



ÜLDPLANEERING 2040+

Sisukord

1. Maakasutus.....	5
1.2. Hoonestus.....	8
1.3. Ehitustingimused asustusüksustes.....	12
1.4. Arhitektuurivõistluse alad.....	12
1.5. Müra normtasemed.....	14
2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	16
2.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad.....	16
2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud.....	18
3. Ettepanekud maakonnaplaneeringusse.....	19
3.1. Ettepanekud maakonnaplaneeringusse.....	19
4. Ruumiline areng.....	21
4.1. Ruumiline areng.....	21
4.2. Avalik ruum.....	26
4.3. Ettevõtluskeskkond.....	28
4.4. Sotsiaalne taristu.....	29
4.5. Kõrgharidus.....	31
5. Asustuse areng.....	33
5.1. Kompaktne asustus.....	33
5.2. Tiheasustusega alad.....	35
5.3. Piirimuudatuste ettepanekud.....	36
6. Rahvastik.....	37
7. Kuritegevusriskide ennetamine.....	40
8. Muinsuskaitse.....	42
8.1. Kultuurimälestised.....	42
8.2. Tartu muinsuskaitseala.....	43
9. Miljöö.....	45
9.1. Miljööväertuslikud alad.....	45
9.2. Miljööväertuslikud üksikobjektid.....	46



ÜLDPLANEERING 2040+

9.3. Arheoloogiline kultuurikiht.....	47
10. Põllumajandusmaade ja maastike väärtused.....	48
10.1. Väärtuslikud põllumajandusmaad.....	48
10.2. Väärtuslikud maastikud.....	50
11. Roheline võrgustik ja puhkealad.....	53
11.1. Roheline võrgustik ja linna puhkealad.....	53
11.2. Puhke ja virgestusalad hajaasustusel.....	63
11.3. Toomemägi.....	66
11.4. Vabaõhuväljakud ja -platsid.....	68
11.5. Linnaaiandus.....	69
11.6. Krundi roheväärtus.....	70
11.7. Kalmistud.....	71
12. Elurikkus ja kaitstavad loodusobjektid.....	72
13. Maardlad.....	73
14. Veekogud.....	75
14.1. Veekogud ja nende kaldad.....	75
14.2. Kallaste avalik kasutus.....	79
14.3. Emajõe kõrgveepiir ja üleujutusohuga alad.....	82
14.4. Ettepanekud kalda ehituskeeluvööndi muutmiseks.....	86
15. Tehnovõrgud.....	88
16. Veevarustus.....	89
17. Energeetika.....	93
17.1. Kaugküte ja -jahutus.....	93
17.2. Tahke- ja maaküte.....	99
17.3. Päikese- ja tuuleenergia.....	102
17.4. Gaasivarustus.....	105
17.5. Elektri- ja sidevarustus.....	105
18. Transport.....	107
19.1. Teed ja tänavad.....	110
19.2. Kergliiklus.....	114
19.3. Sillad.....	117



ÜLDPLANEERING 2040+

19.4. Parkimine	118
20. Ühistransport.....	121
21. Raudtee.....	123
22. Veeliiklus.....	124
23. Tulevikutransport.....	125

KOOPILIA



ÜLDPLANEERING 2040+

Uue üldplaneeringu koostamise eesmärk on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides ruumiliseks tervikuks ning kaasajastada planeerimislahendust endise valla territooriumi osas. Üldplaneeringut viiakse ellu linna arengukava, eelarvestrateegia ja sektorarengukavade kaudu ning see on aluseks detailplaneeringutele ja projekteerimise aluseks olevatele muudele haldusaktidele.

Üldplaneering on linna strateegilise juhtimise tööriist, mis võimaldab suunata

linna pikaajalist strateegilist planeerimist ja ruumi kujundamist. Tartu linna üldplaneeringuga 2040+ kehtestatakse linna visioon ning seatakse linnale ja selle elanikele järgmiseks kaheks aastakümneks linna arengu strateegilised eesmärgid ning selle elluviimiseks vajalikud pikaajalise ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Planeeringuala on kogu Tartu linna haldus-territoorium, mis on moodustunud 2017. a Tähtvere valla liitumisel Tartu linnaga.

Üldplaneering koosneb digiraamatusse koondatud omavahel lõimitud andmekihtidest, seletuskirjast ja lisadest, mis on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneering ei sisalda olemasoleva olukorra analüüsi ega muid planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata. Üldplaneeringuga on antud iga valdkonna kohta strateegilised arengusuunad ning kehtestatud üldised tingimused nende täitmiseks.

Üldplaneeringus on linna haldusterritooriumi täpsemalt käsitletud asumitena – väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse suunad maakasutusele ja ehitustegevusele.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringu nõudeid, aga ka tehtud ettepanekuid maakonnaplaneeringu muutmiseks (vt ["Ettepanekud maakonnaplaneeringusse"](#))

Üldplaneeringuga kehtestatud nõudeid kohaldatakse ka varasemate detailplaneeringute realiseerimisel, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringus on vastavad tingimused reguleeritud teisiti. Enne üldplaneeringu koostamist kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima, välja arvatud detailplaneeringud, mille osas on välja selgitatud nende kehtetuks tunnistamise vajadus. Pärast üldplaneeringu kehtestamist on seaduse alusel antud õigusakt üldplaneeringu suhtes ülimuslik.



ÜLDPLANEERING 2040+

1. Maakasutus

1.1. Maakasutuse üldtingimused ja juhtotstarbed

Linna ruumilise arengu suunamise peamiseks vahendiks on maakasutuse ja ehitustingimuste määramine. Maakasutuse määramise aluseks on [linna ruumilise arengu põhimõtted](#), maakasutus peab olema vastutustundlik – arvestama kõigi ühiskonnaliikmete huve ja toetama keskkondlikku jätkusuutlikust. Üldplaneeringuga antakse territooriumi juhtotstarve, mis määrab selle tulevase kasutamise põhisuuna määratletud piirkonnas.

Määratletud piirkonnaks loetakse üldplaneeringu mõistes maakasutuse üldiste kasutustingimuste andmekihil kujutatud, kindlat maakasutuslikku tähendust omava värviga katkematult kaetud ala. Maakasutuse juhtiv kasutusotstarve tähendab, et kogu tegevus määratletud piirkonnas on allutatud otstarbest tulenevatele eesmärkidele ja tingimustele, kuid piirkonnas on võimalikud ka määratud juhtotstarbega haakuvad ja seda toetavad otstarbed.

Üldplaneeringuga kehtestatakse järgmised maakasutuse üldtingimused:

1.1.1. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste, üldiste ehitustingimuste, sh arhitektuurinõuete, ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisele ning krundi otstarbe muutmisele juhul, kui muutmisega ei kaasne ehitustegevust.

1.1.2. Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatist või ehitusluba.

1.1.3. Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid.

1.1.4. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse.

1.1.5. Tavaliselt peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänavaga piiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

1.1.6. Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga juhtotstarbe liigi kirjelduse juures. Toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal



ÜLDPLANEERING 2040+

Juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus, kui juhtotstarbe liigi või alaliigi kirjelduse juures ei ole märgitud teisiti.

1.1.7. Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla kasutustotstarbe osakaal krundist või ka iseseisev krunt üldplaneeringus kujutatud juhtiva otstarbega ala sees. Toetav otstarve on lubatud, kui:

- see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga;
- krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja normikohane haljastus.

1.1.8. Piirkonda jäävate, kuid seda teenindavate teede, tänavate, liiklusrajatiste ja tehnorajatiste/hoonete maa-ala sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

1.1.9. Krundi jaotamisel, piiride muutmisel või kruntide liitmisel lähtutakse olemasolevast ümbritsevast krundistruktuurist ja hoonestuslaadist ning üldplaneeringus sätestatud tingimustest (nõuetekohase haljastuse, juurdepääsu ja parkimise tagamine jm). Seni hoonestamata uushoonestusalade kruntideks jaotamise põhimõtted määratakse detailplaneeringuga.

1.1.10. Koormusindeks on krundi pinna suurusel tulenev võimalik maksimaalne lubatav korterite arv. Koormusindeksi määramine on vajalik, et tagada maja elanikele piisav ala vabaõhupuhkuseks ja autodele parkimiseks. Peale eelnimetatu tagab suurem koormusindeks miljööväärtuslikul alal piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse ja hoonestuslaadi.

1.1.11. Korterite kavandamisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus:

- üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda.
- vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala.
- miljööväärtuslikel aladel vähemalt 120–150 m² krundi pinda korteri kohta. Erandina on Tammelinna ja Tähtvere miljööväärtuslikel aladel määratud koormusindeksiks 400 m².
- eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil.
- linna üldkeskuses täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.



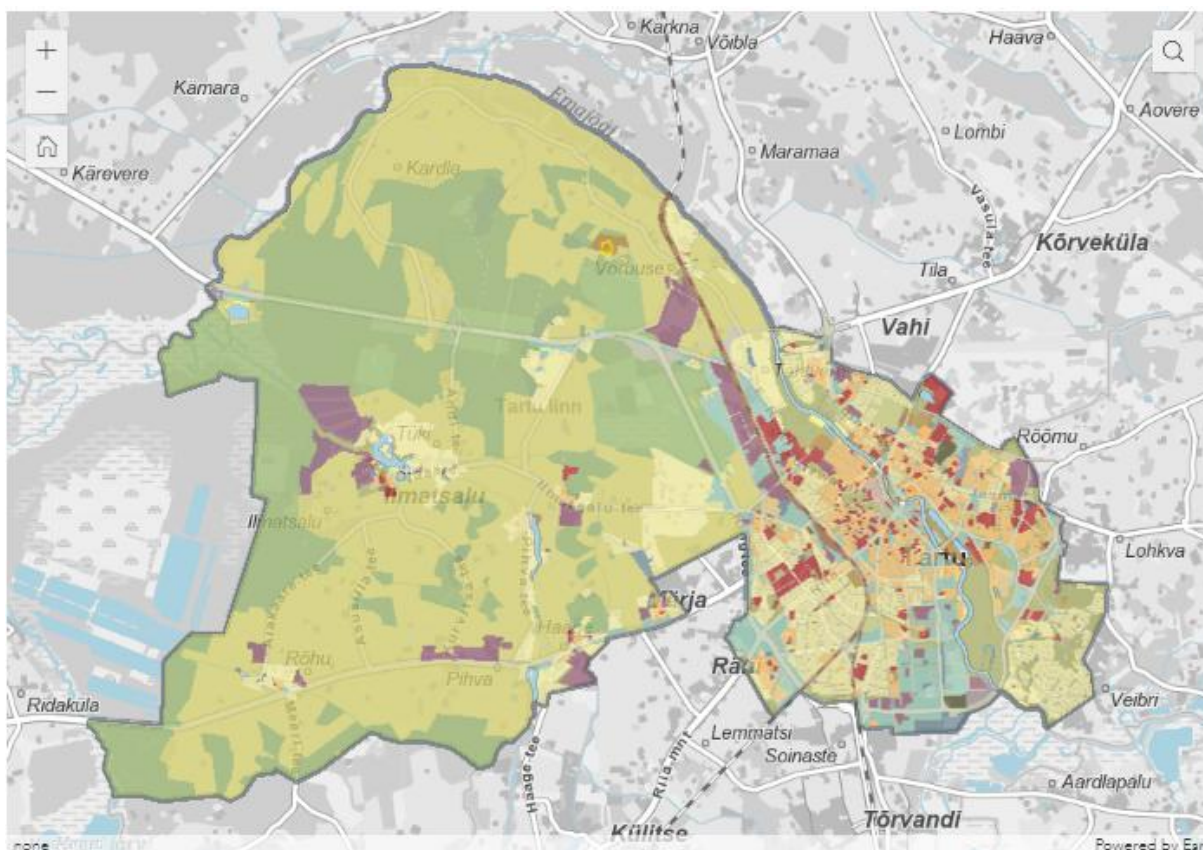
ÜLDPLANEERING 2040+

1.1.12. Linnal on igakordse kaalutusotsusena õigus lubada mitteiluruumide ehitamist korteriteks ning korterelamu ehitamist või olemasoleva hoone ümberehitamist korterelamuks ilma parkimiskoha vajaduse nõudeta.

1.1.13. Enam kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala elamukruntideks jagamisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast detailplaneeringuga kavandada piirkonda teenindavaks haljasalaks, mida on kõigil piirkonna elanikel õigus sihtotstarbeliselt kasutada. Haljasala on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks suhtluseks ja puhke- ja virgestustegevuseks.

1.1.14. Arvestades soovi kujundada Tartu kesklinnast ärikeskus ja targa majanduse töökohtade koondumiskoht, kaalutakse väljaspool kesklinna suuremahulise bürookinnisvara arendamise soovi korral taotlust iga kord eraldi, hinnates ka sotsiaal-majanduslikke mõjusid.

1.1.15. Parkimismaja esimese korruse tänavaäärses osas kesklinnas peab olema avalikkusele mõeldud ärifunktsioon.



Asukohapõhised juhtotstarvete nõuded on toodud lisa 1.



ÜLDPLANEERING 2040+

1.2. Hoonestus

Kvaliteetset ruumilist keskkonda iseloomustab keskkondlik jätkusuutlikkus, kõrge elukvaliteet, kultuuriline mitmekesisus, individuaalne ja kogukondlik heaolu, sotsiaalne õiglus ja sidusus ning majanduslik tõhusus. Kvaliteetne ruumiline keskkond tähendab ka panustamist kõigi ühiskonnaliikmete tervisesse ja kohatunnetusse. Ruumilise keskkonna kvaliteedi määravad muuhulgas selle kujundus, kavandatud objektide suhe ehitatud ja looduskeskkonda, ressursisäästlikkus, elurikkus, ruumiline kooskõla, mõõtkava, materjalikasutus.

Ruumi kvaliteet saavutatakse teadlikus läbiarutatud arhitektuurses lahenduses iga hoone, avaliku ruumi ja maastiku kujundamise puhul, prioriteediga kultuurilistel ja looduslikel väärtustel lühiajalise majandusliku kasu ees. Üldplaneeringuga seatakse hoonestustingimused ei käsitle mitte üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid tagavad keskkondliku jätkusuutlikkuse, suunatud kliimaneutraalsuse saavutamisele, arvestavad kultuuripärandit, rahuldavad inimeste sotsiaalseid ja psühholoogilisi vajadusi.

Üldplaneeringuga seatud hoonestustingimused:

1.2.1. Uushoone, juurdeehitise või ümberehitise puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks asukohta ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

1.2.2. Ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Eriti soovitatakse uute avalike ja hariduslike hoonete rajamisel kasutada kohalikke ehitusmaterjale, eelkõige puitu kui tänapäevast ja jätkusuutlikku toorainet. Puitehitiste, sh kortermajade ehitamine võib olla mitu korda keskkonnasäästlikum võrreldes tavapärase energiamahukate materjalidega. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist.

1.2.3. Vanade majade lammutamisel või renoveerimisel tuleb arvestada sellega, et juunis-juulis võivad nendes olla nahkhiirte poegimiskolooniad ja tööde tegemiseks tuleb ette näha leevendavad meetmed. Lisaks tuleb ehitustegevuse kavandamisel ja läbiviimisel näha ette leevendavad meetmed ka nahkhiirte talvitumispaikades keldrites, sh kesklinna piirkonnas. Arvestada tuleb, et osad nahkhiired talvituvad ka hoonete maapealsetes konstruktsioonides.



ÜLDPLANEERING 2040+

1.2.4. Järgnevate tasandite planeeringutes ja projekteerimisel, samuti hoonete rekonstrueerimisel, tuleb määratleda, kas planeeringuala või hoone asub kõrge müratasemega piirkonnas, ning selle järgi näha ette asjakohased ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks kruntidel.

1.2.5. Olemasolevate hoonete laiendamisel või kruntide uushoonestamisel tuleb hoone kõrguse ja ehitisealuse pinna määramisel arvestada naaberhoonete hoonestuslaadi. Tingimus kehtib üldprintsipiina, aga eelkõige aladel ja juhtudel, kus üldplaneeringus ei ole hoone kõrgust määratud.

1.2.6. Juhul, kui planeeringuga nähakse ette katkematu tänavaäärne hoonefront, tuleb hoonete avatäidete kavandamisel sellega arvestada.

1.2.7. Hoonete teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale, selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh kergliiklust).

1.2.8. Põhihoone aknad ja ukSED peavad asetsema tänava poolisel küljel. Sissepääsud peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti kättesaadavad, akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud.

1.2.9. Krundile pinnase juurde toomine või eemaldamine ulatuses, mis häirib tugevalt naaberkrundi senist või kavandatud kasutust, on keelatud.

1.2.10. Süsinikuheitmete vähendamiseks tuleb ehitamisel kasutada säästlikke töövõtteid ja lahendusi. Senistel elamumaadel seatakse eesmärgiks läbi viia hoonestuse ja seda toetava taristu renoveerimised, arvestades energiatõhususe ja kliimakoormamisega.

1.2.11. Emajõe lammil hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega (vt. [Veekogud](#)).

1.2.12. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks, tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks.

1.2.13. Hoonete kõrguspiirang antakse üldplaneeringus korruselisusena. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m.

1.2.14. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei



ÜLDPLANEERING 2040+

tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaaadeldavasse asukohta. Hoonete püstitamisel või laiendamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

1.2.15. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ega haljastatava ala sisse. Nimetatud nõude tagamiseks on linnal õigus suurendada krundi koormusindeksit ja/või leevendada parkimishõudeid.

1.2.16. Eesmärgiga säilitada Tartu linnaruumi arhitektuurset ja ajaloolist mitmekesisust tuleb hoone ümberehitamisel ja laiendamisel arvestada selle algupärase arhitektuurikeelega.

1.2.17. Suuremas garaažigrupis (näiteks Jaamamõisa, Ringtee tn, Aardla tn, Männi tn, Anne tn) asuva garaažiboksi osas on lubatud selle senise kasutuse muutmine või selle asemel seniseid mahtusid arvestava muu otstarbega uue hoone ehitamine piirkonda sobivaks kaubandus-teenindushooneks.

1.2.18. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Abiruumid on lubatud lahendada ka iseseisva abihoone baasil, juhul kui lähiala hoonestuslaad seda toetab.

1.2.19. Ehitusõiguse määramisel tuleb analüüsida lähiala hoonestustihedust. Kui juba hoonestatud krundil on hoonestustihedus suurem kui lähialal, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist eeldusel, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja parkimislahendus.

1.2.20. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel ning uute ehitamisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine.

1.2.21. Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusladad peavad olema avalikust ruumist mittenähtaval asukohal.

1.2.22. Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sh rekonstrueerimisel, tuleb tagada Tartule sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad sobima ümbritsevasse piirkonda. Vajaduse korral tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale, ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv jne. Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinema.



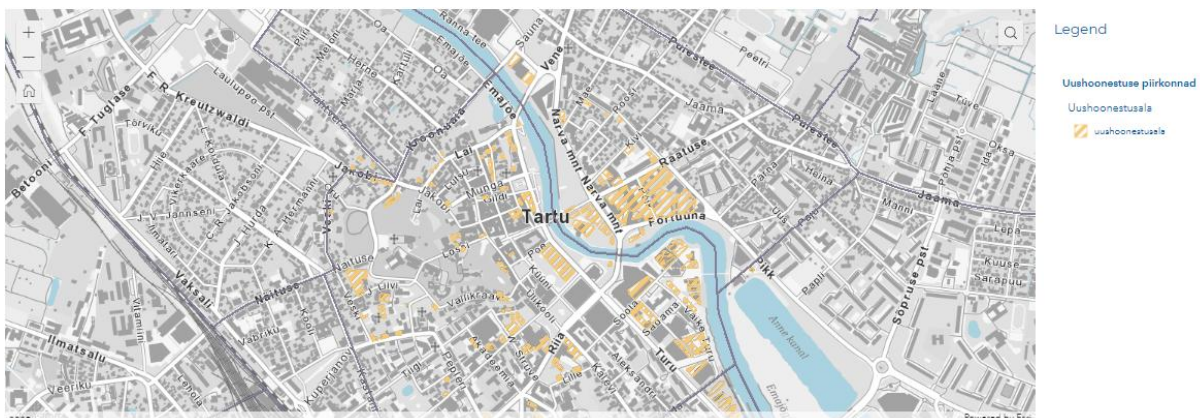
ÜLDPLANEERING 2040+


1.2.23. Maalise asustuse kohta määratakse üldised nõuded hoonestamiseks järgnevalt:

- Eesmärgiga säilitada maastike senine ilme, kaitsta loodus- ja kultuuriväärtusi võib linn maalise asustuse aladel seada uue hoone ja rajatise asukohavalikule ja ehitusõigusele piiranguid.
- Eelistada tuleb mahajäetud vanade talukohtade või muude kasutusest väljas olevate hoonestusalade taashoonestamist uute hoonestusalade rajamisele.

1.2.24. Linna üldkeskuse kohta määratakse üldised nõuded hoonestamiseks järgnevalt:

- Linna üldkeskuses ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kuna olulisemate ja suuremat analüüsimist eeldavate alade puhul korraldatakse planeeringuvõistlused, on võimalik, et sellistes piirkondades tekivad võistluse kaudu ka kõrgemad hooneosad. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.
- Linna üldkeskuse hoonetes peab esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front tänava aktiivsusklassi järgi. Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänavaäärsele krundil hoone põhimuht paigutada tänava äärde. Hoone vundament, pandused ja räästad võivad ulatuda tänava maa-alale. Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad vastama ja olemasolevaid hooneid tuleb võimaluse korral kohandada universaalsidaini printsiipidele.



Uushoonestusaladele seatud asukohapõhised nõuded on toodud lisan 2. 



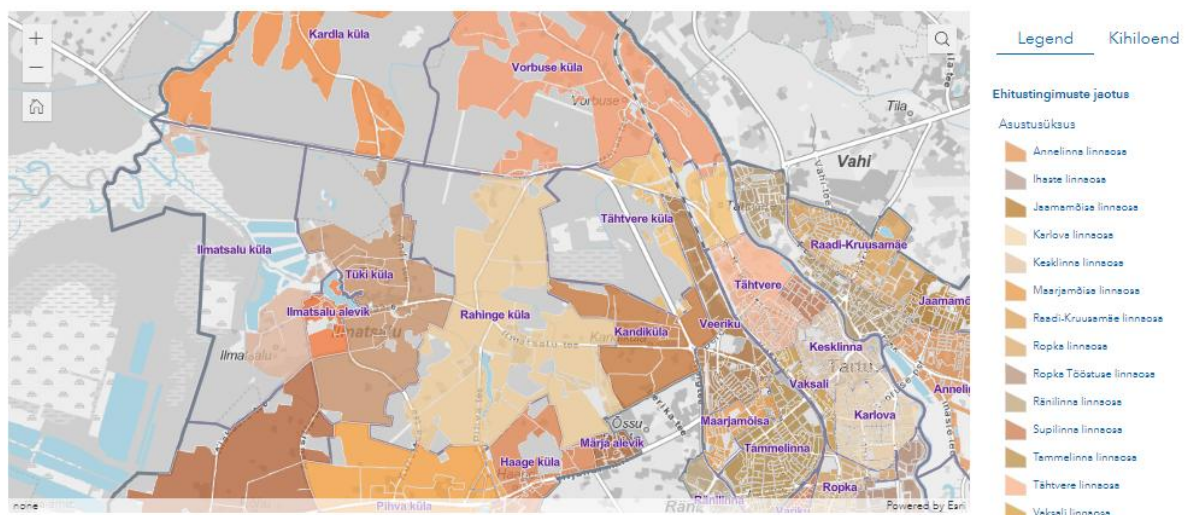
ÜLDPLANEERING 2040+

1.3. Ehitustingimused asustusüksustes

Linna asumid on iseseisvat identiteeti ja keskkonda kujutavad erinevad piirkonnad linnas. Asumid on tinglikud ja kasutatavad planeeringu eesmärkide saavutamisel. Asumid on jaotatud arhitektuuriüksusteks, mille eesmärk on kohakesksete ehitustingimuste määramine.

Linna territooriumil on maakasutus- ja ehitustingimusi täpsustatud:

- Tartu linna asustusüksuses linnaosades jaotatud asumite sisestes arhitektuuriüksustes
- teistes linna asustusüksustes - alevikes ja külates, jaotatud arhitektuuriüksustes.



Asukohapõhised ehitustingimused on toodud lisas 3.

1.4. Arhitektuurivõistluse alad

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, määratakse üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Alad on määratud arhitektuuriüksuste ehitustingimustes. Juhul, kui alale ei ole määratud võistluse kaalumise kohustust, ei välista see võistluse kaalumise vajadust juhupõhiselt ja vastupidi.

Arhitektuurivõistlus – võistlus, mille eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis.

Planeeringuvõistlus – võistlus, mis korraldatakse enne või peale detailplaneeringu algatamist, et leida alale parim ruumiline lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse puhul.



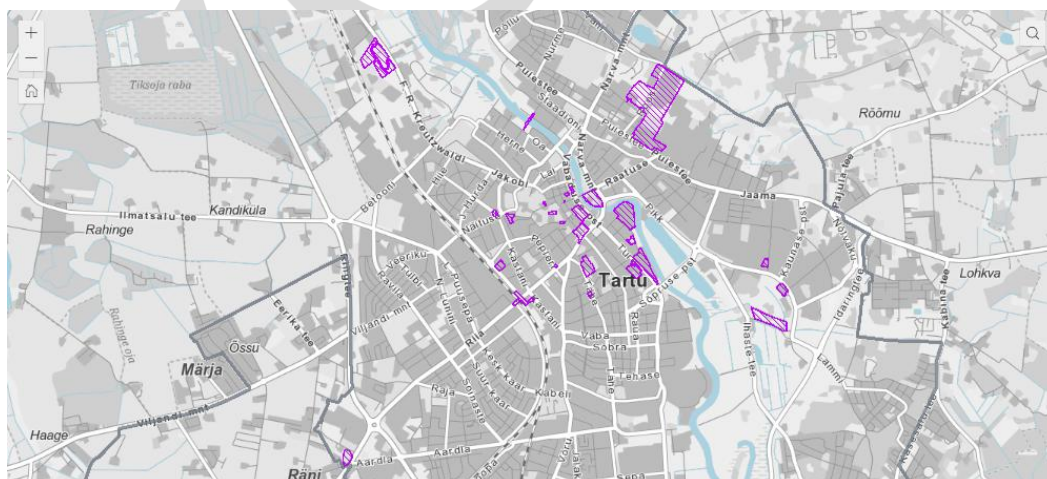
ÜLDPLANEERING 2040+

1.4.1. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamine või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamine otsustatakse iga kord projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluse käigus. Kui detailplaneering või projekteerimistingimused on kehtestatud enne üldplaneeringut, kaalutakse võistluse korraldamise vajadust enne ehitusloa menetlust. Arhitektuurivõistluse või muu võistlus- või ühistegevuse (nt kutsutud võistlus, töötoad vms) vormi ja vajadust tuleb iga kord põhjendada.

1.4.2. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse aga samuti väliruumi kujundusalane/maastikuarhitektuurne konkursi korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust tuleb kaaluda:

- suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses)
- hoone kavandamisel, mille kõrgus on enam kui seitse korrust
- suuremate ühiskondlike hoonete (spordihooned, kirikud, koolid jm) ehitamisel
- linna üldkeskuses uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks
- andmekihis Arhitektuurivõistluse kohustusega alad kesklinnas näidatud alade arendamisel
- juhul, kui esineb oluline avalik huvi; arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus), hoone kavandatavad parameetrid eristuvad märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast
- avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel
- aleviku keskuses ja külakeskuses avaliku ruumi kavandamisel
- lähtuvalt planeeritava ala suuruselt ja asukoha atraktiivsusest kompaktsel asustuse arengualadel.

Planeeringu ideevõistluse või hoonestuskava ala on maa-ala, kus ruumilise lahenduse leidmiseks kaalutakse arhitektuurivõistluse korraldamist.



Legend

Arhitektuurivõistluse ala

Arhitektuurivõistluse kohustusega alad





ÜLDPLANEERING 2040+

1.5. Müra normtasemed

Müra normatiivide seadmine on vajalik eelkõige inimeste tervise seisukohast ja olukordades, mil inimesed viibivad pikemalt müraallika mõjualas. Norm-tasemete sätestamisel ei tehta vahet haja- ja tiheasustusega piirkonnal, sest inimese tervise kaitse vajadustele vastav normtaseme suurus peaks olema ühesugune sõltumata sellest, kus inimene viibib.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemete liigitusi: müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid, müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel. Sihtväärtuse rakendamise kohustus on väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega piirkonda kavandataval seni hoonestamata uutel üldplaneeringuga määratud müratundlikel aladel (I–IV kategooria).

Detailplaneerimisel tagab planeeringust huvitatud isik, et müra sihtväärtust ei ületata.

Planeerimisseaduse § 75 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks müra normtasemete kategooriate määramine.

Atmosfääriõhu kaitse seadus § 57 sätestab, et mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

I kategooria – puhkealad, virgestusrajatise maa-alad ehk vaiksed alad;

II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse ning elamu maa-alad, rohealad;

III kategooria – keskuse maa-alad;

IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad.

Eelnevat arvestades kaardistatakse üldplaneeringuga neljale mürakategooriale vastavad maakasutuse juhtotstarbed, kusjuures müra normtaseme väärtused III ja IV kategooria puhul on samad.

Tartu linna haldusterritoorium jaotub I, II, III ja IV kategooria aladeks, kus paiknevad müratundlikud objektid.

I kategooria alade määratlemine on vajalik, tagamaks inimestele võimalused n-õ saada eemale mürarikkast keskkonnast. Sellisteks vaikseteks aladeks on üldjuhul tiheasustusaladel suuremad haljasalad, kus on võimaldatud ka erinevad puhkamisvõimalused (matkarajad, terviserajad jms). Tartu linna (asustusüksus) vaiksed alad on määratletud Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamise (Hendrikson & Ko OÜ, 2017) käigus. Väljaspool Tartu linna (asustusüksus) puuduvad suured



ÜLDPLANEERING 2040+

tiheasustuspiirkonnad, neis paiknevad haljasalad määratletakse kui vaiksed alad (I kategooria alad).

Tartu linnast (asustusüksus) väljas ja maalise asustusega piirkonnas, kus elanike asustustihedus on väiksem ning müraallikaid võrreldes linnaga ka vähem, paiknevad rohealad määratletakse kui II kategooria alad.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohastest mürakategooriatest katab üldplaneeringu mõistes enim maakasutuse juhtotstarbeid II kategooria ehk haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaduse ning elamu maa-alad, rohealad. Tartu linna (asustusüksus) puhul määratletakse valdav osa linna territooriumist, kus paiknevad müratundlikud objektid (elamud, haridus- ja tervishoiuasutused ning sotsiaalhoolekandeadused) kui II kategooria ala. Ühiskondlikud hooned, mida II kategooria juures nimetatud ei ole, liigituvad IV kategooria alla. Lisaks on üldplaneeringus määratletud linna üldkeskuse maa-ala juhtfunktsioon, mis vastab III mürakategooriale.

Maanteemüra

Väljaspool asulaid seni hoonestamata aladel uute müratundlike alade (elamu, ühiskondlikud alad jms) planeerimisel on soovitatav hooned paigutada maanteest järgmistele kaugustele:

- 1.5.1. Põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ääres vähemalt 150 m kaugusele.
- 1.5.2. Kõrvalmaantee Tartu-Ilmatsalu-Rõhu ääres vähemalt 50 m kaugusele.
- 1.5.3. Põhimaantee Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme ääres vähemalt 150 m kaugusele.
- 1.5.4. Uute müratundlike alade rajamine teele lähemale (nt Kandiküla, Rahinge) on lubatud asjakohaseid leevendusmeetmeid rakendades, samuti kompaktse asustusega alal (nt tänavaäärse hoonestuse tihendamisel).
- 1.5.5. Uute müratundlike alade planeerimisel maanteede läheduses (eelkõige eespool toodud müratsoonides) tuleb arendajal tellida mürauuring ning vajadusel näha ette müra vähendamise meetmed (tagada vastavus normidega).

Raudteemüra

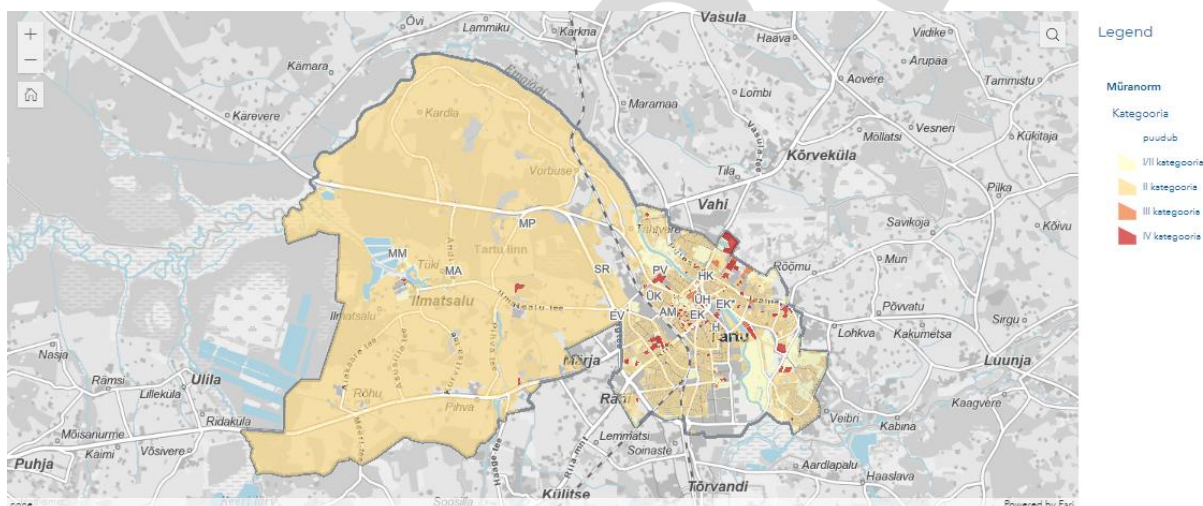
- 1.5.6. Ilma müra vähendavaid meetmeid (nt müratõkked või rangemaid nõudeid hoonete välispiirde heliisolatsioonile) rakendamata ei ole



ÜLDPLANEERING 2040+

soovitav raudteele lähemale kui 200 –300 m uusi müratundlikke alasid planeerida. Lisaks tuleb arvestada, et raudteemüra on tajutav ning võib olla ka häiriv raudteest oluliselt kaugemal elades/viibides ning elukoha valikul tuleb sellega arvestada.

1.5.7. Kuigi raudteeliikluse mahud lähikümnenditel ei ole teada, on tõenäoline et elamupiirkonna arendamisel Tähtvere ja Vorbuse külas raudtee lähialal tuleb kasutusele võtta müra leevendavad meetmed. Planeerides Vorbuse-Kardla maantee ja raudtee vahelisele alale müratundliku elamumaa täies mahus, tuleb läbi viia mürauring (modelleerimine) ning kasutusele võtta müra leevendavad meetmed. Soovitav on kavandada mõjutatavaim osa eelnimetatud müratundlikust elamualast kas maalise asustusega alaks, ärimaaks või rohealaks.



Asukohapõhised mürataseme kirjeldused on toodud lisan 4. 

2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

2.1. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad

Planeerimisseadusele tuginedes on detailplaneeringu koostamise kohustusega asustusüksusteks Tartu linna haldusterritooriumil Tartu linn, sh Emajõgi linnaga külgnevas lõigus, ning Märja ja Ilmatsalu alevikud.



ÜLDPLANEERING 2040+

Lisaks seadusest tulenevatele aladele detailplaneeringu kohustuse seadmisel lähtub linn vajadusest tagada nii kompaktse asustuse ala kui vastava asustuse arenguala arendamisel üldplaneeringu sissejuhatavas osas toodud suunistest.

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks Tartu linna maalises piirkonnas kompaktse asustuse arengualad (uusasumite alad), mille koosseisus on sageli üks-kaks kompaktse asustusega ala, täpsemalt maa-asulat või külakeskust. Sõltuvalt planeeritava maa-ala asukohast, kas on tegu kompaktse asustusega alaga või asustuse arengualaga, erinevad ka detailplaneeringu koostamise eesmärgid ja suunised.

Kompaktse asustusega alale (olemasolevad maa-asulad, toimivad külakeskused) detailplaneeringu koostamisel tuleb:

2.1.1. Siduda maa-asula kompaktse asustuse arenguala ruumilisse tervikusse.

2.1.2. Hoida maa-asulates alles nende kohalikud väärtused, milleks muuhulgas on tasakaalustatud ja piirkondlikku elamisviisi toetav segahoonestusega maakasutus, ühine avalik ruum (sh traditsiooniline potipõllundus), piirkonna heaks toimimiseks vajalik tehniline ja sotsiaalne taristu, turvaline tänavatevõrk ja eeldused kohalike teenindusasutuste tekkeks.

Kompaktse asustuse arengualale (uusasumi) kavandamisel seni põllu- ja heinamaadena kasutuses olnud maa-alalele detailplaneeringu koostamisel tuleb:

2.1.3. Lähtuda kompaktse asustuse arengualade kavandamise üldeesmärkidest ja üldplaneeringuga seatud maakasutus- ja ehitustingimustest.

2.1.4. Ühtse, arenguala jaoks tervikliku lahenduse saamiseks planeerida iga konkreetset kompaktse asustuse arenguala (nt Tüki-Ilmatsalu arenguala, Kandiküla arenguala, Haage-Pihva arenguala, Ravila ettevõtluse arenguala jt) korraga, tervikuna. Erandina on linna kaalutus-otsuse alusel võimalik arenguala piirides mitme, väiksemale alale ja järjestikuse detailplaneeringu koostamine juhul, kui see on kooskõlas kompaktse asustuse arengualale üldplaneeringuga seatud eesmärkidega.



ÜLDPLANEERING 2040+

2.1.5. Arvestada kompaktse asustuse arenguala funktsionaalset seotust asumitega ja kujundada kogu maa-ala üheks ruumiliseks tervikuks.

2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud

Planeerimisseadus sätestab detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtude mittetäieliku loetelu nagu nt hoone ehitamine, olulise ruumilise mõjuga ehitise või olulise avaliku huviga rajatise püstitamine detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel.

Üldplaneeringuga saab määrata seaduses nimetamata juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik ka väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Need on juhud, mis mõjutavad ümbruskonda ja mille kavandamise vastu on elanikel eeldatavalt huvi.

2.2.1. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustus väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala juhul, kui kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitist, millega võivad senisega võrreldes oluliselt muutuda transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus.

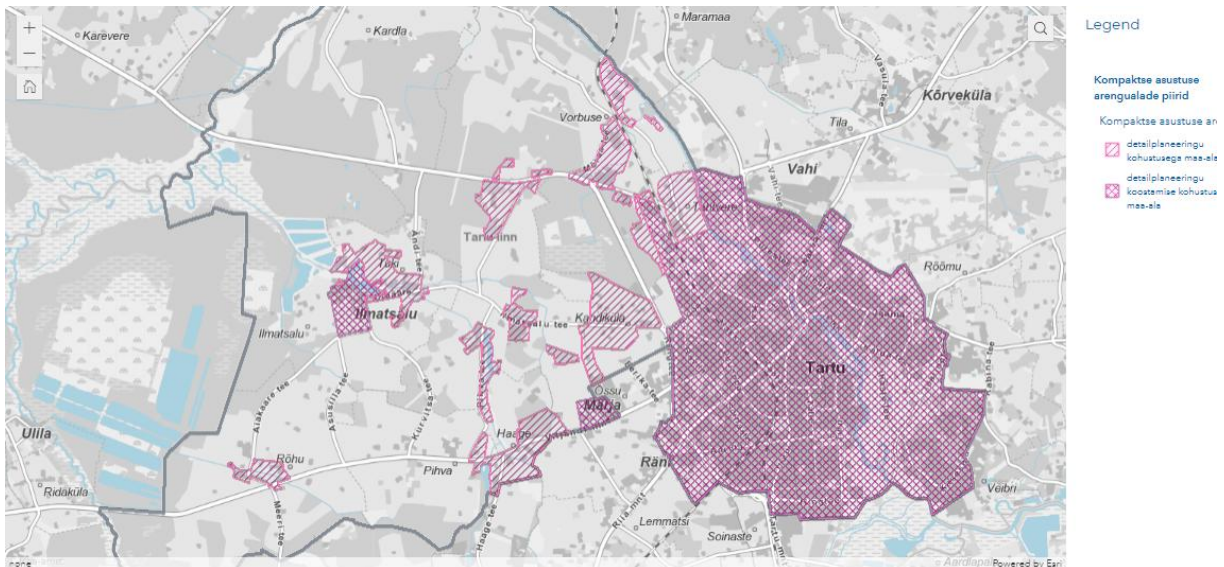
2.2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustus puudub olulise ruumilise mõjuga ehitistel, mille asukoht on üldplaneeringuga määratud.

2.2.3. Olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamise eelduseks on, et kavandatav peab olema kooskõlas üldplaneeringus ja linna arengudokumentides seatud peamiste arengusuundadega, toetama linna ja kohaliku piirkonna arengut ning arvestama avalike huvidega.

2.2.4. Maalise asustusega alale kavandatakse enama kui kolme omavahel külgneva elamukrundi rajamist tuleb koostada detailplaneering ja järgida kompaktse asustuse arenguala põhimõtteid.



ÜLDPLANEERING 2040+



Detailplaneeringu kohustusega maa-ala asukohapõhised nõuded on toodud lisan 5.

