivöö Suur-Tartu +7500 elanikku +4700 uut eluruumi
AA2	Vahi	142,2	452,9	1340	4600	521	1800		
AA2	Külitse	124,0	213,5	560	800	216	310		
AA2	Ülenurme	146,6	231,6	1930	3600	890	1390		
AA2	Soinaste	93,6	236,4	550	750	208	350		
AA2	Räni	38,6	74,0	210	1200	80	460		
AA2	Lohkva	137,7	229,0	1200	2100	458	800		
AA2	Õssu	51,6	83,2	460	800	178	310		
AA2	Märja	52,2	73,8	840	1100	350	450		
AA2	õrvküla	88,8	248,9	690	3050	268	1200		



TARTU MAAVALITSUS

AA2	Reola	87,4	94,9	260	260	98	100				
AA2	Tõrvandi	134,2	230,1	1970	2400	591	770				
AA4	Haage	24,7	32,2	260	400	107	160				
AA4	Luunja	64,5	85,7	480	500	164	170				
AA4	Ilmatsalu	77,9	77,9	520	520	214	220				
AA2	Tähtvere	41,6	49,0	40	90	16	40				
AA4	Kärkna	88,1	91,6	430	480	171	190				
AA2	Haaslava	120,1	268,1	310	750	128	320				
AA4	Roiu	97,0	123,1	500	550	207	230	20-40 / -100	Maapiirkond Tartu toimepiirkonnas -1500 inimest +140 uut eluruumi		
AA4	Alatskivi	80,8	80,7	450	450	200	200				
AA4	Lähte	67,6	67,6	490	500	191	200				
AA2	Vasula	34,7	34,7	160	150	50	50				
AA2	Vedu	30,8	30,8	170	160	55	55				
AA4	Vana- Kuuste	43,7	43,7	200	200	83	80				
AA4	Nõo	166,0	204,3	1370	1370	546	650				
AA4	Kavastu	36,4	45,9	220	180	84	80				
AA4	Kaagvere	14,4	14,4	210	180	90	80				
AA4	Äksi	29,7	29,7	400	340	156	150				
AA4	Rämsi	51,1	51,1	210	170	94	90				
AA4	Vara	32,5	32,5	280	240	116	110				
AA4	Kambja	51,2	51,2	610	520	253	250				
AA4	Võnnu	81,5	81,5	480	400	209	210				
AA4	Koosa	82,7	82,7	430	360	178	160				
AA4	Puhja	142,8	142,8	940	800	420	410				
AA4	Tõravere	54,9	30,7	200	150	80	80				
AA4	Laeva	40,1	40,1	290	210	123	120				
AA4	Ulila	78,0	78,0	300	220	134	130				
AA4	Melliste	53,8	53,8	370	270	158	150				
AA4	Kolkja	103,7	103,7	270	180	128	120				
AA4	Kallaste	101,2	101,2	840	630	387	380				
AA4	Varnja	47,3	47,3	150	110	75	70				
AA4	Kasepää	43,7	43,7	170	130	85	80				
AA4	Nina	66,8	66,8	80	70	40	37				
AA4	Mehikoorma	32,6	32,6	180	145	90	85				
AA4	Kureküla	39,1	39,1	110	90	55	50				
AA4	Rootsiküla	33,9	33,9	20	15	10	9				
AA4	Luke	56,3	56,3	190	180	95	94				
AA4	Rõngu	100,7	100,7	770	655	333	320			2/0	Maapiirkond Elva tugit- toimepiirkonnas -50 inimest
AA4	Annikoru	34,7	34,7	260	220	106	100				
AA4	Rannu	56,9	56,9	380	320	174	160				



Maakonnaplaneering kehtestab asustuse arengualadena olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga. Asustuse arenguala ehk tiheasumi põhiliseks tunnuseks on ehitatud keskkonna tihedus, ehituskruuntide paiknemine kõrvuti ja neid teenindavate tänavate, väljakute, haljasalade olemasolu ning liitumisvõimalus üldkasutatavate tehnovõrkudega.

5.2. Linnalise asustuse ala

Linnaline keskkond kujundatakse põhijoonisel näidatud tiheasumite aladel.

Põhijoonisel on tootmis- ja logistikaalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) näidatud üldisest tiheasumist eraldi, võimaldamaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge. Tartu linn koos ümbruse eeslinnastunud aladega moodustab Tartumaal suurima ja olulisima ühtse linnalise keskkonna, mille arengut suunatakse kogu ala tervikuna hõlmava üldplaneeringuga. Elva linn koos Käärdi aleviku ja külgnevate külade tiheasumiks määratud aladega on samuti terviklik Elva linnakeskkond, mille areng eeldab kogu ala tervikuna hõlmavat üldplaneeringut.

Maakondlikult olulisemad logistika-, äri- ja toomisalad paigutuvad põhiliselt Tartu linna ja selle lähiümbrusesse ning ka kehtivates üldplaneeringutes on määratud sarnane maakasutuse juhtfunktsioon. Olemasolevaid varem planeeritud tootmis-, äri- ja logistikaaladid on kokku 1017 ha, käesolev planeering suurendab neid 268 ha võrra. Reeglina on logistika- ja toomisalad paigutatud tiheasumite sisse või külge ega moodusta muust asustusest eraldiseisvaid alasid. Eraldiseisvate aladena omavad maakondlikku tähtsust Ülenurme valda jääv Tartu lennuväli ning Tartu vallas Tila külas paiknev tööstusala. Maakonnaplaneering näeb ette järgmised tootmis-, äri- ja logistikaalad:

- Ropka: 350,6 ha
- Veeriku-Vaksali: 200,7 ha
- Lõunakeskus: 63,8 ha
- Kesklinna: 15,5 ha
- Raadi: 15,1 ha
- Össu-Räni: 25,5 + 6,5 ha
- Räni: +7,5 ha
- Soinaste: 12+ 76,3 ha
- Tõrvandi: 32,6 + 34,7 ha
- Reola: 39,8+7,6 ha
- Lohkva: 40,6 ha
- Tähtvere: 20,1+7,4 ha
- Vahi: 35,4+128,4 ha
- Tila: 24,2 ha
- Lennuvälja: 43,1 ha
- Kärkna: 43 ha
- Elva: 13,6 ha
- Nõo: 9,4 ha
- Kallaste: 38,1 ha

5.3. Maalised piirkonnad

Maaliseks piirkonnaks arvatakse käesoleva planeeringu tähenduses alad, mis jäävad väljapoole joonisel näidatud tiheasumeid ehk asustuse arengualasid. Asustuse suunamise eesmärk pole elanike suunamine maalistest piirkondadest tiheasumitesse, vaid maalises piirkonnas kohase asustus-, ehitus-, ja maakasutusviisi säilitamine. Lisaks aitab selline asustusviisi tagada kogu elanikkonna strateegilist



julgeolekut. Traditsioonilisi maakodusid ja muud ehituspärandit maal aitab säilitada nende kasutamine sesoonse teise koduna.

