

# 1. Asustuse arengu suunamine

Ruumilises vaates jaguneb Tartu linna haldusterritoorium linnaks ja maaks. Linn koosneb 17-linnaosast ja maa on haldusreformi järel Tartu linna koosseisu arvatud endine Tähtvere vald, täpsemalt selle kaks alevikku ja 10 küla. Külad omakorda jaotuvad tihedamalt ja hajusamalt asustatud piirkondadeks.

Käesolevas peatükis määratakse tiheasustusega alad maareformi seaduse ja looduskaitse seaduse tähenduses, seatakse tingimused linliku arengu suunamisel kompaktses asustuse arengualadel ning tehakse ettepanek Tartu linna kogu asustusüksuse, selle linnaosade ja asumite piiride muutmiseks arvestades üldplaneeringuga kavandatud muudatusi linna ruumilises arengus ja rahvastiku prognoosi.

## 1.1. Kompaktse asustuse arengualad

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

Arengualad jagunevad oma suunitluselt väikeelamumaa (EV), tootmismaa (T) ja ettevõtluse maa (ÄV) juhtotstarbega arengualadeks.

Asustuse arengualadest moodustavad suurema osa väikeelamutega hoonestatavad piirkonnad, mis reeglina külgnevad olemasolevate asumite ehk külakeskuste ja alevikega.

Tootmise suunitlusega suurem arenguala on kavandatud Vorbuse lautade ja Tiksoja puidutööstuse ning logistikakeskuse vahelisele alale ning ettevõtluse suunaga (väiketootmise, logistika, laomajanduse) arenguala Ravila tööstuspargigaja Ravila tn pikendusega külgnevale maa-alale (nn Tammevardi piirkond).

Kompaktse asustuse arengualasid on Tartu linna maalisel piirkonda kavandatud kokku 17:

- Kandiküla – Rahinge – Ilmatsalu suunal, kus olemas vajalik taristu, aga ka Ilmatsalu kool ja lasteaed ning väljakujunenud keskusalad (kompaktse asustuse arengualad Tartu-Ilmatsalu-Rõhu mnt suunal: Kandiküla, Hiieküla, Rahinge, Rahinge järve ja Ilmatsalu-Tüki kompaktses asustuse arengualad).
- Märja – Haage – Rõhu suunal, kus olemas hea ühendus linnaga, olemasolev kompaktses asustus, jalgrattateed ja planeeritud puhkealad (kompaktse asustuse arengualad Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme mnt suunal: Märja, Haage-Pihva, Rõhu).
- Tähtvere ja Vorbuse suunal, seob ruumiliselt olemasoleva tihehoonestusega Vorbuse küla linnaga ja võimaldab elanike arvu kasvades arendada välja kohalik ettevõtluskeskkond. (kompaktse asustuse arengualad Tallinn-Tartu-Luhamaa mnt suunal: Tiksoja, Kuresalu, Laaneküla ja Vahtriku ning Vorbuse tootmise ja Ravila ettevõtluse, samuti Vorbuse-Kardla mnt suunal: Tähtvere, Ööbiku ja Vorbuse).

Arengualade planeerimisel tuginetakse järgmistele asustuse suunamise põhimõtetele linnapiirkonnas:

1.1.1. Tartu linna asustusüksuses ja eeslinnas linnaruumi tihendamisel tagatakse ühelt poolt ruumi terviklikkus ja teisalt funktsionaalne mitmekesisus.

1.1.2. elamuarenduses võetakse suund uute eluruumide erinevatele sotsiaalsetele gruppidele kättesaadavusele ja elanikkonna sotsiaal-ruumiliste kihistumise vältimisele.

1.1.3. asustuse arengualast kujunevat tiheasumist kujundatakse ainuomase ja teistest asumitest eristuva iseloomuga ruumilise ja funktsionaalse tervikuna, millel on sidus ühendus teiste asumitega.

1.1.4. olemasolevaid tiheasumeid tihendatakse ning neid laiendatakse vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke. Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad.

## 1.2. Tiheasustusega alad

Maareformi seaduse ja planeerimisseaduse kohaselt tuleb üldplaneeringuga määrata tiheasustusega alad. Olemasolevateks tiheasustusega aladeks Tartu linna maalises piirkonnas on:

- kaks alevikku - Ilmatsalu ja Märja
- külade olemasolevad kompaktse asustusega keskused Haigel, Kandikülas, Pihva, Rahinge, Rõhu, Tähtvere, Tüki ja Vorbuse külates
- detailplaneeringute alusel moodustatud ja väljakujunenud (varustatud planeeringu kohase taristuga ning enam kui 50% kruntide ulatuses hoonestatud) kompaktse asustusega alad.