3. Ettepanekud maakonnaplaneeringusse

3.1. Ettepanekud maakonnaplaneeringusse

Maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu koostamise ja seatud ülesannete lahendamise käigus on selgunud vajadus maakonnaplaneeringu muutmiseks, samuti maakonnaplaneeringuga määratud suuniste ja tingimuste täpsustamiseks.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+ järgmistes valdkondades:

Ruumilise arengu põhimõtted, asustuse arengualade paiknemine

Planeerimisseadusest lähtuvalt on maakonnaplaneeringu ülesanne tasakaalustatud ja kestliku asustuse, sealhulgas keskuste võrgustiku toimimist ja rahvastiku paiknemist suunavate oluliste tingimuste määramine ja keskuste planeerimise põhimõtete määratlemine. Maakonnaplaneering määrab, et Tartumaa ruumiline areng toimub integreeritud terviklahendusena, arvestades võrdtähtsalt ja tasakaalustatult kujundatavat tehis- ja mõjutatavat looduskeskkonda, sotsiaalseid vajadusi, kultuuripärandi säilimist, liikuvusvajadust, säästlikkust ning majanduslikku otstarbekust.



ÜLDPLANEERING 2040+

Tartumaa kui terviku ruumilisi arengusuundumusi hinnates ei ole maakonnaplaneeringuga Tartu linna maalisse piirkonda (endisesse Tähtvere valda) uusi tiheasumeid kavandatud. Tiheasumite laienemis-alad on kavandatud vaid olemasolevate tiheasumitega (Ilmatsalu aleviku, Märja aleviku ja Haage külakeskuse kortermajad) külgnevatena.

Planeerimisseadus seab ülesandeks asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamise üldplaneeringuga.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste osas (maakonnaplaneeringu seletuskiri ptk 3, kaardil „Tiheasumid ja nende laienemisalad“) ja kavandada maakonnaplaneeringuga maaliseks piirkondadeks kavandatud aladele linliku struktuuriga, kompaktse asustuse arengualad (vt ptk 2.1.) Tähtvere külas (koos ettepanekuga asustusüksuste piiride muutmiseks), Kandikülas, Vorbuse külas jm.

Maakonnaplaneeringuga on Ilmatsalu aleviku tiheasumi laienemiseks määratud osa Suurtiikide kinnistust, üldplaneeringuga jäetakse eelnimetatud maa-ala kompaktse asustuse arengualaks määramata.

Muutmise põhjendused ja kirjeldus on põhjalikumalt esitatud üldplaneeringu peatükkides - „Ruumiline areng“ ja „Asustuse areng“.

Väärtusliku põllumajandusmaa säilitamiseks üldiste kasutustingimuste määramine

Planeerimisseadusest lähtuvalt on maakonnaplaneeringu ülesanne väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks üldiste kasutustingimuste määramine. Tartumaa maakonnaplaneeringuga on kohalikele omavalitsustele antud suunis määrata üldplaneeringuga väärtuslikud põllumajandusmaad koos nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisega. Maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb väärtuslik põllumajandusmaa säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks ja hoida harimiskõlblikuna ja 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. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamist.

Üldplaneeringus ei lähtuta väärtusliku põllumajandusmaa ruumilise paiknemise määramisel 200 ha ulatuses maakonnaplaneeringust. Üldplaneeringuga tehakse maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek kavandada nimetatud ulatuses väärtuslikele põllumajandusmaadele kompaktse asustuse arengualad (tiheasumid).



ÜLDPLANEERING 2040+

Muutmise põhjendused ja kirjeldus on põhjalikumalt esitatud vastavates üldplaneeringu seletuskirja peatükkides - „Ruumiline areng“ ja „Väärtuslikud põllumajandusmaad“.

Üldplaneeringuga täpsustatakse Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+ järgmistes valdkondades:

[Rohelise võrgustiku struktuurelementide paiknemine ja kasutustingimused](#)

Planeerimisseadusest lähtuvalt on maakonnaplaneeringu ülesanne rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldiste kasutustingimuste määramine. Üldplaneeringuga täpsustatakse Tartumaa maakonnaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku struktuurelementide paiknemist ja kasutustingimusi. Maakonna tasandil määratud rohevõrgustiku sidusus säilitatakse, seda toetavad kohaliku tasandi võrgustik ja püsirohumaad.

Väljaspool Tartu linna (asustusüksust) üldplaneeringuga määratud kompaktse asustuse arengualadel on rohevõrgustiku elemendid planeeritud lähtudes võrgu sidususe ja toimivuse tagamise vajadusest. Tartu linnas (asustusüksus) on rohevõrgustik seotud Emajõega, selle kallastega ja linna rohealadega.

Täpsustamist on põhjalikumalt kirjeldatud üldplaneeringu KSH aruandes, samuti peatükis „Rohestruktuur ja puhkealad“.

[Väärtusliku maastiku paiknemine ja üldised kasutustingimused](#)

Väärtuslike maastike määramisel ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel on täpsustatud Tartumaa maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastike paiknemist ja üldisi kasutustingimusi.

Täpsustamist on hinnatud ja põhjalikumalt kirjeldatud üldplaneeringu KSH aruandes, samuti peatükis „Väärtuslikud maastikud“.

4. Ruumiline areng

4.1. Ruumiline areng

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt toimus uue Tartu linna arengustrateegia „Visioon 2040“ koostamine, mille tulemusi vastastikku



ÜLDPLANEERING 2040+

arvestatakse mõlema dokumendi edasisel koostamisel. Kesklinna puhul on ruumilise arengu visiooni aluseks ka kesklinna arengustrateegia. Strateegia määratleb põhilised ruumistruktuuri mõjutavad arengutingimused ja suundumused, piiritleb linna üldkeskuse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise arengu suunad ning sellest tuleneva võimaliku ehitusmahu. Samuti annavad strateegia üldsuunad aluse koordineerida kesklinnas kavandatavaid tegevusi riigi, kohaliku omavalitsuse, kodanikuühenduste, kesklinna kultuuri- ja teenindusasutuste ning kohalike elanike vahel.

Tuginedes kultuurilisele, hariduslikule ja ajaloolisele rollile Eesti arengus, toimib Tartu Eestis loova, tasakaalustava ja intellektuaalse jõuna.

Tartu aitab Eesti muutumisele kaasa mitte ainult rahvusvaheliselt tuntud intellektuaalse keskusena, vaid ka kui riigi kõige olulisem nn teisene linn – vastukaal senisele tsentraliseerimisele ja tagatis riigi avatumale tulevikule.

Üldplaneeringuga on määratud linna ruumilise arengu põhimõtted, mille kohaselt toimub linna ruumiline planeerimine linnasüdamest lähtuvate erineva juhtfunktsiooniga maa-alade sektoraalse arendamise kaudu, kus arvestatakse tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega. Lisaks kompaktse linnaruumi kujundamisele nähakse ette maalise asustuse arengut ja elanikele puhkealade tagamist linna territooriumil asuvate haljasalade ja puhkemetsade baasil. Kõikide eri funktsioonidega alade arendamisel tuleb muu hulgas kaaluda turvalisuse küsimusi.

Eri funktsiooniga maa-alade arendamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

Kesklinn

Üldplaneeringu eesmärk on kujundada kesklinn rahvusvahelistuvaks, ajaloolist linnaruumi arvestavaks, visuaalselt, ruumiliselt ja funktsionaalselt sidusaks ning tihedaks ülikoolilinna südameks ja piirkonnakeskuseks. Kesklinn on koht, mis on suurema osa ööpäevast elav, üha jalakäijasõbralikum, inimhõõtmeline, linnaelanikule, üliõpilasele ja külastajale mõeldud aasta läbi toimiv atraktiivne avalik ruum, kus on rohkelt võimalusi elada, õppida, tarku töökohti luua, kultuuriloomes osaleda, poodelda ja asju ajada ja kus oleks meeldiv aega veeta igal ajal ning igas kohas.

Tartu kesklinnas kujundatakse välja sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, nüüdisaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning linna- ja piirkonnakeskusest, mis kokku annab tulemuseks senisest palju tihedamalt hoonestatud ning aktiivsema inimtegevusega linnasüdame.



ÜLDPLANEERING 2040+

Planeeringu alusel kujunev kesklinn on praegusest tunduvalt mitmekultuurilisem ja dünaamilisem.

Avalikus linnaruumis seatakse eesmärgiks atraktiivsus ja arhitektuurne kvaliteet. Lisaks tugevdatakse üldplaneeringuga traditsioonilisi linnakeskuse funktsioone: kaubanduse, vabaaja-, söögi- ja pidutsemiskoha ning riigihalduse ja kohaliku omavalitsemise funktsioone. Kesklinn kui tartlaste ja linnastu elanike põhiline tarbimispaik tugevneb kavandatud uute tarbimisvõimaluste lisandumisel veelgi. See on selgete ajarütmidega kesklinn oma igapäevase ja nädalase tarbimisrutiiniga, millesse toovad vaheldust suuri inimhulki koondavad traditsioonilised laadad ja festivalid. Eesmärk on anda üha rohkematele eri soovide ja vajadustega linlastele ning laiemalt kogu Lõuna-Eesti piirkonna elanikele põhjust tulla Tartu kesklinna, et nende vajadusi siin parimal moel rahuldada.

Kesklinna aitab linnakeskusena arendada ka töökohtade ning gümnaasiumi- ja huviharidusteenuste suurenev koondumine keskusesse. Kesklinna koondatakse linna- ja riigiasutused, muudes linnaosades võivad olla vaid nende harukontorid; võetakse suund, kus elanikele teenuseid osutavate ettevõtete (nt võrguettevõtted) harukontorid paikneksid ka kesklinnas. Kesklinna lasteaiad ja koolid on elanike elukoha läheduses, siin paiknevad gümnaasiumid on kesklinna üks visiitkaarte.

Kesklinn kujuneb ruumiliselt terviklikuks ja sidusaks, ühendades nii vanalinna, Ülejõe kui ka Riia-Turu tn piirkonda kujuneva uuskeskuse. Selleks on vaja, et kultuuri-, teenindus-, vabaaja- ja majutusasutused, aga ka eluasemed paikneksid ühtlaselt kogu kesklinnas.

Kesklinna peamiseks rohekoridoriks jääb Emajõgi koos kaldaaladega, kus on prioriteediks puhke- ja virgestustegevused ning kesklinna tuulekoridori säilitamine. Et edendada elanikele ja külastajatele pakutavaid puhkamisvõimalusi, parandatakse sidet Emajõe-äärsete pargialadega. Emajõe rajatav taristu loob tingimused turismi elavnemiseks ja puhkevõimaluste laienemiseks Tartu linnas ning teistes Emajõega seotud omavalitsustes. Jõeliikluse taastamine ja huvireiside elavnemine muudavad kättesaadavaks/külastatavaks piirkonna vaatamisväärsused. Muu hulgas toetavad uued sildumisvõimalused kava arendada linnakeskuses välikohvikute, sh restoranlaevade tegutsemise tingimusi Emajõel. Jalgteed ja rattateed algavad kesklinnast.

Elamumaa

Eesmärgiks on looduskeskkonna taluvuse ja ressursside säästva kasutamise arvestamine ning inimese tervise ja heaolu tagamine nii uute elamupiirkondade määramisel, olemasoleva elamumaa tihendamisel



ÜLDPLANEERING 2040+

hoonestuslaadi ja arhitektuurstiili arvestavate korter- ja väikeelamute ehitamisega. Samuti seatakse eesmärgiks tiheasustusealade arengut endises Tähtvere vallas linnalise hoonestuse põhimõttel ja maalise asustuse aladel hajaasustuse põhimõtete kinnipidamist. Linnas (asustusüksus Tartu) soositakse aiamajade piirkondade ümberkujundamist elamupiirkondadeks koos vajaliku infrastruktuuri rajamisega, samuti seatakse põhimõtteks elamuehitusel korterelamute eelistamine asustusüksuses. Uute elamualade detailplaneeringute koostamisel on vajalik hoonete ehitamise sidumine tehnovõrkude ja tänavate ehitamisega.

Ettevõtluse ala

Põhimõtteks on keskkonnasäästliku väikeettevõtluse arenguks sobivate maa-alade reserveerimine seni hoonestamata aladel elanikkonna paiksuse suurendamisest ja liikluskoormuse vähendamisest lähtudes; teaduspõhise tootmistegevuse areng Maarjamõisa asumis Tartu Ülikooli maadel, maa-alade planeerimine äri- ja büroohoonetele kesklinnas; maa-alade planeerimine lokaalsetele teeninduskeskustele ning ülelinnalise regionaalse tähtsusega logistilistele keskustele. Maapiirkonnas soositakse põllumajandusliku tootmise ja suure materjalimahukuse ning transpordivoogusid kaasa toovate ettevõtete arengut. Eesmärgiga pakkuda kohapealseid teenuseid soositakse planeerimislahendusega võimalusi Haagel, Vorbusel, Rahinges ja Ilmatsalus kohaliku jaekaubanduskeskuse arendamiseks.

Tööstusmaa

Eesmärgiks seatakse olemasolevate tööstuspiirkondade tihendamise soodustamist, reserveeritakse innovaatilisele uusettevõtlusele maa-alad, arendada Maarjamõisa teadus- ja tehnoloogialinnakut. Maapiirkonnas soositakse põllumajandusliku tootmise ja suurt materjalimahukust ning transpordivoogusid kaasa toovate ettevõtete arengut. Selleks reserveeritakse eelkõige suurem maa-ala Vorbuse külas.

Ühiskondlike hoonete maa

Eesmärgiks on maa-alade krundipõhine reserveerimine regiooni- ja riigiasutustele ning linna haridus-, kultuuri-, spordi- ja sotsiaalsfääri arendamiseks. Ülikoolide, teiste kõrgemate õppeasutuste ja SA Tartu Ülikooli Kliinikumi maade puhul – maa-alade reserveerimine kõrgkoolide territoriaalsete arengukavade elluviimiseks; kliinikumi väljaarendamine Maarjamõisa linnaosas. Oluliseks peetakse Ilmatsalu alevikus



ÜLDPLANEERING 2040+

haridusasutuste maa säilitamist senistes piirides ja ühikondlike hoonete maa reserveerimist Haage tiheasustusala.

Puhke- ja virgestusala

- Proportsionaalselt hoonestusalade kasvule on oluline territooriumi reserveerimine puhkealade, tervisespordikeskuste jaoks;
- Emajõe-äärse rohelise koridori väljakujundamine ja jõe avamine linnale – puhkealade väljaarendamine Annelinna kanali ääres, Raadi asumis ja Emajõe lual;
- hoonestatud alade suhtes kompensatsioonialade ühtse võrgustiku loomine, mis hõlmab haljasalasid, parke ja veekogude kaitsevööndeid.
- Eesmärgiks seatakse katkematu terviseraja ja matkaraja ja puhkekohtade kujundamine Emajõe kallastel.
- Samuti on planeeritud linnalähedased puhke-eeldustega metsad säilitada ja arendada puhkealadena.

Liiklusmaa

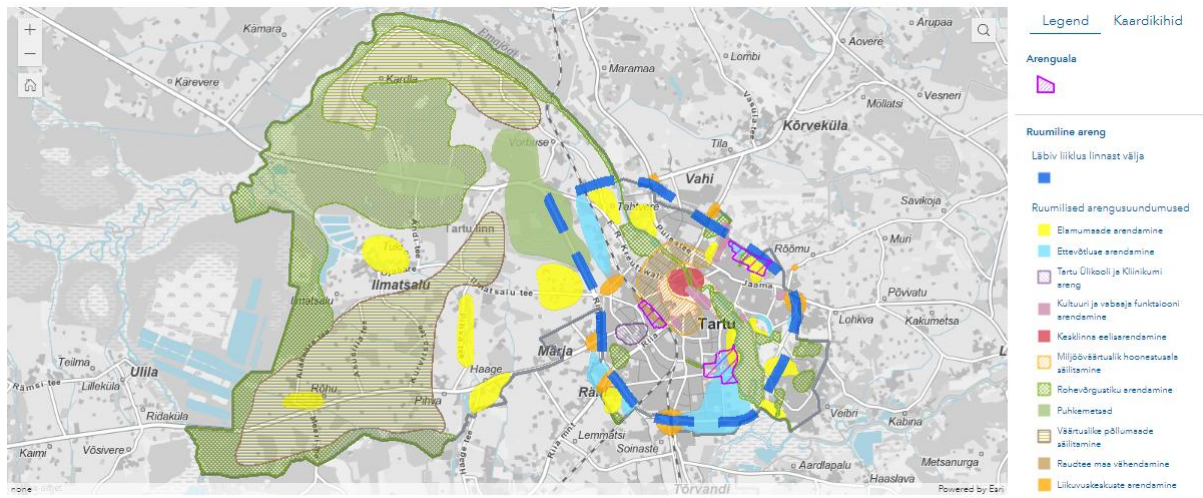
- prioriteediks on kergliikluse ja jalgsi käimise ning ühistranspordi arengu jõuline suunamine üldplaneeringuga
- ohutuse tagamine liikluses
- autotranspordi kasutamise vajaduse vähendamine
- ühistranspordi optimaalne ja sujuv liikumine
- transiitliikluse suunamine linna äärealadele
- kergliiklusteede võrgustiku jätkuv väljaarendamine ning jalakäigusildade kavandamine Emajõe ja raudtee ületuseks
- liikluse suunamine magistraaltänavatele
- kesklinna läbiva transiitliikluse ja raudtee maa-ala vähendamine Riia ja Näituse tn vahelisel alal
- jõetranspordi ja -liikluse elavdamine

Maalise asustuse ala

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade ning metsamaade säilitamist, andes samas võimalused hajaasustuse põhimõtetest lähtuva asustuse arenguks.



ÜLDPLANEERING 2040+



Arengualade asukohapõhised suunised on toodud lisas 6. 

4.2. Avalik ruum

Avalik ruum linna üldplaneeringu mõistes on ala, mis on olenemata selle omandivormist igapäevale kas kogu ööpäeva või kokkulepitud aegadel kasutatav. Avaliku ruumi planeerimise eesmärk on tagada elanikele ja linna külastajatele puhkamiseks, vabaks liikumiseks, kultuuriliste ja sotsiaalsete vajaduste rahuldamiseks vajalike maa-alade olemasolu. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks tasakaalustatult privaatsete aladega piisava hulga avalikult kasutatavate sidusate alade ehk avaliku ruumi olemasolu. Üldplaneering seab eesmärgiks avalike väärtuste arvestamise linna kõigi komponentide ruumilisel arendamisel.

Avalikud väärtused üldplaneeringu mõistes on linnaruumi kui elukeskkonna elemendid, mis kannavad üldisi esteetilisi, kultuuriloolisi ning elanike tervise parandamist, puhkamist jms puudutavaid väärtusi. Avalikud väärtused on näiteks tänavadisain, vaated hoonestusele ja maastikule avalikust ruumist, turvalisus, puhas elukeskkond, haljastus jne. Ajaveetmiskohtade koondumine Vanalinna aitab tagada linnasüdame toimimise, mistõttu on lubatavad seaduse ja teiste õigusaktidega lubatud elukeskkonna häiringud, mis tulenevad inimeste kogunemisest ning ürituste korraldamisest.

Avaliku ruumi arendamisel ja kujundamisel lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

4.2.1. Avalikku ruumi kuuluvad muu hulgas väljakud, pargid, tänavaruum, matkarajad, metsad metsaseaduses sätestatud tingimustel, rohealad, traditsioonilised väljakujunenud avalikult kasutatavad õuealad, tavakohased rattateed, kõnniteed, jalgteed ja rajad ning ühendusrajad läbi



ÜLDPLANEERING 2040+

erakruntide, avalikkusele suunatud hoonete rohe- ja parkimisalad ning üldkasutatavad ruumid, kallasrajad ja juurdepääsud kallasrajale.

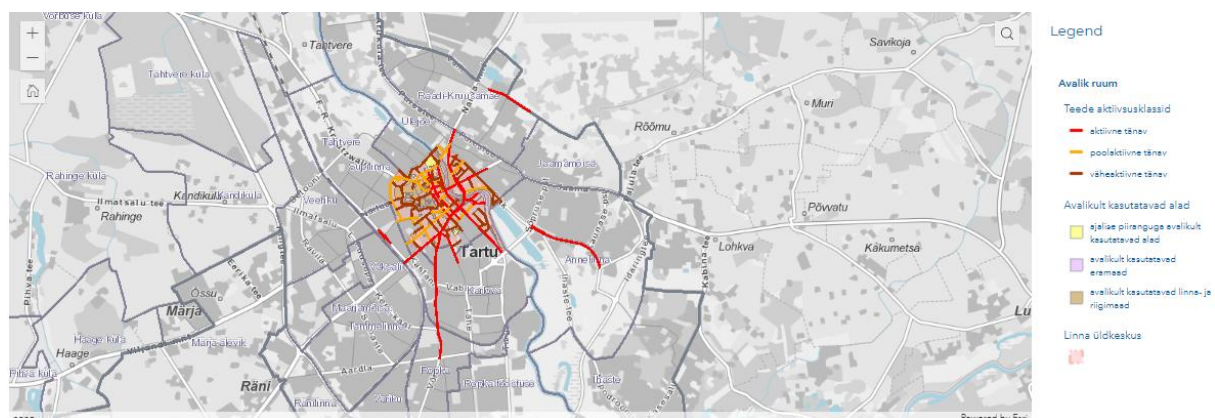
4.2.2. Avaliku ruumi arendamisel ja hoonestuse ehituslike nõuete ja kasutusfunktsioonide määramisel arvestatakse, et oleks tagatud piisav ruum erinevat ürituste, mh nii laatade kui muude vabaõhu-, spordi- ning akadeemiliste ürituste, tudengipäevade, teadusnädala, seltside ja korporatsioonide traditsioonidega seotud ürituste läbiviimiseks.

4.2.3. Kui üldplaneeringuga on maakasutuse juhtotstarbe tõttu määratud territooriumi osa avalik kasutus, tuleb saavutada sellekohane kokkulepe enne detailplaneeringu kehtestamist, ehitusloa väljastamist või maakorralduslike toimingute tegemist linna poolt.

4.2.4. Keskklinnas on olenemata maaomandist esmatähtis territooriumi maksimaalse avaliku ja sidusa kasutuse tagamine ning selle atraktiivsuse parandamine. Seda põhimõtet tuleb arvestada detailplaneerimisel, kruntide moodustamisel või nende piiride muutmisel ja kasutustotstarvete, projekteerimistingimuste või üldiste arhitektuurinõuete ja ehitustingimuste määramisel.

4.2.5. Kvaliteetse avaliku ruumi saavutamiseks tuleb tagada visuaalselt võimalikult puhas ruum. Avaliku ruumi, sh. I, II ja III aktiivsusklassi tänavaruumi kujundamiseks võib linn koostada vastavaid juhendmaterjale.

4.2.6. Keskklinnas kehtib põhimõte, et sõiduteedel peab olema tagatud vähim vajaminev ruum autoliikluse ja tänavahoolduse korraldamiseks ning ülejäänud ala kuulub jalakäijatele ja väljaspool Vanalinna asumit ka haljastusele. Keskklinnas ja ülelinnalise tähtsusega äritänavatel jagatakse tänavad aktiivsuse järgi I, II ja III klassi. Aktiivsusklass tuleneb jalakäijate kasutuse ja avalikkusele suunatud asutuste hulgast.



Avalikule ruumile seatud asukohapõhised tingimused (teed/tänavad, avalik ruum ning üldkeskus) on toodud lisa 7.



ÜLDPLANEERING 2040+

4.3. Ettevõtluskeskkond

Vana Tartu linna sisestruktuuri mudel oli teeninduse ja ka tootmise paigutuselt kontsentriiline. Sellele järgnes muutumine polütsentrilisemaks (uued kaubanduskeskused äärelinnades), mis on tipnenud Lõunakeskuse mastaapse laienemisega, millega ühelt poolt on laienenud Tartu turuala üle Lõuna-Eesti ja isegi üle piiride, kuid millega teisalt on kahanenud mõnevõrra kesklinna keskuse roll.

Tartu sisestruktuuri uus mudel on sektoraalne, millega Kesklinn laieneks raudteejaamani ja sealt edasi Maarjamõisa linnakuni. Tartu linna ettevõtluse ruumistruktuuri planeerimine lähtub kolmest tasandist:

- uue strateegilise kasvupiirkonna (Maarjamõisa linnak) – linna arenguveduri väljaarendamine;
- tööstus-/ettevõtlusalade mõõdukas ajakohastamine (linnapoolsed hädavajalikud kulutused taristule);
- tootmise ülelinnaline hajutamine (et elukohad-töökohad-teenuseosutajad paikneksid üksteisele lähemal, vältimaks nii ka ülemäärast kulu transpordile ja hoidmaks mõõdukat liiklustihedust): enamik ettevõtteid on väikesed ja sobivad asukoha valikult senisest märksa enamatesse kohtadesse).

Ettevõtlusalad jaotuvad kaheks: strateegilised ja kohalikud ettevõtlusalad.

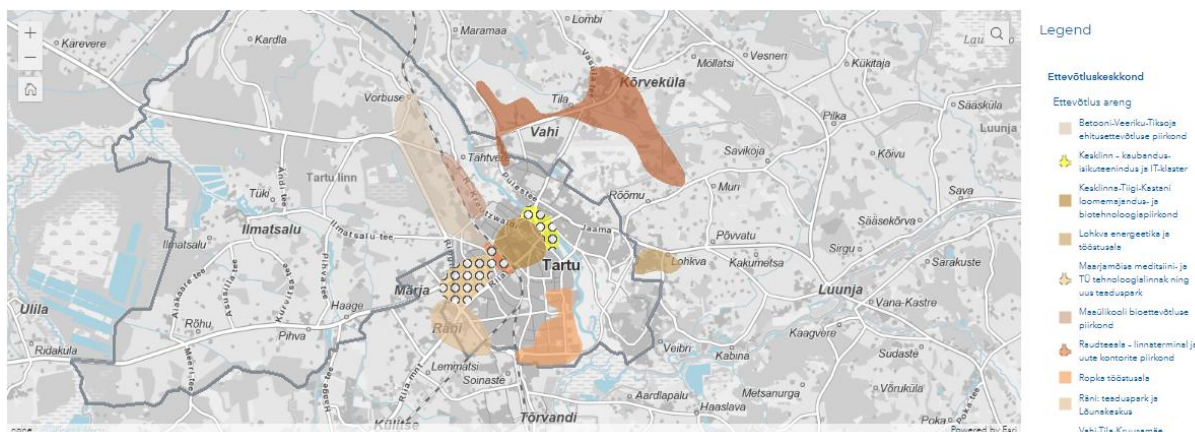
Kolmel strateegilisel ettevõtlusalal (Kesklinn, Maarjamõisa ja raudteejaam) on toimumas või peaks toimuma märgatav ruumiline ja ka ettevõtluse struktuuri muutus. Nende tasakaalustatud arengust ja lähikümnele tehtavatest nii avalikest kui ka erainvesteeringutest sõltub olulisel määral Tartu ja kogu Lõuna-Eesti konkurentsivõime ning uute tasuvate töökohtade loomise võime.

Kohalikel ettevõtlusaladel on välja kujunenud või kujunemas ettevõtete valdkondlik kontsentratsioon ja sellest tingitud positiivne efekt. Ruumiliste otsustega saab seda klasterdumisest johtuvat arengut soodustada.

Vaatamata teadus- ja loomemahuka ettevõtluse kiirele arengule väärtustatakse Tartus jätkuvalt ka traditsioonilisi ettevõtteid, kuna inimeste võimed ja oskused on erinevad ja kõik ametid on võrdselt väärikad. Teenindus- ja tootmisvaldkondade mitmekesisus loob laialdased praktikavõimalused nii gümnaasiumi- ja kutsehariduskeskuse õppuritele kui Tartu kõrgkoolide tudengitele.



ÜLDPLANEERING 2040+



Ettevõtluskeskkonda asukohapõhised suunised on toodud lisis 8.

4.4. Sotsiaalne taristu

Üldplaneeringus käsitletakse sotsiaalse taristu all haridusasutusi, spordiasutusi ja -rajatisi, kultuuriasutusi ja tervishoiu- ning hoolekandetasutusi.

Tartu linn sätestab üldplaneeringuga valdkonnas järgmised suunised ruumiliseks arenguks:

4.4.1. Tartu linn on seadnud eesmärgiks luua kõikidele oma haldusterritooriumil elavatele lastele võimaluse käia koolieelses lasteasutuses võimalikult kodu lähedal. Lasteasutuste puhul taotletakse iga lapse arengut toetavat omanäolisust ruumilist lahendust.

4.4.2. Tartus saavad haridust omandada ka hariduslike erivajadustega lapsed. Linna üldplaneeringuga sätestatakse täiendava kooli ehitamise võimalus Raadi asumisse. Laste ruumiline õpikeskkond peab vastama universaalsaidisaini nõetele ja olema turvaline.

4.4.3. Lisaks üldhariduskoolidele pakutakse Tartus kutseõpet nii põhihariduseta, põhiharidusega kui ka keskharidusega inimestele. Tööturu jaoks vajalike ametioskustega töötajate ettevalmistamiseks on vajalik kindlustada, et kutseharidussüsteemis pakutav õppimiskeskus oleks kaasaegne ja kvaliteetne.

4.4.4. Tartu soovib olla linn, mille elanikud seovad oma heaolu kultuuri harrastamise ja tarbimisega. Selle tagamiseks on oluline kultuuritaristu arendamine ning mitmekülgses kasutuses oleva ning linnaloodust ja kultuuri väärtustava avaliku ruumi tekke soodustamine.



ÜLDPLANEERING 2040+

4.4.5. Harrastus- kui tippspordiga tegelejatele mõeldud ruumid ja taristu peavad looma mitmekülgsed tingimused. Linn seab eesmärgiks tervisespordi harrastamiseks soodsate tingimuste loomise kõikides linnaosades. Tervisespordi arendamine linna üldplaneeringu tähenduses on ülelinnalise tähtsusega vabaõhuspordikeskuste, terviseradade ja linnaosade spordi- ja mänguväljakute maa ja projekteerimise aluseks olevate tingimuste fikseerimine.

4.4.6. Linna eesmärgiks on tervishoiuvaldkonna arengu toetamine ja elanike tervist väärtustava eluhoiaku kujundamine. Seetõttu on eesmärgiks tervisekeskuste võrgustiku sh. avalikult kasutatavate välispordirajatise alade väljaarendamine.

4.4.7. Tartlaste iseseisva toimetuleku tagamiseks on oluline sotsiaalteenuste osutamiseks vajaliku kaasaegse disainiga taristu arendamine.

4.4.8. Haridusasutuste, tervishoiu- ja hoolekandeadustuste ning kultuuriasutuste maadel võivad aja jooksul paikneda erinevad linna ülesannete täitmiseks vajalikud asutused, kuid lubatud ei ole muuta maa-ala juhtivat otstarvet. Spordiasutused ja -rajatised võivad asuda erineva maakasutuse juhtotstarbega maa-aladel (nt ÜH, ÜHP, Ä).

4.4.9. Linna terviserajad tuleb siduda maakonna terviseradadega. Peamised suunad on Kvissentali, Rõõmu tee, Kabina, ERM-i, Haaslava. Linn seab eesmärgiks Tartu-Elva kergliiklustee valmimise.

4.4.10. Üldplaneeringuga on tagatud piisava arvu ja kvaliteediga võistlusstaadionite olemasolu ning treeningute ja harrastusspordi võimaluste tagamise kõigis linna asumites või nende läheduses.

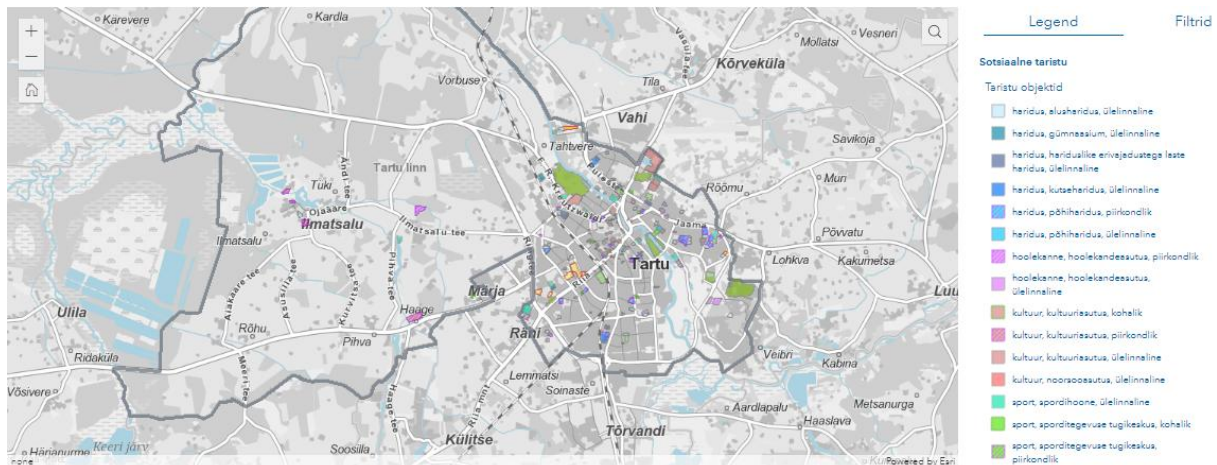
4.4.11. Kohaliku tasandi tervisespordi tugikeskusteks arendatakse koolistaadionid ning elurajoonide spordi- ja mänguväljakud.

4.4.12. Elamumaal võivad paikneda sotsiaalhoolekandeseaduses nimetatud kodulaadsed teenused, nagu näiteks toetatud elamise teenus, kuni kümnele inimesele mõeldud kogukonna elamise teenus. Elamumaal ei saa toetava otstarbena määrata ööpäevaringse erihooldusteenuse pakkumist, sellise teenuse ruumidele seatakse seadusega erinõuded. Ööpäevaringse erihooldusteenuse osutamise asukohad määratakse üldplaneeringuga.





ÜLDPLANEERING 2040+



Sotsiaalse taristu asukohapõhised tingimused on toodud lisas 9.

4.5. Kõrgharidus

Tartus linnas asub kokku 9 kõrgharidusasutust, sealhulgas kaks ülikooli. Koos Tartu Ülikooli Avatud Ülikooli tudengitega on üliõpilaste arv arvestuslikult 28 000. Kõrgharidusasutustega seotud elanikkond moodustab ligikaudu poole linna tööealisest rahvastikust.

Tartu Ülikool ja Eesti Maaülikool on lisaks tudengite ja töötajate suurele arvule ka olulised maavaldajad ning linnaruumi kujundajad.

Mõlema ülikooli puhul on ruumilise arengu suunaks hoonete ja maa-alade koondumine väljakujunenud kampustesse.

Tartu Ülikooli puhul toimub koondumine kesklinna piirkonda ja Maarjamõisa teaduslinnakusse. Eesti Maaülikool näeb oma tegevuspaigana Tähtvere teaduslinnakut.

Ülejäänud kõrgkoolide ruumilises paiknemises olulisemaid muudatusi ette näha ei ole, valdavalt nähakse edasist tegevust olemasolevas asukohas.

Üldplaneeringu aluspõhimõtteks on kõrgharidusasutuste väärtustamine Tartu linnas. Ruumilise arengu põhimõtted toetavad juba toimivaid suundumusi suuremate kõrgkoolide arengus ning toovad esile kõrgharidusasutused kui Tartu kesklinna elujõulisuse allika.

Kõrgharidusasutuste ruumiline areng on üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel seostatud linna teiste eluvaldkondade tulevikuperspektiividega.

Arengusuundi väljendavad alljärgnevad põhimõtted.

4.5.1. Kõrgharidusasutustega seotud hoonestu ja aktiivse õppetegevuse arendamine on tähtis kõikidel planeeringus vastavalt määratud aladel.



ÜLDPLANEERING 2040+

Eraldi tuleb esile tõsta ülikooli hoonestu senise kasutuse säilitamist Tartu kesklinna piirkonnas (Vanemuise tänavast botaanikaaiani), et tagada väärtusliku linnaruumi aktiivne kasutus ning ülikoolilinnale kohane noorterohkus linnapildis.

4.5.2. Ajalooliste ja märgilise tähendusega hooned säilitatakse haridus- ja/või kultuurivaldkonnaga seotud avalikus kasutuses.

4.5.3. Tartu Ülikooli ruumiline areng koondub kesklinna linnakusse (humaniora ja socialia valdkond) ning Maarjamõisa linnakusse (realia et naturalia ja medicina valdkond). Maarjamõisa teaduslinnaku edasine areng toimub tipptehnoloogilise teaduskeskusena, kus lisaks õppe- ja teadushoonetele ehitatakse ka spordihooneid ja teenindushooneid. Ravila – W. Ostvaldi – Sanatooriumi tänava ja Viljandi mnt-ga piirneva kvartali maakasutus täpsustatakse üldplaneeringu põhilahendusega.

4.5.4. Uute üliõpilaselamute või külalismajade ehitamise vajaduse ilmnmisel kaugemas tulevikus kavandatakse need kesklinna. Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak areneb tervikliku kampusena/ õppe- ja teaduskeskusena praegusel maa-alal, oluline on hoonetevaheliste liikumisteede ja avaliku ruumi kvaliteetne väljaarendamine ning mugav ligipääs linnakule kesklinna poolt.

4.5.5. Kaitseväe Akadeemia peahoone säilib endises asukohas Riia mnt-l. Täiendav õppetegevusega seotud maa-ala (Siirdemeditsiini Keskus) arendatakse välja Puiestee 112c krundil.

4.5.6. Liikumine ja liikluskorraldus

- Teaduslinnakuid seovad kesklinnaga läbimõeldud liiklemisteed, kus on eelistatud säästlikud liiklemisviisid.
- Tartu linna kergliiklusteede võrgustiku väljaehitamisel lähtutakse kõrgkoolide paigutusest ning tudengite liikumisvajadustest.
- Tartu Ülikooli Maarjamõisa ja Kesklinna kampuse ühendamiseks luuakse kergliiklejatele mugavad raudtee ületusvõimalused. Ülekäigukoha täpne asukoht ja iseloom lahendatakse detailplaneeringu ja eelprojekti käigus.
- Eesti Maaülikooli Tähtvere teaduslinnak seotakse tõhusamalt kesklinnaga, arendades välja kergliiklejate vajadustest lähtuvad liiklusskeemid.





ÜLDPLANEERING 2040+



Kõrgharidusmaaga seotud asukohad on toodud lisas 10. 

5. Asustuse areng

5.1. Kompaktne asustus

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 kompaktse 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.

Kompaktse asustuse arengualasid on Tartu linna maalisse 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-Rõõmu mnt suunal: Kandiküla, Hiieküla, Rahinge, Rahinge järve ja Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arengualad).



ÜLDPLANEERING 2040+

• **Märja – Haage – Rõhu** suunal, kus olemas hea ühendus linnaga, olemasolev kompaktne 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).

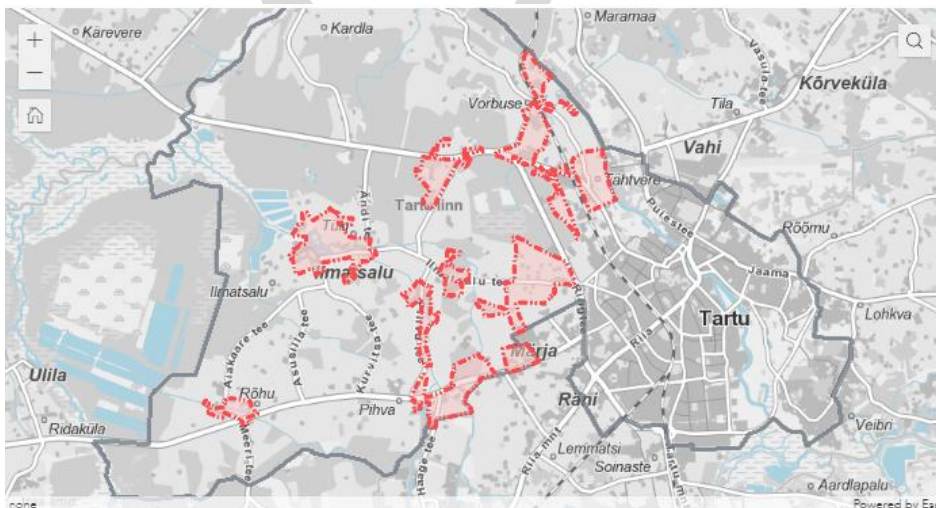
Arengualade planeerimisel tuginetakse järgmistele asustuse suunamise põhimõtetele linnapiirkonnas:

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

5.1.2. Elamuarenduses võetakse suund uute eluruumide erinevatele sotsiaalsetele gruppidele kättesaadavusele ja elanikkonna sotsiaalruumiliste kihistumise vältimisele.


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

5.1.4. 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.





ÜLDPLANEERING 2040+

Kompaktse asustuse arengualade asukohapõhised suunised on toodud lisas 11. 

5.2. Tiheasustusega alad

Tiheasustusega alad paiknevad arengualade sees. Tiheasustusega alade uute piiride määramine ja kindla (jääva) ruumikuju andmine ei ole üldplaneeringuga otstarbekas, kuna asustuse arengust tulenevalt muutuvad tiheasustusega ala 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.

Maareformi seaduse ja planeerimisseaduse kohaselt tuleb üldplaneeringuga määrata tiheasustusega alad.

Tiheasustusega aladeks Tartu linna maalises piirkonnas on:

- kaks alevikku - Ilmatsalu ja Märja
- külade olemasolevad kompaktse asustusega keskused Haagel, 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.

Tiheasustusega alad looduskaitseaduse tähenduses

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusalad veekogude piiranguvööndis looduskaitseaduse tähenduses.