5.4. Keskuste võrgustik

Tartu linn ja selle lähiümbrus on riigis suuruselt ja tõmbemõjult Tallinna linnastu järel teine toimepiirkonna keskus, pakkudes ainsana Lõuna- ja Ida-Eestis spetsiifilisi teenuseid, sh kõrgema etapi haigla, akadeemiline ülikooliharidus, ettevõtete esindused jne. Seetõttu on Tartu linna kui keskuse mõju maakondlikust keskusest tugevam ning maakonnapiirist palju kaugemale ulatuv. Elva linn on Tartumaal teiseks väiksema tagamaaga tugi-toimepiirkonna keskuseks.

Kohalikeks keskusteks on reeglina vallakeskuse alevikud. Eelduseks on kindlate teenuste kättesaadavus ja valla- või linnavalitsuse asukohaks olek. Kohalike omavalitsuste liitumine, koolivõrgu koondumine ja kohaliku omavalitsuse ülesannete ümberjaotus toob vältimatult kaasa praeguste keskuste positsiooni muutumise asustussüsteemis. Avaliku sektori koondumine omakorda ajendab äriteenuste suundumist uutesse keskustesse.

Tabel 3. Tartumaale kavandatud keskused

Keskuse tasand (arv)	Asustusüksus	Teenused
Maakonnakeskus (1) 4. tasand	Tartu linn	Kutsehariduse andmine, haigla, pangakontor, keskraamatukogu, võistlusstaadion, tervisespordikeskus, riigiametite klienditeenindus. Ühtlasi kõik madalama taseme keskuse teenused, isegi mitmes kohas.
Piirkondlik keskus (2) 3. tasand	Elva linn ja Alatskivi alevik	Gümnaasium, kultuurikeskus, ujula, esmatasandi tervishoiukeskus (perearst), hambaravi kabinet, apteek, hooldekodu eakatele, ehituskaupade kauplus, kiirabijaam (brigaadi asukoht), riiklik päästekomando, politsei- või konstaablijaoskond, töötukassa büroo, lisaks 1. ja 2. tasandi teenused
Kohalik keskus (12) 2. tasand	Kallaste linn, Kambja alevik, Luunja alevik, Melliste küla, Nõo alevik, Puhja alevik, Rannu alevik, Rõngu alevik, Kõrveküla alevik, Lähte alevik, Võnnu alevik, Ülenurme alevik;	Lisaks 1. tasandile autokütuse müügikoht, sularaha automaat või postipank, postkontor või postipunkt, sotsiaaltöötaja vastuvõtukoht, päevakeskus, vabatahtlik päästeüksus, politseiametniku vastuvõtt.
Lähikeskus (9) 1. tasand	Annikoru küla, Ilmatsalu alevik, Koosa küla, Laeva küla, Mehikoorma alevik, Peipsiääre (külgnevad Kolkja, Kasepää ja Varnja	Toidu- ja esmatarbekaupade kauplus, lasteaed, põhikool, noortekeskus või noortetuba, rahvamaja, raamatukogu, väli-spordiväljak, spordisaal.



alevikud), Roiu alevik,
Vana-Kuuste küla, Vara
küla

6. Suunised tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimiseks üldplaneeringutes

6.1. Tiheasumites:

- 6.1.1. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramisel lähtuda kompaktsena väljaehitamise suutlikkusest, mis ühtlasi lähtub rahvastiku- ja elamuproгноosist;
- 6.1.2. üldplaneeringus koostada tiheasumiteks määratud aladele lisaks maakasutuse tsoneerimisele ruumilise arengu kontseptsioon ehk ruumimudel, mis sätestab hoonestuse ja avaliku ruumi suhted ning näeb ette tehno- ja sotsiaaltaristu rajamise põhimõtted;
- 6.1.3. kahaneva rahvastikuproгноosiga tiheasumites säilitada asumi tihedus ja ruumilise keskkonna kvaliteet, seda ka jääkmaade teisese kasutusega;
- 6.1.4. luua üldplaneeringuga raamistik üksikute detailplaneeringute funktsionaalseks seostamiseks naaberalade ja laiema ümbrusega;
- 6.1.5. käsitleda tiheasumeid koostatavas ruumimudelis asjakohase üldistuse ja täpsusega (sh maksimaalne ehitusmaht, hoonestuse kõrguspiirang, liikluskorraldus jm);
- 6.1.6. arendada rohelist mikrovõrgustikku tiheasumites;
- 6.1.7. tagada tootmisalade tänavate/teedevõrgu sujuv ühendatus magistraaltänavate või põhi- ja tugimaanteedega; vajalike kommunikatsioonidega varustamiseks planeerida piisavalt tänavamaad ja/või tehnovõrkude koridore;
- 6.1.8. arvestada planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramisel mootorsõidukite liiklusest tulenevaid negatiivseid mõjusid; mitte planeerida riigiteede kaitsevööndisse elamu- ja puhkealaseid;
- 6.1.9. olulise krundivälise mõjuga (müra, tolm, lõhn jms) tootmisalade ümbrusse kavandada mõju leevendav puhverala, eelistatult puistuna;
- 6.1.10. esmajärjekorras võtta kasutusse ja taaskasutada endisi tootmisalasid, vajadusel ka mittetootmisfunktsioonis.

6.2. Maalistes piirkondades:

- 6.2.1. vääristada ajalooliselt väljakujunenud kultuurmaastikke hoolduse ja kohase uue maakasutusega;
- 6.2.2. maalistes piirkondades, kus reeglina detailplaneeringut ei koostata, tuleb üldplaneeringus maa-alade üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine teha viisil, kus see oleks üheselt arusaadav nii ehitada soovijale kui lubade ja nõusolekute menetlejatele;
- 6.2.3. sätestada tingimused suurfarmide ja tootmisettevõtete maastikule paigutamiseks ja üldiseks kujundamiseks;
- 6.2.4. väärtuslike maastikega aladel kaasata üldplaneeringu koostamisse erialaspetsialiste;



6.2.5. rohelise võrgustiku alade kaitse- ja kasutustingimuste määramisel sätestada ka neile ehitamise tingimused (aastaringse suure kasutuskoormusega ehitisi võib lubada väljapool rohelise võrgustiku toimimiseks tarvilikku ala);

6.2.6. töötada ehitiste maalises piirkonnas väärrika maastikule paigutamise ja ümbrust arvestavaks kujundamiseks välja juhendid kas üldplaneeringu lisana või eraldi juhendmaterjalina.

6.3. Keskustes:

6.3.1. teenuste osutuskohtade tarvis kohase juhtfunktsiooniga maa piisav ettenägemine asumi keskosas; kui teenust tarbitakse mujal ja see ei põhjusta ülemäärast kulu ega ebamugavust, tuleb teenust pidada kättesaadavaks.

7. Transpordivõrgustik ja muu tehniline taristu

7.1. Liikuvusvajadus

7.1.1. Kiire ja ohutu Tartusse sisenemine/väljumine ning ümbersõit kõiki põhimaanteid ühendava ringmagistraali kaudu;

7.1.2. tiheasumites jalgsi liigutavus jalg- või jalgratta- ja jalgteedel;

7.1.3. jalgrattal ohutu ja katkematu liigutavus Tartu linnas ja linnalähivööndi asumite vahel;

7.1.4. ümberistumiseta sõit linnas ja linnalähialal;

7.1.5. siirde- ja äärevööndist ning kaugemalt tulijatele töökohalähedane parkimisvõimaluse rajamine;

7.1.6. rongi eelistamiseks raudteepeatustesse turvalise parkimise ja rattahoiu rajamine;

7.1.7. kiire rongiühendus Tallinna, Riiga, Moskvasse.