Tiheasustusalad paiknevad arengualade sees. Tiheasustusega alade piiride määramine ja kindla (jääva) ruumikuju andmine ei ole üldplaneeringuga otstarbekas, kuna asustuse arengust tulenevalt muutuvad tiheasustusalade suurus, kuju ja välispiirid üldplaneeringu ajaraamidest kiiremini. Tiheasustusega alad määratakse ja antakse neile ruumikuju vastavalt asustuse arengule ja topograafiliste ruumiandmete muutustele. Linnavalitsuse ruumiandmetega tegelev teenistus omab õigust koostada tiheasustusega alade kaarte ning kaardiandmeid ajakohastada ja täpsustada.

## 1.3. Tiheasustusega alad looduskaitseaduse tähenduses

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusalad veekogude piiranguvööndis looduskaitseaduse tähenduses.

### 1.3.1. Olemasolevad tiheasustusalad

Olemasolevad tiheasustusalad looduskaitseaduse tähenduses on asustusüksus Tartu linn ning maalise piirkonna alevike ja külade selgelt piiritletavad kompaktse asustusega alad. Lisaks eelnimetatuile käsitletakse olemasolevate tiheasustusaladena Tähtvere valla üldplaneeringu (2006) alusel laiendatud tiheasustusalasid järgmistes külates:

- Rahinge küla Pihva tee tiheasustusala Rahinge paisjärve kaldal ja Hiieküla tiheasustusala Rahinge oja kaldal
- Tüki küla tiheasustusala Ilmatsalu jõe, Tüki paisjärve ja Ilmatsalu paisjärve kaldal
- Haage ja Pihva külade tiheasustusala Haage paisjärve, Ilmatsalu jõe ja Kikkaoja kaldal
- Vorbuse küla Jõerahu –Jänese ja Ööbiku tee tiheasustusala Emajõe kaldal
- Tähtvere küla Piibu tiheasustusala Emajõe kaldal

### 1.3.2. Laiendatavad olemasolevad tiheasustusala

Üldplaneeringuga laiendatakse Tähtvere küla tiheasustusala Emajõe kaldal alates dendropargist kuni Tiksoja silla koridorini, ala kohta tehakse ettepanek see liita Tartu linna asustusüksuse kui tiheasustusalaga. Laiendatavasse tiheasustusalasse kaasatakse olemasolev Piibu tiheasustusala.

## 1.4. Ettepanekud asustusüksuste ja asumite piiride muutmiseks

Võttes arvesse Tartu linna rahvastiku ja asustuse analüüsi ning kavandatavat elanike arvu ja paiknemist tehakse üldplaneeringuga järgmised asustusüksuste ja asumite piiride muutmise ettepanekud.

1.4.1. Liita Tähtvere ja Vorbuse küla Tallinna mnt ja Emajõe vaheline põhjaringtee koridorist lõunasse jääv ala Tartu linnaga. Liita Tähtvere küla Jõe maaüksus skeemil näidatud piirides Vorbuse külaga, liita Vorbuse külas asuv Eino maaüksus Tähtvere linnaosaga. Tartu linn asustusüksusena suureneb 2 km<sup>2</sup>. Tartu linna ja Tartu valla piir ei muutu.

1.4.2. Muuta Ilmatsalu aleviku, Ilmatsalu küla ja Tüki küla piiri, liites arenguala Ilmatsalu aleviku koosseisu.

1.4.3. Jaotada Ujula linnaosa Kvissentali linnaosaks ja Ülejõe linnaosaks. Lahkmejoon tõmmata Puiestee tänavast Devoni paljandit lõikava teekoridori mööda Emajõeni.

1.4.4. Moodustada uus Jõe asum, eraldades Turu tänavast jõe poole jääv ala Ees- ja Taga-Karlova asumitest ning Ropka tööstuse asumist. Asum algab põhjast Sõpruse sillaga ja piirneb lõunast Ropka tänava joonega Emajõeni. Jõe asum kuulub Karlova linnaossa, Ropka tööstusrajooni uueks lahkmejooneks saab Jõe asumi lõunapiir.

1.4.5. Muuta Ihaste ja Annelinna linnaosa lahkmejoont, laiendades Ihastet kuni idaringteeni. Laiendada Taga-Annelinna asumit Annelinna tagumisele osale, vastavuses toponüümiga.