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 tiheasustusalala Rahinge paisjärve kaldal ja Hiieküla tiheasustusalala Rahinge oja kaldal



ÜLDPLANEERING 2040+

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

Laiendatavad olemasolevad tiheasustusalad

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

Kõik üldplaneeringu kompaktse asustuse arengualad on rohkem või vähem läbistatud ojadest, peakraavidest ja maaparandussüsteemi eesvooludest, mis on veeseaduse kohaselt samuti veekogud.

Eelnevat arvestades määratakse üldplaneeringuga arengualade ulatuses laiendatavateks olemasolevad tiheasustusalad lisaks Tähtvere tiheasustusalale Emajõe kaldal, ojade, peakraavide ja maaparandussüsteemide kallastel paiknevad tiheasustusalad.

Teisisõnu kattuvad kõik määratud kompaktse asustuse arengualad kas olemasolevate või laiendatavate olemasolevate tiheasustusaladega.

Uusi tiheasustusalasid üldplaneeringuga ei moodustata.

5.3. Piirimuudatuste ettepanekud

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

5.3.1. 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 km² Tartu linna ja Tartu valla piir ei muutu.



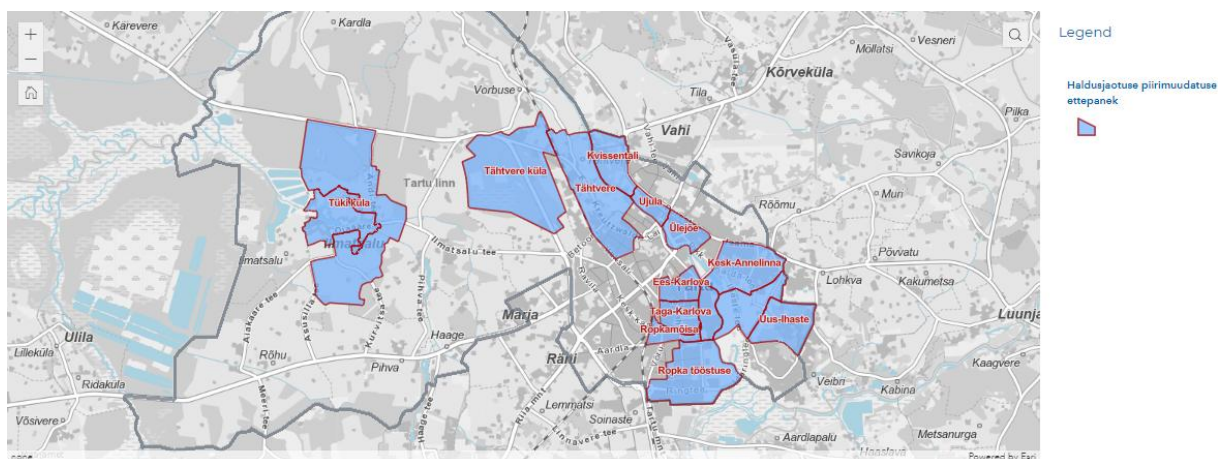
ÜLDPLANEERING 2040+

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

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

5.3.4. 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.

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



Piiride muutmise ettepanekud on asukohapõhiselt kirjeldatud lisis 12.

6. Rahvastik

Üldplaneeringu koostamise raames on valminud töö „[Tartu linna rahvastiku- ja elamuprognosis 2040 ning asustusüksuste liigi ja piiride analüüs](#)”, millega on tehtud ettepanekud linnaregiooni, linna, alevike, külade ja linnaasumite elanike arvu kavandamiseks aastani 2040 ning linnaasumite ja asustusüksuste piiride muutmiseks. Rahvastikuprognosis aastani 2040 käsitleb kahte stsenaariumit:

Baasstsenaarium

Baasstsenaarium, mis eeldab, et prognoosiperioodil sündimuse ja suremuse osas senisega võrreldes olulisi muutusi ei toimu. Rännet siin ei



ÜLDPLANEERING 2040+

arvestata ehk visandatakse rahvastikumuutused nn suletud rahvastiku korral. See on suuresti teoreetiline. Selle kohaselt langeks Tartu linnas haldusüksusena elanike arv 94 000-lt 92 000-le ning Tartus tervikuna 97 000-lt 94 700-le.

Rändestsenaarium

Rändestsenaarium, kus arvestatakse, et prognoosiperioodil mõjutab lisaks sündimusele ja suremusele rahvastikku ränne ning seda eelkõige elamufondi uuenemise kaudu. Selle stsenaariumi järgi tõuseb nii sisserände kui sündimuse tõusu tõttu Tartu linnas haldusüksusena elanike arv 94 000-lt 96000-le ning Tartus tervikuna 97 000-lt 100 000-le.

Tartu elamuprognooosi 2040 kohaselt, milles võetakse aluseks rändestsenaarium, on Tartu linnapiirkonna elamuarenduse maht keskpikas ettevaates 900 uut eluruumi aastas, mis teeb 2040. aasta perspektiivis ligi 14 000 uut eluruumi. Elamuarendus jaotub halduslinna ja eeslinna vahel 3:4 ehk 6000:8000 eluruumi.

Suur-Tartu stsenaariumi

Suur-Tartu stsenaariumi kohaselt toimub uuselamuarendus põhiliselt äärelinnas ning juba kujunenud eeslinnaasumite täitmisel ja nendega külgnevalt. Suur-Tartu stsenaariumis tuleb jätkuvalt pidada linnaarengu võtmeks kesklinna koos jalakäiguvööndiga ja külgnevate miljööväärtuslike asumitega, kus toimub järkjärguline linnauuendus.

Äärelinna allstsenaarium

Äärelinna allstsenaariumis on oodata arenduste kasvu eeskätt põhjasektoris Raadil ja Jaamamõisas ning mujal linna servas Taga-Annelinnas, Ränilinnas ja Kvissentalis. Senisest suuremal määral hakatakse arendama linnast läänes paiknevatel asustuse arengualadel endise Tähtvere valla territooriumil, eeskätt Kandikülas ja Vorbusel. Äärelinn areneb nii halduslinnas kui selle piiri taga eeslinna valdade planeeritud elamumaadel.

Linnauuenduse allstsenaarium

Linnauuenduse allstsenaariumis, mis saab tõeke kliima- ja energiapoliitikast, omandab senisest märksa suurema kaalu suurte korterelamute renoveerimine Annelinnas, Vaksalis, Karlovas, Veerikul, Ropkas, Jaamamõisas, Kruusamäel ja Ränilinnas. Renoveerimislaines kuni 2030 on plaanis uuendada 550 suurt korterelamut. Samuti jätkub

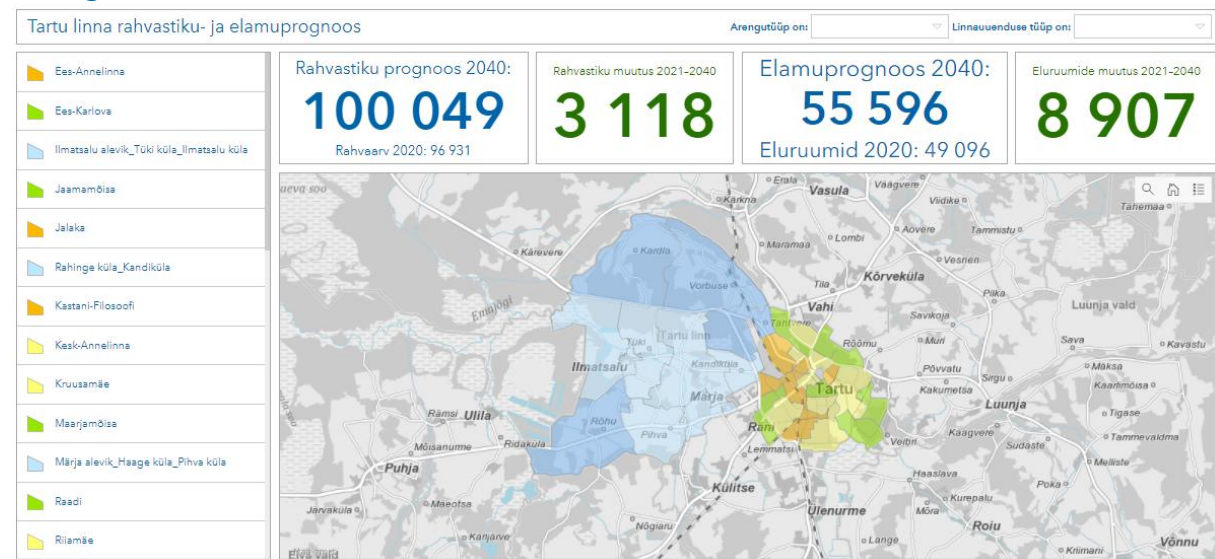


ÜLDPLANEERING 2040+

puitkorterelamute uuendamine Kesklinnas, Supilinnas, Karlovas, Ülejõel ja Kastani-Filosoofi asumis (300 korterelamut 2030ks). Uue segmendina suureneb eramute renoveerimine Tähtveres, Tammelinnas, Kruusamäel, Vana-Ihastes ja Veerikul. Neid arenguid toetatakse kliimapolitiika raames ka riiklike rahastusmeetmetega. Eluruumide suurt (neto)kasvu võimaldab leibkonna keskmise suuruse vähenemine ning asustamata ja ajutiselt asustatud korterite arvu oluline kasv. Lammutamistega elamufondi uuenemist ei ole ette näha, küll aga tekivad uued elamukvartalid endistele äri- ja tööstusmaadele. Need asjaolud mõjutavad elamumaa planeerimist, seda nii jätkuvas valginnastumises, küllastuva uuselamuturu tingimustes kui ka sõltuvalt vanema elamufondi senisest kõrgest uuenemismäärast.

Elamuarengutüübilt jagunevad linnaasumid kasvavateks, uuenevateks ja kestlikeks. Eeslinnavöö asustuse arenguala tüüpideks on eeslinnaalevik ja uusasum. Hajaasustuse moodustavad külad. Elamuarendus muutub nii linnas kui eeslinnas suuremahulisemaks, arendatakse elamugruppe korraga, mis pakub terviklikumat keskkonda ja taristut, ühtset arhitektuurset stiili ning arvestades suuremaid arengualasid ja rohelist (parklinna).

Linnauuenduse allstsenariumi, keslinna ja siselinna elamuarenguid määratleb suhteliselt suurte arendusmahtudega äärelinna allstsenarium. Suuremaid arendusprojekte jätkatakse või alustatakse Tartu linna põhja- ja kirdesektoris, aga ka Taga-Annelinnas Emajõe suurematel seni hoonestamata arendusaladel, kus on rohkem ruumi ning rohkem arenguvabadust uute lahenduste leidmiseks.



Rahvaarv 2020 – 2020. aasta rahvastikuregistri andmed.

Rahvastikuprognosis 2040 – prognoosiarv 2040. aastaks rändestsenaariumi järgi. Tartu ja asumite rahvaarvu puhul on võetud arvesse rännet linnapiirkonnas, Lõuna-Eesti tagamaa, muu Eesti ja välismaaga.

Rahvastiku muutus 2021-2040– rahvaarvu 2020 ja üldplaneeringu 2040 elluviimise vahe.



ÜLDPLANEERING 2040+

Eluruumid 2020 – eluruumide arv Tartus 2020. aastal. Aluseks on 2000. ja 2011. aasta rahvaloenduse andmed ning 2000–2020 valminud uuselamud ehitusregistrist.

Elamuprognosis 2040 – eluruumide arv linnastsenaariumi kohaselt aastaks 2040 järgmistel eeldustel: (1) uuselamuarenduse eelduseks on vaba elamumaa varu (realiseerimata detail- ja üldplaneeringud);

(2) rahvastikuprognosisi rändestsenaariumi elanike arv;

(3) eluruumide vajaduse hindamisel leibkonna suuruse vähenemine 0,1 võrra;

(4) asumite elamufondi uuenemise trend 2000.–2020. aastal, sh aastatel 2015-2020

toimunud muutused (uuenemismäär protsent, aga ka trendide murdumisi või muutust planeeringuliste ja asumite elukaare alusel – eeldused: Kesklinnas ja ümbritsevas vööndis

hoonestuse tihendamine, elamuarendus kvartalite ja hoonegruppide kaupa arendamine Ülejõel, Jaamamõisas, Taga-Annelinnas, Raadil, Ränilinnas, Kvissentalis, laialdane

täisrenoveerimine kvartalite kaupa paneelmajaasumites). **Eluruumide muutus 2021–2040**

– eluruumide arvu 2020 ja üldplaneeringu 2040 elluviimise vahe. **Elamumaa reserv 2040**

– üldplaneeringu arendamata elamumaa jääk 2040 (eluruumides) Suur-Tartu stsenaariumi realiseerimisel.

Asukohapõhine rahvastiku- ja elamuprognosis on toodud lisa 13.

7. Kuritegevusriskide ennetamine

Kuritegevust ennetavate meetmete loetelu üldplaneeringule on koostatud kooskõlas Eesti standardiga EVS 809 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Kuritegevuse riskide ennetamise meetmed täpsustatakse linnaositi üldplaneeringu edasisel menetlemisel.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud lähtuda detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel kuritegevuse riskide ennetamiseks järgmistest linnakujunduslikest strateegiatest:

7.1. Tuleb arvestada iga linnaosa eripäraga.

7.2. Kogu linna territooriumil on vaja tagada aladel hea nähtavus, jälgitavus (eriti juurdepääsuteedel, parklates) ja valgustatus.

7.3. Tagada territoriaalsus (eraala selge eristamine, piiramine ja selgepiiriline tsoneerimine) ning selgelt eristatavate juurdepääsude ja parklate sissepääsu kontroll.

7.4. Kasutada atraktiivseid materjale ja värve, ka parklate ja transpordi puhul.

7.5. Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).



ÜLDPLANEERING 2040+

7.6. Kasutada atraktiivset maastikukujundust, eriti elamupiirkondades, ostu- ja vabaajakeskuste juures ning parkides, linnakeskustes ja üldkasutatavatel aladel.

Kuritegevuse riskide ennetamise meetmed eri tüüpi alade kohta.

Elamupiirkond

- Ehitada valdustele piiratud, selgelt eristuvad juurdepääsud ja liikumisteed.
- Piirata sissepääse.
- Vältida tagumisi juurdepääse ja umbsoppe.
- Põimida elamurajooni funktsioone teiste funktsioonidega.

Kool/ noorterajatis

- Rajatiste planeerimisel arvestada, et nende paiknemine elava liiklusega teede ja tänavate ning bussipeatuste lähedal vähendab kuriteohirmu ja probleeme ühiskonnas.
- Paigutada koolid asustatud linnaalale, mitte eraldatud kohta, samas jälgida piisavat vahemaad elamupiirkonnas, et kool ei häiriks elanikke.
- Tagada kompaktne lahendus, arvestades hoone paiknemist maastikul, haljastust, sissepääse, mänguväljakuid jne.
- Integreerida parklad hoonestuse süsteemi.

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkond

Piirata valduse sissepääsude arvu ja kavandada büroohoonetele (äridele) kaasnevad õhtused funktsioonid (korterid, majutus- ja toitlustusasutused).

Ostu- ja vabaajakeskus

Kuritegevuse riske ostu- ja vabaajakeskuste puhul saab vähendada tagades elava keskkonna ja kavandades hoone jagamise sektsioonideks.

Park, linnakeskus ja üldkasutatava ala

- Säilitada naabruskonna füüsiline struktuur ja sotsiaalne võrgustik.
- Jaotada suured üldkasutatavad alad väiksemateks osadeks.
- Tagada atraktiivne tänavate planeering, kõnniteede, haljasalade kujundus.
- Paigutada sissepääsud rahvarohketesse kohtadesse.
- Piirata riskialtides tsoonides juurdepääsusi.
- Kavandades üldkasutatavaid läbikäike, kusjuures vahekäigud peavad olema piisavalt avarad.



ÜLDPLANEERING 2040+

- Vältida eraldatud ja umbsopiga lõppevate alade planeerimist ja tagada loomulik järelevalve.
- Kujundada selge liikumisteede ja suunaviitade/siltide süsteem.
- Parkide rajamisel või rekonstrueerimisel jaotada need eri sihtrühmadele määratud osadeks ning kujundada ja sisustada need osad vastavalt rühmade vajadustele, kasutades vastupidavast materjalist pinke, prügikaste, märke jne.

Parkla ja bussipeatus

- Planeerida parklad ja bussipeatused rahvarohkesse keskkonda/ tiheda asustusega kohta/ elavatele aladele, millel on ka elamurajooni funktsioon.
- Allmaaparklate sisse- ja väljapääsud varustada turvakardinate või võredega.

8. Muinsuskaitse

8.1. Kultuurimälestised

Tartu linnas on riikliku kaitse all Tartu muinsuskaitseala ja 365 kinnismälestist (ehitis-, ajaloo-, arheoloogia- ja kunstimälestised. Kinnismälestistest umbes kolmandik asub muinsuskaitsealal, peaaegu kolmandik Tartu linna miljöö-väärtuslikel aladel ja umbes kolmandik väljaspool kaitstavaid piirkondi.

Kinnismälestiste kaitse eesmärk on tagada ajaloolise mahu, substantsi, konstruktsiooni, ruumistruktuuri, arhitektuursete ja kunstiliste detailide säilimine (hoonete puhul nii eksterjööris kui ka interjööris) ning nende terviklikkuse taastamine ajalooliste andmete alusel. Enamiku kinnismälestiste seisukord on hea või rahuldav, halvas või avariilises seisukorras on u 5% mälestistest. Halvas või avariilises seisukorras mälestise kordategemise soodustamiseks püütakse leida võimalus täiendava ehitusõiguse määramiseks mälestise krundil (kaitsevööndis).

Kui ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 m, tihedalt koos asuvatele mälestistele on määratud ühine kaitsevöönd. Kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise vaadeldavus ja mälestist toetav ruumiline kontekst.

Seepärast tuleb mälestise kaitsevööndis püüda säilitada kinnistute struktuur, ajalooliselt välja kujunenud teestik, maastik, pinnavormid, haljastus, väikevormid, ajalooliste hoonete olemasolev maht jm ajastukohane. Uute hoonete ehitamisel mälestise kaitsevööndis tuleb vältida mälestisega võrreldes ebaproportsionaalselt suurt hoonemahtu.

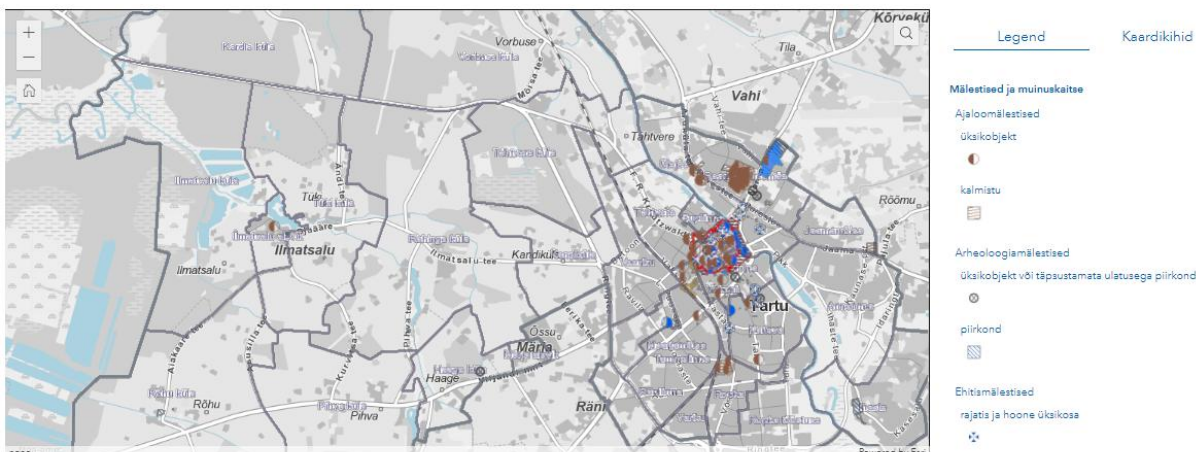


ÜLDPLANEERING 2040+

Linnaruumis, kus majad asuvad tihedalt ja ühetaoliselt üksteise kõrval kindlal ehitusjoonel, on sellise linnalise struktuuri jätkumine olulisem kui mälestise igakülgne vaadeldavus. Hoonete puhul, mis on algupäraselt ehitatud igast küljest vaadeldavana avarasse keskkonda (villalikud elamud, mõisahooned, kirikud, haiglad, tehased jt hooned), on oluline mälestise igakülgne vaadeldavus. Lubatud on mälestise vahetust lähedusest kõrghaljastuse eemaldamine, kui see hakkab mälestist ohustama (nt Uspenski kirikut ja linnamüüri).

Tartu linna territooriumil on muinsuskaitse alla võetud ka 25 arheoloogiamälestist. Vanim neist on 1997. aastal leitud Ihaste hilismesoliitikumiaegne asulakoht. Vanimaid on ka venekirvekuultuuri matmispaik Karlovas, mis avastati juba 1911. aastal. Kaitse nimistus on veel eestlaste muinaslinnuse asukoht, ohvrikivi Toomemäel, mitu juba arvatavasti muinasajal tekkinud asulakohta ja keskaegset või varasemat kalmistut.

Arheoloogiline kaitse kohaldub ka kogu linnamüüri ja muldkindlustustega ümbritsetud linna tuumikalale ja keskaegsete eeslinnade alale. Kinnismälestiste, nende kaitsevööndite ja muinsuskaitseala ehitamise, restaureerimise, konserveerimise ja linnakujunduse täpsemad põhimõtted annavad muinsuskaitse seadus ja selle rakendusaktid ning muinsuskaitsealal ka kaitsekord.



Mälestiste asukohapõhine info on toodud lisa 14.

*mälestiste seisukorra hinnang kajastab 2020. a seis.

8.2. Tartu muinsuskaitseala

Kinnismälestistele lisaks on Tartu linna territooriumil muinsuskaitseala, mis hõlmab juba keskajast pärit linnatuumikut ja väikest osa linnakindlustuste taha jäänud eeslinna. Keskaegsest linnasüdamest on tänaseni säilinud



ÜLDPLANEERING 2040+

Üksikud keskaegsed ehitised ja tänavate struktuur, valdav väärtuslik hoonestus on ehitatud 18. sajandi II poolest kuni 20. sajandi I pooleni. Äärelinnade tänane hoonestus pärineb peamiselt 19. sajandi II poolest ja 20. sajandi algusest, olles erinevalt vanalinna kivihoonetest, puidust.

Tartu muinsuskaitseala kaitsmise eesmärk on ajaloolise linnaruumi säilitamine ja arendamine selle iseloomulikku materjali- ja vormikäsitlust hoides.

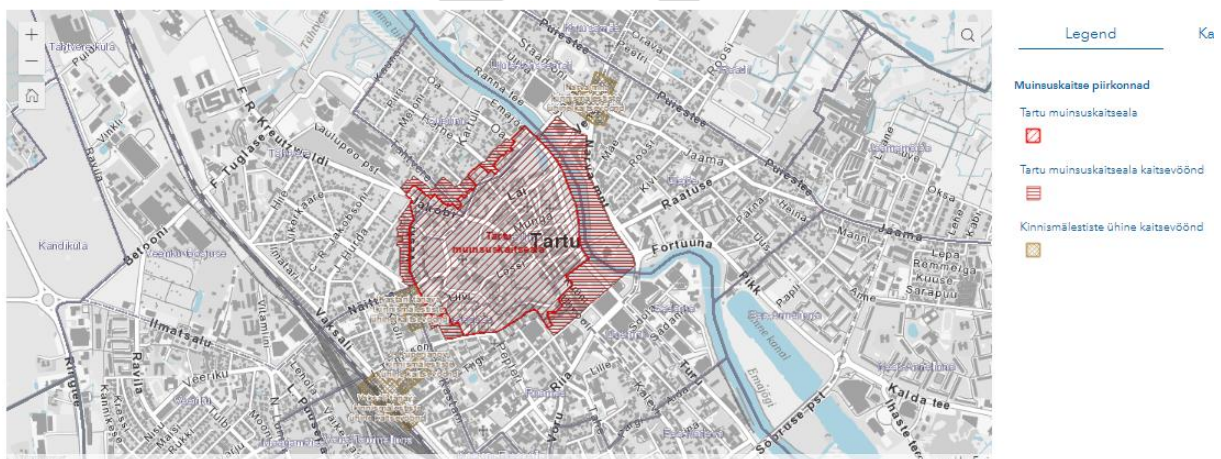
Muinsuskaitsealal ehitamise, restaureerimise, konserveerimise ja linnakujunduse täpsemad põhimõtted annavad muinsuskaitseala ja selle rakendusaktid ning kaitsekord.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta [Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi](#) (koostaja Artes Terrae OÜ, töö nr 61ÜP12) järgmiselt:

8.2.1. Krundile Ujula tn 2 lubada uushoonestusala korruselisusega kolm korrust.

8.2.2. Ujula 2a antud uushoonestusala korruselisuseks lubada kolm korrust.

8.2.3. Loobuda Lille-Kalevi-Riia tn kvartali hoonestuse kõrguse piirangust.



Muinsuskaitse piirkondadega seotud asukohapõhine info on toodud [lisis 15](#).



ÜLDPLANEERING 2040+

9. Miljöö

9.1. Miljööväärtuslikud alad

Miljööväärtuslike alade eelkäijateks olid aastatel 1995 ja 1996 Tartu linnavalitsuse määrustega kehtestatud neli linnaehituslikku kaitseala Tammelinnas, Toometaguse-Vaksali piirkonnas, Karlovas ja Tähtveres. Tartu linna 2005. aastal kehtestatud üldplaneeringuga lisandus 9 miljööväärtuslikku ala ja üksikobjekte. Hilisemad muudatused on olnud väiksemad.

Tartu linnas on 11 miljööväärtuslikku ala. Koostamisel oleva muinsuskaitseala kaitsekorraga on tehtud ettepanek väärtustada muinsuskaitsealale kuulumise kaudu Kroonuaia tänava Supilinna poolsele küljele jäävaid maju ja Jakobi 37, 41, 45 maju. Et vältida kruntide kahekordset kaitseziimi, tehakse üldplaneeringu põhilahendusega ettepanek muuta Supilinna miljööväärtusliku ala ja muinsuskaitseala vahelist piiri.

Miljööväärtuslike alade enamik esindab 19. sajandi II poolel ja 20. sajandi algul ehitatud puidust eeslinna, mille majad asuvad tänava ääres, tihti on krundil tänavaäärse maja taga hoovimaja. Teistsuguse iseloomuga on Tammelinna ja Tähtvere, mis esindavad aedlinnaaliku elamisviisi. Üldplaneering väärtustab ka paremini säilinud mõisahooned kui asustus-, sotsiaal- ja ehitusajaloolisi märke. Linna militaarpärandit esindavad endisest sõjaväeosast säilinud hooned Ülejõe piirkonnas.

Vaata lisaks [miljööväärtuslike alade linnaehituslik kujunemine ja väärtushinnang](#).

9.1.1. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, planeeringu, algsete kruntide, krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, iseloomulike abihoonete ning kaug- ja sisevaadete säilimine ja taastamine.

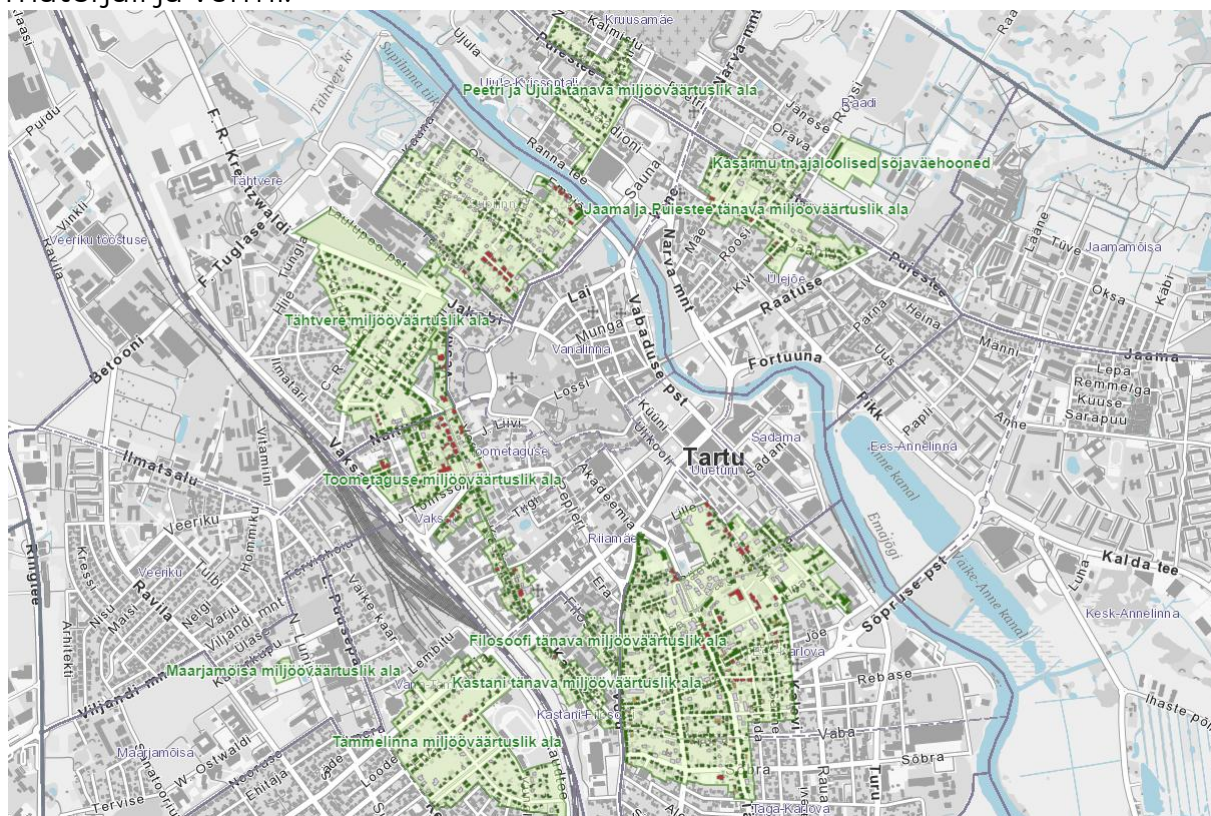
9.1.2. Miljööväärtusliku ala miljööväärtuslike hoonete ja miljööväärtuslike üksikobjektide kaitse eesmärk on need säilitada ja restaureerida, tagades ehitise või selle osade ajaloolis-arhitektuurse kuju säilimine, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.



9.1.3. Miljööväärtuslikule alale uute hoonete ehitamisel peab uue hoone arhitektuur järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama lähiümbruse majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.



ÜLDPLANEERING 2040+

9.1.4. Miljööväertusliku ala iseloomu mittetoetavate hoonete ehk muude hoonete ümberehitamisel, laiendamisel, lammutamisel ja uue hoone püstitamisel tuleb taotleda miljööväertuslikule alale iseloomulikku mahtu, materjali ja vormi.



Miljööväertuslike alade asukohapõhised tingimused on toodud lisas 16. 
Miljööväertuslike alade hoonete asukohapõhised restaureerimise ja ehitamise tingimused on toodud lisas 17. 

9.2. Miljööväertuslikud üksikobjektid

Tartu linnas on 8 miljööväertuslikku üksikobjekti.

9.1.1. Miljööväertusliku üksikobjekti kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoone ja seda ümbritseva konteksti (krundistruktuur, haljastus, teestik, maastikuelemendid, vaated jm) säilimine ja taastamine krundi piires.

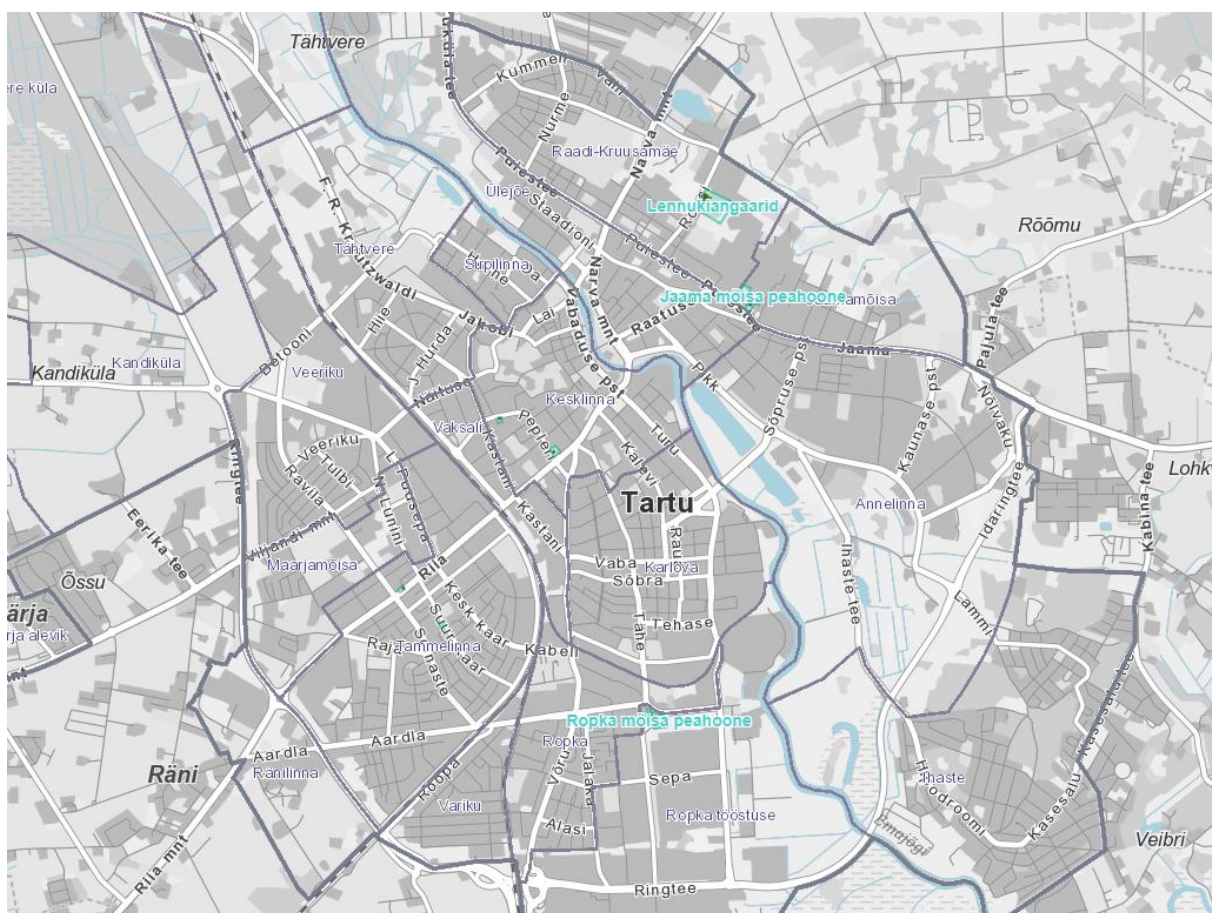
9.2.2. Miljööväertuslike hoonete kaitse eesmärk on need säilitada ja restaureerida, tagades ehitise või selle osade ajaloolis-architektuurse kuju säilimine, eemaldades vajadusel väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvad, väga kulunud ja katkised osad algupärasel moel.



ÜLDPLANEERING 2040+

9.2.3. Miljööväärtuslikule alale uute hoonete ehitamisel peab uue hoone arhitektuur järgima väljakujunenud ajaloolist keskkonda, arvestama lähiümbruse majade mahtu, kuju, viimistlusmaterjale, avade proportsioone, katuse kuju ja katusematerjali, sokli, räästa ja harja kõrgust ning piirkonna traditsioonilisi värvilahendusi.

9.2.4. Miljööväärtusliku ala iseloomu mittetoetavate hoonete ehk muude hoonete ümberehitamisel, laiendamisel, lammutamisel ja uue hoone püstitamisel tuleb taotleda miljööväärtuslikule alale iseloomulikku mahtu, materjali ja vormi.



Miljööväärtuslike üksikobjektide asukohapõhised tingimused on toodud lisa 16. Miljööväärtuslike üksikobjektide hoonete asukohapõhised restaureerimise ja ehitamise tingimused on toodud lisa 17.

9.3. Arheoloogiline kultuurikiht

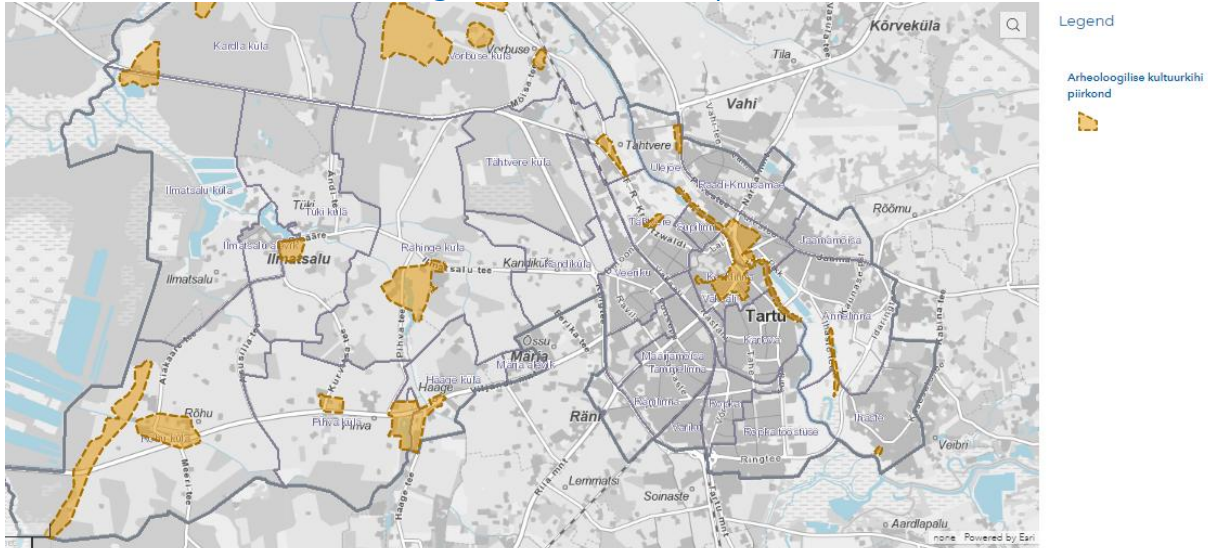
Tartu linnatuumiku ja selle ümbruse pikaaegse asustusajaloo tõttu peidab maapind rikkalikku arheoloogilist pärandit. Arheoloogilise kultuurikihi piirkonna eesmärk on kaitsta arheoloogilist kultuurikihti koos selles



ÜLDPLANEERING 2040+

sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogiliste leidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega.

Tartu linnas on 19 arheoloogilise kultuurikihi piirkonda.



Arheoloogilise kultuurikihi piirkondade asukohapõhised tingimused on toodud lisas 18. 

10. Põllumajandusmaade ja maastike väärtused

10.1. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ning sellele kaitse- ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on kasutada maid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks ning tagada kõrge mullaviljakusega maade säilimine võimalikult suures ulatuses. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa on piiratud ja taastumatu ressurss, mida tuleb säilitada toidu tootmiseks ja toidujulgeoleku tagamiseks. Arvestades, et üldplaneeringuga määratud väärtuslik põllumajandusmaa on üks fundamentaalväärtus Eesti toidujulgeoleku ning maaelu ja -ettevõtluse säilimise seisukohalt seatakse ehitusõiguse andmise otsustamisel väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise kavatsuse korral esmaseks eelduseks väärtusliku põllumajandusmaa hõlmamise vältimine, kui vähegi võimalik.

Väärtusliku põllumajandusmaana käsitletakse üldplaneeringus haritava maa (põllumaa), püsirohuma ja püsikultuuride all oleva maa massiivi, mille suurus on kaks hektarit või enam ning mille kaalutud keskmine



ÜLDPLANEERING 2040+

boniteet on vähemalt võrdne Eesti keskmise boniteediga (mulla tootlikkuse hindepunkt), milleks on 40.

Üldplaneeringuga on arvestatud kohalikke olusid, sh muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas ning vastavalt täpsustatud Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ väärtusliku põllumajandusmaa kaardikihti.

Massiividest on välja jäetud kehtestatud detailplaneeringute alad, metsaalad, üldplaneeringuga määratud kompaktse asustuse arengualad. Samuti on arvestatud põllumajandusmaa massiivi suurust, st väärtuslikuks põllu-majandusmaaks ei ole määratud väiksemaid kui kahe hektari suuruseid põllu-majandusmaa massiive.

Kuna maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ega lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist), võib põllumajandusmaa tegelik väärtus olla teatud osas madalam kui 40.

Eelnevat arvestades on boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel lubatud üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja madalama väärtusega põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata.