7.1.8. otselennud maailma terminalidesse.

7.2. Maanteed

Riigi põhi- ja tugimaanteede võrk on Tartumaal välja kujunenud ning selle olulise ümberkujundamise vajadus puudub. Küll on tarvilik liiklusohutusest lähtuv teelõikude õgvendamine koos peale- ja mahasõitudega rekonstrueerimisega. Tartu olulisus regionaalse keskusena, hüppeliselt kasvanud pendelränne ning sellega kaasnenud autotranspordi koormus tingib Tartu ringtee arendamist täisringina ehk põhjas Tiksoja-Vahi ja idas Räpina mnt-Kõrveküla lõigu väljaehitamist.

Liiklusohutuse tagamiseks kaasajastatakse ristmikud ning liikluskorraldus, eriti Tartu linnas ja linna lähialal. Põhimaanteede klassi tõstmisega asendatakse vajadusel üksikmajapidamiste senised otsejuurdepääsud põhi- ja tugimaanteele kogujateedel põhineva süsteemiga.

Põhimaanteedest kaasajastatakse tee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa. Selleks vajalik trassikoridor on määratud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavas teemaplaneeringus "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0". Nimetatud planeeringu kohase I klassi maantee väljaehitamiseni näeb „Riigimaanteede tehoiukava aastateks 2014–2020“ ette Põltsamaa-Tartu lõigu olulise muutmise 2+1 ja 1+1 keskkiirdega lõikude abil, nende osaline realiseerimine on ette nähtud aastatel 2018-2019. Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa



põhimaantee ärsete planeeringutega kavandatud tootmisalade ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonealadele planeeringu koostamisel tuleb leevendada transiit- ja kohaliku liikluse vastuolu ning arengualadel arvestada, et põhimaantee loob kitsendavaid tingimusi juurdepääsuks jm.

Remonditakse ja rekonstrueeritakse järgmised riigimaanteed lõigud:

- Põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa lõik km 197,0-201,0 koos tugimaantee nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste lõiguga km 0,0-1,5;
- Põhimaantee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme km 29,4 - 30,2 asuv kurv (Sangla õgvendus);
- Tugimaantee nr 61 Põlva-Reola km 21,0-22,7 asuva kurvi õgvendus;
- Ehitada välja Ringtee koos liiklussõlmedega lõikudes Lammi tn-Kõrveküla, Tiksoja-Vahi.
- Kõrvalmaantee nr 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu km 4,253-7,372 koos 2 õgvendusega km 4,7-5,1 ja km 5,8-6,1.

Riigimaanteedel on äärmise sõiduraja välimisest servast arvates 20 m laiused tehnoloogilised vööndid: tee ohutuse tagamiseks, perspektiivseteks teede õgvendusteks ja laiendusteks, koguja-, jalg- ja jalgrattateede välja ehitamiseks, avalikes huvides vajalike tehnovõrkude- ja rajatiste paigutamiseks ning teede püsivust tagava veerežiimi parandamiseks. Kuni 10m teekaitsevööndi puhul lugeda tehnoloogilise vööndi laiuks kuni 10 m. Vööndis ehitustegevuse planeerimisel tuleb tee ohutuse tagamiseks kaasata Maanteeamet.

Üldplaneeringutes tuleb arvestada riigimaanteed võrgu hierarhiaga – mida kõrgem maantee liik ja mida intensiivsem lõigu liiklussagedus, seda piiratum on teele otsepääsu rajamise võimalus. Enim koormatud liiklussõlmede puhul tuleb arvestada nende tulevikus mitmetasandiliseks ümberehitusega, kus senised otsepääsud riigimaanteele tuleb asendada kogujateedega. Tee kui ruumiline terviknähtus võib jaguneda maanteeks ja tänavaks, kus soovid ja ametlikud nõuded ei ühildu. Üldplaneering on kohane koht erinevate huvide klapitamiseks kohalike huvide eest seisva omavalitsuse ning riigimaanteel pikkade vahemaade kiiret ja ohutut läbimist taotleva Maanteeameti vahel.

Üldplaneeringus tuleb määrata kohalike teede asukohtade ja riigiteedega ristumiskohtade üldine põhimõtteline lahendus lähtudes kehtivatest normdokumentidest. Teedevõrk peab vastama arendustegevusele ning üldplaneeringus tuleb lahendada juurdepääsude põhimõtted, laiendamise vajadus ja kandevõime tõstmine.

7.3. Jalg- ja jalgrattateed

- 7.3.1. Igapäevane jalgsi ja jalgrattal liikumine piisavas läheduses asuva lähte- ja sihtkoha vahel on arenev suundumus. Sidusa ja katkematu kergliiklusvõrgustiku planeerimine on eelkõige vajalik Tartus ja Tartu lähialal.
- 7.3.2. Linna lähivööndis paiknevad maanteeäärsed jalg- ja jalgrattateed ühendatakse sujuvalt Tartu linna jalg- ja jalgrattateedega.
- 7.3.3. Tartust väljuvate põhi- ja tugimaanteed äärde rajatakse jalg- ja jalgrattateed vähemalt suuremate asulateni (Lähte, Vasula, Luunja, Roiu, Kambja, Elva, Puhja) enne maakonnapiiri.
- 7.3.4. Reeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgtee väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga.
- 7.3.5. Kergliiklus Tallinna suunal tuleb I klassi maantee rajamisel lahendada maanteeväliselt.
- 7.3.6. Tartu-Elva suunale rajatakse lisaks maanteeäärsele jalg- ja jalgrattateele valdavalt piki raudteekoridori kulgev muust kergliiklusest vaba jalgrattatee.



7.4. Raudteed

- 7.4.1. Reisirongide kiiruse tõstmiseks õgvendatakse Tapa suunal raudteelõigud Tabivere-Kärkna ja Kärkna-Tartu. Reisirongi eelistamiseks ja kasutusmugavuse suurendamiseks rajatakse peatuste juurde turvalised parklad ja kergliiklusvahendite hoiukohad.
- 7.4.2. Maakonnaplaneering ei pea rongiliikluse väljaviimist Tartu linnast otstarbekaks. Kui tulevikus kaubarongide liiklustihedus mitmekordistub, on võimalik alata uue raudteeliini asukoha leidmiseks eriplaneering.
- 7.4.3. Säilitatakse võimalus senise ühe rööpapaari kõrvale vastassuunalise liikluse tarvis teise rööpapaari ehitamiseks.
- 7.4.4. Säilitatakse liiklussõlmede ümberkorraldamiseks tarvilik maa raudteeületuskohtadel.