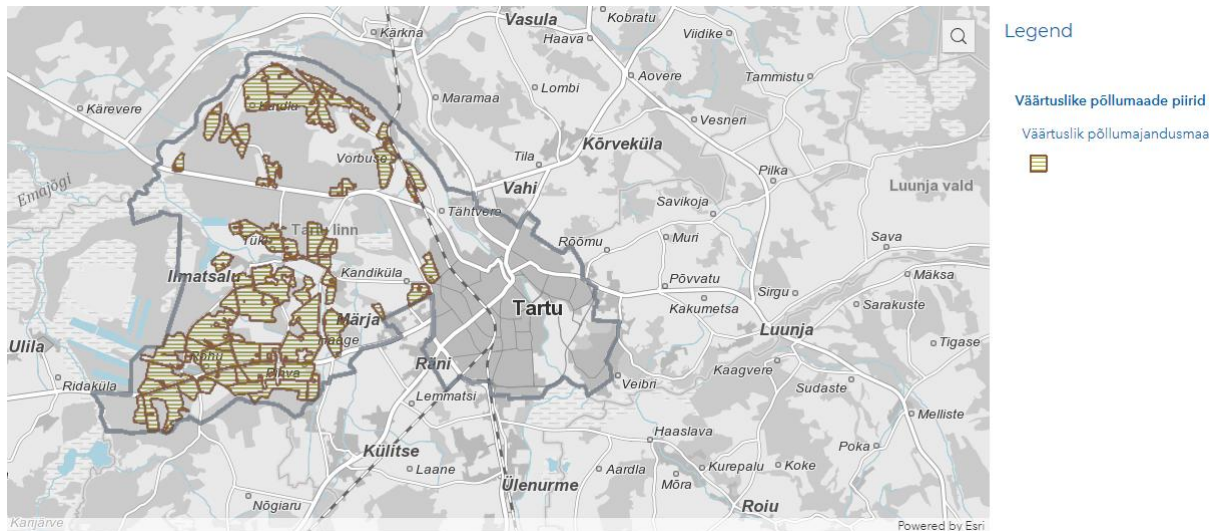
Uuringute alusel välja selgitatud madalama boniteediga põlluosadele üldplaneeringuga määratud väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimusi ei kohaldata.

10.1.1. Väärtusliku põllumajandusmaa kaitseks seatakse üldplaneeringuga maakasutus ja ehitustingimused, sealhulgas tingimused põllumajanduslikuks otstarbeks vajalike ehitiste (elamud hajaasustuses, põllumajanduslikud hooned ja rajatised) püstitamiseks, avalikes huvides päikeseparkide ehitamiseks ja maardlate kasutuselevõtuks.

10.1.2. Väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt muul kui põllumajanduslikul otstarbel on lubatud avalikes või kogukonna huvides (nt teede, raudteede või päikeseparkide rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil.



ÜLDPLANEERING 2040+



Väärtuslike põllumaade asukohapõhised tingimused on toodud lisis 19. [📎](#)

10.2. Väärtuslikud maastikud

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alateema väärtuslikud maastikud käsitleb eelkõige inimtegevuse käigus kujunenud kultuurmaastikku, ei käsitle aga täpsemalt hoonestatud alasid. Maakonna teemaplaneeringus määratletakse väärtuslikke maastikke kultuurilis-ajaloolisest, esteetilisest, looduslikust, identiteedi ja rekreatiivsest ning turismipotentsiaali ja puhkeväärtuse aspektist. Kuna külade kultuurmaastiku oluline komponent on asustus, ajaloolised ja säilitamist väärivad hooned, krundid ja talukohad, siis väärtustele hinnangu andmiseks koostas Eesti Maaülikool töö „Miljööväärtuslike alade ja üksikobjektide ning kultuuri-pärandiga seotud objektide väljaselgitamine endise Tähtvere valla territooriumil ning ettepanekute tegemine neile kaitse- ja kasutustingimuste määramiseks“. Selleks viidi läbi kultuuripärandi inventuur endise Tähtvere valla territooriumil ja selgitati välja säilitamisväärtusega kultuuripärandi objektid ja maa-alad.

Töös on hinnatud ulatuslikumaks väärtuslikuks alaks Vorbuse ja Kardla küla hajaasustuslik maastik.

Väärtustatud on ka Haage kirikumõisa ja selle lähiümbrust, Vorbuse rüütlimõisa ja selle lähiümbrust, Tüki karjamõisa ja selle lähiümbrust ning Ilmatsalu rüütlimõisa ja selle lähiümbrust. Lisaks on väärtuslikena välja toodud erinevad üksikobjektid. Kultuuripärandiga seotud hoonete jm objektide väärtuslikkuse hindamisel on soovitatav tugineda eelnimetatud tööle.

Maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslikest maastikest jäävad Tartu linna haldusterritooriumile Tartu Toomemägi ja osaliselt Emajõe



ÜLDPLANEERING 2040+

luhaalad; maakondliku tähtsusega maastikest Kardla-Vorbuse ning piirkondliku tähtsusega maastikest Rahinge-Ilmatsalu väärtuslik maastik.

Üldplaneering täpsustab väärtuslike maastike piire kaardil, toob välja maastike väärtused ja seab aladele kaitse- ja kasutustingimused. Väärtuslike maastike piiridest lõigatakse välja Kardla-Vorbuse ja Rahinge-Ilmatsalu väärtuslikele maastikele kavandatud kompaktse asustuse arengualad.

Toomemägi ja selle ümbrus. Hästikaitstud Toomemägi ja selle ümbrus on maakondliku tasandi väärtuslik maastik ning on maastikuliselt väärtuselt kõrgeimal kohal olles linna sümbol ja maamärk. Toomemäe park ehk Toomemägi (koos Kassitoomega) on ajalooline kõrge kultuuriväärtusega objekt, mis ühtlasi omab looduskaitsealist väärtust. Toomemäe kaitse- ja kasutustingimused on toodud peatükis [Toomemägi](#).

Emajõe luhaala. Emajõe luhaala maakondliku tasandi väärtuslikust maastikust jääb linna territooriumile napp ala Ilmatsalu jõe ja Emajõe ühinemiskohal. Ala on osa Alam-Pedja looduskaitsealast ja Natura 2000 loodusalast. Kaitseala Tartu linna jäävas osas hoonestus puudub, ala on osa Emajõe luha sihtkaitsevööndist, mille eesmärgiks on alal väljakujunenud või kujundatavate looduslike ja poollooduslike koosluste säilitamine.

Üldplaneeringuga Emajõe luhaala väärtuslikule maastikule täiendavaid kaitse- ja kasutustingimusi ei seata.

Emajõe luhaala väärtusliku maastiku piire on korrigeeritud alale koostatava detailplaneeringu ja rajatava heinasadama osa piires, mille võrra on vähendatud väärtusliku maastiku servaala.

Kardla-Vorbuse. Maastikukaitse vajaduste osas tõuseb maapiirkonnas enim esile Kardla-Vorbuse maakondliku tasandi väärtuslik maastik. Maastiku suurimaks väärtuseks on vaated avatud hästi hooldatud põllumajandusmaastikule ja jõeorule. Kõrget hinnet väärib ka suhteliselt hästi säilinud talumaastik Vorbuse ja Kardla külates, sealsed muistsed asulakohad, Vorbuse mõisapark. Vorbuse on põline mõisaaegne tüüpiline hajaküla, mille väärtus seisneb kaugemale avanevate vaadetega jõeäärses maastikus ja suurte kruntidega hajali paiknevates talukohtades. Vorbuse-Kardla tee välisringilt avanevad looduslikku ja esteetilist elamust pakkuvad avatud vaated Emajõe orulammile ja hooldatud põllumajandusmaastikule. Piirkonnas on hulgaliselt põliseid talukohti ja algupäraseid hooneid (nt Kivisäki talu, Marguse talu, Soomeküla-Johani talu, Vanaaseme tellisetehase hoone jpt). Väärtuslik on Vorbuse mõisapargi puistu ja kaseallee Kase tee ääres. Kardla-Vorbuse piirkonna ühtlaselt lauges maastikus eristub Kõrgemägi (kohanimena ka Vorbusemägi, Vorbuse mägi), mida läbib Vanaaseme tee. Kardla-Vorbuse väärtusliku maastiku piire on korrigeeritud sinna planeeritud kompaktse asustuse



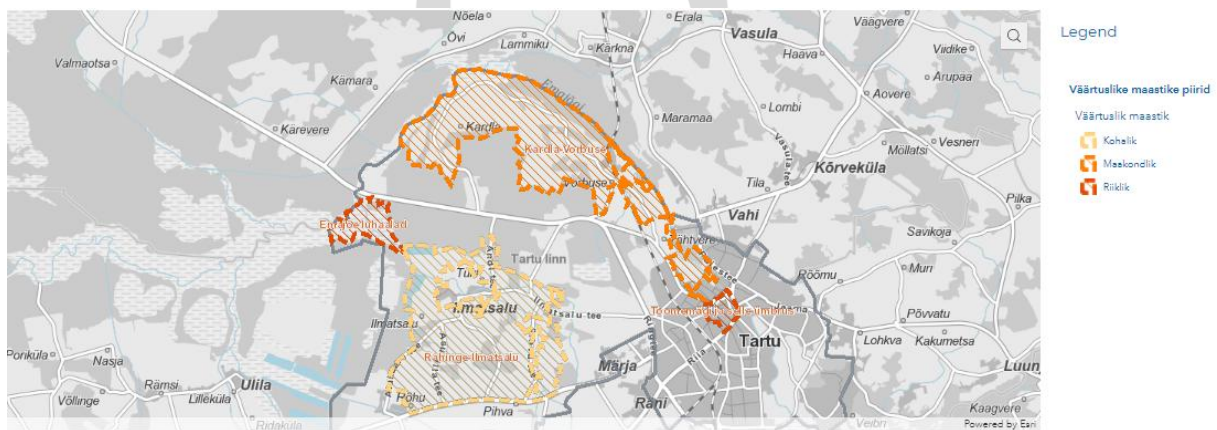
ÜLDPLANEERING 2040+

arengualadest lähtuvalt, mille võrra on vähendatud väärtusliku maastiku ala.

Rahinge-Ilmatsalu. Rahinge-Ilmatsalu kohaliku tasandi väärtuslik maastik on tähelepanuväärne tänu paisjärvedele, avatud maastikele ja väikestele metsatukkadele. Põhiliseks säilimist vajavaks tingimuseks on suurpõllundusliku maastikukujunduse jätkamine. Algselt maaparanduslikel eesmärkidel rajatud Rahinge ja Ilmatsalu paisjärved on olulised maastiku ilmestajad ja aktiivse puhkuse kohad. Maastikulises mõttes on säilitamisväärne ka endise Tüki vesiveskiga seotud paisutus. Säilitamist ja korrastamist värib ka piirkonna maamärk – Ilmatsalu tellisetehase korsten. Tartust Ilmatsallu suunduva riigimaantee äärne kaseallee ning kohalikest punastest tellistest kunagise Tüki vesiveski hoone. Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku piire on korrigeeritud sinna planeeritud kompaktse asustuse arengualast lähtuvalt, mille võrra on vähendatud väärtusliku maastiku ala.

Väärtuslike maastike säilitamisel ja nende maastikuväärtuste tõstmisel on oluline nende jätkusuutlik ja eripära arvestav ruumiline areng.

Maastiku väärtused suures osas säilivad, mõju väärtustele on välja toodud võrdlustabelis lisas 20. 



Väärtuslike maastike üldised kaitse- ja kasutustingimused on toodud asukohapõhiselt lisas 21. 



ÜLDPLANEERING 2040+

11. Roheline võrgustik ja puhkealad

11.1. Roheline võrgustik ja linna puhkealad

Rohelise võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus. Rohelise võrgustiku toimimine tugineb suurte looduslike tugialade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike koridoride abil. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb säilitada seda moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus. Rohevõrgustik Tartu linnas koosneb metsadest, veekogudest, märgaladest sh. looduslikest lammialadest, niitudest, puhkealadest, s.h puhkemetsadest, põllu- ja rohumaadest. Linnalises keskkonnas on võrgustiku elementideks muuhulgas lisaks veel parkmetsad, pargid, tänavahaljastus, kalmistud, supelrannad, puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alad, linnaaiandusmaad, looduslikud haljasmaad, kaitsehaljastuse maa-ala elurajoonide kaitseks, haljastus hoonestatud kruntidel.

Lisaks täiendavad rohevõrku aedlinlikud elurajoonid. Nimetatud on käesoleva peatüki mõistes rohelise võrgustiku elemendid. Seega võrgustik on väga mitmekesine, ulatudes kaitsealadest ja niitudest majakatustel olevate aedadeni. Rohelise võrgustiku säilitamise ja planeerimise eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilitamine, kliimamuutuste leevendamine ja kohanemine ning inimestele kvaliteetse elukeskkonna ning vabas õhus puhkamise ja liikumisvõimaluste tagamine. Rohevõrgustiku hulka loetakse ka linna veekogud ehk sinivõrgustik – Emajõgi ning väiksemad jõed, samuti järved, tiigid, ojad, kraavid, kanalid jm. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad parema sidususe erinevate alade vahel.

Eesmärkide täitmiseks on linnas planeeritud ökoloogiliselt toimiv, sidus ja multifunktsionaalne mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid võimaldav roheline võrgustik.

Emajõe rohekoridor aitab tagada elurikkuse ja sidususe kesklinna parkide süsteemi ja linnalähiste rohealade vahel Kärevere looduskaitsealast Ropka-Ihaste looduskaitsealani. Ihaste, Kvissentali elamurajoonid, Tähtvere linnaosaga liidetud elamute maa-ala ja Vorbuse küla on kavandatud mainitud rohekoridori sisse, kus koridori terviklikkus peab säilima et ei kaoks ühendus linna ja lähiala vahel. Rohelise võrgustiku asukoha planeerimisel, kasutustingimuste täpsustamisel ja kitsenduste määramisel on lähtutud eeltoodud eesmärkidest, maakonnaplaneeringust, aga ka planeeringuga seatud linna ruumilise arengu põhimõttest, kus



ÜLDPLANEERING 2040+

proportsionaalselt hoonestusalade kasvuga on oluline territooriumi reserveerimine rohealadele.

Rohelise võrgustiku alal tuleb üldplaneeringule järgnevatel tegevustel arvestada, et võrk peab toimima.

Rohelise võrgustiku elementide kasutustingimised on täpsustatud ja nendest tekkivad kitsendused on lähtudes kohalikust ruumilisest iseloomust või kasutustingimuste eripärast jaotatud eraldi alapeatükkidesse.

Haljastus krundil peab olema kompaktne ja moodustama ruumilise terviku. Ala hulka ei loeta murukivi või muu sarnase tehnilise lahendusega parklaid. Haljastusnõuete kajastamisel kasutatakse ühese arusaadavuse eesmärgil haljastuse elemente järgmises tähenduses:

- **Haljastus/haljasmaa** on looduslik või inimtekkeline taimkate, mis koosneb puit- ja rohhtaimestikust. Rohhtaimestik on loodusliku või istutatud rohurindega ala. Puittaimestik on puu või põõsas.
- **Põlispuu** on bioloogiliselt ja esteetiliselt väärtuslik puu, mis on tähtis elurikkuse tagamise seisukohalt, näiteks suurte mõõtmetega, õõnsuste ja lõhedega puu või vana puu.
- **Puu** on puittaimede pikaealine isend, millel on vähemalt üks püstine puitunud tüvi ning selgelt määratletav elusatest külgokstest moodustunud võra, mis kinnitub tüvele maapinnast kõrgemal. Puuks loetakse puittaimet, mille kõrgus reeglina on täiskasvanult 10 m.
- **Põõsas** on puittaim, mille varred harunevad maapinna lähedal ilma selget püstist tüve moodustamata ning mille uued võrsed moodustuvad vanade alusel.
- **Kõrghaljastus** on puud, kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Puude hulka ei arvestata viljapuid.

Roheline võrgustik ja selle toimimist tagavad tingimused hajaasustusalal

Rohelise võrgustiku analüüsil ja kujundamisel on aluseks võetud maakonnaplaneeringu roheline võrgustiku paiknemine, piiride määramisel on arvestatud üldplaneeringu täpsusastmega, maa kõlvikulise koosseisuga, toimunud ja eelseisvate ruumiliste arengutega. Alalüüsi tulemusena on piiritletud ökoloogilise roheline võrgustiku struktuurielemendid – tugialad ja koridorid – ning on lisatud uusi roheline võrgustiku kohaliku tasandi elemente eesmärgiga parandada roheline võrgustiku kui terviku sidusust.

Roheline võrgustik jaguneb hajaasustusalal:



ÜLDPLANEERING 2040+

- tugialadest ja rohelistest koridoridest koosnev maakondliku tasandi roheline võrgustik
- rohelistest koridoridest koosnev kohaliku tasandi roheline võrgustik
- püsirohumaad, mis moodustab osa roheliste koridoride võrgustikust

Kolmikjaotus tuleneb vajadusest seada roheline võrgustiku parema toimimise ja sidususe tagamiseks roheline võrgustiku elementidele erinevad ehitus- ja maakasutustingimused.

Rohelise võrgustiku tugiala moodustavad põhimahus maakondliku tasandi roheline võrgustiku osaks olevad metsamassiivid, samuti ulatuslikumad jõeäärsed kaitsealad, sood, ja rabad.

Maakondliku tasandi roheliste koridoridena on piiritletud Emajõe paremkallas, sealne kohati enam kui poole kilomeetri laiune liigniiske võsastunud kaldaala, samuti ulatuslik metsakoridor Nõo vallaga külgnevatel aladel.

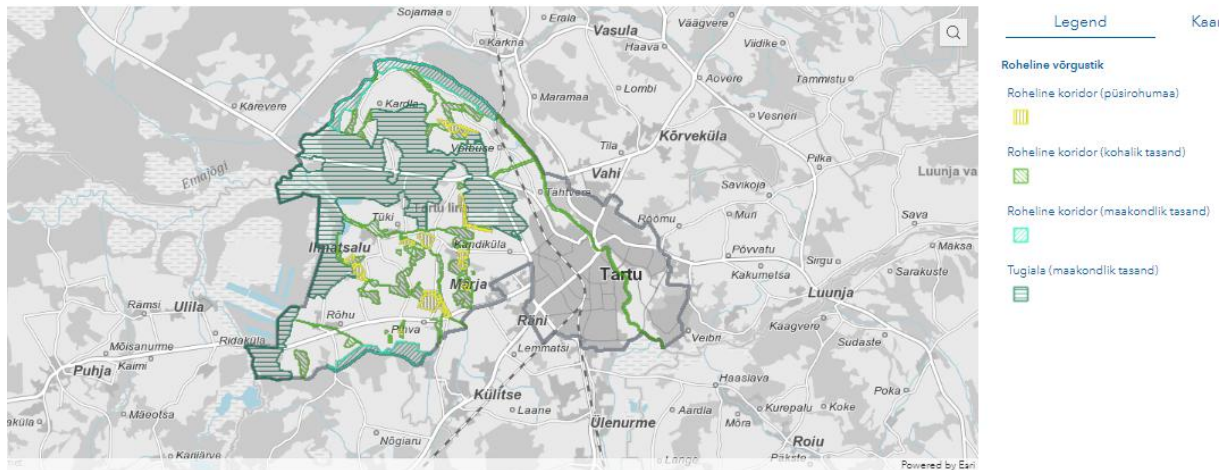
Kui planeeringuala põhja- ja keskosa on roheline võrgustikuga suhteliselt hästi kaetud, siis lõunaosa (Pihva – Haage – Rahinge piirkond) on tulenevalt aktiivsest põllumajandustegevusest suhteliselt lageda maastikuga. Alal domineerivad põllu- ja heinamaad, puuduvad suuremad metsad ja loodusalad. Rohelise võrgustiku sidususe tagamisel saab määravaks kohalik ehk mikrotasand: üksikud säilinud metsatukad ning piirkonna vooluveekogude kaldaalad.

Kohtades, kus metsasust on eriti napilt, on rohelisse võrgustikku kaasatud ka püsirohumaad (aluseks PRIA põllumassiivide kaardirakendus). Püsirohumaana käsitletakse kõiki põlde, mille maakasutustüübiks on põldude loetelus märgitud kas püsirohumaad, tagasi rajatav püsirohumaad või keskkonnatundlik püsirohumaad. Rohumaad on loomastikule metsatukkade vaheliseks rändeteeks, pakkudes samas ka toidubaasi taimetoidulistele ulukitele ning pesapaiku avamaastiku lindudele. Suureneb ka elupaikade mosaiiksus. Püsirohumaad aitavad säilitada piirkonna liigirikkust ning on seega oluliseks rohelist võrgustikku toetavaks elemendiks.





ÜLDPLANEERING 2040+



Rohelise võrgustiku asukohapõhised tingimused on toodud lisis 22.

Rohe- ja puhkealade struktuur ja selle toimimist tagavad tingimused Tartu linna asustusüksuses

Üldplaneeringuga säilitatakse olemasolev rohe- ja puhkealade süsteem, tagatakse vajalikud ühendused elementide vahel, luues uusi või rekonstrueerides vanu haljasmaid või vähemalt tekitades visuaalseid seoseid nende vahel. Tartu linna asustusüksuse rohevõrgustiku selgrooks on maakonnaplaneeringu kohaselt Emajõgi ning selle kaldapealsed ja lammialad. Emajõe roheline koridor aitab tagada bioloogilise mitmekesisuse ning on põhiliseks ühendusülleks kesklinna parkide süsteemi ja linnalähiste rohealade vahel Kärevere looduskaitsealast Ropka-Ihaste looduskaitsealani.

Looduslikud maa-alad paiknevad suures osas looduskaitse piiranguga territooriumil, kus kehtivad või hakkavad kehtima kaitse-eeskirjad, mis on alade kujundamisel aluseks. Teistel aladel tuleb nende hooldamisel säilitada alade looduslik olemus.

On tähtis, et Emajõega tekiksid sama tihedad seosed ka teistel linna haljasmaadel. Ühendused roheline koridoriga peavad olema nii otseselt sellesse jõudvad kui ka kaudsed ühendused, mis ühendavad omavahel väiksemaid rohealasid. Läbi mitme tänavahaljastusest ja väiksematest haljasaladest koosneva koridori ühendatakse aedlinlikud elurajoonid, kalmistud ja suuremad pargid Emajõe koridoriga. Pikad Emajõe poole kulgevad tänavakoridorid n. Supilinnas on siin tõhusaks abiks. Kesklinna piirkonnas, kus kaldahaljastus on minimaalne tuleb seda korvata kaldakindlustuse pealse rohekoridoriga. Ka sadamaalad tuleb ääristada haljastusega tagamaks ühendatus. Otsesed ühendused Emajõe rohekoridoriga on: Annelinn-Ihaste, Annelinn-Emajõe luht, Jaamamõisa-Anne kanal, Raadi mõis-Emajõgi, kesklinna pargid, Kvissentali-Emajõgi,



ÜLDPLANEERING 2040+

Maarjamõisa–Haage, Tamme staadion (Tammelinn)–Emajõgi, Tammelinn–kesklinna pargid–Emajõgi, sadamaraudtee koridor, Ropka mõisa pargid–Emajõgi, Tammelinn–Emajõe luht. Olulisemateks koridorideks on raudteede maa-alad. Tähtsamad neist Tartu jaamast põhja suunduv osa (suundub läbi tootmis- ja tööstusalade) ja Valga suund (viadukti alune tagab muidu Ringtee poolt ära lõigatud osa ühendatuse).

Üldplaneeringuga nähakse ette looduslike rohumaade metsaparkideks kujundamine Annelinna ja Ihaste elamurajoonide vahel ja Tähtvere linnaosas dendropargi pikendusena; kallasradade avamine ja korrastamine planeeringutega (nt kallasrada avaturust kuni Idaringtee valminud sillani, kallasrada Lodjakojust linna piirini). Eesmärk on, et igal elanikul on ligipääs pargile 0,5 km (10 min) jooksul, linna üldkeskuses 300 meetrit, mis on mõistliku lühikese jalakäigu kaugus (3–5 min). Lähtudes võrgu ühendatuse kitsaskohtadest ja ka puhkeotstarbelisusest, on tähtsaimateks tugialadeks muuhulgas:

- Toomemägi koos Kassitoomega
- Anne kanali park (Pikk tn 65)
- Ropkamõisa park (Ropka tee 10 ja Ropka tee 21)
- Sanatooriumi park (Riia tn 167a)
- Raadi park ja dendropark
- Taga-Anne parkmets ning kõik linna kalmistud.

Tähtsateks ühenduskoridorideks on Vabaduse puiestik (Vabaduse pst 5), Ülejõe park (Narva mnt 2b), Holmi park (Narva mnt 2a), Tähtvere park, dendropark, Kraamituru kaldapealne (Vabaduse pst, Emajõe, Riia tn ja jalakäijate silla vaheline haljasala), Avaturu kaldapealne (Soola 8b), aga ka näiteks Sõpruse puiestee – Põhja puiestee, sadamaraudtee koridor, Sõbra tn ja Ravila tn alleestruktuurid, samuti liinirajatiste alused maad Ropka tööstusrajoonis ja piki Ringteed. Ökoloogiliselt kõige väärtuslikumad rohealad on Emajõe rohekoridoris: Ropka–Ihaste luha looduskaitseala jõe kaldapealsetega Luunja vallani, Anne looduskaitseala ja jõe vahele jäävad kaitsealuste liikide kasvukohtade alad, Kardla-Vorbuse tugialad, Kvissentali asumi kalda-alad. Raudteede kaitsevööndid moodustavad omamoodi rohekoridori elemendi. Alasid on kasutatud linnaaianduseks, mis on suurendanud nende liigirohkust. Kalmistud (vt „Kalmistud“) oma eriilmelise taimestiku ja miljööga on oluliseks roheelemendiks linnas. Ühtlasi moodustavad kalmistud ka rohevõrgustiku tugialad, nende piisavalt suur pindala ja otstarve tagavad haljastuse säilimise ja stabiilse looduskoosluse.

Võrgustikku toetavateks aladeks on aedlinlikud elurajoonid, mis oma rohelinega täidavad mitut rohelinevõrgustikule seatud ülesannet (ühendus, parem mikrokliima, ökoloogiline mitmekesisus, stabiilsem õhu- ja pinnaniiskuse režiim). Sisuliselt toimivad need alad samuti tugialadena.



ÜLDPLANEERING 2040+

Samuti täidavad vähemal või rohkemal määral rohevõrgustikule ja puhkealadele seatud eesmärged hoonestusega krundid, millele on vastava ülesande täitmiseks üldplaneeringuga seatud haljastusnõuded.

Samuti toetavad võrgustikku looduslikud haljasmaad mis valdavalt on maa-aluste tehno- või liinirajatiste ja nende kaitsevööndite maad aga ka liiklussaared, mis toimivad loomuliku haljasalana, akumuleerides sademevett, võimaldades elupaiku väikloomadele, putukatele, lindudele, tasakaalustades õhuniiskus-režiimi. Maa-aluste rajatiste või õhuliinide tõttu ei ole alad tavaliselt kõrghaljastatud, kuid võivad olla kõrghaljastusega piiratud. Lisaks on looduslikud haljasmaad ka pikaajalise arengu tulemusena eraõiguslikel kruntidel väljakujunenud rohealad, millel on rohevõrgu toimimist toetav ning lokaalsel tasandil elanike puhkamisvajadusi ja piirkonna mikrokliimat parandav roll.

Tänavahaljastuse arendamise eesmärk on rohevõrgustiku elementide sidususe tagamine ja parandamine. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks võimalikult maksimaalse kõrghaljastusega tänavaruumi arendamine. Tänavahaljastuse abil on rajatud ja kavandatakse mitmeid ühendusi, mis tugevdavad võrgu toimimist. Säilitades põhiolemuselt olemasoleva tänavahaljastuse (haljasalad ei kao ära seal, kus need praegu on, ja kõrghaljastus taasrajatakse selle eluea lõppemisel) ning rajades planeeritava tänavahaljastuse, võib võrgu ühendatust lugeda piisavaks.

Linnas asuvad mitmel haljasalal väiksemad veekogud (Vana-Ihaste, Peetri tn, Tamme kool, Biomeedikumi parkla, Hansa ja Descartesi kooli tiik, dendropargi tiik, oja maaülikooli juures, mis kuuluvad säilitamisele.

Tartu linna asustusüksuse piires ei kajastata roheline võrgustiku elemente (tugialad, rohelised koridorid), kuna maakasutuse järgi on hoonestamata kruntidel tegemist üldkasutatava rohealaga või puhkerajatiste maa-alaga, mille kasutus- ja kujunduspõhimõtted aga ka haljastuse tingimused hoonestusaladel on antud selgitava tekstina.

11.1.1. Parkmetsades pakutavad puhke- ja virgestusteenused peavad olema mitmekesised, kuid parkmetsade esmaseks ülesandeks on hoida, kaitsta ja soodustada linna looduslikku mitmekesisust. Samuti leevendavad parkmetsad kliimariske. Linna parkmetsades tuleb nende hooldamiseks koostada maastikuhoolduskavad. Tähtvere dendropargi kujundamisel tuleb esmajärjekorras arvestada suusaspordiala jätkuva väljaarendamise prioriteediga.

11.1.2. Parki tuleb kujundada haljasalana, millel on eesmärgipäraselt kujundatud maastik ja väikevormid (nt skulptuurid). Linna parkide rajamisel, rekonstrueerimisel ja hooldamisel tuleb arvestada, et nende esmasteks ülesanneteks on inimestele kvaliteetse elukeskkonna ja vabas õhus puhkamise ning liikumise võimaluste tagamine. Peamiste ülesannete



ÜLDPLANEERING 2040+

kõrval täidavad pargid elurikkuse tagamise ja kliimarisikide leevendamise rolli. Parkide rajamise ja rekonstrueerimise eel tuleb läbi viia ptk „Arhitektuurivõistluse alad“ nimetatud tegevused.

11.1.3. Üldplaneeringuga sätestatakse tingimus, kus kaitstavate liikide püsielupaigad ja Anne, Raadi ning Ropka-lhaste looduskaitsealad on käsitletavad küll rohealadena, kuid seal ei ole lubatud puhkeala teenindavate abihoonete püstitamine, puhkeotstarbeliste rajatiste (nt terviserajad, radade valgustus jms.) püstitamine ja muude massilist ning aktiivset külastust tingivate ehitiste kavandamist, v.a. juhul, kui see on kooskõlas kaitse-eesmärgi ja kaitsekorruga.

11.1.4. Emajõe kalda-aladel terviseradade rajamisel tuleb säilitada sealne looduslik olemus, tagades samas sildade, panduste ja täitematerjalidega ning välisvalgustusega radade läbitavuse kergliiklusele. Kogu linnas tuleb võimalusel säilitada ja istutada kaldaäärseid puid, mis on olulised nahkhiirte elupaigad.

11.1.5. Looduslikel haljasmaadel tuleb tagada tavapärase heakord (vajaduse korral niitmine, võsalõikus, prügi eemaldamine) ning võimalusel alade kujundamisel kasutada puude ja põõsaste gruppe. Juhul kui selliste maade otstarbekohane kasutus lõppeb (näiteks puurkaev tamponeeritakse), tuleb rohevõrgu seisukohalt uueks kasutuseks kaaluda avaliku haljasala või puhkeala loomist. Liigirohkuse suurendamiseks, hoolduskoormuse vähendamiseks ja ilmeka haljastuse saamiseks võib aladel, kus kõrghaljastuse rajamine on vastunäidustatud (hoonete, tehnovõrkude paiknemine), rajada lillemurusid, kõrreliste alasid, kasutada põõsaste lausistutust. Suuremate asutuste (teater Vanemuine, TÜ Kliinikum) kruntidel väljakujunenud rohealadel kehtib nõue, et neid ei tohi täiendavalt katta kõvakattega ning kõrghaljastuse säilitamine on prioriteediks.

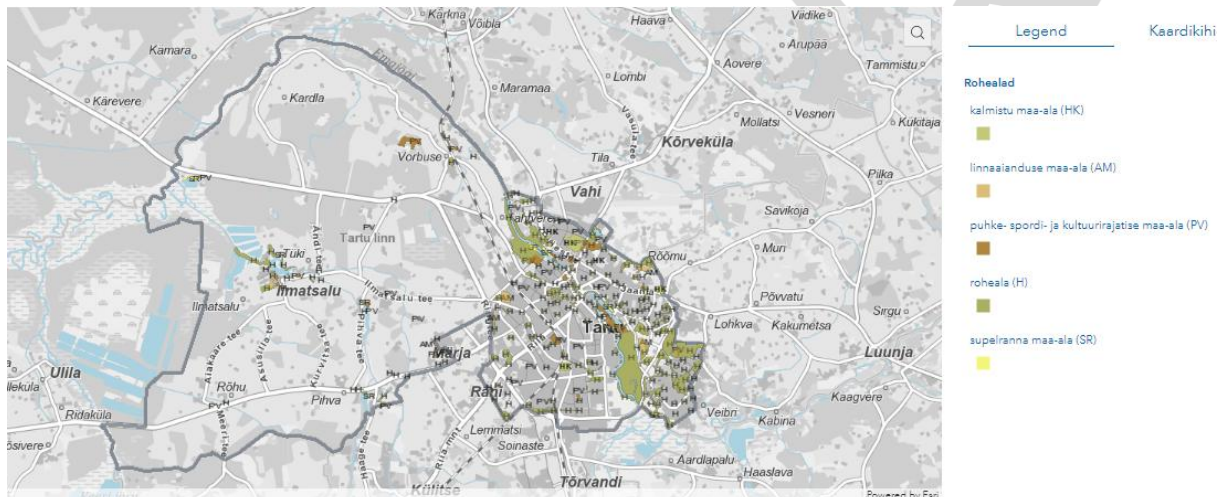
11.1.6. Planeeringus näidatud tänavahaljastusega tänavatel tuleb see tänavate ümberehitamisel või ehitamisel säilitada, uuendada, taasisutada või rajada. Teistel tänavatel tuleb analoogsete tegevuste puhul detailplaneerimisel projekteerimisel iga kord kaaluda tänavahaljastuse rajamise võimalusi. Puude ja muu haljastuse puhul tuleb arvestada sellele liigile omase eluea ja konkreetsest keskkonnast tingitud eluiga pikendavate või lühendavate asjaoludega. Aeg-ajalt tuleb haljastust noorendamiseks tugevasti tagasi lõigata või uuendada. Kui tänavahaljastus hukkub, siis tuleb see võimaluse korral uuendada. Uuendamisel kaaluda ja arvestada eelkirjeldatud asjaoludega (ruumivajadus, head valgus- ja mullatingimused jms). Uuendamisel kaaluda hoolikalt ka taimede liigivalikut ja uuendamise viisi (kogu grupp, üksikpuu, terve allee).

11.1.7. Väiksemad veekogud toimivad kohaliku veerežiimi stabiliseerijatena, siis nende likvideerimine või liialt tehnogeenseks (kallaste kindlustamine



ÜLDPLANEERING 2040+

suures ulatuses) muutmine lubatud ei ole. Samuti tuleb haljasalade rekonstrueerimisel kaaluda täiendavate veealade kavandamist (näiteks Ropka tee 10 park, Mõisavahe tn 30b, Jaamamõisa uued elamualad, dendropark, Aruküla tee 30, Ujula tn 126, Sõpruse pst 12a). Veekogude rajamine aitab kaasa kliimamuutustega kohanemisele, sademevee lokaalsele käitlemisele, elurikkusele ning rikastab linnapilti.



Hoonestatavate kruntide haljastuse nõuded:

Üldnõuded

- Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Haljastuse kavandamisel peab looma ka selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Suurendamiseks haljastuse osakaalu võimalikkust tuleb kogumissüsteemid paigutada võimaluse korral kõvakattega pindade alla ning maasoojussüsteemide paigaldamisel järgida üldplaneeringut.
- Vaikne ala on avalikus kasutuses olev piirkond, kus müraallikate tekitatud müra ei ületa kehtestatud Lden-väärtust. Uushoonestuse planeerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kõrge müratasemega alade läheduses peaks leiduma ka vaikseid alasid.
- Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised.

Ärihoone maa-ala



ÜLDPLANEERING 2040+

- Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele.
- Tagamaks paremad kasvutingimused tuleb uushaljastus rajada varasemale haljasalale. Kui mõlemad võimalused puuduvad, tuleb krundile rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega.
- Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist. Parklate osas vt. ptk "Parkimine".
- Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojusaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega.
- Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Krundi haljastuseks ei saa lugeda nn jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad ka välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).
- Avalikult kasutatavatel krundiosadel peavad olema tagatud nõuded ala ohutusele, prügikäitlusele, valgustatusele ja vaegliiklejatele.

Ühiskondliku hoone maa-ala

- Maa-alal on funktsiooni olemuse tõttu hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist). Õppeasutuste välialad peavad võimaldama kehaliselt aktiivset tegevust ning väliõpet õpilastele. Erineva suunitlusega alad tuleb teineteisest eraldada (majandushoovid vs. mänguväljakud).
- Kõik objektid peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peab krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid ja katusealuseid. Kruntide avalikult kasutatavad osad peavad olema nõuetekohaselt valgustatud ja prügiurnidega varustatud. Kogu krundi kujundus ja haljastus peab olema kooskõlas krundi otstarbega. Haljastus peab olema liigi- ja rinderohke.



ÜLDPLANEERING 2040+

- Nimetatud tingimused võivad olla erinevad ajalooliste väljakujunenud hoonestuse alade kohta (nt Tartu Ülikooli õppehooned kesklinnas, Mart Reiniku kool, raekoda).

Aedlinlik väikeelamute maa-ala

- Alad on kujundatavad kui aktiivsed privaatse linnaaianduse alad, mis soodustavad liigirohkust ja elupaiku.
- Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 50% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Kõvakattega ala osakaal ei tohi reeglina ületada 20% hoonestusest vabaks jäävast pinnast.

Väikeelamu maa-ala

- Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes.
- Kõrghaljastuse ja tehnilise taristu elementide (sh maasoojussüsteemi) paiknemine peab olema omavahel kooskõlas.
- Soovitav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil.
- Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel.
- Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Kõvakattega ala osakaal ei tohi ületada 30% hoonestusest vabaks jäävast pinnast.

Korterelamu maa-ala

- Kruntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peaks tegevust leiduma igale vanusegrupile, lisaks võtab märkimisväärse osa krundi pinnast parkimine ja prügimajandus. Uue hoone või olemasoleva laiendamise kavandamisel või muu senise otstarbega hoone korterelamuks ehitamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine.
- Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks



ÜLDPLANEERING 2040+

hoone akendega külg on sõidukite vaba (ka tänav, parkla). Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui see krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile.

- Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peab krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid ja katusealuseid.
- Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav.
- Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhulolema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhulolema vähemalt 25%. Kõvakattega ala osakaal ei tohi üldjuhulületada 25% hoonestusest vabaks jäävast pinnast.

Tootmishoone maa-ala

- Krundil ei tohi haljastatud pinna osakaal ja ka kõrghaljastuse osakaal olla üldjuhul väiksem kui 10%. Krundi haljastuseks ei saa lugeda nn jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale.
- Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist. Parklate osas vt ptk „Parkimine“.
- Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojusaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse pöösaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega.

11.2. Puhke ja virgestusalad hajaasustusalal

Puhke- ja virgestusalade asukohtade ning nendest tekkivate kitsenduste määramise eesmärk on arendada linna lähipuhkealade võrgustikku, et tagada elanike jaoks suurema puhkeväärtusega alade avalik kasutatavus virgestustegevuseks ning igapäevaste ökosüsteemi teenuste kättesaadavus. Puhke- ja virgestuskoridorid peavad võimaldama inimeste liikumist jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil esteetiliselt looduslikus või poollooduslikus keskkonnas, sh metsas, rabas ja veekogude kallastel. Kui koridorides peavad olema tagatud võimalused liikumiseks, siis



ÜLDPLANEERING 2040+

peatumiseks ja puhkamiseks on koridoridesse kavandatud puhkekohad. Osa Emajõe-äärseid puhkekohti on kavandatud koos telkimis- ja parkimisala ning ööbimisvõimalusega.

Lisaks Emajõeäärsele puhkekoridorile ja Emajõe matkarajale on puhkekoridor ja -kohad koos linnuvaatlustorniga kavandatud Ilmatsalu jõe äärde (Linnutee matkarada), puhkekoht ja supelrand Leetsi järve äärde (endine Kärevere karjäär), puhkeala Rahinge paisjärve äärde ja puhkeala Vorbusemäele. Viimane neist kujuneb veekoguga puhkealaks alles pärast Vorbuse liivamaardla ammendumist. Haage paisjärve kaldale kavandatud supelrand asub kesklinnast paarikümneminutilise jalgrattasõidu kaugusel.

Puhkekoridoridena toimivad ka üldplaneeringuga kavandatavad hajaasustuse jalgrattateed. Ulatuslikem linnalähedane puhkeala on Tähtvere küla, osalt ka Vorbuse küla hõlmav puhkemetsa maa-ala.

Puhke- ja virgestusalade toimimiseks seatakse üldplaneeringuga järgmised kitsendused:

11.2.1. Juhul, kui uue tehnotaristu asukoht kattub puhke- ja virgestusala või puhkekoridorikoridori alaga, tuleb planeerides ja/või projekteerimisel tagada, et uus taristu ei lõikaks puhkekoridoride võrgustikku läbi, vaid see toimiks samaväärsena edasi.

11.2.2. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks puhke- ja virgestusala või -koridori avalik kasutamine, selleks lepib linn maaomanikuga kokku taristu rajamise, hooldamise ja kasutamise tingimustes.

11.2.3. Tervise-, matka- ja suusaradade projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb koostöös maaomanikega leida puhkekoridoride looduslikele radadele sobivaim, keskkonda säästvaim tehniline lahendus.

11.2.4. Puhkekohtade ja -koridoride projekteerimisel ja väljaehitamisel kaitsealale või kattumisel kaitstavate loodusobjektiga tuleb arvestada kaitseala või kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärgiga selliselt, et tegevus ei kahjustaks kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist.

11.2.5. Puhkemetsade (puhke- ja virgestusalade eriliik) kohta tuleb koostada pikaajaline (10 a) metsamajanduslike tööde kava, milles metsa majandamine peab olema allutatud üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioonile ja mis tuleb kooskõlastada keskkonnaameti ja kogukonnaga ning kinnitatakse kohaliku omavalitsuse poolt. Kuni metsamajanduslike tööde kava kooskõlastamiseni tuleb Tartu linna territooriumil puhkemetsaks määratud alal kõik raied kooskõlastada kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist.



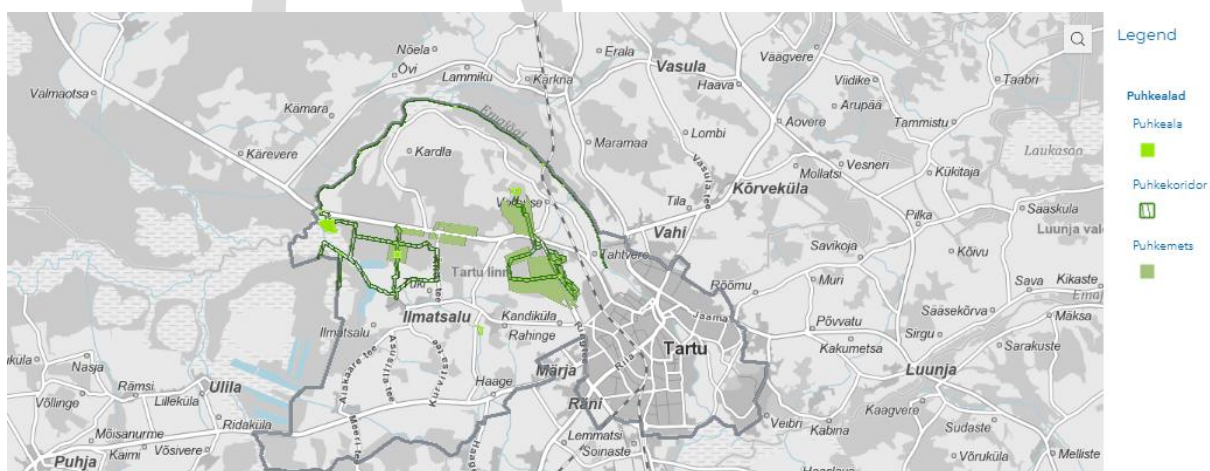
ÜLDPLANEERING 2040+

11.2.6. Üldplaneeringuga puhkemetsadeks määratud alad on käsitletavad ühtlasi kõrgendatud avaliku huviga metsadena. Üldplaneeringuga kehtestatakse nende metsade osas nõue, et 10-aastane uuendusraie maht on kuni 4%.

11.2.7. Pikaajalise metsamajanduslike tööde kava kooskõlastamisel võib linn seada tingimusi raieliigile, lageraie tegemisel langi suurusele, paiknemisele ja raiutava puistu vanusele. Lisaks arvestab linn kava kooskõlastamisel järgmisi põhimõtteid:

- raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena
- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanemad või mille tervislik seisund on halb
- raielangid sobitatakse maastikku vältides suurte avatud vaadete tekkimist
- lageraie lankidega ei ületata väljakujunenud metsaradasid ja teid
- uuel langil ei alustata raiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 1 meetri kõrgune noor mets teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikipuid (20-70 tk/ha) või säilikpuude suuremaid gruppe
- uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet
- noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele
- eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik Tartu linna eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.

11.2.8. Puhkemetsade maa-alal ei ole lubatud hoonestamise eesmärgil kruntide moodustamine ja hoonete ehitamine v.a. puhkemetsa teenindamiseks vajalikud hooned.



Puhke- ja virgestusalade asukohapõhised tingimused on toodud [lisas 23](#).



ÜLDPLANEERING 2040+

11.3. Toomemägi

Toomemäe pargi kaitse- ja kasutustingimused on allutatud selle kaitse eesmärgile – ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendrooloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ning arendamise suunamisega.

Samuti on vaja säilitada, korrastada, eksponeerida ja järk-järgult parandada Toomemäge kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud tervikut, talle omast haljastust, miljöölisi ja pinnamoe iseärasusi, kõiki seal paiknevaid ehitusajaloolise ja ajaloolise väärtusega ehitisi, monumente, arheoloogilisi ja muid kinnis-mälestisi ning neile omast keskkonda.

Planeering seab eesmärgiks vähendada ajaloolist hoonestust kahjustavate tegurite (autoliiklus, õhusaaste) toimet.

Planeering seab eesmärgiks tagada Toomemäe maa-ala ja hoonete maksimaalne avalik kasutamine ning luua võimalused aastaringseks puhke- ja virgestustegevuseks.

Toomemäe maa-ala ehitus- ja kasutustingimuste täpsustamiseks on kaitsealuse pargi ala jaotatud jaotuspiirkondadeks. Jaotuspiirkonna määramise aluseks on ajalooliselt väljakujunenud või planeeringuga kavandatava ühtse pool-loodusliku ja arhitektuurse kompleksi maa-ala.

Jaotuspiirkonnas kehtestatakse omavahel seostatud üldised ehitus- ja kasutustingimused, mis tagavad pargi kaitse ning eesmärgipärase arengu. Toomemäe kasutuskoormust ei ole võimalik ilma pargi kaitseväärtusi ohustamata kuigivõrd suurendada.

Üldplaneeringuga kinnitatakse pargi territooriumil ürituste korraldamiseks järgmised põhimõtted ja reeglid:

11.3.1. Lubatud on jalgsi liikumisega seotud tegevused, mis on oma iseloomult hajusad, mitte murupindadel kindlale trajektoorile suunatud. Ei ole lubatud kindla suunaga (sama trajektoori kasutavad) tegevused, nagu mäkketõusu või laskumisega seotud tegevused Toomemäe ja Kassitoome oru nõlvadel, kus puuduvad katendiga teed. Maastikuratastega ja ratsutamisega seotud üritused väljaspool kõvakatendiga teid ei ole kogu pargis lubatud. Murukamara ja selle liigikoosseisu säilitamiseks ei ole lubatud murupindadele paigaldada ürituse tarbeks intensiivse kasutusega rajatisi (WC, müügipaviljonid, stardi- ja finišipaigad, piletikassad, istepingid jms); sellised rajatised tuleb paigutada katendiga või selleks spetsiaalselt ette valmistatud pargialadele.



ÜLDPLANEERING 2040+

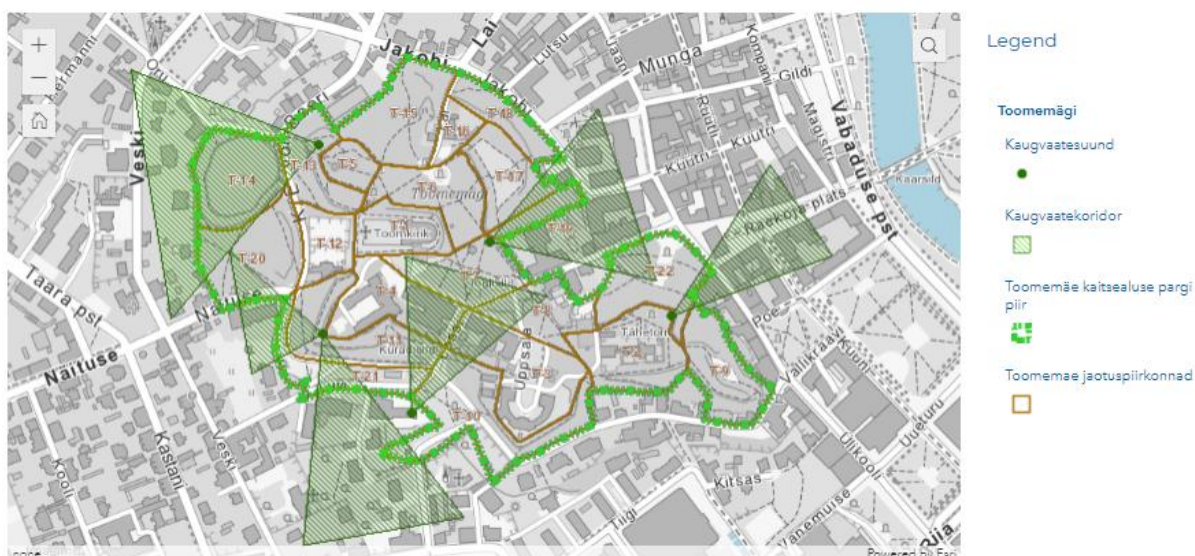
11.3.2. Massiüritusi, mis on seotud kindla pargipiirkonna intensiivse kasutamisega mitme tunni vältel (kontserdid, avalikud koosolekud, etendused jms), on Toomemäel lubatud korraldada sillutatud või spetsiaalse ajutise (kuni kaks päeva) kattega (kunstmuru, mururestid vms) aladel.

11.3.3. Kassitoomel on lubatud maist septembrini korraldada avalikkusele mõeldud massiüritusi, kusjuures enne selle toimumist hinnatakse murukamara seisundit. Üritust ei lubata korraldada kaitseala valitseja kaalutusotsuse alusel pärast pikemat pöuda, vihmaperioodi või kevadist hilist lumesulamist, kui massiüritus võib hävitada murukamaras heintaimed. Oktoobrist kuni aprillini (sh) on massiüritused lubatud vaid külmunud pinnase ja lumikatte olemasolul. Kassitoome ürituste taotlusi menetletakse üldiselt nende laekumise järjekorras, kuid mitme samal ajal laekunud heategevus- või tasuta ürituse taotluse korral langetab Tartu Linnavalitsus lähtuvalt linna huvidest otsuse, millisele üritusele luba anda.

11.3.4. Elustiku pesitsusrahu (kakud, laululinnud, nahkhiired) huvides on pürotehnika kasutamine Toomemäe ja Kassitoome üritustel lubatud augustist kuni jaanuarini (sh) ning keelatud veebruarist kuni juulini (sh).


11.3.5. Massiüritusteks sobivad piirkonnad Toomemäel on toomkiriku varemed ja nende sillutatud ümbrus (jaotuspiirkond 1: toomkirik); Laiast tänavast Professorite alleeni ulatuv tasand (jaotuspiirkond 17: uus suveteater), laste mänguplats (jaotuspiirkond 9: hotellitagune), Vana Anatoomikumi esine (jaotuspiirkond 3) ja Pirogovi plats (jaotuspiirkond 22).

11.3.6. Tuleb säilitada vanalinnale ja Toomemäele avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavus ja vaadeldavus.





ÜLDPLANEERING 2040+

Toomemäe jaotuspiirkondade asukohapõhised tingimused on toodud lisa 24. 

11.4. Vabaõhuväljakud ja -platsid

Vabaõhu spordi- ja mänguväljakud

Vabaõhu spordi- ja mänguväljakute asukohtade kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et igas asumis oleks koht eri vanuses ja huvidega inimestele. Korterialamu maa-alal tuleb arvestada, et väljak oleks kättesaadav mitte rohkem kui 300 m kaugusel elamust. Piirkonna spordi- ja mänguväljakutena käsitletakse ka koolide mänguväljakuid. Loodusliku kattega mänguplatsid ei kujuta endast liigilise mitmekesisuse tähenduses erilist väärtust.

Samas aitavad mänguväljakud, tõmmates enda peale osa aktiivsest välitegevusest, säilitada väärtuslikuma ja liigirohkema taimestikuga haljasalasad. Mänguväljakud tuleb kavandada selliselt, et nendel oleks tegevust eri vanuserühmadele.

Koerte jalutusalad

Üldplaneering seab eesmärgiks, et igas asumis on koerte jalutusala.

Üldplaneeringuga seatakse jalutusalade osas järgmised suunised:

11.4.1. Tagatud peab olema koera jooksutamise ja treenimise võimalus eri suurusega koertele.

11.4.2. Koerte jalutuslal peab olema sobilik inventar, piirdeaiad ja jäätmemahutid. Oluline on, et kohe sissepääsu juures oleks selgesti mõistetav info ala kasutuse kohta (soovitav välja töötada ühtne kujundus kõigile linna aladele).

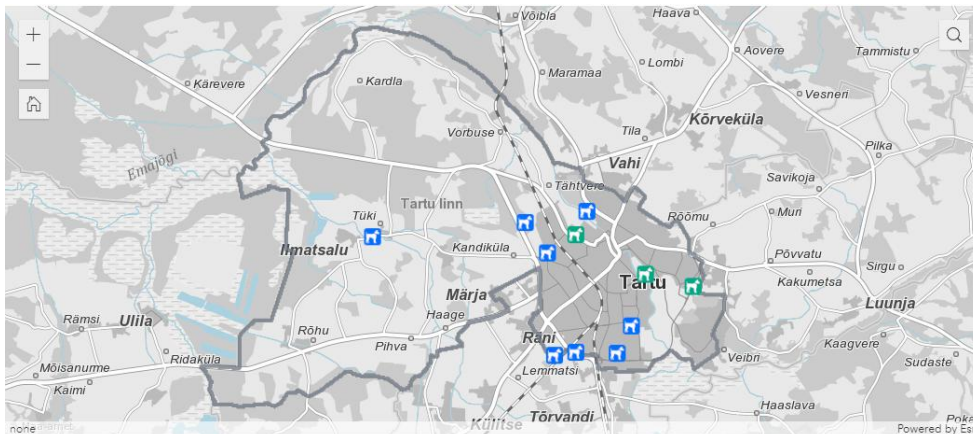
11.4.3. Alal parkimine ja mootorsõidukiga (v.a hooldus) viibimine on keelatud.

11.4.4. Alasid tuleb korrapäraselt niita ning jälgida atraktsioonide korrasolekut. Niitmine ei pea olema ühtlane kogu ala ulatuses, eriti aladel, kus see on väärtuslike taimeliikide tõttu vastunäidustatud. Võimaluse korral säilitada alade olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja rajada uut.

11.4.5. Turvalisuse ja alade kasutatavuse seisukohalt on oluline, et alad oleksid piisavalt valgustatud.



ÜLDPLANEERING 2040+



Koorteväljakute asukohapõhised suunised on toodud lisas 25. 

11.5. Linnaaiandus

Linnaaiandus on iseenda tarbeks ja/või vabatahtliku tööna kogukonna ning kogukonnaliikmete hüvanguks tehtav mittetulunduslik taimekasvatuse, mis toimub linnalises keskkonnas kas linnale kuuluvatel või eraomandis olevatel maa-aladel. Linnaaiad jagunevad juurdepääsetavuse poolest privaatseteks (nt koduaiad), avalikeks (nt asumi- ja kogukonnaaiad) ja poolavalikeks (nt ühistute ja MTÜ-de hallatavad aiamaad) ning taimekasvatuse funktsioonide poolest iluaedadeks (eesmärk on ruumi kujundamine ja kaunistamine), kogukonna-aedadeks (eesmärk on sotsiaalne lävimine ja ühistegevus) ning toiduaedadeks (eesmärk on toidu kasvatamine, muud eesmärgid kaasnevad sellega).

Linnaaianduse arendamine ja aiapidamise võimaluste loomine neile, kellele selleks võimalused puuduvad, on oluline, kuna see pakub linlastele sotsiaalseid väljundeid (liikuvus, sotsiaalne aktiivsus ja eneseteostus, loodusõpe, toidulis), suurendab linnakeskkonna liigirikkust (pakub elupaiku taimedele, putukatele, lindudele-loomadele) ning mitmekesistab ruumi tervikuna (toimib osana rohevõrgustikust, täiendab olemasolevaid ruumifunktsioone).

Lisaks loob üldplaneering võimalused uute linnaaedade rajamiseks olenevalt tekkivatest võimalustest. Selleks on mitmete maakasutuse juhtotstarvete toetavate otstarvete kirjelduste juurde lisatud „linnaaianduse maa” ühe võimaliku toetava otstarbena. Linnaaianduse levik linnalises keskkonnas on oluline linnaruumi mitmekesistamiseks, kasutusest väljas oleva maa väärtustamiseks ja linnalisele eluviisile lisaväärtuse andmiseks.



ÜLDPLANEERING 2040+

11.5.1. Juhul kui alal asub kaitsevööndeid, tuleb järgida nendes tegutsemise korda ning nõutavad tegevused kooskõlastada.

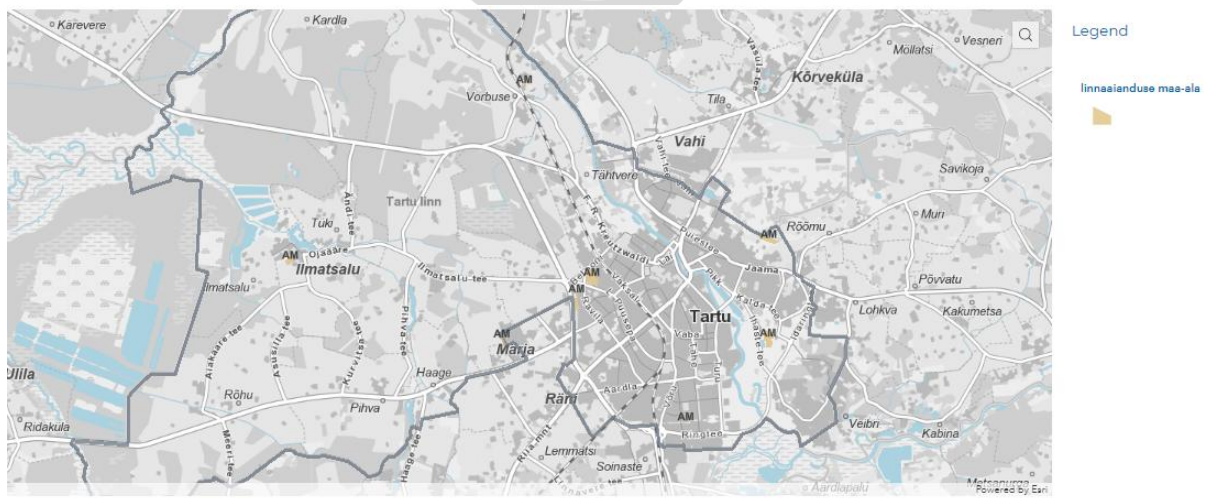
11.5.2. Aiandusalade ilme peab olema esteetiline, lubatud on üldjuhul rajatised ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned, mis on vajalikud ala eesmärgipäraseks kasutamiseks. Põhjendatud juhul on linnavalitsuse eelneval loal lubatud kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ühiskasutusega hooned.

11.5.3. Piirete paigutus ja tüüp peab ümbritsevasse keskkonda sobituma ning tuleb iga kord täpsustada.

11.5.4. Aladel lahendada kastmisvee kogumine ja kasutamine ning vajaduse korral drenaaži- ja pinnavee ärajuhtimine.

11.5.5. Kõrghaljastuse likvideerimine toimub linnas kehtiva üldise korra järgi. Haljasjätmete kompostimine peab toimuma aiandusalal ja lubatud on kompostida ka olmetarbimises tekkivaid biojätmeid, jätmete põletamine on keelatud.

11.5.6. Aiandusalal ei ole lubatud koduloomade/lindude pidamine, tule tegemine selleks ettevalmistamata kohas, küttepuude ladustamine ja mootorsõidukite parkimine/hooldamine/pesemine. Parkimine võib toimuda ühisparklas. Täpsemad tingimused määratakse maa kasutusse andmise lepingus.



11.6. Krundi roheväärtus

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks pärast selle kehtestamist välja töötada ja juurutada kruntidel seonduvalt ehitustegevusega krundi roheväärtus (KRV). Roheväärtuse meetodi eesmärk on leevendada



ÜLDPLANEERING 2040+

ehitamise mõjusid, säilitades ja rajades piisavalt haljastust ning parandades allesjääva taimestiku kvaliteeti. Kui linn muutub tihedamaks, siis tõstetakse esile roheliste alade olulisust kliimamuutustega kohanemisel. Roheväärtuse meetod parandab linna eeldusi kliimamuutustega kohanemiseks, tõhustades rohelse taimestiku mõju kruntidel ja säilitades piisavalt rohelist. Üks eesmärke on valmistuda kliimamuutuste tagajärjel üha suurenevaks üleujutuse ohuks. Taimestik leevendab üleujutuse ohtu, seob süsihappegaasi, jahutab tehiskeskonna kuumasaari ning suurendab linnakeskkonna meeldivust ja kasulikku mõju tervisele.

Üldplaneeringuga soovitatakse KRV meetodi alusel määrata krundile planeeringute ja projektide koostamisel roheväärtuse sihttase.

Planeerijal/projekteerijal tuleb erinevate roheliste elementide kombineerimisel saavutada sihttase, arvestades iga elemendi kaalutud punktisummat olenevalt selle ökoloogilisest tähtsusest, toimivusest, maastikust ja hooldusest. Haljastuse minimaalse osakaalu nõude ja roheväärtuse vastuolu korral rakendatakse välja töötatud roheväärtuse regulatsiooni.

Roheväärtus arvutatakse haljasala punktisumma ja krundi suhtena.

11.6.1. Krundi roheväärtuse (KRV) taotlustase Tartu linna asustusüksuses ja asustuse arengualadel on järgmine:

- Väikeelamumaa 0,9
- Korterelamumaa 0,9
- Ühiskondlike hoonete maa-ala 0,8
- Teenuste ja büroohoonete maa 0,8
- Kaubandus-teenindusasutuste maa-ala 0,7
- Tootmishoonete ja väikeettevõtluse maa-ala 0,5

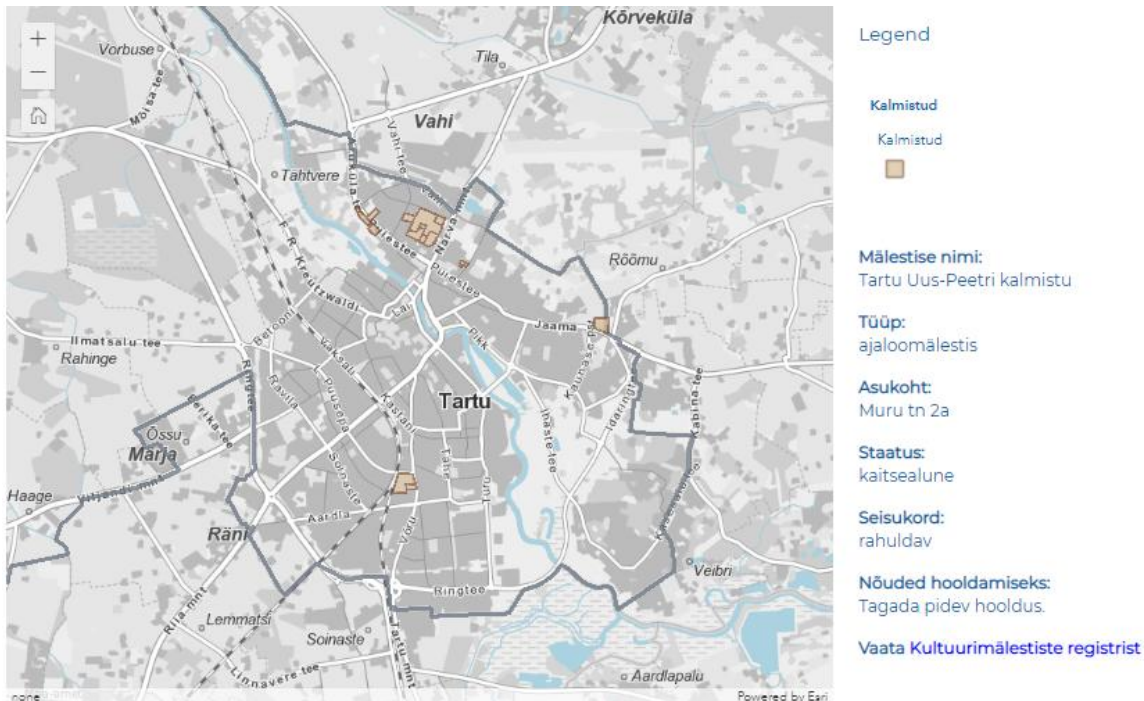
Taotlustaseme määramisel arvestati tööd: [Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale](#)

11.7. Kalmistud

Tartu linna kalmistud on mälestised. Kalmistute maa-ala laiendamist ega ka matmiseks sulgemist ette ei nähta. Matmiskohtade reserv arvestusperioodi jooksul on täiendavalt tagatud Tuigo kalmistu maa-ala. Kõikidel kalmistutel, v.a Juudi kalmistu (Roosi tn 46a), on lubatud pealematmine kalmistuseaduse tähenduses ja tingimustel.



ÜLDPLANEERING 2040+



Kalmistute asukohapõhine info on toodud lisas 26.

12. Elurikkus ja kaitstavad loodusobjektid

Haldusreformi järgses Tartu linnas on esindatud väga eriilmelised maastikud ja elupaigad koos neile omase ja iseloomuliku elustikuga – alates metsadest, soodest ja luhtadest ning lõpetades linnaparkide ja aedadega.

Elurikkuse ehk bioloogilise mitmekesisuse seisundit peetakse tänapäeval oluliseks elukvaliteedi näitajaks. Elurikkuse moodustavad taime- ja loomaliigid ning muud eluvormid ja nende elupaigad.

Tartu linnas on sellisteks paikadeks eelkõige pargid, puhkemetsad ja kaitsealad.

Kaitstavatest loodusobjektidest on Tartu linnas esindatud kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püselupaigad ja kaitstavad looduse üksikobjektid.

Neist ulatuslikumad on Ropka-Ihaste ja Kärevere, ka Alam-Pedja, Anne ja Keeri-Karijärve looduskaitsealad. Lisaks on moodustamisel Raja-Kärevere loodus-kaitseala eesmärgiga võtta kaitse alla seni ebapiisavalt kaitstud salu- ja soovikumetsad.

Suuremad kaitstavad loodusobjektid linnas kattuvad rahvusvahelise Natura 2000 võrgustiku aladega.



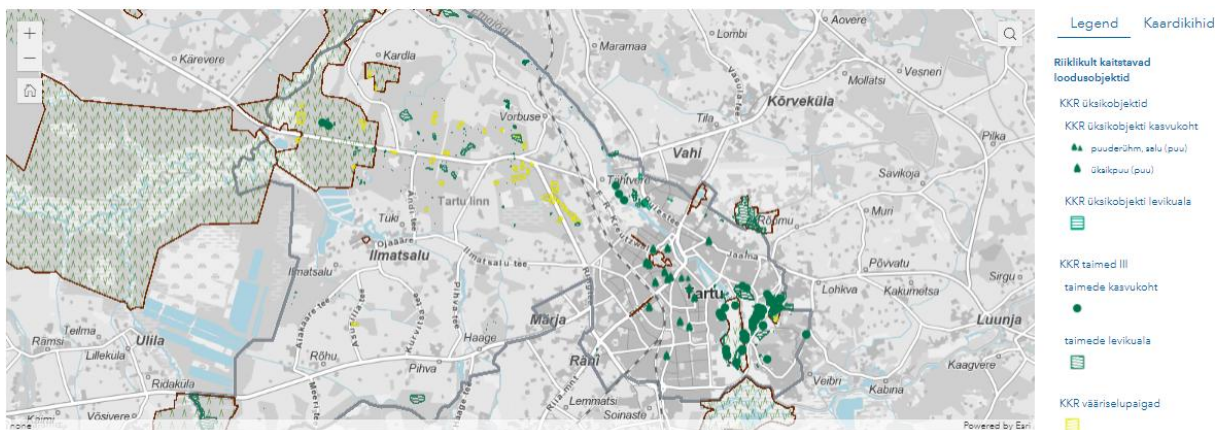
ÜLDPLANEERING 2040+

Põhjalikum ülevaade linna elurikkuse ja kaitstavate loodusobjektide kohta on esitatud üldplaneeringu [KSH aruandes](#). Kaitstavate loodusobjektide kohta esitatav teave tugineb Eesti Looduse Infosüsteemi [EELIS](#) andmetele.

Arendustegevus ja planeerimine kaitstavatel loodusobjektidel:

12.1. Mistahes arendustegevustes tuleb lähtuda eeskätt kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärgist. Üldplaneeringu elluviimisest tuleneva võimaliku ebasoodsa mõju vältimiseks neil aladel tuleb eelnevalt analüüsida mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Kavandatav tegevus nt. ehitiste püstitamine, matkaradade rajamine, veekogude süvendamine, on võimalik vaid juhul, kui tegevusega ei kaasne oluline ebasoodne mõju kaitstavatele loodusobjektidele.

12.2. Natura 2000 alade puhul tuleb arvestada, et üldplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine ei tohi kahjustada Natura 2000 alade kaitse-eesmärke. Selleks tuleb ruumilise arengu ja kaasnevate tegevuste rakendajal igakordselt kaaluda tegevuse võimalikku ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja vajadusel algatada keskkonnamõju hindamise menetlus ning viia vajalikus täpsusastmes läbi Natura hindamine.



* Riiklikult kaitstavate loodusobjektide andmed on pärit infosüsteemist EELIS seisuga 24.03.2021.

13. Maardlad

Maardla on geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või selle osa koos vahekihtidega. Üldplaneeringus on maardlad esitatud taustteabena. Uute



ÜLDPLANEERING 2040+

maardlate arvele võtmine, nende kasutusele võtmine maavara kaevandamiseks, samuti kaevandatud alade laiendamine toimub vastavalt valdkondlikele õigusaktidele ja arengukavadele. Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse kavandamisel tuleb arvestada maapõue ja maavara kaitse põhimõtetega, mis on täpsemalt reguleeritud maapõueseaduses.

Elamumaade planeerimine maardlale on üldjuhul vastuolus maapõue kaitse põhimõtetega.

Ent ajalooliselt kujunenud olukorras paiknevad nii Ilmatsalu savimaardla Ilmatsalu külas, aga ka Vanaaseme savimaardla 2. plokk Vorbuse külas elamutega hoonestatud aktiivses kasutuses olevatel maadel, kus võimalike karjääride avamisega või laiendamisega killustatakse olemasolevat asustust ja halvendatakse elukeskkonda (muutused maastikus, keskkonnahäiringud jms).

Ilmatsalu savimaardla idapoolne kolmandikosa paikneb olemasoleval valdavalt korterelamutega hoonestatud elamumaal ja ühtlasi maa-alal, mis on üldplaneeringuga määratud Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arengualaks.

Üldplaneeringuga seatakse järgmised maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused:

13.1. Võimalusel tuleb vältida maardlate kasutuselevõttu väärtuslikel põllumajandusmaadel ja väärtuslikel maastikel.

13.2. Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevate maardlate kasutuselevõtu korral tuleb kaevandatud ala korrastamisel põllumajandusmaa võimalusel taastada.

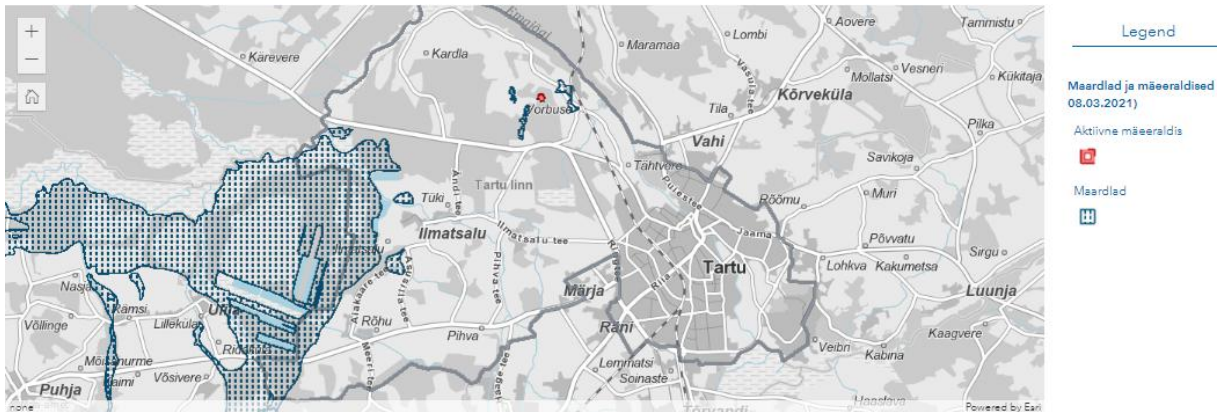
13.3. Kaevandamise majandusliku otstarbekuse korral tuleb kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning vajadusel lisada maavara kaevandamise keskkonnaloale negatiivse mõju leevendustingimused. Kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel ja korrastamisprojekti koostamisel näha ette maastikuliste väärtuste taastamine võimalikult samaväärses seisundis.

13.4. Rohelise võrgustiku alal paiknevate maardlate kasutuselevõtu korral tuleb kaevandusala korrastada eelistatult viisil, mis tagab korrastatud ala edasise toimimise rohevõrgustiku osana.

13.5. Võimalusel tuleb vältida asustuse ja maa muude kasutusviiside, mida kaevandamine võiks häirida, kavandamist maardlate vahetusse lähedusse.



ÜLDPLANEERING 2040+



* Maardlate ja mäeeraldise piirid on pärit keskkonnaregistri maardlate andmebaasist seisuga 08.03.2021.

14. Veekogud

14.1. Veekogud ja nende kaldad

Tartu linna suurim ja linna arengut enim mõjutav veekogu on Emajõgi, mille pikkus haldusreformi järgses Tartus ulatub 30 kilomeetrini. Suur-Emajõgi on Tartu ainus laevatatav ja avalik veekogu ning veekogu, mis koos vanajõgedega kuulub kogu ulatuses suurte ülejutusalaadega siseveekogude hulka.

Eelnimetatud erisuste tõttu käsitletakse Emajõe ja selle kaldaid linna muudest veekogudest eraldi.

Veekogude ja nende kallaste kasutamisel tuleb arvestada piirangutega, mis peamiselt lähtuvad looduskaitse-, vee- ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest.

Arvestades Tartu linna arengu üldisi suundumusi jõe kallastel, milleks on linnaruumi tihendamine Tartu linnasüdames ja teiselt poolt looduskeskkonna säilimiseks ja jõeäärseks puhkuseks vajalike tingimuste loomine Tartu linna maalises piirkonnas, seatakse üldplaneeringuga Emajõe kallastele piirkonniti erinevad maakasutus- ja ehitustingimused.

Tartu linnale (asustusüksus) on läbi pika ajaloo olnud omane asustuse ja aktiivse tegevuse koondumine jõe äärde ning seda arvestatakse kallaste ning vee-ala üldiste ehitus- ja kasutustingimuste määramisel üldplaneeringus. Emajõe tähtsuse suurenemiseks ja kaldaalade arendamiseks ka mujal linnas nähakse üldplaneeringuga ette kogukonna jõekohvikuid, Lodjakoja aktiivset toimimist, kampingut Emajõe ja Anne kanali vahelisele alale, rohkeid sildumisalasid ja katkematud terviserajad



ÜLDPLANEERING 2040+

kogu linna territooriumil. Sildumisvõimaluste loomisega peab kaasnema ka kaldaäärse taristu areng. Kesklinnas kujundatakse linna keskseks jõeväljakuks Vabaduse pst piirkond Kaarsilla ja Võidu silla vaheline ala. Koos promenaadide rekonstrueerimisega ehitatakse Emajõe kaldaaladel välja tehniline taristu ürituste korraldamiseks ja toitlustusasutuste tegutsemiseks.

Tartu linna maalises piirkonnas arvestatakse jõe kaldaaladele ehitamise või maakasutuse tingimuste seadmisel kaldakaitselisi piiranguid, milleks on kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja Emajõe kui korduva üleujutusega siseveekogu kõrgveepiir, mille määramisel arvestatakse alluviaalsete muldade paiknemist. Eelnev tähendab, et maalises piirkonnas ulatuvad looduslike ja maastiku tingimuste tõttu Emajõe kaldast lähtuvad tegevuspiirangud kohati mitmete sadade meetrite kaugusele jõe kaldajoonest. Maalises piirkonnas seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks tagada Emajõe kaldaala säilitamine looduslikuna võimalikult suures ulatuses ning hoida ja säilitada jõe kalda väärtuslikku maastikku ja loodusväärtusi laiemalt.

Looduslikud üleujutatavad alad on suurvee perioodidel puhvriks, kuhu koguneb vesi, mis ületab jõe sāngi lühiajalise vastuvõtuvõime. Kui kalda puhveralad täidetakse maapinna tõstmisega või isoleeritakse jõest kaldakindlustustega, siis võib üleujutatav ala tekkida või üleujutuse esinemise tõenäosus suureneda mõnes teises piirkonnas ja sellepärast tuleb nimetatud tegevusi vältida. Looduslike puhveralade säilitamisega välditakse üleujutusega kaasnevat võimalikke negatiivseid mõjusid (sh üleujutusest tingitud kahju inimeste varale) kogu Tartu linna territooriumil.

Tartu linna muud veekogud on valdavas enamuses inimtekkelise iseloomuga, üldplaneeringuga nähakse nende säilitamine, seniste supelrandade ja külgnevate puhkealade ulatuse täpsustamine.

Puhke- ja supluskohtadena oluliste veekogude kallaste avaliku kasutuse tagamiseks tehakse üldplaneeringuga ettepanek määrata Haage järv, Leetsi järv ning Ilmatsalu paisjärv ja Ilmatsalu jõgi kogu ulatuses avalikult kasutatavateks veekogudeks.

Emajõe kalda-ala ehitiste eelistatud asukohtade määramisel on tuginetud tööle „Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve, Emajõe ning seotud jõgede kalda- ja veealade kasutamise uuring“ (Artes Terrae, 2020).

Ehitustingimused Emajõe vee-alal ja kaldal:

14.1.1. Jõe osalisel sulgemisel sildumis- või sadamarajatistega tuleb



ÜLDPLANEERING 2040+

arvestada peale õigusaktides sätestatu ka jõe faarvaatrit ja jõel liikumist erinevat tüüpi veesõidukitega (sh kanuud, süstad, sõudepaadid).

14.1.2. Jõe seisundit potentsiaalselt mõjutavate tööde kavandamisel tuleb arvestada üldisemalt veekogu ja kalastiku kaitse nõudeid ning vältida olulist mõju avaldavate tööde tegemist nii suurvete ajal kui ka kalade rände- ja kudeperioodidel. Ehitamisel tuleb rakendada meetmeid, et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal).

14.1.3. Paadisilla rajamisel tuleb arvestada kallasraja säilimisega jõe ääres ja terviseraja katkematus tagamisega. Terviserada peab olema kergelt, takistusteta läbitav jalakäijale ja ratturile ning olema selgelt ja arusaadavalt ühendatud võrgustikku.

14.1.4. Paadisilla kavandamisel tuleb välja selgitada võimalik juurdepääs tänavalt.

14.1.5. Üldplaneeringuga paadisillale kavandatud alal on lubatud hoida veesõidukeid.

14.1.6. Kaldaga püsivalt ühendatud ja funktsionaalselt seotud alus üldplaneeringu tähenduses on kas veekogu põhjale toetuv ehitise või ehitisena käsitletav, kaldaga püsivalt ühendatud ujuvalus, mida ei kasutata veesõidukina ja on ehitatud antud alale sobivaks avalikul otstarbel kasutamiseks. Alal ei ole lubatud hoida veesõidukeid v.a. ehitise küllastajaid teenindavad paadid, jetid vms väikesõidukid.

14.1.7. Kaldaga püsivalt ühendatud ja funktsionaalselt seotud alale võib ehitada või paigutada avaliku kasutusega ehitisi (nagu näiteks jõekohvik).

14.1.8. Kaldaga püsivalt ühendatud ja funktsionaalselt seotud aluse välisilme, parameetrite ja täpse asukoha määramisel tuleb arvestada ümbritsevat loodus- ja ehituskeskkonda, sh. 10% tõenäosusega esinevat madalveepiiri ja kõrgveepiiri, kaldarajatise iseloomu ja jõesetete liikumist.

14.1.9. Kaldaga püsivalt ühendatud ja funktsionaalselt seotud ehitise kavandamisel tuleb muuhulgas lahendada kaldaga ühendamine, selleks vajadusel kindlustuse ümberehitamine, juurdepääsud tänavani ja teenindamine (sh näiteks prügimajandus). Aluse parameetrid ja välisilme peab sobituma ruumi, arvestada tuleb kaldapealset vaadet, pikivaadet jõelt ja vaadet vastaskaldalt.

14.1.10. Isiklikul otstarbel kasutatavate paatmajade ja paatsaunade pikaajalist ankurdamist linna territooriumile väljaspool sadamaid üldplaneeringuga ette pole nähtud.



ÜLDPLANEERING 2040+

- 14.1.11. Sadamad on valdavalt huvisadamad või paadisadamad, mis teenindavad alla 24 meetrise kogupikkusega veesõidukeid. Paadisadamatel ei pruugi kõigil olla teenindushooneid sadama maa-alal.
- 14.1.12. Kaubasadama ja kuivdoki jaoks on linnas planeeritud Tartu vangla tagune Idaringteega külgnev umbes 4 hektari suurune maa.
- 14.1.13. Väike-Anne kanali paadisadama ühendus jõega toimub paadikanali kaudu (sadama osa).
- 14.1.14. Üldplaneeringuga supelrannaks määratud maa-alale ja külgnevale veealale tohib paigaldada või ehitada muuhulgas järgmisi randa teenindavaid rajatisi: riietuskabiinid, pingid, palliplatsid, mängu- ja spordirajatised, teisaldatavate tualettide alused, varjualused, ujumissillad, vettehüppetornid, valgustid, teenindavad parklad ja juurdepääsuteed veekogule.
- 14.1.15. Supelranda on lubatud ehitada üks, kuni 150 m² ehitisealuse pinnaga hoone, mille kasutamise otstarve võimaldab osutada üksnes supelrannaga seotud teenuseid. Supelranna hoone osas tehakse ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonet ei ole lubatud kavandada toimivale päevitusale.
- 14.1.16. Supelranna krunti ei tohi jaotada.
- 14.1.17. Tartu linnas tagavad vaba liikumise Emajõe kaldal haljastatud kaldapromenaadid kesklinnas, kõvakattega jalg- ja rattateed väljaspool kesklinna ning looduslikul reljeefil kulgevad katkematud veekogu äärsed rajad, mida saab läbitavaks kujundada sildade, truupide, sõelmete jms täitematerjalidega.
- 14.1.18. Emajõe kaldapromenaadid arendatakse välja esinduslikena ja ümbritsevasse linnaruumi arhitektuurilt sobivatena.
- 14.1.19. Kaldapromenaadide arendamisel peetakse silmas ka vajadust säilitada Emajõe kallaste rohekoridori potentsiaal, kavandades kallastele mitmekesise rindelisusega haljastust.
- 14.1.20. Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).