7.5. Lennuväljad

- 7.5.1. Tartu Ülenurme Lennujaamas tuleb käivitada regulaarliinid enimvajatavatesse Euroopa lennuterminalesse. Lennuvälja 1800 m pikkune stardi- maandumisrada ja ICAO kategooria 3C seda tehniliselt võimaldab.
- 7.5.2. Tartu lennuvälja ja Lennundusmuuseumi lennuvälja lähiümbruse piirangupinnad ning kaitsevööndid nähtuvad põhijoonisel.

7.6. Veeteed

- 7.6.1. Suur-Emajõe täies pikkuses laevatatavuse tõttu on Võrtsjärve-Emajõe-Peipsi järve veeteel eeldused kasutamiseks veeturismiks, veel puhkamiseks ja harrastuslikuks veesõiduks ning kalapüügiks. Veeteel selleks kasutatavus eeldab randumis- ja sildumiskohtade, väikesadamate ja sadamaalade, eriti avalikult kasutatavate, väljaehitamist. Eelkõige Tartu linnas ja lähialal.
- 7.6.2. Emajõe kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitised ei tohi takistada veeliiklust laevateel.
- 7.6.3. Tartu reisisadama rajamine Tartu kesklinna muutub päevakohaseks kaugreisiliinide avamisel.

8. Tehniline taristu

8.1. Elektrivõrk

Eleringi ettepanekul võib kuni aastani 2030 osutada vajalikuks muuta Tartumaa elektrivõrku järgmiselt:

- 8.1.1. 110 kV segaliin L8055 Tartu-Emajõe, 110 kV õhuliin L144A Tartu-Tööstuse, 110 kV õhuliin L144B Tööstuse-Anne, 110 kV õhuliin L140 Tartu-Anne rekonstrueeritakse täies mahus uueks kaabelliiniks.
- 8.1.2. 110 kV õhuliin L148 Tartu-Elva, 110 kV õhuliin L147 Elva-Rõngu ja 110 kV õhuliin L126 Rõngu-Tõrva rekonstrueeritakse olemasolevale liini trassile suurema läbilaskevõimsusega õhuliiniks.



Euroopa põhivõrkude katuseorganisatsiooni (ENTSO-E) arengukava koostamise käigus on kaalumisel järgmised „Balti elektriliinikoridor“ projektid:

- 8.1.3. Rekonstrueerida 330 kV õhuliinid L300 Balti-Tartu, suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.
- 8.1.4. Rekonstrueerida 330 kV õhuliin L353 Eesti-Tsirguliina suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.
- 8.1.5. Rekonstrueerida 330 kV õhuliin L301 Tartu-Valmiera suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.
- 8.1.6. Rekonstrueerida 330 kV õhuliin L358 Tartu-Pihkva suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.

Võimalikud uued 110/10 kV alajaamad on Karlova, Ihaste, Kvissentali ja Lemmatsi.

Seoses liitumistega ehitatakse:

- 8.1.7. Karlova alajaama uued 110 kV kõrgepingeliinid olemasolevalt L144B Tööstuse-Anne 110 kV kõrgepingeliinilt.
- 8.1.8. Emajõe-Karlova 110 kV kaabelliin.
- 8.1.9. Lemmatsi alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV L140 Tartu-Anne kõrgepingeliinilt.
- 8.1.10. Ihaste alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV L140 Tartu-Anne kõrgepingeliinilt.

Kvissentali alajaama ehitatakse uus 110 kV kõrgepingeliin Tartu alajaamast, kasutades olemasolevaid trassikoridore.

Elektrienergia tarbimise koormused kasvavad Tartu linna lähialal, tingituna elamuarendusest, ning tehnoпаркide arendamisest. Võimsuse puudujäägi katmiseks tuleb luua ühendused linna piirkonnaalajaamadest järgmiselt.

Tööstuse piirkonnaalajaam:

- Tõrvandi – kaks arenevat tööstusparki, äri- ja tootmiskaad Võru mnt ja raudtee ääres ca 10 MVA;
- Ülenurme – osaliselt valminud ja uued elamuarenduspiirkonnad ca 4 MVA;
- Kurepalu – osaliselt valminud ja uued elamuarenduspiirkonnad ca 5 MVA, tööstustarbija Ropka Liiv 1 MVA;
- Ida suunas – kuni Ihaste 110 kV AJ valmimiseni Ihaste lõunaosa ja Luunja valla kinnisvaraarenduste toide ca 3 MVA;

Anne piirkonnaalajaam:

- Luunja asula ja kinnisvarapiirkondade toide ca 4 MVA;

Lemmatsi piirkonnaalajaam:

- Viljandi mnt ümbruse äri-tööstuspiirkonna ja kinnisvarapiirkondade toide ca 3 MVA;

Tartu piirkonnaalajaam:

- Ilmatsalu asula ja Tallinna mnt ümbruse äri-tööstuspiirkonna ja kinnisvarapiirkondade toide ca 5 MVA;

Ülejõe piirkonnaalajaam:

- Kõrveküla asula ja Raadi kinnisvara ja äripiirkonna toide ca 5 MVA

Perpektiivne Kvissentali piirkonnaalajaam:

- Vahi tööstuspark ja Kõrveküla asula ca 5 MVA.



Lähtuvalt 2030 aasta koormusprognosist ei ole uute piirkonnaalajaamade või 110 kV liinide rajamist ega olemasolevate 35 kV liinide pinge tõstmist 110 kV-le ette nähtud.

Tulenevalt tehnilisest elueast ja prognoositud koormuskasvust kavandatakse aastani 2030+ olemasolevas trassikoridoris pinge tõstmine 110 kV pingele Alatskivi-Saare 15(35) kV pingega elektriõhuliinil, Tartu-Pärna-Ülejõe 35 kV pingega elektriõhuliinil, Lemmatsi sisseviigul ühendamiseks liiniga L154, Kvissentali sisseviigul ühendamiseks liiniga L8055, Karlova sisseviigul ühendamiseks liiniga L144B, Reola-Lemmatsi 35 kV pingega elektriõhuliini L3537 lõpuosa 5 km ja kõrvale telgnihkes teine 110 kV õhuliin.

Uued võimalikud 110 kV piirkonnaalajaamad: Tammistu, Pärna, Lemmatsi, Karlova, Kvissentali. Pinge tõstmiseks olemasolevas trassikoridoris, kus säilib senine õhuliini kaitsevöönd, koostatakse tehniline projekt. 110 kV ja kõrgema pingega liini trassikoridori asukoha määramiseks või olemasoleva trassikoridori muutmiseks koostatakse riigi eriplaneering.

Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust. Klientide tarbimise iseloomule ja keskkonnale sobilike varustuskindluse tüüplahenduste valikul liigitatakse võrk varustuskindluse piirkondadeks: ülitihed, tihed, kesktihed ja hajak. Tartu maakonnas on varustuskindluse piirkond valdavalt hajak. Tihed ja kesktihed piirkonnad on Tartu linna ümbritsevates Tartu, Tähtvere, Haaslava, Luunja ja Ülenurme valdades, Elva linnas, Nõo ja Rõngu asulates ning enamikus vallakeskustes. Tartu linnas on valdavalt tihed varustuskindluse piirkond. Ülitihed piirkond on kesklinnas ja Annelinnas kõrghoonete alal ning linna piiril kaubanduskeskuste juures. Piirkond kesktihed on madalakorruselises elamupiirkondades linna äärealadel.