ÜLDPLANEERING 2040+

14.1.21. Terviserajad peavad olema kõikjal kergelt, takistusteta läbitavad jalakäijale ja ratturile ning olema selgelt ja arusaadavalt ühendatud võrgustikku.

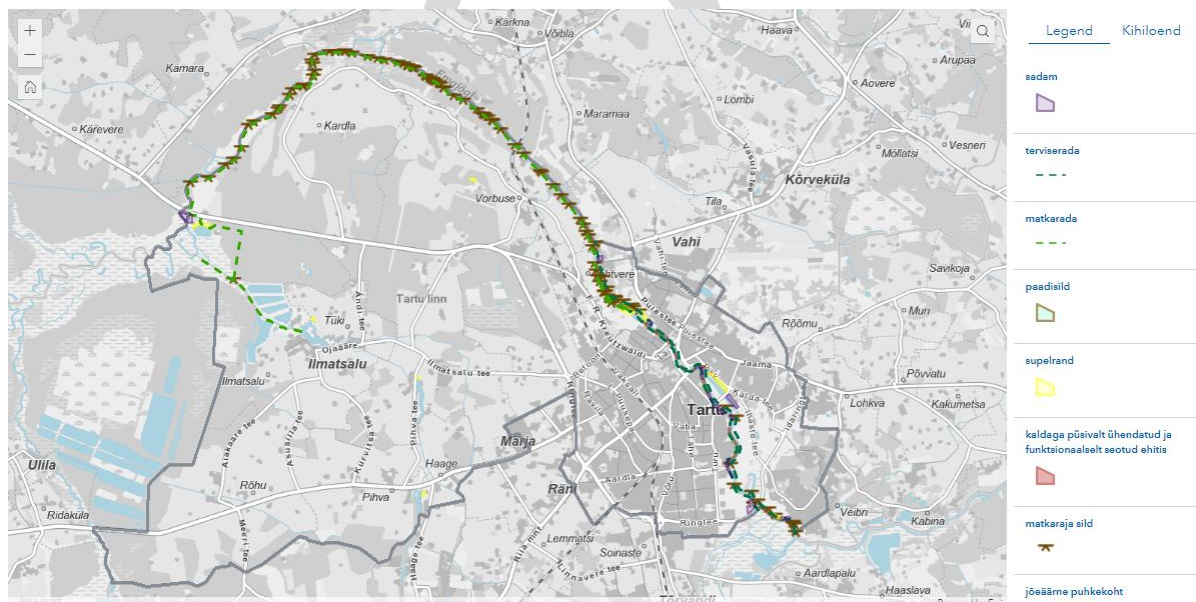
14.1.22. Juhul, kui puuduvad looduskaitse piirangud, tuleb tervise- ja rattarajad kavandada jalgsi ja jalgrattaga aasta ringi läbitavaks.

Tartu linna maalises piirkonnas Emajõe kalda-ala ehitistele ja neid teenindavatele maa-aladele määratud üldised ehitus- ja kasutustingimused:

14.1.22. Üldplaneeringuga kavandatakse Emajõe paremkaldale paarikümne kilomeetri pikkune matkarada (Emajõe matkarada) alates Kärevere sillast kuni dendropargini.

14.1.23. Vaba läbipääsu planeerimine Emajõe kallastele on avalikes huvides, et tagada piirkonna elanikele ja linlastele võimalused vabaõhu puhkuseks ja avada takistusteta juurdepääs jõele.

14.1.24. Tartu maalisse piirkonda ei ole Emajõe supelrandu kavandatud.



Veekogu ja kaldarajatistega seotud asukohapõhised tingimused on toodud lisas 27. 

14.2. Kallaste avalik kasutus

[Kallasrada](#)



ÜLDPLANEERING 2040+

Veekogude kallaste vaba kasutamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus (KeÜS), mis sätestab kallasraja mõiste. Kallasrada on avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kaldariba laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

KeÜS kohaselt puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas, joogi- ja tootmisvee veehaarde vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas, enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale ehitatud ehitisel, hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisel, kalakasvatusehitisel, hüdroelektrijaama vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas.

Emajõe kui laevatatava veekogu kallasraja laius on 10 meetrit.

Kallasraja võib sulgeda ülekaaluka avaliku huvi korral ja üksnes üldplaneeringuga.

Vaba liikumine Emajõe kallastel

Üldplaneering seab eesmärgiks tagada kogu Tartu linnas pidev ja takistusteta liikumisvõimalus kogu Emajõe kalda ulatuses. Üldplaneeringuga määratakse Emajõe kallaste vaba kasutamise tingimused, sealhulgas tingimused kallasraja kasutamiseks ja seal takistamatult liikumise võimaldamiseks, kallasrajale juurdepääsude tagamiseks ning erandlikel juhtudel tingimused kallasraja sulgemiseks ning suletud kallasrajast möödapääsu tagamiseks.

Tartu linnas (asustusüksuses) on Emajõe avalik kasutamine ja vaba liikumine jõe kallastel valdavalt tagatud nii kallasraja vööndis kui ka sellest veidi kaugemal. Jõe kaldapromenaadid, jalg- ja rattarajad, samuti terviserajad ja jõeni viivad juurdepääsutanavad paiknevad valdavalt linna maal ulatudes jõe vasakkaldal Tartu valla piirist kuni Luunja valla piirini (v.a. Kvissentali linnaosas) ja paremkaldal Tähtvere spordipargist kuni Kambja valla piirini.

Emajõe kallasraja looduslike takistustena Tartu linna maalises piirkonnas saab käsitleda muuhulgas liigniisket või soostunud kaldaala, tugevalt võsastunud ja kaldal kõndimist takistavat võsa, looduslikke ojasid või veega täitunud lohke. Olulisemateks inimtekkelisteks takistusteks, mis ei võimalda kallasrajal liikumist, on maaparanduskraavid, samuti Emajõega ühenduses olevad lühemad või pikemad paadikanalid.

Juurdepääsud kallasrajale



ÜLDPLANEERING 2040+

Üldplaneeringu ülesannetest tulenevalt kavandatakse linna maalises piirkonnas Emajõe kallasrajale mitmeid avalikult kasutatavaid juurdepääse, osa neist kavandatakse sõiduteedeks ehk juurdepääsudeks mootorsõidukitele ja teine osa jalgteedeks. Mootorsõidukite jaoks on juurdepääsud kallasrajale ette nähtud üksnes neis kohtades, kuhu on planeeringuga kavandatud kas slipp või poollooduslik kaldaala, mis on spetsiaalselt kohandatud paatide jm veeliiklusvahendite vette laskmiseks ja veest välja tõmbamiseks või kuhu on kavandatud puhkekoha parkla. Kui parkla on planeeritud puhkekohast ja kaldaalast eemale, siis ei ole lubatud mootorsõidukitega vee ääres parkida ja pikemalt peatuda.

Lisaks üldplaneeringuga kavandatule on lubatud teid ja jõeäärset puhkajat (telkijat, kalastajat) teenindavaid parklaid ehitada jõe kaldavööndis ka mujale, kuid kalda ehituskeeluvööndisse on lubatud rajada üksnes avalikult kasutatavaid teid ja parklaid ning üksnes planeeringu alusel.

Kallasraja vööndisse rajatud paadikanalid

Üldplaneeringuga on kavandatud Tartu linna maalises piirkonnas Emajõe kallasraja sulgemist ja raja viimist vahetult ümber üheksa paadikanali.

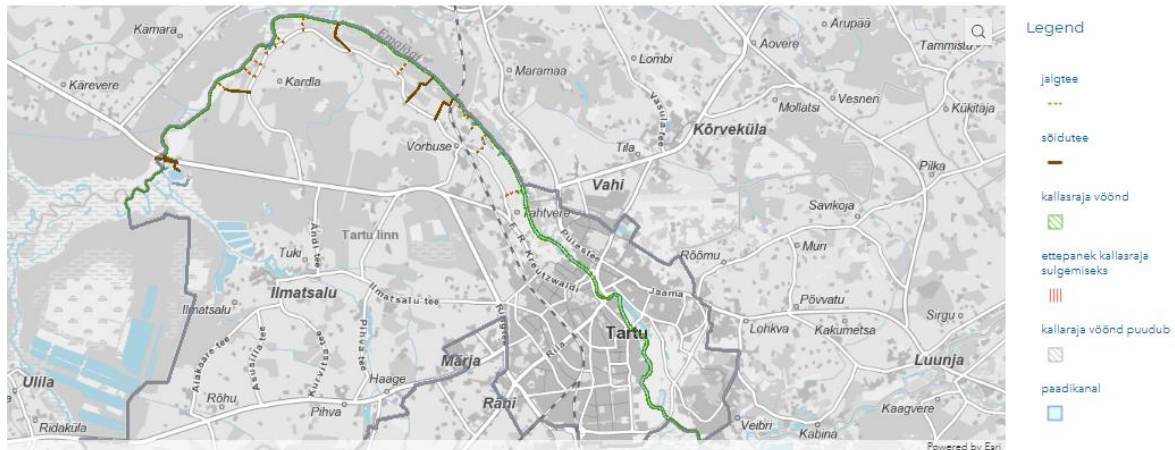
Paadikanalid lõikavad läbi jõeäärse rohekoridori ning on vaba ja turvalise liikumise olulisemateks takistusteks jõe kaldal. Jõeäärse vaba liikumise võimaldamiseks kavandatakse paadikanalitele, nagu ka jõkke suubuvate eesvoolukraavide ja looduslike ojade suudmetele, väikesillad või purded.

Paadikanali ja sellega seotud kaldakinnistute omanikega kokkuleppe saavutamisel on lubatud, et sildu üle paadikanalite ei rajata. Kokkuleppe sisuks on, et Emajõe 10 m laiune kallasrada suletakse kanali lõigus ning kaldakinnistu omanik võimaldab inimeste vaba liikumist ümber üldplaneeringuga määratud ja kokkulepitud mõõtmetega paadikanali.

Mujal maalises piirkonnas Emajõe kallasrada üldplaneeringu alusel ei sulgeta, vaid liikumine kallasrajal peab toimuma üle paadikanali, maaparanduskraavi, oja vmt takistuse rajatud turvalise väikesilla kaudu.



ÜLDPLANEERING 2040+



Kallaste avaliku kasutusega seotud asukohapõhine info on toodud lisas 28. 

Muude veekogude avalik kasutus

Lisaks eelpool käsitletud Emajõeale on Tartu linna haldusterritooriumil Keskkonnaregistri andmetel 34 suuremat või väiksemat veekogu, millest on puhkeotstarbelises mõttes olulisemad:

- Anne kanal – tehisjärv, veepeegli pindala 9,4 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis
- Väike-Anne kanal – tehisjärv, veepeegli pindala 5,5 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis
- Haage järv – paisjärv, veepeegli pindala 9 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis
- Rahinge järv – paisjärv, veepeegli pindala 12 ha, avalikult kasutatav, linna omandis
- Ilmatsalu järv – paisjärv, veepeegli pindala 22,5 ha, avalikult kasutatav osaliselt, linna omandis
- Leetsi järv – tehisjärv, veepeegli pindala 10,8 ha, suund muuta veekogu avalikult kasutatavaks, järve põhjaosa on riigi omandis lõunaosa eraomandis
- Jummissaare järv – tehisjärv, veepeegli pindala 1,2 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis
- Raadi järv – looduslik järv, veepeegli pindala 4,5 ha, avalikult kasutatav, riigi omandis
- Rõhu järv – paisjärv, veepeegli pindala 1,2 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis
- Supilinna tiik – tehisjärv, veepeegli pindala 2,5 ha, ei ole avalikult kasutatav, linna omandis
- Ilmatsalu jõgi – tugevasti muudetud veekogu, pikkus koos lisajõgedega 26,2 km, valgala suurus 133,8 km², osaliselt avalikult kasutatav.

14.3. Emajõe kõrgveepiir ja üleujutusohuga alad

Emajõe kõrgveepiir

Emajõgi koos vanajõgedega on õigusaktiga määratud suurte üleujutusosaladega siseveekogude hulka, mille puhul loetakse kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Tuginedes mullastiku- ja kõlvikuandmetele täpsustati Emajõe kõrgveepiirist lähtuva kalda ehituskeeluvööndi paiknemist (Emajõe kaldale ulatuvad kitsendused, kõrgveepiirist lähtuv Emajõe kalda



ÜLDPLANEERING 2040+

ehituskeeluvöönd). Vööndi asukoht on tinglik, kuna on määratud lähtudes Maa-ameti andmebaasis olevatest mullastiku- ja kõlvikuandmetest kaardi koostamise ajahetkel.

Emajõe üleujutusohuga alad

Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arvestada Emajõest lähtuva üleujutusohuga, sealhulgas kliimamuutustega (veetaseme tõusust ja sademete rohkusest tingitud üleujutuste võimendumine) kaasnevate võimalike riskidega kogu linna haldusterritooriumil ja kavandada ruumilised lahendused riskide maandamiseks.

Emajõe üleujutusohuga ala piiri määramisel võetakse aluseks 2018. aastal linna tellimusel valminud töö „Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel“ monitooritud Emajõe tasemed ja uuringutega täpsustatud üleujutuskaardid. Tööst tuleneb, et Emajõe kaldale uute hoonete ehitamisel ja maakasutustingimuste määramisel ei lähtuta lammi-madalsoomuldade leviala kaardist (Emajõe kõrgveepiirist), vaid töös täpsustatud üleujutusohuga ala piirist. Põhjuseks on, et mullastiku leviala kaart erineb uuringutes tuvastatud üleujutuse andmetest, sh harvade üleujutuste andmetest.

Tartu linnas (asustusüksus) paiknevad üleujutusohuga ala piirist madalamal ja jäävad üleujutuse ohutsooni Supilinna, Kesklinna, Uueturu, Sadama, Ees-Karlova, Taga-Karlova, Ropka tööstuse, Ujula-Kvissentali, Ülejõe, Ees-Annelinna, Kesk-Annelinna ja Vana-Ihaste asumid.

Vähendamaks Emajõe üleujutustest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele seab üldplaneering tingimuse, et üleujutusohuga ala piiriks on 1% kõrgusjoonele vastav absoluutkõrgus Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000), mis Tartu linna piires jääb vahemikku 34,7 m (Kärevere silla piirkond) kuni 33,5 m (Ihaste piirkond).

1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piir on esitatud planeeringu andmekihina.

Linnapiirkonnas määratakse Emajõe kalda üleujutusohuga aladele järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

14.3.1. Planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonna olemasoluga ning rakendada ennetavaid, välditavaid ja valmisoleku meetmeid.



ÜLDPLANEERING 2040+

14.3.2. Emajõe kallastel tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses rohealadid, mis toimivad nii üleujutuse puhveraladena kui kaitsevad kaldaid erosiooni eest.

14.3.3. Üleujutatavatel aladel tuleb anda planeeringuala ja selle lähiümbruse vertikaalplaneerimise lahendus detailplaneeringu staadiumis. Planeerimisel üleujutusega aladele tuleb hinnata pikemas perspektiivis kaasnevat mõju, sh kumulatiivset mõju, üleujutuste ulatusele.

14.3.4. Uusarenduste planeerimisel kinnise sajuveesüsteemiga arvestada 1% veetaseme tõenäosusele juurde vähemalt 0,5 m (sh maapealsed rajatised) ning hoonete null-tasandile vähemalt 0,8 m ehk 0,5 m, millele lisatakse veel 0,3 m (sokli kõrgus), mis teeb kokku 0,8 m. Eelpool kirjeldatu vastab Kvissentali piirkonna üleujutustsoonis abs kõrgusele 34,7 m, tsoonis Piiri tänavast ja Lodjakojust kuni Võidu sillani kõrgusele 34,5 m ning Võidu sillast linna piirini kõrgusele 34,3 m.

14.3.5. Kui sajuveesüsteemi projekteerimise/planeerimise kontrollarvutused näitavad, et nimetatud kõrgustega ei ole võimalik toimivat sajuveesüsteemi rajada (nt suur sajuvee vooluhulk), siis tuleb maapinna kõrgust suurendada maapinna täitmise teel või muuta tegevuselahendust/asetust. Samuti tuleb suurendada hoonete sokli kõrgust kui see on vajalik arhitektuursetel või konstruktiivsetel kaalutlustel. Hoone null-tasandi ja maapinna kõrguse madalamaks viimiseks on vajalik kontrollarvutuste koostamine ja/või lahtise sademeveesüsteemi rajamine.

14.3.6. Olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada üleujutusest tulenevaid riske, aga samuti hoone ruumilist sobivust keskkonda. Linnaruumilistel kaalutlustel võib erandkorras lubada eluhoone korruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui üleujutusest lähtuva ohu vastu rakendatakse muid efektiivseid meetmeid.

14.3.7. Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (nt maapinna täitmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit (sh veerežiimi).

14.3.8. Ojade/kraavide asendamine torustikega ning nende sulgemine lokaalse üleujutuse vältimiseks reeglina ei ole lubatud. Erandina on see lubatav insener-tehniliste arvutuste põhjal koostatud projektlahenduse alusel.

14.3.9. Madalamate ehituskõrguste korral, üleujutuspiirkondades, kui selline valik on vältimatu (olemasolev olukord nt Supilinnas või Ihastes), saab alternatiiviks olla üleujutusvastaste kaitsetammide rajamine, üleujutusvee süsteemide sulgurite paigaldamine ja ülepumpamine. Konkreetsed lahendused antakse vastavate projektidega või tegevuskavadega.



ÜLDPLANEERING 2040+

14.3.10. Madalamale ehituskõrgusele tohib rajada: Emajõe äärde viivaid tupikteid, mis ei ole juurdepääsuks elamutele, ühiskondlikele- või tootmishoonetele ning laoplatsidele, looduslähedase kattega kergliiklusteid, spordi- ja loodusradu, loodusliku katendiga puhkealaid, samuti neid teenindavad ning vett läbilaskva katendiga parklaid ja ujuvahendeid teenindavad rajatisi: kaisid, slippe, teenindusplatse.

14.3.11. Kaldaäärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehnorajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu põhjustavate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest mis sõltuvalt ala asukohast on Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000) 34,18 m abs.

Tartu linna maalises piirkonnas Emajõe kalda üleujutusohuga aladele seatud maakasutus- ja ehitustingimused:

14.3.12. Uusi hooned on lubatud Emajõe kaldaalale püstitada vaid üldplaneeringuga Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piirile vastavast maapinna looduslikust absoluutkõrgusest kõrgemale. Eelnev tähendab, et uute hoonete ehitamisel ei ole lubatud maapinda tõsta, vaid ehitamiseks sobliku ala määramisel tuginetakse kaldaala maapinna looduslikele, inimtegevusest mõjutamata kõrgusandmetele.

14.3.13. Emajõe 1% üleujutusohuga ala piirist tulenev ehituskeeld ei laiene:

- uute hoonete ehitamisele Vorbuse külas Jõerahu ja Jõekääru tänavatel, Ööbiku tee, Piibu tee piirkondades, lisaks kavandataval Tiksoja sillakoridori ja dendropargi vahelisel alal, Emajõe kalda tiheasustusosal. Neis piirkondades on sõltumata Emajõe üleujutusohuga ala piiri asukohast lubatud uusi hooned ja neid teenindavat taristut ehitada kas vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele või tulenevalt Tartu linna ja Tähtvere küla asustusüksuste piiride muutmise ettepanekust, mille tulemusena kujuneb kaldaalale linnaline asum. Uute hoonete ehitamisel eelnimetatud aladele peab maapealse korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus vastama Emajõe üleujutusohuga ala piiri 1% kõrgusjoone absoluutkõrgusele antud asukohas. Neis piirkondades olemasolevate elamute vahele uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada üleujutusest tulenevaid riske, kuid ka uute hoonete sobivust ümbritsevasse keskkonda. Esteetilistel, ehitustehnilistel ja keskkonnakaalutlustel võib erandkorras lubada eluhoone korruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui üleujutusest lähtuva ohu vastu rakendatakse muid efektiivseid meetmeid.
- hoonet teenindavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele, sh juurdepääsuteedele.
- eluhoone õuealale püstitatavatele abihoonetele.



ÜLDPLANEERING 2040+

- planeeringuga puhke- ja rekreatsiooni eesmärgil kavandatavatele avalikkusele suunatud veekogude äärsetele ehitistele, muuhulgas Emajõe ja Linnutee matkarajale ja nende puhkekohtade ehitistele, looduslähedase kattega kergliiklusteedele, loodusliku katendiga spordi- ja loodusradadele, avalikke puhkekohti teenindavatele vett läbilaskva katendiga sõiduteedele ja parklatele.



Üleujutusohuga seotud asukohapõhine info on toodud lisas 29. 

14.4. Ettepanekud kalda ehituskeeluvööndi muutmiseks

Tartu linnas (asustusüksus) tehakse ettepanek Emajõe kallaste ehituskeeluvööndi täpsustamiseks. Ehituskeeluvöönd on täpsustatud kooskõlas looduskaitseaduse ja selle erisustega, mis kehtivad linna veekogude kohta (keskkonnaregistrisse kantud või seal viidatud veekogudele). Lisaks on arvestatud planeeringute raames vähendatud/suurendatud ehituskeeluvööndit. Ajaliseks versta-postiks määrati 2004. a, võttes aluseks mh asjaolu, et ehituskeeluvööndi seadmise regulatsiooni ajakohastati just sel ajal (nt alluviaalsete muldade temaatika sätestamine jms). Kalda ehituskeeluvööndi muutmisel kesklinnas on aluseks põhimõte, kus hoonestuse (asustuse) suunamise kaudu elavdada jõe kallaste kasutust ja seeläbi suurendada kallaste turvalisust. Kesklinnas seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks suurendada Emajõe kallaste kasutusaktiivsust, säilitada vaba liikumine ja juurdepääs, arendada kallaste piirkonda edasi ja siduda see ülelinnalise Emajõe kallasadade võrguga. Jõe kaldal kujundatakse olulist kasutusaktiivsuse suurenemist Võidu silla ja Kaarsilla vahelisel alal (nn jõe väljaku kujundamine) ning Sadama asumis jõesadama piirkonnas.



ÜLDPLANEERING 2040+

Alad, kus on taotletud kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, piirnevad enamasti poollooduslike tehiskallastega või tehiskallastega. Seetõttu ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine olemasolevaid poollooduslikke kooslusi jõe kallastel ega lähe vastuollu muude kalda kaitse eesmärkidega. Alade kasutusintensiivsuse suurenemist soosib jõepiirkonna traditsiooniliselt aktiivne kasutus nii elamis- kui ka puhkepaigana, samuti ettevõtluspiirkonnana. Emajõe kaldad on ajalooliselt olnud asustuse koondumiskohad, mida siiani toetavad kinnisasjade piirid ning olemasolevad teede- ja tehnovõrgud.

Ehituskeeluvööndi piirangut ei kajastata üldplaneeringus linna piires kohtades, mis tulenevad looduskaitseeaduse erisusest, et järve või jõe kaldal metsamaal (metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses) ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Metsi Tartu linnas veekogudel kallastel ei paikne, metsamaad (kalmistu, parkmets jms) linna territooriumil maakatastri mõistes ei käsitleta ja sellest tulenevat vööndit ei näidata.

Looduskaitseeaduse kohaselt on Tartu linnas asuvate veekogude kallaste piirangu- ja ehituskeeluvöönd ka maaparandussüsteemidel. Ihaste põigu äärest kulgevat kraavi vööndit planeeringus ei kajastata, sest kraavi asemel on sajuveesüsteem ja maaparandussüsteemi eesvoolu kasutusotstarve loeti 2016. aastal Tartu idapoolse ringtee III projekti jooniste alusel Kabina maa-parandusehitisel lõppenuks alates Tartu idapoolsest ringteest Emajõeni. Raeremmelga tänava piirkonnas rakendab linn looduskaitseeaduse §38 lg 4 p 11 erandit, kus ehituskeeluvööndi ehituspiirangud ei laiene kruntidele, mis jäävad Ranna tee 36 krundist maa poole. Seaduse kohast ehituskeeluvööndi ulatust Tartu linna asustusüksuses kaardil ei kuvata. Ehituskeeluvööndi ulatuse määramise alused ja sellest tulenevalt vööndi muutmise ettepanekud ja realselt vähendatud vööndi kuvamine erinevatel aegadel kehtestatud üldplaneeringute alusel ja praegu kehtivast seadusest tuleneva EKV paralleelne kajastamine ei võimaldaks kokkuvõtvalt edastada planeerimisseadusest tulenevat eesmärki – ehituskeeluvööndi muutmise ettepanekute tegemist.

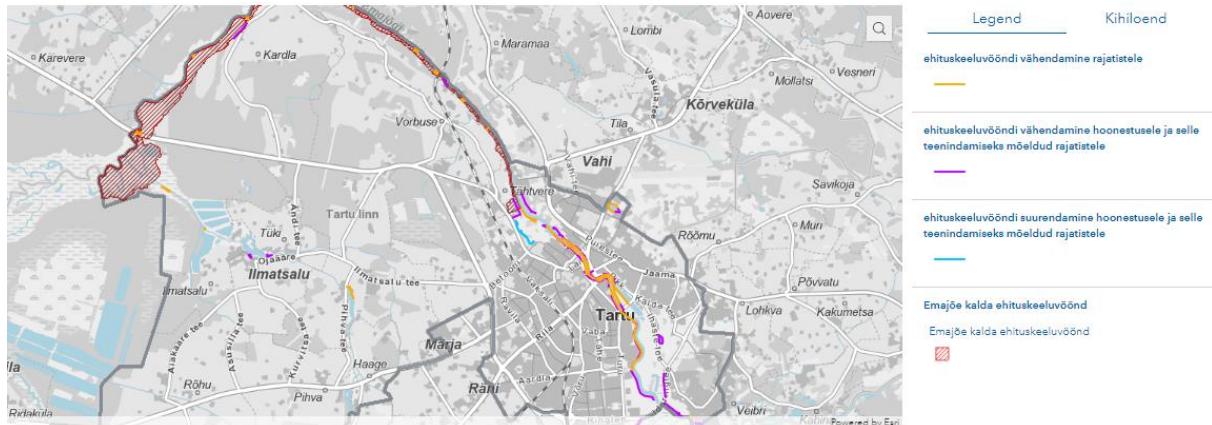
14.4.1. Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud suurendada ja vähendada kalda ehituskeeluvööndit. Hoonestusele vähendatud ehituskeeluvööndisse on lubatud ehitada ka hoonet teenindavaid rajatisi. Suurendatud ehituskeeluvöönd (Dendropargis) ei laiene rajatistele.

14.4.2. Ettepanekute tegemisel tuginetakse kas detailplaneeringule või linnaosa üldplaneeringule antud nõusolekule, Keskkonnaministeeriumi 04.05.2006 kirjaga nr 16-6/9544-4 Ehituskeeluvööndi vähendamine (edaspidi 2006), Keskkonnaameti 14.06.2016 kirjaga nr 7-13/16/3859-3 Nõusolek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks (edaspidi 2016)



ÜLDPLANEERING 2040+

antud nõusolekutele või tehakse täiendavalt vastavaid ettepanekuid menetluses oleva üldplaneeringuga (edaspidi 2021).



Ehituskeeluvööndi muutmisega seotud asukohapõhine informatsioon on toodud lisan 30.

15. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude ja -rajatiste kavandamisel tuleb hinnata, kas tegemist on olulise avaliku huviga rajatisega või mitte. Olulise avaliku huviga rajatised on rajatised, mis omavad piirkonnale ruumilist mõju ning see mõju võib lisaks visuaalsele ja ala kasutatavuse muutustele olla seotud näiteks müra, lõhna või rajatisest lähtuva konkreetse ohuga. Kaalutlusest sõltub, kas rajatise püstitamiseks on vajalik detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamine.

Uued avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised tuleb kavandada avalikult kasutatavale maale, eelistatult teemaale.

Arvestades asjaolu, et teemaade ala on piiratud, peab tehnovõrkude kavandamisel olema võimalikult ruumisäästlik ja järgima põhimõtet, kus maapinnas kõrgemale rajatavad tehnovõrgud (elektri- ja sidekaablid teine teisele poole ning maagaasitorustik) rajatakse teemaa äärealadele ning sügavamalt kaevikut ja laiemat tööala nõudvad tehnovõrgud (kaugküte, kanalisatsioon) paigutatakse teemaa telje lähedusse viisil, mis võimaldab ehitustöid ühe tee-elementi (jalgteed, sõidurada, haljasala) ulatuses. Võimalusel tuleb samu põhimõtteid järgida ka tehnovõrkude rekonstrueerimisel. Ruumikasutuse mõttes on oluline ka tööst väljas olevate, -viidavate rajatiste tuvastamine ja likvideerimine tehnovõrkude rekonstrueerimise käigus.



ÜLDPLANEERING 2040+

16. Veevarustus

Üldplaneeringus on kajastatud veemajanduse osa selle põhivõrgu tasandil, näidatud on tänavatorustikud ja peamised võrkude osadeks olevad avatud süsteemid (nendeks võivad olla erinevad vooluveekogud nagu ojad, peakraavid, kraavid, tiigid), vajalikud pinnad (ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga kaetavad ja mittekaetavad alad, valgalad, reguleeriva võrgu alad) ja muud objektid (olemasolevad ja perspektiivsed puurkaevud, pumplad, puhastid, veevõtukohad jms). Lisaks rajatiste üldiste asukohtade kajastamisele on määratud ka projekteerimistingimuste aluseks olevad nõuded ja põhimõtted. Maaparanduse osas on kajastatud olemasolevad maaparandussüsteemide alad ja nende eesvoolud. Tuletõrjeveevarustusest on näidatud tuletõrje veevõtukohad. Kuna ühisveevarustusega aladel on hüdrantide katvus suures osas nõuetele vastav ning nende olemasolust või puudumisest ei teki täiendavaid kitsendusi, ei ole hüdrantide näitamine põhjendatud. Infot hüdrantide paiknemise kohta on võimalik leida riiklikest andmebaasidest.

Üldplaneeringus on kajastatud piirkonna reoveekogumisalad ning esitatud nende muutmissetpanekud.

Üldiselt on asustuse arengualad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavad. Vahtriku, Laaneküla ja Kuresalu arengualadel pole liitumine otstarbekas (alad on ühisvõrgust kaugel ja väikesed ning Kuresalus on omapuhasti ja veevärk rajatud). Ööbiku asustuse ala liitmine on võimalik ainult ühise alana (olemasolev reoveekogumise võrk on rajatud üleujutusosalale). Kandiküla, Rahinge, Rahinge järve, Haage ja Pihva, Rõhu ja Ilmatsalu, Tüki asustuse arengualadel on nii liituvaid kui mitteliituvaid alasid.

Veekogude ehituskeeluvööndis on tuletõrjeveelahenduste ja nõuetekohaselt projekteeritud (sh kohtpuhastamine) ühte kinnistut teenindavate sademevee laskude kavandamine lubatud ka detailplaneeringut koostamata.

Reoveekogumisalade piiride muutmise ettepanekute tegemine on lubatud jooksvalt sõltuvalt asustuse tekkimisest.

Meltsiveski veehaarde seisundi säilimiseks ei ole kinnitatud Kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alale lubatud rajada potentsiaalselt reostusohklikku tööstust ega ladusid, bensiinijaamasid, puurkaevusid mittejoogivee või seire eesmärgil (sh avatud ja kinnise soojussüsteemi omasid).

Teema käsitlemiseks on kasutatud uurimustööd [OÜ Infragate „Veevärk, reo- ja sademeveekanalisatsioon ning maaparandus Tartus. Uuring Tartu linna üldplaneering 2040+ koostamiseks“](#)



ÜLDPLANEERING 2040+

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kaetaval alal:

16.1. Joogiveevarustus tagatakse üldiselt ühisveevärgi olemasolevatest (Meltsiveski, Anne, Ropka) ja perspektiivsetest (Kobrulehe, Hiieküla, Vorbuse) veehaaretest või üksikutest vee-ettevõttele kuuluvatest puurkaevudest.

16.2. Reovesi juhitakse perspektiivis Tartu reoveepuhastisse. Erandiks on siinkohal Rõhu küla, kus säilib lokaalne asulareoveepuhasti suublaga Rõhu ojja.

16.3. Sademevesi kogutakse ja juhitakse ära lahkvoolselt. Sademevee juhtimiseks on määratud sademeveevalgalad (osaliselt maaparandussüsteemide alade abil) koos eesvooludega. Viibesüsteeme ja kohtkasutust tuleb alati kaaluda esimese võimalusena kuid nende rakendamisel tuleb lähtuda keskkonnanõuetest.

16.4. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud ja lahendatakse ühisveevarustuse veetorustikul paiknevate hüdrantide baasil, seal, kus veetorustik seda võimaldab. Kohtades, kus tuletõrjeveevarustust ei ole võimalik/otstarbekas lahendada ühisveevarustuse torustike abil, tuleb see lahendada objekti/hoone/rajatise omanikul. Lubatud on tuletõrjeveemahutite kavandamine nii hoonegruppidele ühiselt kui individuaalselt. Tuletõrjeveeallikana võib kasutada ka looduslikke ja tehnilikke veekogusid, rajades veevõtukohtasid, kuivhüdrante või päästeautoga survestatavaid hüdrantidega torustikke.

16.5. Aladel, mis on küll määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavaks alaks, aga kus seda veel rajatud ei ole, tuleb kuni ühisevõrkude välja ehitamiseni lähtuda reovee kohtpuhastamise eeskirjast arvestusega, et lokaalsed lahendused kavandatakse viisil, mis tagavad keskkonnanõuetele vastavuse ja lihtsaima hilisema ühisevõrkudega liitmise. Terviklikel arendusaladel ja kohtades, kus loodud krundistruktuur ei võimalda lokaalseid lahendusi võib enne ühisevõrkude välja ehitamist kavandada alasiseselt ühistulise tehnovõrkude rajamise tingimusel, et need on hiljem võimalik kas kinnistute kaupa või kogu arendusala ühe kliendina samuti ühisevõrkudega liita.

16.6. Arengualade liitmine ühisevõrkudega/ühiseveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamine toimub vahendite ja piisava tarbijaskonna olemasolul või kokkuleppel ala arendajaga. Ligikaudne ajaline perspektiiv ühisevõrkude rajamiseks määratakse arendamise kavaga.

16.7. Et tagada valdkondlik pädevus ja rajatavate süsteemide ühilduvus/võrku sobivus, on linnal vajadusel õigus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavatel aladel veemajandusteemalised lahendused



ÜLDPLANEERING 2040+

(detailplaneeringu- ja projektlahendused) kooskõlastada vee-ettevõtjaga ja/või mittetulundusühinguga ja alal tegutseva maaparandusühinguga.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga mittekaetaval alal:

16.8. Joogiveevarustus tuleb lahendada oma kinnistul salv- või puurkaevuga, jälgides kajasid ja muid keskkonnanõudeid.

16.9. Reovee- ja sademeveekäitlus tuleb lahendada reeglina kinnistul, millel see tekib. Lähtuda tuleb reovee kohtpuhastamise eeskirjast.

16.10. Kaldakinnisasjal tekkiv ja nõuetekohaselt käideldud sademevesi on lubatud juhtida ka kraavi või torustiku kaudu veekogusse. Sademe- ja pinnasevee kinnistult ära juhtimise või maaparandussüsteemi ümberehitamise vajadusel tuleb see lahendada kuni eesvooluni ja/või lahenduse suhtes kokku leppida ala haldava maaparandusühinguga.

16.11. Tuletõrjeveevarustus tuleb lahendada objekti/hoone/rajatise omanikul. Lubatud on tuletõrjeveemahutite kavandamine. Tuletõrjeveeallikana võib kasutada ka looduslikke ja tehnilikke veekogusid rajades veevõtukohtasid, kuivhüdrante või päästeautoga survestatavaid hüdrantidega torustikke.

16.12. Soovi ja otstarbekuse korral on võimalik mitme kinnistu tarbeks (kuni 50 elanikku) rajada ühiselt toimivad veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tulekustutusvee süsteemid. Et tagada selliste süsteemide korrapärane hooldus ja investeeringud süsteemide jätkusuutlikuks toimimiseks, tuleb luua mittetulundusühing. Mittetulundusühingu liikmed vastutavad veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tulekustutusvee nõuetekohase toimimise ja jätkusuutlikkuse eest.

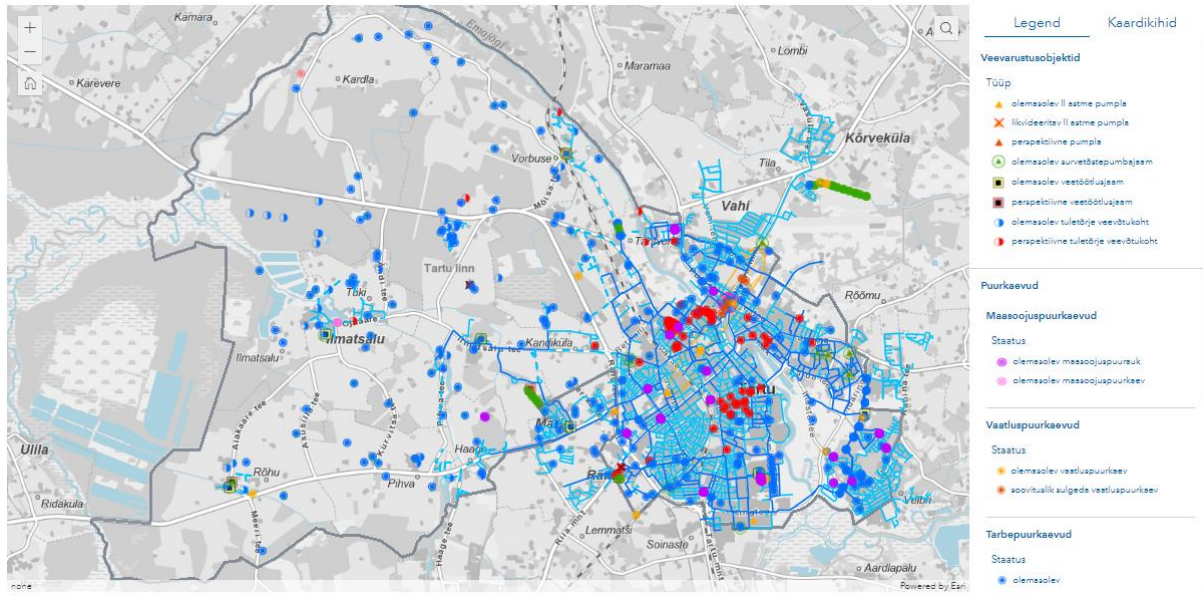
16.13. Mittekaetavaks alaks määratud ala liitmine ühisvõrkudega on võimalik kokkuleppel võrguettevõttega võrgu tehnilise võimekuse piires.

16.14. Et tagada valdkondlik pädevus ja rajatavate süsteemide ühilduvus/võrku sobivus on linnal õigus vajadusel ka ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga mittekaetavatel aladel veemajandusteemalised mittetulundusühingulised lahendused kooskõlastada vee-ettevõtjaga ja alal tegutseva maaparandusühinguga.

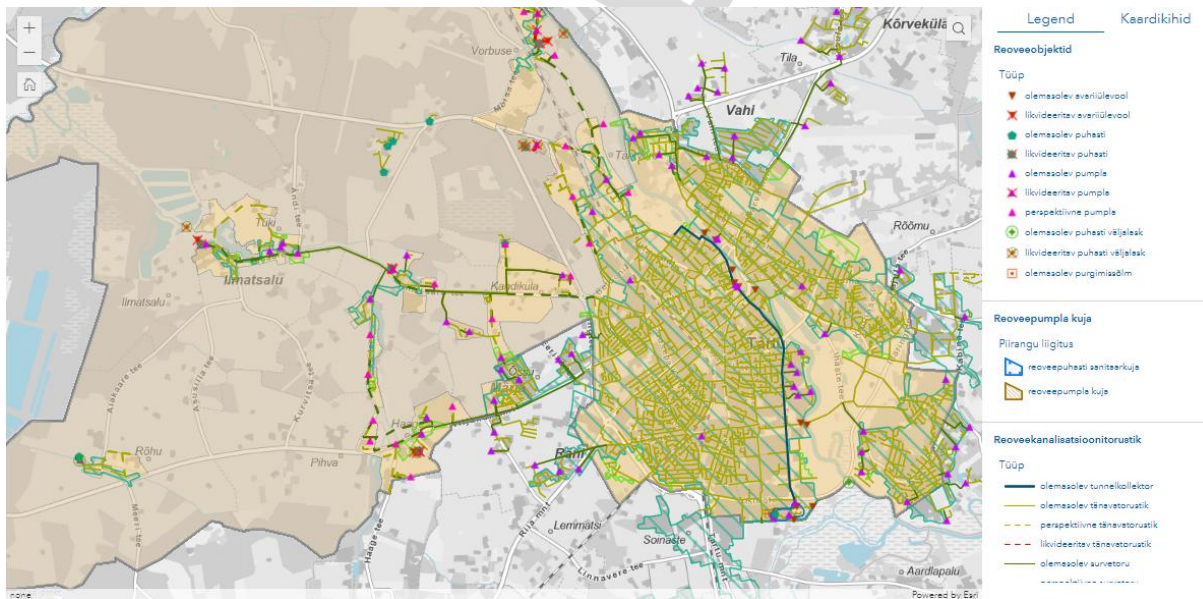
Tarbevesi



ÜLDPLANEERING 2040+



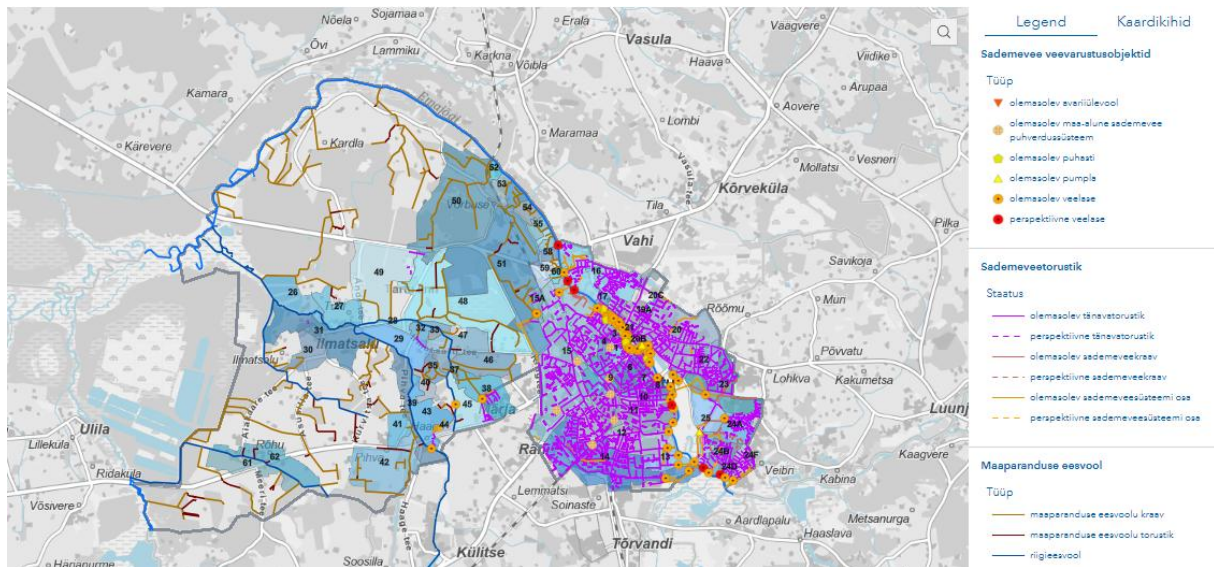
Reoveekanaliseatsioon



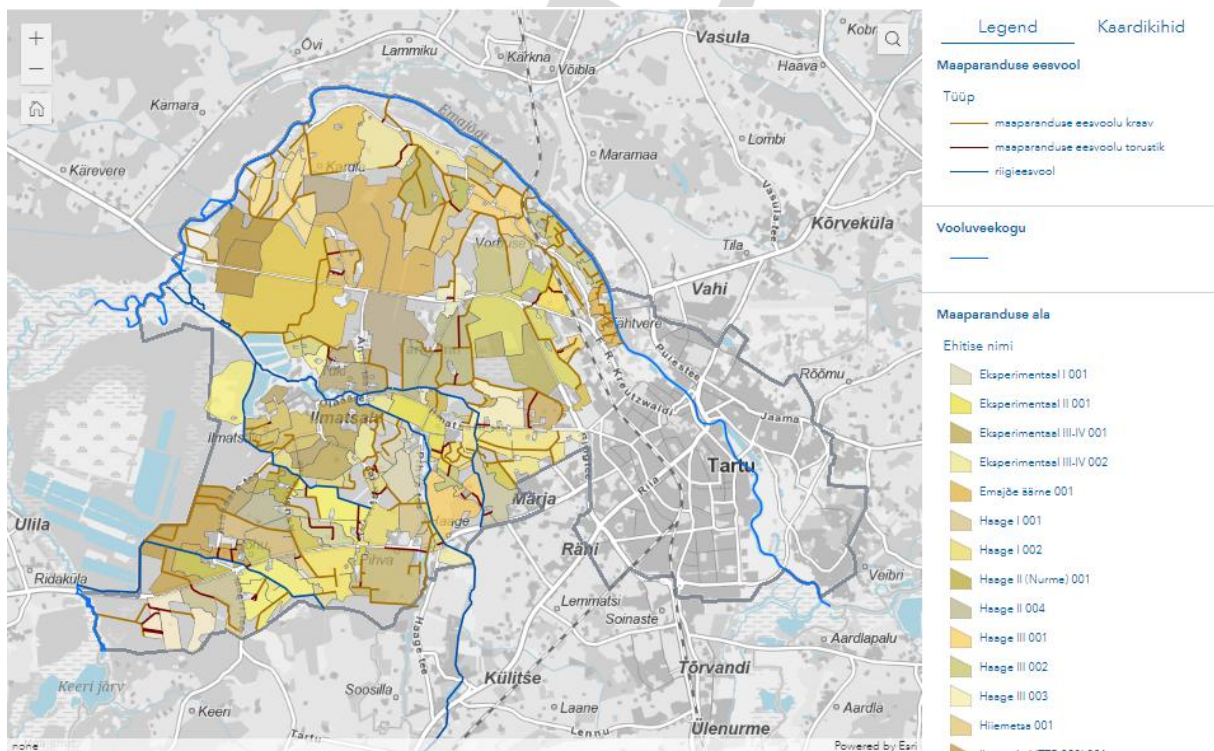
Sademevesi



ÜLDPLANEERING 2040+



Maaparandus



17. Energeetika

17.1. Kaugküte ja -jahutus

Kaugküte



ÜLDPLANEERING 2040+

Kaugküttevõrgu osas kajastatakse üldplaneeringus avaliku huviga osa (olemasolevad ja perspektiivsed tänavatorustikud, katlamajad, reservkütusemahutid, lühiajalised soojus- ja/või jahutusenergia salvestusakud jm) ja kaugküttepiirkondasid.

Kliimaeesmärkide ja säästlikkuse tagamiseks planeeritakse Tartu tööstusettevõtete jääksoojuse kasutamist soojuspumpade abil kaugkütte otstarbel. Kaalumisel on Ravila tn 77 jäätmekäitlustehase soojusvõrguga liitmine iga jääksoojusallika kasutamise otstarbekust hinnatakse eraldi.

Perspektiivsed asukohad jääksoojusest tsentraalsete soojuspumpade abil kaugkütte soojuse tootmiseks on planeeritud Lõõtsa 1, Tulbi 12, Turu 16, Aardla 113 asuvate olemasolevate tootmisüksuste juurde. Lisaks planeeritakse jääksoojuse kasutust soojuspumpade kaasabil reoveest, mille võimalik asukoht on AS Tartu Veevõrk reoveepuhastuse väljavoolu läheduses Ropka tööstusrajoonis.

Perspektiivis on plaanis teostada soojuse tootmist ka Ropka tööstuspiirkonna, samuti Raadi linnahalli ja garnisoni ümbruse jahutuse jääksoojusest. Perspektiivsed soojus- ja jahutusvõrgu pumplad on planeeritud maa-alustena.

Lühiajaliste soojus- ja/või jahutusenergia salvestusakude rajamise perspektiivsete asukohtadena on kavandatud Lõõtsa tn 1, Vaksali tn 51, Tulbi tn 12, Turu tn 16 ja Aardla tn 113 paiknevad tootmisüksused. Akupaagi suurim lubatud kõrgus on maapinnast 30 m. Pika salvestusperioodiga akud planeeritakse Ropka tööstuspiirkonda. Aku saab olla suure mahtuvusega, paikneda maapeal ja/või osaliselt maa sees. Maksimaalne kõrgus sõltub tehnoloogiast ning on kuni 20 m maapinnast.

Kõigi nimetatud perspektiivsete tehnorajatiste asukohad ja tehnoloogilised ning arhitektuursed lahendused tuleb hoolikalt ja nõuetekohaselt kavandada viisil, mis tagab nende ohutuse ega tekita piirkonnas ülenormatiivseid häiringuid (nt müra).

Kaugküttepiirkond

Kaugküttepiirkond on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet.

Kaugküttepiirkond on määratud selleks, et tagada kindel, usaldusväärne, tõhus, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab linna planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga, rakendamaks taastuvenergiaallikatest soojuse tootmise, soojusenergia ja elektrienergia koostootmise ning/või tööstusliku jääksoojuse energeetilist efektiivsust ja keskkonnasõbralikkust.



ÜLDPLANEERING 2040+

Kaugküttepiirkonna määramisel on prioriteediks välisõhu kaitstuse, hoonestuse säästliku energiaravustuse tagamise ning kaugküttevõrgu funktsioneerimise tagamine.

Kaugküttepiirkond määratakse eeldusel, et kaugküttevõrgu katlamajades kasutatakse/hakatakse kasutama soojuse tootmiseks valdavalt taastuvaid energiaallikaid, kasutatakse ära koostootmisprotsessis tekkivat soojust ja/või tööstuslikku jääsoojust.

Kaugküttepiirkonnas tegutsevad soojusettevõtjad peavad oma arendustegevusega tagama kaugkütteseaduses ja käesolevas üldplaneeringus määratud kaugküttepiirkonna eesmärkide saavutamise.

Kaugkütte tarbimine väljaspool kaugkütte piirkonda

Väljaspool kaugküttepiirkonda on võimalik kaugküttega liituda võrgu tehniliste võimaluste piires võrguettevõtjale liitumistaotluse esitamise alusel. Samuti on koostöös võrguettevõttega võimalik jääsoojuse tarnimine kaugküttevõrku.

Hoone kaugküttevõrguga liitumise tingimused

Olemasolev hoone, mille küttesüsteemi rekonstrueeritakse või planeeritav ja projekteeritav hoone, mis kavandatakse üldjuhulkaugküttevõrku liidetavana. Kaugküttest erinev lahendus on lubatav järgmistel juhtudel:

17.1.1. Hoone, mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute puhul ka sooja vee tootmine) on alla 40 kW.

17.1.2. Hoone (hoonete grupid), mille projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m. Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud kaugkütte torustikuga ühendamise punkti ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites.

17.1.3. Hoone, mille soojusvarustus projekteeritakse kütusevabade taastuvate energiaallikate baasil kütteviisile ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

17.1.4. Elamu ja/või selle abihoone, mille soojusvarustus projekteeritakse tahkel kütusel töötavale kohtküttesüsteemile viisil, mis vastab valdkondlikele standarditele, tuleohutusnõuetele ning üldplaneeringus kohtküttele esitatud teistele nõuetele.



ÜLDPLANEERING 2040+

17.1.5. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega hoone, juhul kui soojusenergiat tarvitatakse ka sisendina tootmistegevuses vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga ning soojuse kasutust tootmistegevuses või kütmist pole tehniliselt võimalik ja majanduslikult mõistlik lahendada kaugkütte baasil. Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel.

17.1.6. Juhul kui, olemasolev küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi jääksoojust ära kasutava küttesüsteemiga (jääksoojuse osakaal vähemalt $\frac{1}{2}$ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmisseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

17.1.7. Enne üldplaneeringu kehtestamist kehtinud detailplaneeringu alusel hoone püstitamisel lahendatakse selle küte vastavalt detailplaneeringule välja arvatud juhul kui hoone püstitamiseks antakse täpsustavad projekteerimistingimused. Sellisel juhul tuleb projekteerimistingimustes viidata käesolevale peatükile (kaugküttepiirkonnas kehtivad võrguga liitumise tingimused) ja soovitada kaaluda kaugküttega liitumist. Liitumise kaalumisel tuleb projekteerimisel hinnata detailplaneeringus kavandatud lahenduse realiseeritavust ja/või seda kas detailplaneeringuga kavandatud kütteviisi kasutamiseks (nt võrgugaas) on juba tehtud reaalseid kulutusi (vastava võrguettevõtte seisukoht) tarbija liitmiseks. Samadel tingimustel on võimalik ka detailplaneeringus käsitlemata kütusevabade taastuvate energiaallikate kasutamine.

Hoone kaugküttevõrgust eraldumise tingimused

Kaugküttepiirkonnas asuvad hooned, mis juba kasutavad kaugkütet, peavad ka hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel jätkama kaugkütte kasutamist, erisused on lubatud juhul, kui:

17.1.8. Hoone või selle küttesüsteemi rekonstrueerimisel on selle maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon ja elamute korral sooja vee tootmine) alla 40 kW. Olemasolev küttesüsteem soovitakse asendada tootmisprotsessi jääksoojust ära kasutava küttesüsteemiga (jääksoojuse osakaal vähemalt $\frac{1}{2}$ kogu vajalikust küttevõimsusest) või toodetakse soojus- ja elektrienergiat koostootmisseadme abil ning sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

17.1.9. Kui taotleja kavatseb üle minna kütusevabal taastuval energiaallikal põhinevale kütteviisile ja uue küttesüsteemi töökindlus ei ole väiksem kaugküttesüsteemi tagatavast töökindlusest ning sellise lahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.



ÜLDPLANEERING 2040+

17.1.10. Kaugküttevõrku liidetud hoone lammutatakse.

17.1.11. Tarbija ja soojusettevõtja vahel sõlmitud lepingus sätestatud muudel juhtudel, kui see ei ole vastuolus kaugküttepiirkonna määramise põhimõtetega.

17.1.12. Kaugküttevõrgust eraldumise peab heaks kiitma Tartu Linnavalitsus. Kaugküttevõrgust eraldumisel tuleb võrguettevõttega enne leppida kokku ühendustorustiku ohutus säilitamises või likvideerimises.

Kaugkütte üldised kvaliteedinõuded

17.1.13. Soojuskandja parameetrid (rõhk, temperatuur) peavad tagama liitumis- või müügilepinguga määratletud parameetrite täitmise kõigile tarbijatele.

17.1.14. Remondi- ja hooldustöödest tingitud katkestuste kestus peab vastama liitumis- või müügilepingus määratud tingimustele, kuid selle keskmine summaarne katkestuse pikkus ühele kliendile aastas/kütteperioodil ei tohi olla üle 48 tunni. Remondi- ja hooldustöödega seonduvatest katkestamistest peab soojusettevõtja tarbijat teavitama vähemalt 24 tundi enne katkestamise algust, kui seaduses või lepingus ei ole sätestatud teisiti.

17.1.15. Soojusettevõtja tagab rikete ja avariide kõrvaldamise oma võrgu tarbijatele liitumispunktini, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Juhul kui rikke kõrvaldamine toob kaasa katkestuse teistele tarbijatele, tuleb soojusettevõtjal ka neid katkestusest teavitada.

Võrguettevõtte arenduskohustus

17.1.16. Võrguettevõtja peab tegevusloa taotlemisel ja võrgu arendamisel arvestama üldplaneeringus määratud soojusvõrkude trasside ja rajatiste asukohtadega ning üldplaneeringuga kavandatud linna ruumilise arenguga. Planeeringud koostatakse koostöös võrguettevõttega optimaalse lahenduse saavutamise eesmärgil.

17.1.17. Võrguettevõtja on kohustatud arendama oma võrku ja suurendama selle efektiivsust, lähtudes detailplaneeringute realiseerimise ja olemasoleva hoonestuse küttesüsteemi ajakohastamise vajadusest. Kui kaugküttevõrgu tänavatorustik on välja ehitamata, ei tohi objekti liitumistasu suuruse ja installeeritud võimsuse suhe kaugkütte piirkonnas



ÜLDPLANEERING 2040+

ületada 75 eurot/kW (käibemaksuta). Muudel juhtudel määratakse liitumistasu suurus seaduses sätestatud korras.

17.1.18. Liitumistaotluse alusel on võrguettevõtja kohustatud võrgu tehniliste võimaluste piires ja liitumistingimuste alusel ühendama oma võrguga kõik tema võrgupiirkonnas olevad tarbijad.

17.1.19. Juhul kui tarbijate liitumine kaugküttevõrguga ei ole eelmainitu tõttu võimalik, on Tartu Linnavalitsusel kaugkütteettevõtjale esitatud liitumistaotluse, väljastatud tehniliste tingimuste, liitumistasu pakkumise või muude liitumisega seotud dokumentide alusel õigus väljastada linnaehituslikud nõuded kaugküttest erineva kütte rajamiseks, kusjuures määratakse nõuete kehtivuse aeg.

Rakendussätted

17.1.20. Kaugküttepiirkond määratakse käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega.

17.1.21. Üldplaneeringu ülevaatamise käigus selgitatakse kaugküttepiirkonna määramisel püstitatud eesmärkide saavutamise, kaugküttepiirkonna muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

17.1.22. Kaugküttepiirkonna üle vaatamine, muutmine või kehtetuks tunnistamine toimub seaduses sätestatud korras.

Kaugjahutus

Kaugjahutusvõrgu osas kajastatakse üldplaneeringus avaliku huviga osa (olemasolevad ja perspektiivsed tänavatorustikud, jahutusjaamad, lühiajalised soojus- ja/või jahutuseneriga salvestusakud).

Kaugjahutuse arendamise eesmärk on tagada tsentraalselt toodetud jahutusvee kasutamise läbi kaugjahutusvõrgu hoonete jahutamise tarbeks. Kaugjahutus võimaldab tagada hoonete ja nende seadmete jahutamise, tagades nii hoonetele vajaliku sisekliima ning seadmete tööks vajaliku keskkonna. Kaugjahutus on alternatiiviks müra ja vibratsiooni tekitavatele ning visuaalset pilti reostavatele välistele jahutusseadmetele. Kaugjahutuse puhul väheneb märkimisväärselt hoonetele vajalik elektrivõimsuse vajadus.

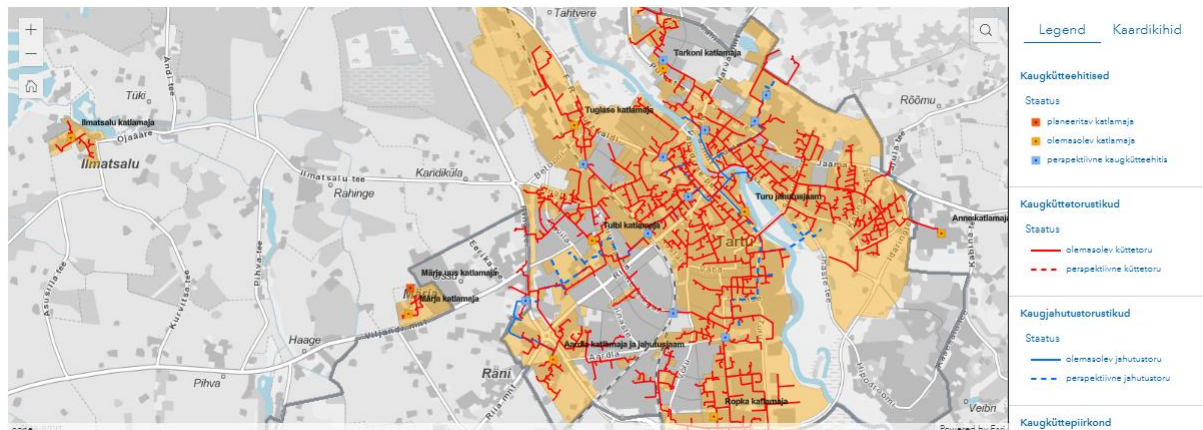
Kaugjahutus põhineb olemasolevalt Tartus kahel jahutusjaamal (Turu tn jahutusjaam ja Aardla jahutusjaam) ning Tulbi katlamaja juurde planeeritaval soojussalvestil. Jahutusvõrku on planeeritud laiendada Maarjamõisa, Sõbra/Turu tn piirkonda. Kaugjahutust planeeritakse ka



ÜLDPLANEERING 2040+

Ropka piirkonda (Tähe – Ringtee ristmiku ümbrus kuni vanglani) ning Raadil kavandatava linnahalli ja sõjaväe linnaku ümbrusse.

Kaugjahutuse planeerimiseks ja projekteerimiseks tuleb esitada liitumistaotlus võrguettevõttele.



17.2. Tahke- ja maaküte

Tahkeküte

Tahkel kütusel töötav kohtküttesüsteem (sh korsten) on keskkonnasõbralik ja energiatõhus kütteviis juhul, kui selle rajamisel, rekonstrueerimisel ja kasutamisel järgitakse valdkonda reguleerivaid seadusi ja standardeid.

17.2.1. Nõuetekohaselt lahendatud tahkekütte kasutamine on lubatud kõigis elamutes ja nende kõrvalhoonetes. Kaugkütteeiirkonnas asuvatel muudel hoonetel (nt äri, tootmine, büroo jms) tahkel kütusel töötavad kohtküttesüsteemid lubatud ei ole.

17.2.2. Tahkel kütusel töötavas kohtküttesüsteemis tuleb kütteks kasutada taastuvaid energiaallikaid (kuiva küttematerjali: küttepuid, pellet, puitbrikett) ning selle hoiustamine peab olema lahendatud ja ehitusprojektis kajastatud.

17.2.3. Olemasolevas hoones uue küttesüsteemi rajamine, vana küttesüsteemi ümberehitamine ja tahkeküttesüsteemi rajamine lisaküttesüsteemina (nt saunaahi) on ehitusseadustiku mõistes hoone ümberehitamine. Eelnimetatud ehitustööd ja korstnapühkimine eeldab vastava kvalifikatsiooni olemasolu. Ohutuse tagamiseks tuleb jälgida kohustuslikke hooldus- ja ülevaatusintervalle.



ÜLDPLANEERING 2040+

17.2.4. Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb muuhulgas tagada tuleohutusnõuded nii ehitiste ohutute vahekauguste, tulekustutusvee olemasolu kui põlevmaterjali hoiustamise osas.

Maaküte

Maaküttesüsteemide rajamiseks tingimuste seadmise eesmärgiks on tagada Tartus joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide kaitstud, maaomanikele võrdsete võimaluste tagamine kitsastes linnaoludes ning rajatud maaküttesüsteemide kaitse. Erinevate uurimustööde (AS Maves 2012; AS Kobras 2017; Maves OÜ 2020) alusel on koostatud regulatsioon maaküttesüsteemide rajamiseks Tartus.

Üldplaneeringus on määratud maaküttele rajamiseks lubatavad, tingimuslikult lubatavad ja keelatud alad:

17.2.5. Avatud süsteemid on lubatavad Meltsiveski ja Kobrulehe veehaarde kinnitatud põhjaveearuga ala 2 km laiusest puhvertsoonist välja jääval alal.

17.2.6. Meltsiveski ja Kobrulehe veehaarde kinnitatud põhjaveearuga alal ja selle 2 km laiuses puhvertsoonis on puuraukude rajamine lubatud kuni Narva veepidemeni ning lubatud on ainult kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed süsteemid.

17.2.7. Maaküttesüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel, Meltsiveski veehaarde kinnitatud Kvaternaari (Q) põhjaveearuga alal ja 200 m raadiuses Kesk-Devoni veekihi veehaaretest.

17.2.8. Maaküttesüsteemi kavandamiseks tuleb tegevusõigust omaval isikul poolt koostada nõuetekohane ehitusprojekt, mille aluseks on aktuaalne geodeetiline alusplaan.

17.2.9. Üksikutele ühisveevärgi puurkaevudele tuleb kasutatavas veekihi jätta nende ümber vähemalt 200 m puhvertsoon, kus veekihti ei kasutata muuks otstarbeks. Selles tsoonis ei tohi rikkuda ka veekihti kaitsvat veepidet.

17.2.10. Kitsendustega aladel (kultuurimälestise, loodusobjekti, maaparandussüsteemi, tehnovõrgu kaitsevööndis, muinsuskaitsealal ja looduskaitsealal jms) on maaküttesüsteemi rajamine lubatud kitsendust põhjustava objekti omaniku/valitseja nõusolekul ja tingimustel.



ÜLDPLANEERING 2040+

17.2.11. Veekogu ehituskeeluvööndis (v. a maaparanduse eesvool) on elamut või selle abihoonet teenindava maaküttesüsteemi rajamine lubatud tingimusel, et tagatud on kalda kaitse eesmärgid ja kallasraja kasutatavus.

17.2.12. Reostunud pinnase või veekihiga alale maaküttesüsteemide rajamine on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb teha reostusuuring.

17.2.13. Maaküttesüsteemide soojuskandevedelikuks võib Tartus kasutada keskkonnaohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart.

17.2.14. Detailplaneeringus või ehitusprojektis peab olema näidatud maaküttesüsteemi paiknemine, selle ühendus hoones kavandatava süsteemiga ja kaugus kinnistu piirist.

17.2.15. Horisontaalse maaküttekontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maaküttekontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maaküttesüsteemi.

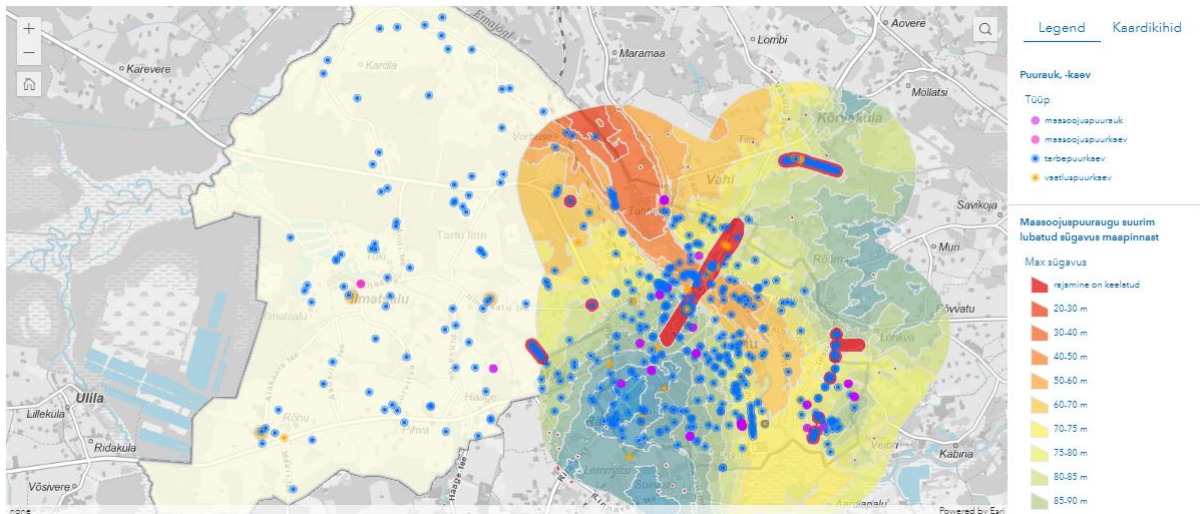
17.2.16. Maaküttesüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

17.2.17. Maaküttesüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:

- soojuspuuraugu või soojusvaia kaugus kinnistu piirist 10 m, piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel.
- horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m.
- maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile.
- soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist.
- naaberkiinnistu soojuspuuraugust 20 m.
- puu vertikaalprojektsioonist maapinnal 2 m.
- hooldusalaga puurkaevuni või salvkaevuni, kui kaev on samal kinnistul ja kuulub sojussüsteemi omanikule 10 m.
- naaberkiinnistu puurkaevu või salvkaevuni 20 m.
- maaküttesüsteemi kaitseala ehk hooldusala, mis peab võimaldama tehnikavahendite juurdepääsu 3 m.
- septikust ja kogumismahutist 5 m.
- filterväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast, imbväljakust 10 m.



ÜLDPLANEERING 2040+



Maaküttega seotud asukohapõhised tingimused on toodud lisas 31. 

17.3. Päikese- ja tuuleenergia

Teema käsitlemiseks on koostatud uurimustöö [„Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Taastuvate energiaallikate kasutamine 21. sajandi linnas.“](#)

Päikeseenergia

Kliiamaeesmärkide saavutamiseks on vajalik suurema (1,5 – 3 MW) päikeseelektrijaama rajamine. Sellel otstarbel reserveeritakse tehnoehitiste maa Hiiepõllu katastriüksusest, millele on lisaks planeeritud perspektiivse veehaarde rajamine.

17.3.1. Päikeseenergia kasutamine ja päikeseenergia tootmine Tartu linnas on toetava otstarbena lubatud sõltumata krundi juhtotstarbest.

17.3.2. Kitsendustega aladel (kultuurimälestise, miljööväärtusliku üksikobjekti, loodusobjekti, maaparandussüsteemi, raudteerajatise ja riigimaantee kaitsevööndis, muinsuskaitsealal, miljööväärtuslikul alal ja looduskaitsealal jms) ei ole päikeseenergia kasutamine keelatud kuid selle kavandamisel tuleb lähtuda ala kaitse-eesmärkide täitmise vajadusest ja objekti omaniku/valitseja tingimustest. Tingimused päikeseenergiasüsteemide rajamiseks väärtuslike maastikel antakse peatükis [Väärtuslikud maastikud](#).

17.3.3. Veekogu ehituskeeluvööndis on päikeseenergiasüsteemide rajamine lubatud juhul, kui tagatud on kalda kaitse ja kasutamise tingimused (sh kallasraja pidevus).



ÜLDPLANEERING 2040+

17.3.4. Päikeseenergia optimaalne ärakasutamine algab hoone või eraldiseisva päikesepargi orientatsiooni määramisest. Efektiivsuse mõttes tuleb arvestada ilmakaarte, päikese kõrgusnurga ning keskkonna puhul linnaehitusliku situatsiooniga. Tuleb ette näha võimalused päikese otsekasutuseks hoone kütmiseks, valgustamiseks ja ventileerimiseks.

17.3.5. Hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

17.3.6. Päikesepaneelide paigutamisel teistele ehitistele (sh hoone) tuleb koostada vastavad kandvuservutused, milles on arvestatud sademete koormusega.

17.3.7. Paneelide kasutamine on soovitatav rajatistel ja seadmetel, mis ise tarbivad elektrit (nt bussiootepaviljonid, parkimisautomaadid jt elektritoitel seadmed).

17.3.8. Päikeseenergia tootmiseks spetsiaalselt püstitatavad rajatised avalikus ruumis peavad olema võimaluse korral multifunktsionaalsed.

17.3.9. Kaugus teistest ehitistest ja objektidest pole piiratud, kui püstitatavad paneelid vastavad järgmistele tingimustele:

- päikesepaneelid on ohutud (projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus jms);
- päikesepaneelid ei tekita kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
- päikesepaneelid ei kitsenda naaberkinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ega tänaval liiklejaid.

17.3.10. Päikesepaneelide ja -kollektorite rajamist käsitlev planeeringu- ja projektlahendus peab olema koostatud selliselt, et seal on piisavalt selgelt kajastatud seadmete rajamisel nende sobivus keskkonda. Detailplaneeringu plaanil või projektdokumentatsioonis peab olema näidatud süsteemi paiknemine, selle tehnoloogilised ühendused.

Tuuleenergia

17.3.11. Tuuleenergia kasutamine ja tuuleenergia tootmine Tartu linnas on lubatud sõltumata krundi juhtotstarbest detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel.

17.3.12. Kitsendustega aladel (kultuurimälestise, loodusobjekti, maaparandussüsteemi ja riigimaantee kaitsevööndis, muinsuskaitsealal ja



ÜLDPLANEERING 2040+

looduskaitsealal jms) ei ole tuuleenergia kasutamine keelatud, kuid selle kavandamisel tuleb lähtuda ala kaitse-eesmärkide täitmise vajadusest ja objekti omaniku/valitseja tingimustest. Tingimused tuuleenergiasüsteemide rajamiseks väärtuslikel maastikel antakse peatükis [Väärtuslikud maastikud](#).

17.3.13. Riigikaitsealistest kaalutlustest tulenevalt on tuuleenergiaseadme (tuulik) kõrgus piiratud maksimaalse tipukõrgusega (mast koos labadega) maapinnast kuni 95 meetrit. Koostöös Kaitseministeeriumiga tuleb tuuliku kõrgus ja asukoht võimalikult varajases kavandamise staadiumis iga kord täpsustada.

17.3.14. Üle 30 m kõrgused mastid tuleb raudtee kaitsevööndist kavandada rajatise kogukõrgusega võrdsesse või suuremasse kaugusse ning kooskõlastada lahendus raudtee infrastruktuuri omaniku ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga.

17.3.15. Tuuliku paigaldamise soovi korral tuleb teostada asukohavalik, riskianalüüs, ohutuskuja määramine (et selgitada välja kujasse jäävate kinnistute omanikud, keda tuulikute püstitamine otseselt mõjutab ning kellega on vaja projekt kooskõlastada). Kuja moodustub jääohutustsoonist (vähemalt poolteisekordne tuuliku kogupikkus), müra tsoonist ja vilkumise nähtavustsoonist. Tuulikud peavad sobituma keskkonda ning need ei tohi kahjustada avalikke huve, elukvaliteeti ja/või looduslikku mitmekesisust samuti ei tohi tuulikud kahjustada vaateid piirkondadele ja objektidele.

17.3.16. Tuuliku kavandamisel tuleb hinnata seadmetest tekkivat müra, valgusreostust ja muid riske.

17.3.17. Kavandamisel tuleb määrata tuuliku paiknemiskõrgus (masti ja labade kõrgus kokku) ja kukkumiskaugus (u 10% paiknemiskõrgusele lisaks) ning tagada seadme ohutuskuja.

17.3.18. Tuulikute paigaldamise arhitektuursed tingimused:

- Mast peab olema monoliitne või terastorudest, ilma tõmmitsateta.
- Metallsõrestikuga mast on lubatud erijuhtudel. Näiteks kohtades, kus ümbritsev keskkond toetab selle kasutamist või kus paiknevad metallsõrestikuga elektrimastid).
- Tiivikud on voolujoonelised ja aerodünaamilised.
- Metall-lehtedest kokku keevitatud, nurgelised ja sõrestikuga tiivikud on lubatud kohtades, kus ümbritsev keskkond toetab sellelaadsete tiivikute kasutamist (nt tööstuspiirkonnad).



ÜLDPLANEERING 2040+

17.4. Gaasivarustus

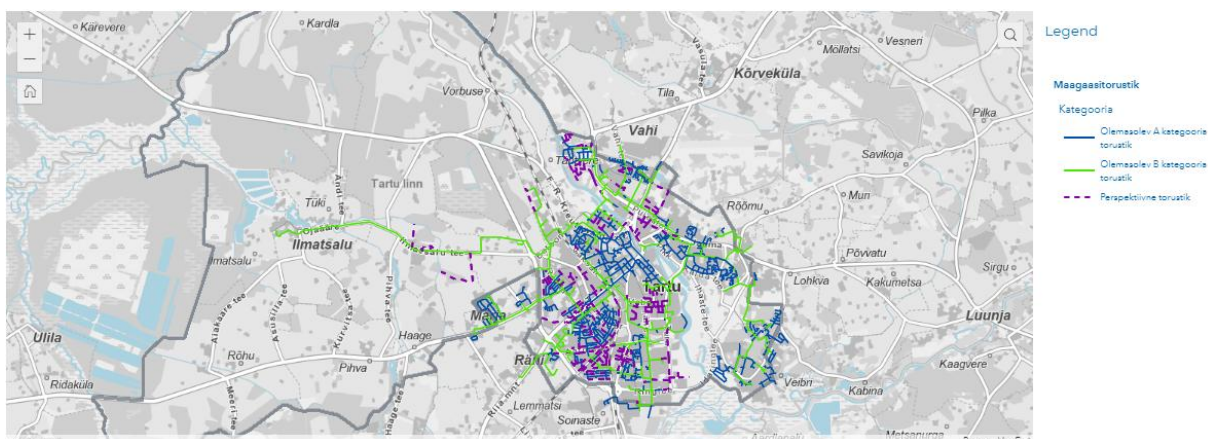
Üldplaneeringuga on kajastatud avaliku huviga olemasolevad ja perspektiivsed maagaasitorustikud. Võrku arendatakse kahel põhilisel eesmärgil:

olemasolevate tarbijate tarnekindluse tagamiseks (olemasolevate torustike lõpuni väljaehitamine ja torustike ringistamine) ning uutele tarbijatele võimaluse andmine liitumiseks maagaasivõrguga.

17.4.1. Gaasivarustuse planeerimiseks ja projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas tegutseltvalt võrguettevõttelt.

17.4.2. Gaasivarustusega liitumine ja gaasiseadmete paigaldamine on ehitustegevus ehitusseadustiku mõistes, st vajalik on ehitusdokumentide täitmine ja koostamine.

17.4.3. Gaasipaigaldistel on kaitsevöönd, mis on gaasipaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud gaasipaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.



17.5. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus

Üldplaneeringus kajastatakse elektri põhivõrgu (110 kV ja 330 kV elektrivõrk) ning põhivõrgu ja jaotusvõrgu liitumispunktide arengut ning kuvatakse olemasolevate õhuliinide kaitsevööndid, mis kitsendavad oluliselt maa kasutamise tingimusi.

Seoses Eesti elektrisüsteemi sünkroniseerimisega Mandri-Euroopa sünkroonalaga rekonstrueeritakse 2026. aastaks olemasolevas liinikoridoris 330 kV õhuliinid: Balti-Tartu L300 ja Tartu-Valmiera L301.



ÜLDPLANEERING 2040+

Nende tööde käigus on planeeritud Tartu-Saare 110 kV õhuliini tõstmine Balti-Tartu 330 kV õhuliiniga samadele mastidele ja Tartu-Elva 110kV õhuliini tõstmine Tartu-Valmiera 330 kV õhuliiniga samadele mastidele.

Tartu asumit ümbritsev segaliiniline 110 kV elektrivõrk on planeeritud täies mahus rekonstrueerida maakaablitena ning varustuskindluse ja energianõudluse tagamiseks on planeeritud kahe jaotusvõrgu alajaama rajamine. Uus alajaam tuleb rajada lhaste piirkonda ning teine Kvissentali piirkonda. Perspektiivsete 110 kV maakaablitele optimaalse asukoha ja ehitusviisi määramiseks koostatakse eraldi trassivalikutöö. Natura aladel tuleb maakaabli paigaldamisel tagada, et elupaigatüübi kahjustused ei oleks olulised ega vastuolus ala kaitse-eesmärkidega.

Sidevarustus

Sidevõrgu peamiseks eesmärgiks on piisav andmeside kättesaadavus igal pool.

Sideseadmete planeerimisel on eesmärgiks tervisele ohutu elukeskkonna tagamine ning mitteioniseeriva kiirguse toimega seonduvate tervisehäirete ja haiguste vältimine.

Mobiilside võrgu parendamiseks on lähiaastatel planeeritud 5 tugijaama rajamine, kasutades ära olemasolevat taristut.

Lähtuvalt jätkusuutlikkusest ja asukohavalikute keerukusest on lubatud tööst väljajäävate elektri õhuliinimastide kasutamine sideseadmete paigutamiseks.

Tartu linnaregioonis on kaasaegsetele nõuetele vastav optiline sidevõrk suures osas rajatud või hetkel rekonstrueerimisel. Hoolimata mobiilside võrgu olemasolust tuleb arendusalade planeerimisel teemaadel reserveerida ala ka sidekaablite paigutamiseks.

17.5.1. Maapealsete sideseadmete (nt sidemast, saateseadmed) püstitamine Tartu linnas on lubatud sõltumata krundi juhtotstarbest.

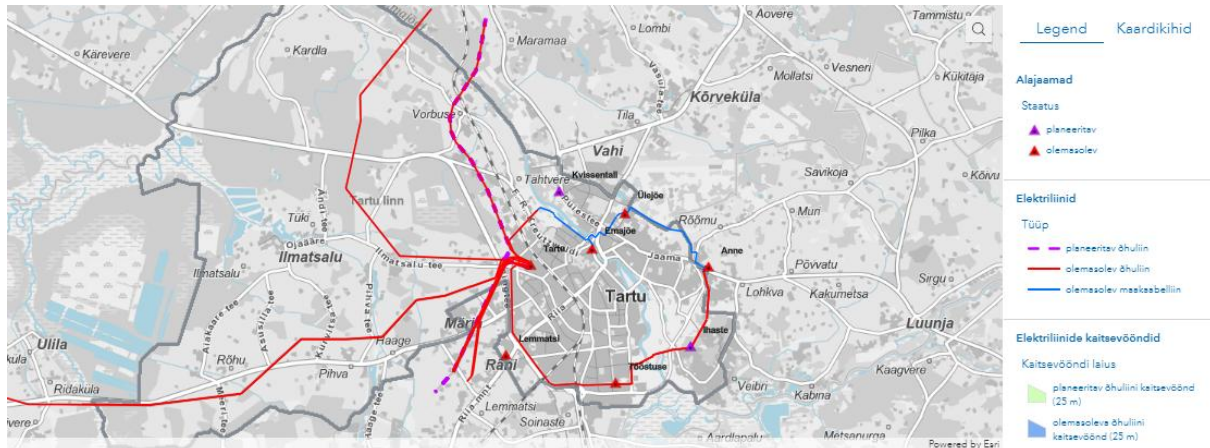
17.5.2. Kitsendustega aladel (riigikaitseobjekti, kultuurimälestise, loodusobjekti, maaparandussüsteemi ja riigimaantee kaitsevööndis ning muinsuskaitsealal ja looduskaitsealal) on siderajatiste rajamine lubatud kitsendust põhjustava objekti omaniku/valitseja nõusolekul ja tingimustel.

17.5.3. Üle 30 m kõrgused uued sidemastid tuleb raudtee kaitsevööndist kavandada rajatise kogukõrgusega võrdsesse või suuremasse kaugusse.



ÜLDPLANEERING 2040+

17.5.4. Veekogu ehituskeeluvööndis on siseseadmete rajamine lubatud juhul kui see on ette nähtud detailplaneeringuga või juhul, kui tagatud on kallasraja kasutamine.