Tihed- ja kesktihedpiirkonnas rakendatakse valdavalt keskpinge (6-20 kV) võrgu ringtoiteskeeme ning hajapiirkonnas on suurem osakaal radiaalliinidel. Keskpinge elektrivõrgu plaanisel lähtutakse tüviliinide arengu prioriteetsusest. Liitumised tüviliinidel tagavad kõrgema varustuskindluse kui liitumised haruliinidel. Tüviliinid suunatakse läbi asulate. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uued 0,4-20 kV liinid eelistatult maakaabelliinidena. Hajak varustuskindluse piirkonnas jääb valdav õhuliinivõrk alles ka tulevikus.

Umbes 3,5% Tartumaal asuvates Elektrilevi liitumispunktides puudub tarbimine täielikult, mistõttu võrgu rekonstrueerimisel tuleks kaaluda mahu vähendamist.

Võrguehituses tuleb arvestada elektrienergia väike- ja mikrotootmise kasvu lähitulevikus ning võrgu selleks kohaldamise vajadust.

Üldplaneeringutes näidata eraldi maakasutuse juhtfunktsiooni ainult piirkonnaalajaamade tarbeks. Eelistatult paigaldada liinid tee tehnoloogilisesse vööndisse.

Üldplaneeringutes sätestada tee kaitsevööndis kõrgemate kui 30 m rajatiste paigutuse kooskõlastamise vajadus tee omanikuga.

8.2. Telekommunikatsioon

Rajatud lairiba optilise kaabli võrk vajab kasutuselevõttu lõpptarbijale vastuvõetava lahenduse ja hinnaga.



Sidemastide paigutamisel kaalutakse nende maastikupilti või linnaruumi sobivust.

8.3. Ühisveevärk- ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamine toimub kohalike omavalitsuste poolt koostatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavade alusel ning seda tuleb arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramisel üldplaneeringus.

8.4. Vooluveekogude tõkestusrajatised

Üldplaneeringutes näha ette paisude lammutamise või rekonstrueerimise vajadus lähtudes Tartumaa paisude kohta antust dokumendis „Tõkestusrajatiste inventariseerimine vooluveekogudel kalade rändetingimuste parandamiseks“ (<http://keskkonnaagentuur.ee/et/kalade-randetingimuste-parandamine>).

9. Regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskohad

Jäätmekäitluse korraldamisel pole ilmnenud vajadust regionaalsete jäätmekäitluskohade määramiseks Tartumaal. Riigi jäätmekava 2014-2020 nende rajamist Tartumaale ei kavanda.

10. Avalike veekogude kasutamise üldised põhimõtted

Tartumaa avalikud veekogud on laevatatavad ning kasutatavad kalapüügiks, veesõiduks, veespordiks, suplemiseks ja meelelahutusürituste korraldamiseks. Üldine kasutamispõhimõte on, et eelnimetatud kasutusviisid üksteist ei häiriks ja tegevuskohad oleks vastuolude vältimiseks piisavalt lahutatud.

Suunised üldplaneeringute koostamiseks:

- 10.1. Avalike veekogude kasutamiseks määrata nende kaldale piisavalt avalikult kasutatavaid juurdepääse, sildumis-, randumis-, ja veesõidukite veeskamise kohti koos parklaga.
- 10.2. Tartu linnas ja mujal atraktiivsetel Emajõe kallastel kavandada veeni viivad avalikult kasutatavad ühendusrajatised (astmestik, platvormid koos kaldteedega vms.)
- 10.3. Lisaks avalikele veekogudele tuleb nende kasutamise üldisi põhimõtteid rakendada ka avalikult kasutatavate veekogude juures.

11. Maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused



11.1. Maardlad

Maardlate paiknemisalad on näidatud põhijoonisel pruuni katkendjoonega. Maardlate kasutuselevõtt maavara väljastamise eesmärgil (muutumine mäetööstusalaks) on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel ja väärtuslikel maastikel. Kaevandamise otstarbekuse ilmse ülekaalu puhul tuleb kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning vajadusel lisada kaevandamisloale negatiivse mõju leevendustingimused. Kaevandamisloale tingimuste seadmisel, kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel ja korrastamisprojekti koostamisel tuleb taotleda väärtusliku põllumajandusmaa ning maastikuliste väärtuste taastamist võimalikult algses (kaevandamiseelses) seisundis.

Kui planeeringualal asub keskkonnaregistri maardlate nimistus olev maardla või selle osa, koostatakse üld- ja detailplaneering koostöös valdkonna eest vastutava volitatud asutusega (Maa-ametiga), kellega tuleb planeering kooskõlastada.

Maardlate alale tiheasumeid ette nähtud pole. Küll aga tuleb vältida kaevandamist takistavate ehitiste püstitamist maardla alale. Riigimaantee ja -raudtee uue trassi valikul koostatakse riigi eriplaneering, kus trassi kulgemise alternatiivide võrdluses hinnatakse muuhulgas maavara optimaalset ja säästlikku kasutust. Planeeringutes ja ehitusprojektides tuleb vastavalt õigusaktidele näidata väljatud maavaravaru kasutus ja kohe mittevajatava kasutuskõlblikuna säilitamine.

11.2. Kaevandamisest mõjutatud alad

Põhijoonisel on olemasolevad ja taotletavad mäe-eraldised ja nende teenindusmaad näidatud mäetööstusaladena. Kaevandamisest mõjutatud alade kasutus pärast kaevandamist määratakse maavara kaevandamise loas ja alad korrastatakse vastavalt Keskkonnaameti väljastatud tingimustele. Liiva- ja kruusakarjäärid kujundatakse valdavalt veekoguks, metsaks või nende kombinatsiooniks, mõned ka puhkealaks. Turbatootmisalad taastatakse metsaks, sooks, marjakultuuride alaks või nende kombinatsiooniks.

12. Kultuuripärandi säilitamine

Kultuuripärand koosneb riiklikult kaitstavatest mälestistest, kohaliku tähtsusega kultuuripärandist (säilitamise meetmed, sealhulgas pärandi üldised kasutustingimused määratakse üldplaneeringus) ning uuringute ja eksperthinnangute käigus tuvastatud inimtekkelistest väärtustest. Kõikides detailsemat liiki planeeringutes tuleb respektida säilinud pärandit ja lahendada planeeringuülesanded sellisel viisil, et pärand oleks piisavalt kaitstud ja eksponeeritud ning harmoneeruks planeeringus kavandatavaga.

Üldplaneeringutes määratakse pärandi kaitseks ja väärtustamiseks tingimused ehitusvaldkonna projekteerimistingimuste ja nõusolekute andmiseks. Kultuuripärand nähtub eelkõige Kultuurimälestiste riiklikus registrist, kus lisaks mälestistele leidub ka teisi kultuuripärandi andmekogusid ja registreid.



Maakonnaplaneeringus käsitletakse maaga püsivalt seotud kultuuripärandi (kinnisasja olulise osa) säilitamist.

Üldplaneeringute koostamisel tuleb kaaluda seni kaitse staatusega XX sajandi arhitektuuripärandi ja pärandkultuuriobjektide objektide väärtustamist, määrates väärtuslikele üksikobjektidele kaitse- ja kasutamistingimused.

Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramisel ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel tuleb lisaks kinnistu omanikele tingimuste seadmisele leida ka ressursid kultuuriväärtuse säilitamiseks ja korrastamiseks või selle motiveerimiseks.

Väärtuslikele ehitiste on vaja leida säilimisele kaasaaitav sobiv kasutusotstarve.

Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, tuleb arvestada asjaoluga, et muinas- ja keskaegsete asulakohtade läheduses võib olla veel leidmata kultuuriväärtusi (asulakohti, kalmeid, rauasulatuskohti jms).

Uusehitiste paiknemise ja kujunduse määramisel tuleb saavutada sobivus lähedusse jääva kultuuripärandiga.

Kultuuripärandi väärtustamine vajab sellekohast selgitustööd ja objektide teadlikku eksponeerimist. Peipsi kallastel ja Peipsisse suubuvate jõgede kallastel suudme lähedal tagada arheoloogiapärandi säilimine oma algsel asukohal. Sellel eesmärgil tuleb peipsiäärsete sadamate arendus- ja süvendustöödel (ka olemasolevates väikesadamates) võtta kasutusele meetmed uppunud arheoloogiapärandi säilimiseks, teostada asjakohased uuringud ja mõjude hinnangud kultuuripärandile.

13. Väärtuslike põllumajandusmaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine

13.1. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Põhijoonisel näidatud väärtuslikud põllumajandusmaad on määratud Põllumajandusuuringute Keskuse poolt ning maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu alad pärinevad maaparandussüsteemide registrist. Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks. Selle kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede ja raudteede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil.

Üldplaneeringutes tuleb maakasutuse juhtotstarbe määramisel registriandmeid täpsustada.

13.2. Väärtuslikud maastikud

Tartumaa väärtuslikud maastikud on piiritletud ning nende kasutustingimused määratud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (vt lisa 7). Maastike inventeerimisel tuvastati, kirjeldati ja hinnati viit tüüpi väärtusi:



1. kultuurilis-ajalooline väärtus (KAV): traditsioonilise või teatud ajaloo perioodile omase maakasutuse, asustuse, teedevõrgu, hoonestuslaadi, iseloomulike ehitiste säilimine, kultuuri- ja ajaloo sündmuste toimumine, muinsuskaitse kinnismälestiste esinemine;
2. esteetiline väärtus (EV): ilu, omapära, ilusate vaadete avanemine, hooldatus, häirivate tegurite tuvastamine jms;
3. looduslik väärtus (LV): kõrget looduslikku väärtust omavate elupaikade, loodusobjektide ja kaitstavate loodusobjektide esinemine;
4. identiteediväärtus (IV): maastiku ja/või seal leiduvate loodusobjektide või ajalooliste ehitiste olulisus kohalike elanike arvates;
5. rekreatiivne ja turismipotentsiaal (RTV): sobivus puhkemaastikuks.

Nende väärtuste alusel jagati väärtuslikud maastikud kolme kategooriasse:

1. maakondliku ja/või võimaliku riikliku tähtsusega alad (R);
2. maakondliku tähtsusega alad (M);
3. kohaliku tähtsusega alad (K).

Maastikud jagati vastavalt hinnangukriteeriumidele väärtuslikkuse järgi kolme klassi:

I klass – kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad;

II klass – väärtuslikud, osaliselt hooldatud või kohati halvas seisus alad;

P klass – probleemsed alad (maastikuliselt omanäolised ja eripärased alad, kus asustuse kahanemise, elanikkonna vananemise ja traditsioonilise maamajandustegevuse soikumise tõttu iseloomulik ilme taandub looduslike protsesside toimel või kõrge väärtusega maastikuobjektid on kesise maastikulise väärtusega ümbruses)

Tabel 4. Tartumaa väärtuslikud kultuurimaastikud

Kategooria	Nimi	Vald/asula	Klass	Pindala (ha)
R1	Alatskivi	Alatskivi	I	803
R2	Nina-Varnja-Kolkja	Alatskivi	I	1295
R3	Lõuna-Vooremaa	Tartu	I	9991
R4	Elva ümbrus	Nõo, Rõngu, Konguta	II	7626
R5	Pangodi ümbrus	Kambja	II	4553
R6	Piirissaare	Piirissaare	P	989
R7	Emajõe luhaalad	Puhja, Tähtvere, Laeva, Rannu	P	2601
R8	Tartu Toomemägi ja selle ümbrus	Tartu linn	I	102
M1	Ulila turbaraba	Puhja	P	2173
M2	Tamme-Kureküla-Kaarlijärve	Rannu	II	3180
M3	Kavilda org	Puhja, Konguta	II	3496
M4	Emajõgi Luunjast Kastreni	Mäksa, Luunja	I	2619
M5	Kardla-Vorbuse	Tähtere, Tartu linn	II	2543
K1	Välgi	Vara	P	1261
K2	Rahinge-Ilmatsalu	Tähtvere	I	2684
K3	Pööritsa-Kulli	Konguta, Rannu	II	1784
K4	Lapetukme-Koruste	Rõngu	I	1413
K5	Tatra org ja Kambja	Kambja, Ülenurme	II	884



K6	Ülenurme	Ülenurme, Haaslava	II	2065
K7	Kurepalu-Vooremäe	Haaslava	I	2932
K8	Järvelja	Meeksi	I	286
K9	Mehikoorma	Meeksi	II	59
K10	Meerapalu	Meeksi	P	420
K11	Võnnu	Võnnu	II	693
P1	Põdra-Tähemaa-Viira	Vara, Luunja	P	2103
P2	Luke mõisakompleks	Nõo	I	11
P3	Kärkna	Tartu	II	6

Suur osa väärtuslike maastike alast on riiklikult kaitstavad loodusobjektid, kus maastikuliste väärtuste kaitse tagatakse riikliku kaitsekorraldusega.

Maastikuliste väärtuste säilimine tagatakse järgmiselt:

- maastike väärtust säilitavate ehitus- ja maakasutustingimuste määramisega üldplaneeringus;
- maastikuhoolduskavade koostamisega ja maastikuhooldustoetuste rakendamisega;
- maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega detailplaneeringutes;
- maaelu- ja külaarengutoetuste rakendamisega maastikku väärtustavate ehitiste korrastamiseks ja taastamiseks;
- põllumajandustoetuste rakendamisega karjamaade ja karjatamise säilimise tagamiseks;
- loodushoiutoetuste rakendamisega seniste pärandkoosluste (inimmõjul püsivate koosluste) säilimiseks tarvilikele töödele;
- ajaloolise külakeskkonna eksponeerimisele tugineva majandustegevuse toetamisega;
- elanike traditsiooniliste kooskäimispikade avaliku kasutuse tagamisega;
- lagunenud ja kasutuskoõlbmatute hoonete ja rajatiste lammutamisega ehk selleks omanikele ja avalikkusele vastuvõetava toetussüsteemi loomise;
- arhitektide, muinsuskaitse- ja looduskaitse spetsialistide kaasamisega üldplaneeringute koostamisse;
- uute kompaktsed hoonestusega alade (nn kinnisvaraarenduse) põllumajandus- ja metsamaadele lubamisega vaid üldplaneeringus määratud aladel;
- kohaliku omavalitsuse väljastatavates projekteerimistingimustes ehitiste maastikulise sobivuse nõuete sätestamisega;
- hajaasustuses uute hoonete ehitamisega eelkõige endiste taluõuede alale;
- kaldaäärsete alade hoonestuse laienemise planeerimisel veekogule avanevate vaadetega hoonestamata puhveralade ettenägemisega;
- kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel avalikult teelt kaldani viivale avalikult kasutatavate teemaade moodustamisega;
- mastide püstitamiskoha valikul maastikupilti sobivuse arvestamisega, vältides paiknemist maastikku väärtustavate kultuurilis-ajalooliste ja loodusobjektide foonil ning ilusate vaadete avanemissektoris.
- kogukonnaidentiteedil põhineva kohaliku omaalgatuse raames maastikuhoiutegevuse käivitamisega, vastavate kampaaniate läbiviimisega.

Väärtuslike maastike ja maastiku üksikelementide määramisel ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel üldplaneeringus hinnatakse maastikuväärtuste säilimine üle.



13.3. Väärtuslikud looduskooslused

Väärtuslike looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine toimub üldplaneeringu koostamise osana. Väärtused ei seisne pelgalt looduskaitsealades määratletud kaitstavate loodusobjektide tunnustele vastavuses, vaid eelkõige koosluse piirkonnas unikaalsuses ja kõrges identiteediväärtuses. Nende leidumisel aktiivsest kasutusest väljalangenud aladel tuleb kaitsetingimustes arvesse võtta võimalikku muutuvat maakasutust.

14. Puhke- ja virgestusalad

Tartumaa puhkealad väljapool Tartu linna on üldiselt regionaalse või piirkondliku tähtsusega, kuigi nende taristuline väljaarendatus ja kasutus võib olla üsna erinev. Eesmärgiks on arendada lähipuhkealade võrgustikku, mida saab Tartust külastada jalgsi või jalgrattaga.

Tartu maakonna olulised puhkealad on Peipsi läänerand, Võrtsjärve idarand ja Elva-Vitipalu maastik. Olulised supluskohad Tartus ja Tartu lähistel Emajõgi, Anne kanal, Saadjärv, Elva Verevi järv, Haage paisjärv, Rahinge järv, Kabina tehisveekogu.

Kõik riigimetsad on vabaõhupuhkuseks avalikult kasutatavad.

Puhkealad veekogul viibimiseks ja sõitmiseks on veetee Võrtsjärve-Emajõgi-Peipsi järv ning kalastamiseks ja veematkamiseks sobivad väiksemad veekogud.

Tartu linna lähipuhkealad on Tähtvere-Vorbuse, Vasula järve ümbrus, Kabina, Vooremäe ja Ilmatsalu.

Puhkealade üldised kasutustingimused:

1. avaliku kasutatavuse tagamine;
2. puhkamist välistavate või selleks eeldusi vähendavate ehitiste püstitamisest hoidumine;
3. maastikuhoolduse korraldamine;
4. puhkealade üldkasutatavate tugirajatistega (parkimiskohad, liikumisrajad, purded, lõkkekohad, varjualused, juhised, viidad jm) varustamine;
5. massiürituste korraldamisel ala taluvuskoormuse arvestamine.

15. Rohelise võrgustiku toimimise tagamine

Rohelise võrgustiku toimimine tugineb suurte looduslike alade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike koridoride abil. Rohelise võrgustiku toimimiseks vajalikud alad on määratud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (vt lisa 7) ja täpsustatud üldplaneeringutes.



Tartumaal puudub vajadus roheline võrgustiku oluliseks muutmiseks ja täiendamiseks. Ehkki ehitussurve Tartu linnas ja lähialal ning veekogude kallastel, sh Emajõe kallastel ja Kurepalu järve ääres on ribaelemente vähendanud või ka katkestanud, on takistused ökosüsteemi ja liikide toimimiseks teisejärgulised, arvestades suuri kompensatsioonialasid, mis paiknevad asustuse lähedal ja selle vahel.

Toimimise tagamiseks tuleb säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus. Eritähelepanu vajab võrgustiku ala kavandamine Tartu linna lähialal, kus roheline võrgustiku säilitamise ja puhkeala funktsioonid ühilduvad ning toimub üleminek linnaruumi mikrovõrgustikule.

Kalda piiranguvööndis olevale rohevõrgustiku alale uusi ehitisi, sh paadikanaleid, ei kavandata ning tarastamine ei tohi rohevõrgu ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi löigata.

16. Riigikaitsealade ja nende mõjualade paiknemise ning nende üldiste kasutustingimuste määramine

16.1. Riigikaitsealad ja nende mõjualad Tartumaal

- 16.1.1. Maaüksus „Tartu päästekompanii“ 2000 m piiranguvööndiga Luunja vallas Sirgu külas*;
- 16.1.2. Maaüksus „Lasketiiru“ 2000 m piiranguvööndiga Haaslava vallas Paluküla külas*;
- 16.1.3. Maaüksused „Puiestee 112c“, „Raatuse tn 110“, „Raatuse tn 112“ ala 300 m piiranguvööndiga Tartu linnas*;
- 16.1.4. Maaüksus „Lehola tn 1“ 300 m piiranguvööndiga Tartu linnas*;
- 16.1.5. Kaitseväge Ühendatud Õppeasutus Tartus Riia tn 12 25 m ohu vältimise piiranguvööndiga*;
- 16.1.6. Põlva Maleva lasketiiru piiranguvöönd ja ohuala Meeksi vallas Aravu ja Sikakurmu külas;
- 16.1.7. Maaüksus „Kardla baas“ 2000 m piiranguvööndiga Tähtvere vallas Kardla külas.

Riigikaitsealadeks taktikaliseks väljaõppeks kasutatakse ka metsaalasid, enimkasutatavad 2015. aasta seisuga on näidatud põhijoonisel.

16.2. Riigikaitsealade ja nende mõjualade üldised kasutamistingimused

- 16.2.1. Riigikaitsealal ehitisel on 25 m piiranguvöönd ohu vältimiseks arvates ehitise välispiirist ja piiranguvöönd (puhverala) töövõime säilitamiseks arvates ehitise või maaüksuse välispiirist (vt. eespool olevat nimistut).
- 16.2.2. Üle 28 m kõrguste ehitiste kavandamine eeldab kõikjal Eestis Kaitseministeeriumi kooskõlastust.
- 16.2.3. Riigikaitsealad võivad olla avalikkusele ajutiselt või alaliselt suletud.
- 16.2.4. Riigikaitseala mõjuvööndisse (s. h piiranguvööndisse) ei kavandata uusi ehitisi inimeste pikaajaliseks viibimiseks.
- 16.2.5. Lasketiiru piiranguvööndisse ei kavandata uute müratundlike hoonete püstitamist;
- 16.2.6. Piiranguvööndi alale (näidatud põhijoonisel) ehitiste planeerimine, projekteerimine ja ehitamine eeldab Kaitseministeeriumi kooskõlastust.



16.2.7. Piiranguvööndite ulatust täpsustatakse üldplaneeringutes. Uue üldplaneeringu kehtestamiseni lähtutakse ehitussoovi korral riigikaitse ehitise piiranguvööndi maksimaalsest ulatusest, mis on toodud eespool.

16.2.8. Metsaaladel, kus toimub taktikaline väljaõpe, tuleb arvestada võimaliku müra leviku ning rasketehnika ja inimeste liikumisega.

*Määrangu aluseks on Kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 lisa 1.

17. Riskiallikad

Hädaolukordade vältimiseks arvestatakse võimalikke riskiallikaid. Ruumilises planeerimises tähendab see eelkõige suurõnnetusohuga ettevõtete ohuala arvestamist. Käesoleva maakonnaplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ega olulise ruumilise mõjuga objekte. Lõuna-Eesti päästeala hädaolukordade riskianalüüside regionaalne kokkuvõtte (Päästeamet 2014) on nimetatud sisendid ruumilisse planeerimisse temati: ulatuslik metsa- või maastikutulekahju, tulekahju, plahvatus või varing, mille tagajärjel saab vigastada palju inimesi, suurõnnetus ohtlikke kemikaale käitlevas ettevõttes või muus tööstus- või laohoones, raskete tagajärgedega torm, üleujutus tiheasustusalal. Ruumiliste planeeringutega on otseselt mõjutatav ehitamine ohualasse, üleujutusohuga alale, suurõnnetuse ohuga objekti asukoha valik, olulise ruumilise mõjuga objekti rajamine. Põhiliseks riski maandavaks meetmeks on riskianalüüsist või riskihinnangust lähtuv ehitiste paiknemisala valik. Ohualasse ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb koos Päästeametiga selgitada välja soovitud ehitise paigutamise võimalus, kasutades vastavat analüüsimeetodikat.

Olemasolevad ohtlikud ja suurõnnetusohuga ettevõtted ja nende ohualad nähtuvad põhijoonisel. Tartumaal on määratud Tartu, Haaslava ja Ilmatsalu üleujutusosalad esinemistõenäosusega kord 10, 50, 100 ja 1000 aasta jooksul (vt http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS?app_id=MA21&user_id=at&bbox=658465.94047382,6470818.3685241,663475.309655977,6473235.58793898&setlegend=FMA_YLEUJUTUS_10a=0,FMA_YLEUJUTUS_1000a=1&LANG=1)

Üldplaneeringutes tuleb lisaks üleujutusala piiri määramisele vältida ülemäärast riskiohtu teatud aladele hoonete ehitamise välistamisega ja üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavas ettenähtu arvestamisega.

Üleujutusriskiga tiheasumites peab vältima maapinna üleujutamist sadeveekanaliseerimise kaudu ning tagama üleujutusvee äravoolu üleujutuse taandumisel.

Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada jääkreostusest tuleneva ohuga, lähtudes programmi „Jääkreostusobjektide inventariseerimine“ tulemustest (nähtav Keskkonnaministeeriumi kodulehel). Märkimisväärse mõjuga on endise Raadi lennuvälja jääkreostus.

18. Planeeringu elluviimise meetmed ja seire



TARTU MAAVALITSUS

Planeerimisseaduse kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus ning üks maakonnaplaneeringu ülesanne on suuniste andmine üldplaneeringu koostamiseks. Elluviimise meetmeteks on maakonnaplaneeringu alusel üldplaneeringute koostamine ja järelevalve nende koostamise üle ning seireks planeeringute korralised ülevaatamised.



19. Kasutatud mõisted ja lühendid

Asustus – elanikkonna ruumiline paiknemine. Planeeringutes üldjuhul eluhoonete vastastikuse paiknemise määr (elanike arv, paiknemistihedus, eluruumide pind jms) mingil maa-alal.

Asustuse arenguala – piisavat hoonestustihedust ja elanike arvu ning muid eeldusi eviv piiritletud ala kompaktse hoonestuse ja tehnilise taristu kujundamiseks.

Kant – kokkukuuluvustundel põhinev külast või alevikust suurem paikkond. Tartumaa kandidid on Märja, Vahi, Räni, Lohkva, Ülenurme, Haage, Külitse, Vorbuse, Aardla, Kõrveküla, Kärkna, Reola, Ilmatsalu, Luunja, Ignase, Kaagvere, Roiu, Vedu, Vana-Kuuste, Mäksa, Ulila, Meeri, Äksi, Lähte, Nõo, Melliste, Nõgiaru, Võõpste, Tõravere, Uula (Rämsi), Pangodi, Tammistu, Kambja, Vara, Kavastu, Konguta, Välggi, Puhja, Võnnu, Kärevere, Kokora, Koosa, Luke, Järvelja, Peipsiääre, Ahunapalu, Laeva, Alatskivi, Kallaste ümbrus, Meeksi, Valguta, Piirissaare, Sangla, Elva ümbrus, Tamsa, Annikoru, Vellavere, Rõngu, Rannu, Praaga, Palupõhja.

Kergliiklustee – sõiduteest eraldatud tee jalgsi, jalgrattal jm inimjõul liikuriga liiklemiseks. Koondnimetus liiklusseaduses nimetatud jalgratta- ja jalgtee, jalgrattatee, jalgtee mõistetele.

Linnapiirkond – linliku ala terviklik ruumiline ulatus halduspiire arvestamata. Linn + külgnevad linliku struktuuriga vallaosad.

Linnaline keskkond – kõrvuti paiknevatest kruntidest ja nendevahelistest teedest-tänavatest ning haljasaladest moodustuv kompaktne asum.

Lähiala ehk eeslinn – eeslinliku asustusega keskuslinna ümbritsev vöönd rahvastiku tihedusega alates 40 in/km², linliku asustusega aladel üle 75 in/km². Tartu puhul ulatub kuni 10 km kaugusele administratiivpiirist, moodustades koos Tartu linnaga 111 km² ala.

Puhkeala – vabaõhu puhkuseks ja puhkemajandusele kohaseid looduslikke ja maastikulisi eeldusi ja/või väljakujunenud tava eviv ala, mis on spetsiaalselt kohandatud puhkamiseks ja varustatud kohase taristuga.

Riigikaitsealine ala – maa-ala kaitseväge ja kaitseliidu sõjalise väljaõppe korraldamiseks või riigikaitsealise otstarbega ehitisi teenindav maa-ala.

Riigikaitsealine ala piiranguvöönd – vöönd riigikaitsealiselt alalt tuleva ohu vältimiseks ja ehitiste tööväime tagamiseks, sinna ehitiste püstitamine eeldab kaitseministeeriumi kooskõlastust.

Sotsiaaltaristu – avalikult kasutatavad ehitised (ühiskondlikud hooned, puhke- ja virgestusrajatised).

Tartu linnapiirkond – Tartu linn koos lähialaga, mille moodustavad Tartuga külgnevate Luunja, Tartu, Tähtvere, Ülenurme ja Haaslava valla linnapiiri äärsed osad.