18. Transport

Üldplaneering seab eesmärgiks kõikide liikumisviisidega liiklejatele ohutute liikumisvõimaluste tagamise ja ühendusteguri vähendamise, mille aluseks on hästi toimiv transpordivõrgustik. Tartu linnaosadega, naaberomavalitsuste ja riigiteedega sidus transpordivõrgustik võimaldab transiitliikluse linnast mööda-juhtimist ja transpordist tulenevate negatiivsete mõjude leevendamist.

Transpordivõrgustik toetab linna üldisi arenguid, maakasutust ja seab priori-teetseks keskkonnasõbralikud ja tervislikud liikumisviisid.

Üldplaneeringuga määratud ja Tartu linna toimealaga sidus transpordivõrgustik loob võimalused olemasolevate liikumisteenuste edasiarendamiseks ning soodsad tingimused uute liikumisteenuste välja arendamiseks.

Transporditaristu ehitamine ja kasutamine ning liiklemisega seonduv ei tohi põhjustada ohtu inimese ega looma elule ja tervisele, varale ning keskkonnale.

Üldplaneeringuga seatakse esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine. Määratud on jalgrattateede põhi- ja tugivõrk.

Transpordiskeemis on üldplaneeringu täpsusastmega näidatud planeeritavate riigimaanteed, tänavate, teede, raudteede, sildade ja avalike parklate asukohad.



ÜLDPLANEERING 2040+

Ühendusteguri vähendamine loob lühemate liikumisteedadega võimalused linnasisestel liikumistel sõiduautoliikluse asemel valida jalgsi, jalgrattaga või ühistranspordiga liikumise. Säästvate liikumisviiside soodustamiseks on eelkõige

oluline vähendada ühendustegurit jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumisele, soodustamaks keskkonnasõbralikke liikumisviise.

Ühendustegur leitakse piki tänavaid mõõdetud teekonna pikkuse ja nn linnulennulise kauguse suhtena. Ühendusteguri võib määrata kahe punkti, mingi ala või terve linna tänava- ja teedevõrgu kohta. Üldplaneeringuga kavandatu tagab lühemate liikumisteedadega ning ökoloogiliselt puhtamate liikumisviiside ja sõidukite kasutusele võtuga Euroopa Liidu eesmärgi transpordist tuleneva CO₂, müra ja õhusaaste vähendamiseks. Kõige sellega kaasneb meeldivam elukeskkond ja Tartu linna konkurentsivõime tõus.

Planeeringuperioodi teiseks prioriteediks on liikumisteenuste edasiarendamine ja sidumine naaberomavalitsustega. Liikumisteenused koondavad endas erinevaid teenuseid: rattarent; ühistranspordiga reisiplaneerimine, mobiiliäpp ja pileti ostmine; elektriautorent, äppitaksod, sõidujagamis-teenused, tellimusel ühistransport ja tulevikus linna- ja maakonnaliinide ühendamine; toimeala, riigisisene ja rahvusvaheline rööbastransport, vee- ning lennuliiklus.

Liikumisteenuste keskkond võimaldab kasutajatel digitaalkanali kaudu kavandada, tellida ja maksta erinevat liiki liikumisteenuste eest. Uued liikumisteenused võimaldavad üleminekut isiklikult sõidukilt erinevate transpordiliikidega teenusena pakutava liikumise suunas.

Suuremaks väljakutseks on isejuhtivate sõidukite lisandumine liiklusesse ja 4. ja 5. taseme autonoomsusega sõidukitele eeldatavalt esitatavad nõuded.

18.1. Transporditaristu planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda liiklejate hierarhiast:

- lapsed, vanurid, puuetega inimesed,
- teised jalakäijad,
- jalgrattaga liiklejad,
- ühistransport,
- avarii- ja hooldusteenistus,
- muu motoriseeritud liiklus.

18.2. Tartu linnas planeeringute ja projektide koostamisel on linnal õigus nõuda lähtumist [Eesti Standardist EVS 843 „Linnatänavad”](#).

18.3. Taristu (tänavad, teed, tehnovõrgud) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusriskidega.



ÜLDPLANEERING 2040+

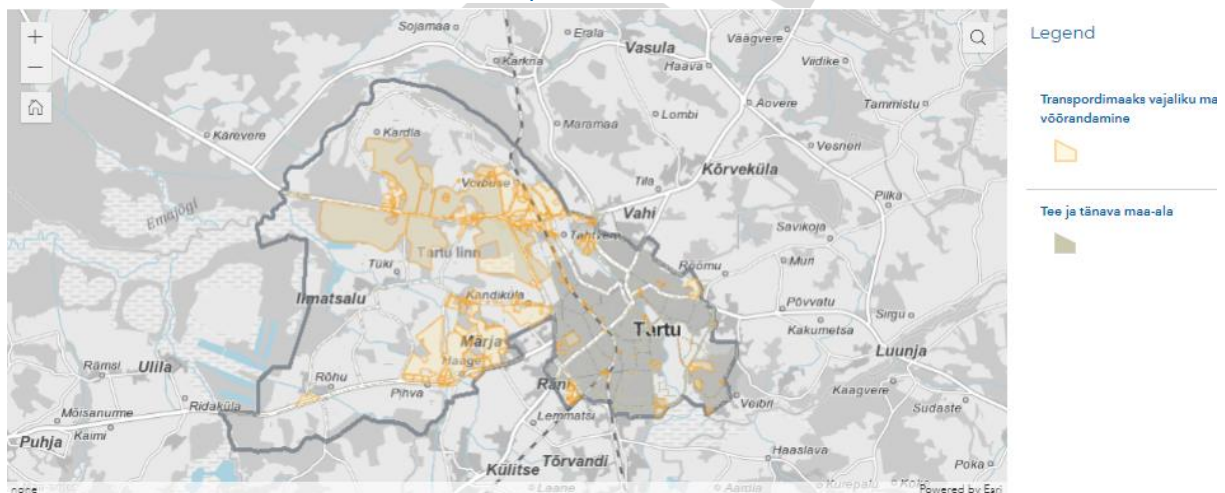
18.4. Hoonete ja rajatiste kavandamisel tuleb arvestada lennuliiklusest tulenevate piirangutega.

18.5. Tõmbekeskuste asukohavalik peab soodustama liikumist ühistranspordiga, jalgsi ja jalgrattaga, kuid tagatud peab olema ka juurdepääs mootorsõidukitega.

18.6. Ühendusteguri vähendamise eesmärgil tuleb tänava- ja teedevõrgustik kavandada nii, et välditud oleks ümbersõitu genereerivad lahendused v.a. transiitliikluse puhul. Ühesuunalise liiklusega tänavate kavandamisel peab tagatud olema paralleelne tänav vastassuunaliseks liikluseks.

18.7. Tulevikutransport on valdavalt elektrimootoriga või muud alternatiivset energiaallikat kasutav sõiduk (tõukeratas, tasakaaluliikur, jalgratas, auto, kaubik, buss jms). Liiklutaristu, parklate, teenindusjaamade, elamute, kaubanduskeskuste jms kavandamisel peab olema valmisolek muuhulgas elektrilaadimispunktide rajamiseks.

Maa osaline võõrandamine transpordimaaks

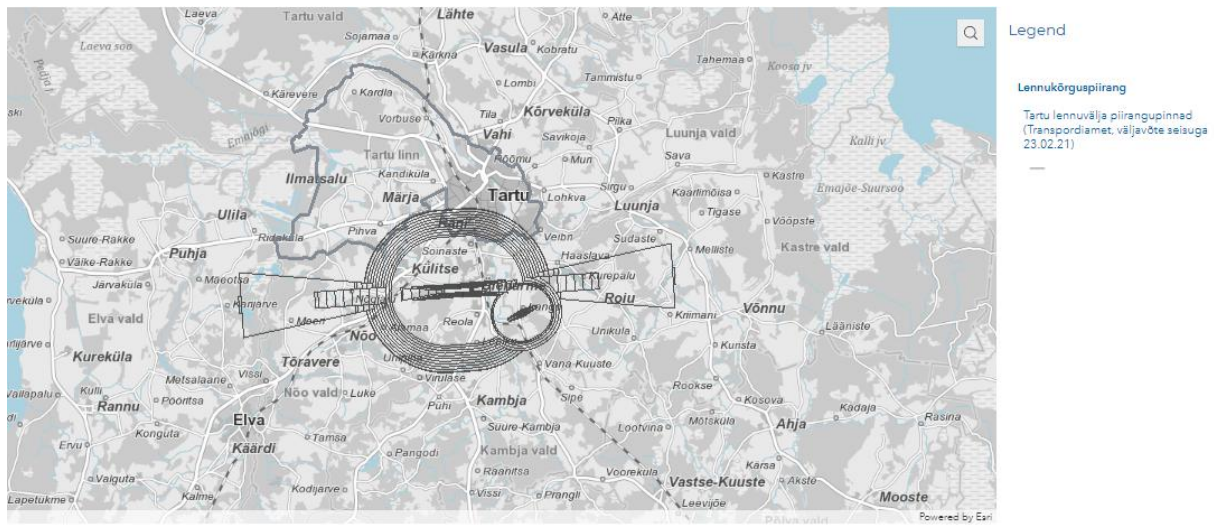


Kinnistud, millele on osaliselt kavandatud transpordimaa on toodud lisis 32. 



ÜLDPLANEERING 2040+

Lennukõrguspiirangud



* Lennukõrguspiirangute andmed on pärit Transpordiametist seisuga 23.02.2021.

19.1. Teed ja tänavad

Tänavate- ja teedevõrgu arendamisega tagatakse Tartu linna ja toimeala elanike ning ettevõtluse poolt genereeritavale liikumisvajadusele vajalikud tingimused. Tänavade- ja teedevõrgu kavandamine ning rajamine peab toimuma ühtse tervikuna ja sidusana naaberomavalitsusete ning riigiteedega. Üldplaneeringuga määratakse Tartu linna tänavate- ja teedevõrgustik kooskõlas linnaruumi arendamisega ning maakasutusega.

19.1.1. Planeeringute ja projektide koostamisel tuleb parameetrite määramisel ühena lähteandmetest arvestada tänava või tee liiki.

19.1.2. Tartu linnaga mitte seotud liiklus suunatakse Tartust mööda välimise ringtee abil, täiendavate Emajõe ja raudtee ületustega ning sidusa magistraaltänavate võrgustikuga.

19.1.3. Esimeseks oluliseks osaks liikluse ümbersuunamises Tartu kesklinnast oli Tartu idapoolse ringtee osa koos Ihaste sillaga ja Postimaja eritasandilise liiklussõlmega. Liikluse kesklinnast ümbersuunamise järgmiseks olulisemaks objektiks on Tartu põhjapoolse ringtee väljaehitamine koos Emajõe ületava sillaga (Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega).

19.1.4. Uute sildade ja viaduktide kavandamisel tuleb tagada ülegabariidiliste vedude juurde- ja möödapääs sillast või viaduktist.



ÜLDPLANEERING 2040+

19.1.5. Linnapiiril kulgevate tänavate ja linnast välja suunduvate tänavate planeerimine ja ehitamine toimub koostöös naaberomavalitsustega ja Maanteeametiga. Detailplaneeringute kehtestamine naaberomavalitsuses, kus liiklusühendus on kavandatud linna tänavate kaudu, eeldab tänavate väljaehitamise ja kasutamise lepingu sõlmimist valla ja linna vahel. Linna poolt lepingu sõlmimise eelduseks on sujuva liikluse prognoositud jätkumine peale detailplaneeringute realiseerimist.

19.1.6. Riigimaantee kaitsevööndis ehitustegevuse kavandamisel (detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamine) tuleb taotleda teomanikult lähteseisukohad/tehnilised tingimused ja teomaniku kooskõlastus.

19.1.7. Ohtlike veoste veotee võib läbida asula, puhkeala, looduskaitseala või kulgeda kultuuri-, õppe-, eelkooli- ja raviasutuste, suurte tööstusettevõtete ning kultuurimälestiste läheduses ainult siis, kui vedu ei ole teisiti võimalik. Ohtlike veoste vedu Tartu linnas ei ole lubatud hommikul ja õhtusel tippnunnil.

19.1.8. Krundile kavandatud hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on nõuetekohase juurdepääsu lahendamise avalikult kasutatavalt teelt.

19.1.9. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet ja üldistuse taset, ei käsitleta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ja ehitustingimuste määramisel kõiki kõrvaltänavaid ning kvartalisisesid tänavaid või juurdepääsuid.

19.1.10. Tänav ja tee ristlõike määramisel peab arvestama kõikide liiklejatüüpide vajadustega, lähtudes p 6.1.1. toodud liiklejate hierarhiast. Erinevate liiklejatüüpide teede kavandamisel tuleb lähtuda ohutusest ja tee-ehituslikest nõuetest isejuhitavatele sõidukitele. Tänavataristu ümberehitamisel tuleb arvestada tuleviku keskkonnasäästlike transpordilahendustega.

19.1.11. Teemaa-ala ruumi laiusgabariidi planeerimisel peab muu hulgas arvestama ka tehnovõrkude, talvisel teehooldusel lumeladustamise ja haljastuse paigaldamisega tänavaruumi.

Magistraaltänavad

Tartu linna üldplaneeringus jagunevad magistraaltänavad põhi- ja jaotusmagistraaltänavateks.

Tervikliku ja sidusa magistraaltänavate võrgustikuga tagatakse linnaosadevahelise liikluse püsimine magistraaltänavatel.



ÜLDPLANEERING 2040+

Üldplaneeringuga määratud magistraaltänavate võrgustik võimaldab rakendada meetmeid, mis väldivad läbiva liikluse sattumist linnaosade sisestele, madalama liigi tänavatele.

Transiitliikluse püsimiseks magistraaltänavatel on oluline ristmike läbilaskvuse tagamine.

Põhi- ja jaotusmagistraaltänavate planeerimisel ning liikluskorralduse kavandamise põhimõtted on järgmised:

19.1.12. Tagada sujuv ühendus kõikidele liiklemisviisidele.

19.1.13. Ristmikud kavandada, kas: eritasandilisena, kanaliseeritult foorjuhitavana või ringristmikuna.

19.1.14. Kergliiklejate ülekäigukohtadel tuleb üldjuhul rajada tee keskele ohutussaared, vajaduse korral ülekäigurajad reguleerida foorjuhitavana või rajada eritasandiline jalakäijate ületuskoht.

19.1.15. Olulisematel ristmikel peavad olema lisarajad vasakpöoretel. Kui vasakpöörderadu ei ole võimalik rajada, siis võivad vasakpöörded olla keelatud. Vasakpöörde keeld võib olla kellaajaline.

19.1.16. Üldiselt parkimine on keelatud.

19.1.17. Krundilt väljasõidu rajamise vajalikkust tuleb alati kaaluda ja võimalusel kasutada alternatiivseid lahendusi.

19.1.18. Planeerida hoonetest piisavalt kaugele või kasutada müra leevendamist; üldjuhul mitte planeerida läbi elamupiirkonna.

19.1.19. Liikluse rahustamist üldiselt ei kasutata. Erandkorras võib liikluse rahustamise võtteid kasutada juhul, kui tänava ääres asuvad ühiskondlikud suure kasutusega ehitised (näiteks raamatukogu, haigla, polikliinik, spordiehitised jt) või lasteasutused (koolid, lasteaiad jt).

Juurdepääsutänavad

Üldplaneeringuga määratud juurdepääsutänavad jagunevad kohalikeks jaotustänavateks, kõrvaltänavateks ja kvartalisesteks tänavateks või juurdepääsudeks.

Juurdepääsutänavate funktsioon on tagada ühendus magistraaltänavatelt valdustele. Neil toimuv liiklus on seotud kohaliku piirkonnaga ning läbivat liiklust üldiselt ei ole.



ÜLDPLANEERING 2040+

Juurdepääsutanavate planeerimisel ja liikluskorralduse kavandamisel peavad olema täidetud järgnevad põhimõtted:

19.1.20. Tuleb kasutada liikluse rahustamise võtteid.

19.1.21. Tuleb vältida pikki sirgeid tänavalõike.

19.1.22. Kvartalisisestel tänavatel võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus jalakäijad liiguvad autoga ühisel teeosal, kui on täidetud järgmised liiklejate ohutust tagavad nõuded:

- tänaval puudub läbisõiduvõimalus, tänav on tupik- või lingtänav
- tänaval puudub sõidukite parkimise võimalus. Sõidukite parkimine on lahendatud tänavaga külgnevatel kinnistutel, tänaval on rakendatud liiklust rahustavaid meetmeid.

Teed väljaspool tiheasulat

Tartu linna territooriumit läbivad kaks suure liiklussagedusega E-tee ja TEN-T teed. Riigimaanteed tee nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (E263) ja tee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga (E264). E-tee on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu nimetatud maantee ehk Euroopa teedevõrgu maantee. TEN-T tee on Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EÜ) nr 1315/2013 nimetatud Eesti territooriumil asuv tee ehk üleeuroopalise teedevõrgu tee. Tee nr 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme maantee on riigi põhimaantee kandes läänesuunalist liiklust.

Tartu linnale kuuluvate tänavate ja teede võrgu eesmärgiks on tagada asumite ühendus naaberomavalitsustele kuuluvate ja riigiteedega.

19.1.23. Planeeritavate asumite teenindamiseks tuleb kavandada juurdepääsuteede võrgustik.

19.1.24. Maanteede ümberehitamisel tuleb rajada maanteest eraldiseisev (haljasribaga eraldatud) jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate tee koos ohutute teeületuskohtadega.

19.1.25. Ohutu liikluse ja liikumisvõimaluste tagamiseks tuleb rajada jalakäijate ja jalgrattaga liiklemise teed, mis ühendavad omavahel Tartu linna asumeid ja puhkepiirkondi.

19.1.26. Jalakäijatele ja jalgrattaga liiklejatele peavad olema läbitavad ka kõik olemasolevad ja planeeritavad matkarajad.

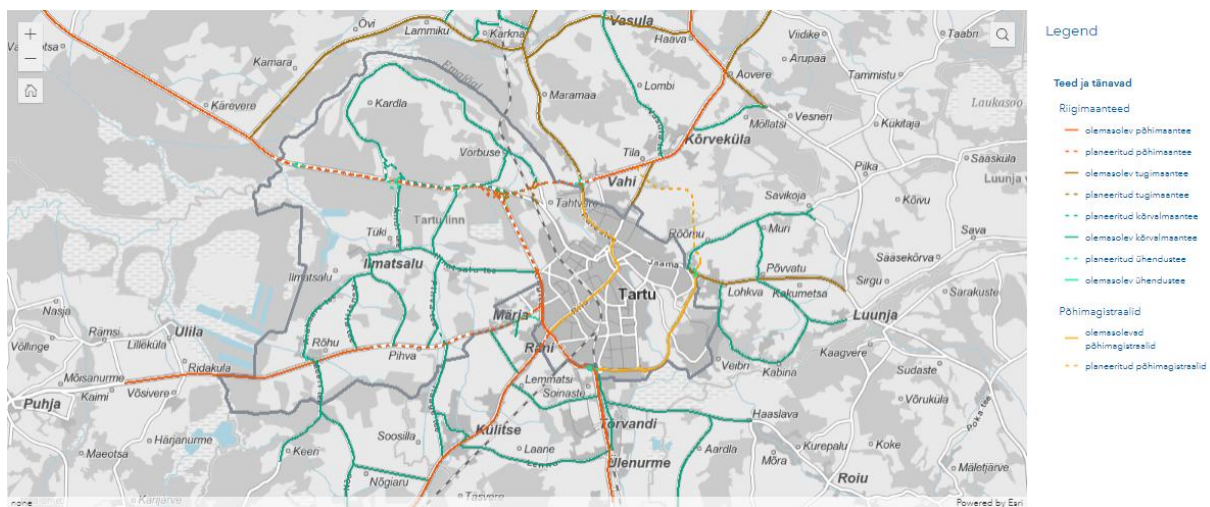


ÜLDPLANEERING 2040+

19.1.27. Riigi põhimaanteedelt on asulavälisel alal uute mahasõitude rajamine keelatud, kasutada tuleb olemasolevaid või varem planeeritud mahasõite.

19.1.28. Maantee ümberehitamisel tuleb varem planeeritud kogujateed rajada või koostatakse maantee ümber ehitamise käigus uus piirkonna teedevõrgustiku skeem, mis ehitatakse välja koos maanteega.

19.1.29. Riigi kõrvalmaanteed ning Tartu linnale kuuluvate teede ja tänavate kaasajastamiseks tuleb kruuskattega teed ümber ehitada kõvakattega teedeks.



Teede ja tänavatega seotud asukohapõhised tingimused on toodud lisis 33.

19.2. Kergliiklus

Kergliikluse all mõistetakse üldplaneeringus jalakäijate, jalgrattaga liiklejate, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga, kahe rattalise mopeediga jt liiklusseadusega määratud liiklejagruppide liikumist. Nendel liikumisviisidel on linna suurust arvestades oluline osakaal linlaste igapäevases liikumises. Üldplaneeringuga on määratud jalgrattateede põhivõrk ja tugivõrk, mis on seotud naaberomavalitsustele kuuluvate teedevõrgustikuga.

Jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teede võrgustiku arendamisel tuleb lähtuda järgmistest nõuetest:

19.2.1. Asulas tänavate ümber ehitamisel kavandatakse jalakäijatele liikumisvõimalused mõlemal teepoolel. Jalgrattaga liiklejatele kavandatakse rattatee võimalusel tee parempoolsesse serva. Väljaspool asulat tuleb vähemalt ühele poole teed rajada teest haljasribaga eraldatud jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate tee koos teeületuskohtadega.



ÜLDPLANEERING 2040+

19.2.2. Ohutus: liikumine peab olema maksimaalselt ohutu, liikluskorraldus üheselt ja selgelt arusaadav, st võrgustik peab olema rajatud nii, et ühes piirkonnas oleks võimalikult vähe eri põhimõttega lahendusi, et kõik eri liiklejagrupid saaksid aru, kuidas ise käituda ja mida oodata teistelt liiklejatelt.

19.2.3. Sidusus: võrgustik peab ühendama kõiki peamisi sihtpunkte, olema loogiline ja pidev.

19.2.4. Otsesus: lähte- ja sihtpunktide vaheline teekond peab olema lühim võimalik (mis lähtuvalt konkreetsetest oludest, ei pruugi alati olla sirge). Hästi kavandatud võrgustik peab looma võimaluse jõuda sihtpunkti ilma viivituste ega ootamiseta.

19.2.5. Atraktiivsus: liikumine peab olema meeldiv ja huvitav. See sõltub olulisel määral ka linnalise keskkonna kvaliteedist.

19.2.6. Mugavus: võrgustik peab olema rajatud nii, et seda oleks mugav kasutada.

19.2.7. Kättesaadavus: võrgustikku peavad samaväärselt saama kasutada erineva võimekuse ja vajadustega inimesed, sh nii liikumis- kui nägemispuudega inimesed.

19.2.8. Jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teed peavad olema sileda kattega.

19.2.9. Jalakäijate ja jalgrattaga liiklejatele peab olema tagatud juurdepääs bussipeatustele ning olulistele tõmbekeskustele.

19.2.10. Jalakäijate ja jalgratturite liiklus peavad olema võimaluse korral eraldatud.

19.2.11. Tupik- ja lingteedel peab olema tagatud jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate läbipääsemine naaberkvartalitesse.

19.2.12. Kõnniteede ja rattateede planeerimisel ning projekteerimisel tuleb muuhulgas lähtuda tööst „Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud“ ([I osa](#); [II osa](#)).

19.2.13. Jalakäijate teede rajamisel ja renoveerimisel tuleb võtta arvesse erivajadustega, puuetega inimeste ning lapsevankriga liikuvate inimeste vajadusi. Erivajadusega inimeste liikumise tagamiseks tuleb kasutada madaldatud äärekivi, reljeefseid tänavapindu jms.

19.2.14. Jalakäijate teede väljaehitamisel seada prioriteediks lasteasutuste ümbrused (koolid, lasteaiad, huvikoolid, muusikakoolid, raamatukogud,



ÜLDPLANEERING 2040+

mänguväljakud) ja teised tõmbekeskused, kuhu liiguvad sageli ka lapsed (poed, jõe äär, pargid). Jalakäijate teede laiuse määramisel arvestada ka laste ja neid saatvate täiskasvanute jalgrattaliiklusega.

19.2.15. Liiklusohutuse suurendamiseks tagatakse ülekäiguradadel nähtavus. Nähtav ja valgustatud peab olema ka ülekäiguraja lähiala. Vajadusel rakendatakse ohutuse tagamiseks ülekäiguradadel liiklust rahustavaid meetmeid.

19.2.16. Jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate liiklust aitab soodustada ka üksnes jalakäijate ja jalgrattaga liiklejatele mõeldud sildade rajamine. Uute sildade rajamisega lüheneb liikumisteed ja selle tulemusena kasvab jalakäijate ja jalgrattaga liiklemise atraktiivsus.

19.2.17. Üldliiklussildade rajamisel ja ümber ehitamisel tuleb jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teed rajada mõlemale silla poolele põhivõrgu nõuetele vastavana. Samuti tuleb lahendada jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teede ühendus sillaga viisil, mis tagab võimalikult kiire ja turvalise liikumise silla ning jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teede vahel.

19.2.18. Jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teede raudteega ristumiste ümberehitamine eritasandilisteks aitab tõsta liiklejate ohutust.

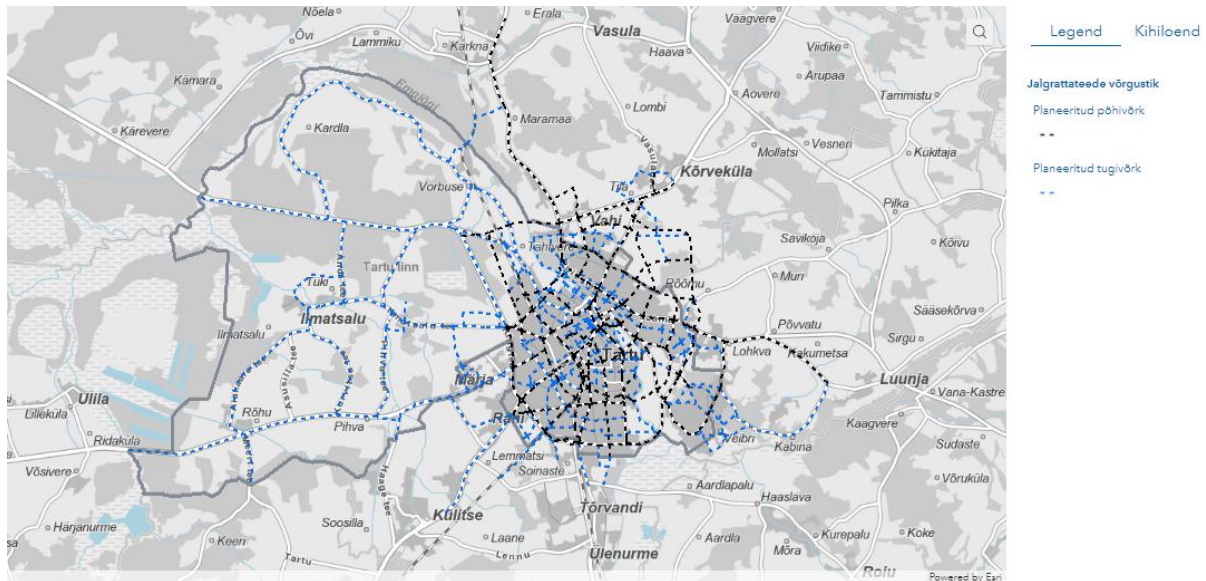
19.2.19. Jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate teede projekteerimisel tuleb lähtuda tee liigist, erinevate liiklejate liiklussagedusest ja liikumiskiirusest ning neist tulenevatest liiklusohutuslikest kaalutlustest ja olemasolevast tee maa-alast.

19.2.20. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda detailplaneeringuga. Parkimiskohtade arvu täpsustatakse hoone projektiga. Linna haridusasutuste, tõmbekeskuste, transpordisõlmede ja teiste huvipunktide juurde tuleb rajada jalgratta hoiukohad (hoiuraam peab võimaldama jalgratast kolmest punktist lukustada) ning jalgrataste parklad (kõvakatendil, varikatusega ja videovalvega) ja jalgrattarendipunktid.





ÜLDPLANEERING 2040+



Kergliiklusega seotud asukohapõhised tingimused on toodud lisis 34. 

19.3. Sillad

Geograafilise asukoha tõttu on sillad Tartu linna jaoks äärmiselt olulised. Tartu asub Emajõe ääres Võrtsjärve ja Peipsi järve vahelisel alal. Lisaks järvedele ja jõele mõjutavad teede asukohtade kujundamist Laeva soo ja Emajõe suursoo. Tartu linna jagab kaheks Emajõgi koos allavoolul asuvate lammialadega.

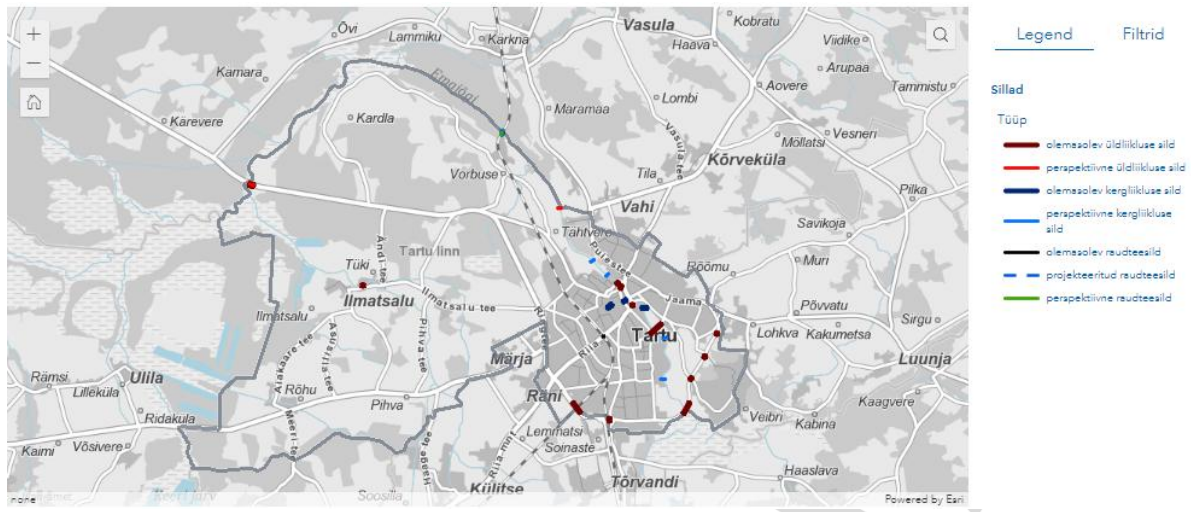
Praegu on Tartusse rajatud üle Emajõe üheksa silda. Sildadest kuus on üldliikluse ning kaks jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate sillad ning üks sild on raudteesild.

Täiendavate Emajõe ületuskohtade rajamine võimaldab paremini siduda Tartu linna Emajõe kallaste vahel. Rajatavatel sildadel on oluline roll ühendusteguri vähenemisel, millega parandatakse teenuste kättesaadavust.

19.3.1. Emajõe sildade projektlaheenduste välja töötamisel tuleb leida sobiv arhitektuurne, keskkonda rikastav, kaasaegne lahendus, mis võimalikult palju arvestaks ümbritsevat keskkonda ning säilitaks ja riivaks minimaalselt linna rohe- ja puhkealade väärtusi.



ÜLDPLANEERING 2040+



Sildadega seotud asukohapõhised tingimused on toodud lisas 35.

19.4. Parkimine

Parkimise korraldamine on transpordiplaneerimise meede, mille abil reguleeritakse liiklemisviisi valikut. Parkimise korraldus ja nõuded parkimisvõimaluste tagamiseks peavad lähtuma piirkonna funktsioonidest ja arengueesmärkidest terviklikult.

Kesklinnas nähakse parkimiskohad ette peamiselt jalg- ja mootorratastele ning sõiduautodele. Raskete sõidukite (veoautod, bussid, autorongid) parkimine lahendatakse iga konkreetse planeeringu või projekti koosseisus, kus see osutub vajalikuks. Kesklinnas on oluline reguleerida sõiduautode parkimiskoormust, rakendades selleks nii ajalisi piiranguid kui ka tasulist parkimiskorraldust, et saavutada parkimiskohtade käive, mis võimaldab edendada kesklinnas pakutavate teenuste kättesaadavust, vähendades samas parkimiskohtade summaarset vajadust.

Turismibussidele parkimine on kesklinnas hajutatud üksikutele parkimiskohtadele. Suuremahulist busside parkimisala kesklinna ei kavandata. Bussidel on võimalik parkida rajatavates pargi-ja-reisi-süsteemi liikuvuskeskustes.

Parkimise korraldamise nõuded:

19.4.1. Parkimiskohad tuleb üldjuhul kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada krundil. Erandid on võimalikud varem hoonestatud alade olemasoleva parkimiskoormuse lahendamiseks või muudel põhjendatud juhtudel terviklahenduse alusel.



ÜLDPLANEERING 2040+

19.4.2. Piirkondades, kus autoliiklus ja parkimishooldus tekitab probleeme, on otstarbekas rakendada tasulist sissesõitu ja/või parkimiskorraldust.

19.4.3. Suurte avaparklate ja parkimismajade kavandamisel tuleb lähtuda piirkonna parkimishooldusest ja kavandatavate hoonete mahust.

19.4.4. Avaparklad liigendatakse väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida üks puu 20 parkimiskoha kohta. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisema hoolduse korraldamisega ja lumevallitusel. Parklast väljasõidul tuleb vältida nähtavust piiravate konstruktsioonide ja haljastuse kavandamist.

19.4.5. Parklas luuakse ohutu ja mugav liikumisruum sidudes parkla hoone sissepääsuga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele.

19.4.6. Parkimise ja hooiala liikluskorralduse lahendamisel pöörata tähelepanu projektlahenduse mõistatavusele (vastavus kehtivatele nõuetele, arusaadavalt ja üheselt mõistatavalt liikluskorraldusvahenditega tähistatud) ja ligipääsu tagamisele, võimaldamaks ligipääsu hoonetele operatiivsõidukitega (sh päästetehnikale, nagu redelautod, põhiautod, paakautod) või taksoga.

19.4.7. Uute hoonete rajamisel tagatakse parkimine üldjuhul kooskõlas [Standardiga EVS 843](#), juhul kui linnavolikogu või linnavalitsus ei ole määranud teisiti.

19.4.8. [Standardis EVS 843](#) määratud parkimiskohtade normatiivi võib muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusest ja kinnistu ühendustegurist erinevate ühiskondlike, äri-, puhke-, transpordiobjektidele ja teedevõrgustikule on võimalik [Standardiga EVS 843](#) määratud parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

19.4.9. Olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitatav parklates parkimisteenuse osutamine öisel ajal.

19.4.10. Pargi-ja-kõnni-süsteemi arendatakse kesklinna vahetus läheduses.

19.4.11. Pargi-ja-sõida-süsteemi arendamiseks tuleb rajada parklad Tartu linna sissesõiduteede äärde ühistranspordipeatuste läheduses.



ÜLDPLANEERING 2040+

19.4.12. Parkla projekteerimisel lahendatakse komplekselt liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine koos sademevee käitlemisega, valgustus, käiguteed, haljastus, puhkekohad, väikevormid jms.

19.4.13. Arvestades piirkonna tihedust, krundi- ja hoonestusstruktuuri ja rohealade osakaalu võib Annelinnas hoonete läheduses olevaid olemasolevaid parkimisalasid laiendada kuni 30% võrra, Ülejõel 20% võrra ning mujal linnas asuvatel vabaplaneeringulistel aladel 10% võrra.

Vabaplaneeringuga korterelamumaadel lisanduvad parkimise korraldamisel eelnevatele veel järgmised täiendavad nõuded:

19.4.14. Parkimiskohtade rajamisel hoonete juurde (olemasolevate parkimisalade laiendamisel või uute rajamisel) juhul, kui parkimiskohad puuduvad, arvestatakse kõigi õuele iseloomulike elementide ja funktsioonidega (näiteks laste mänguväljakud, pesukuivatusvõimalus jms), lume ladustamisaladega ning elektrisõidukite laadimistaristute rajamisega.

19.4.15. Hoonete juures lahendatakse jalgrataste igapäevase hoiustamise võimalused. Rajatakse jalgratta hoiukohad. Jalgratta hoiuraam peab võimaldama jalgratast kolmest punktist lukustada. Jalgratate parklad rajatakse kõvakatendil ja soovitatavalt varikatusega ning videovalvega.

19.4.16. Jalgratta hoiukohtade ja parklate asukohavalikul eelistada asukohti, mis võimaldavad teha järelevalvet akendest ning möödakäivate inimeste poolt.

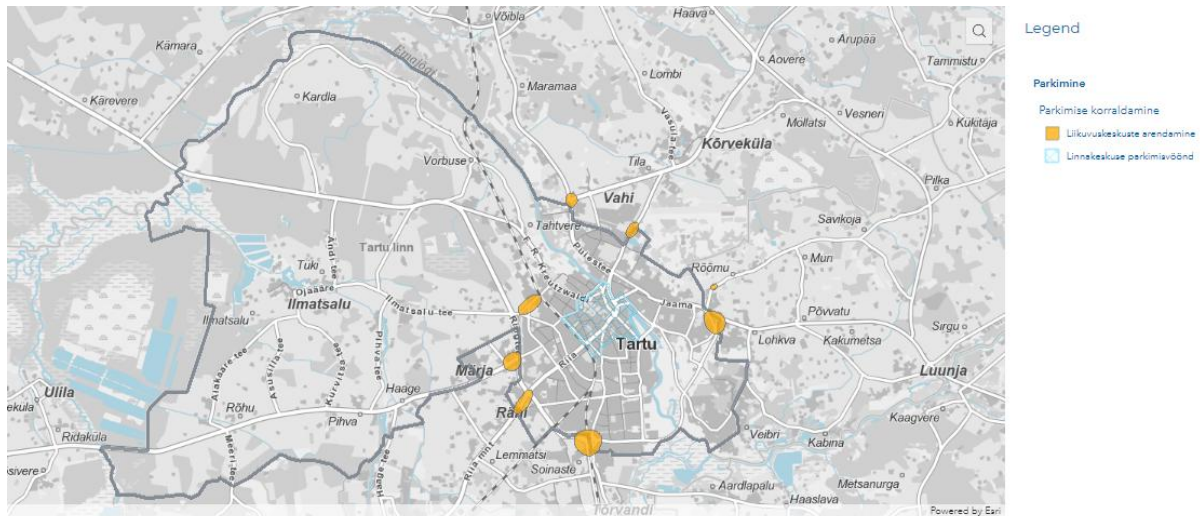
19.4.17. Hoovialade piiramist tõkkepuuga või muude füüsiliste liikumist takistavate meetmetega tuleb üldjuhul vältida.

19.4.18. Krundil, millel olemasolevad parkimiskohad puuduvad, võib krundile või selle lähiümbrusesse parkimiskohti rajada 80% ulatuses [Standardiga EVS 843](#) määratavast mahust.

19.4.19. Piirkonnas, kus on juba väljastatud linnaehituslikud nõuded lisaparkimiskohtade rajamiseks, tuleb iga kord täiendava parkimismahu arvestamisel arvesse võtta juba laiendatud parkimisala ulatust.



ÜLDPLANEERING 2040+



Parkimise ja liikuvuskeskustega seotud asukohapõhine informatsioon on toodud lisa 36. 

20. Ühistransport

Ühistranspordi peamine eesmärk on pakkuda tartlastele ja Tartu külalistele mugavat, kiiret, taskukohast ja keskkonnasäästlikku liikumisvõimalust. Tartu linn on eri arengudokumentides määratlenud ühistranspordi prioriteetse liikumisviisina. Tihe tänavavõrk ning ühistranspordi liinivõrk on heaks eelduseks katva ja konkurentsivõimelise ühistranspordisüsteemi loomiseks ning toimimiseks. Linna peamiste tõmbeobjektide lähedusse bussipeatuste planeerimine võimaldab neile ligipääsemiseks kasutada autole alternatiivset transpordiliiki.

Teenuse kättesaadavuse ja kasutatavuse seisukohalt on oluline ühistranspordi liinivõrgu ning sõidugraafikute vastavus elanike vajadustele ja ootustele. Ühistranspordi liikumise täpsus ja bussi asukoha reaalajas saadava informatsiooni kättesaadavus tagavad bussireisijale minimaalse ooteaja bussipeatustes.

Ühistranspordivahendite liikluse parandamiseks on vajaduse korral võimalik ka ühistranspordi eelisradade korraldamine magistraaltänavatel.

Linna ühistranspordivõrgustiku selgroo moodustavad planeerimisperiodi jooksul endiselt bussiliinid, kuid pikemas perspektiivis võib kaaluda ka alternatiivseid ühistranspordi meetodeid.

Teostatud on Tartu linna kergrööbastranspordi teede määramine ning teostatavus- ja tasuvusanalüüs. Tööst selgus, et trammivõrgu rajamine Tartusse on soovitatav ja tasuv, kui ehituseks saab Tartu linn kasutada 75–85% ulatuses tagastamatut abi. Tegemist on positiivse meetmega nii ühistranspordi osakaalu tõstmisel, elanikele paremate liikumisvõimaluste pakkumisel kui ka üldisemalt linna transpordiprobleemide lahendamisel.



ÜLDPLANEERING 2040+

Arvestades Tartu linna väljakujunenud tänavavõrgustikku on minimaalselt 6 m laiuse kahe-suunalise trammitee mahutamise olemasolevasse tänavaruumi keeruline. Trammiliinide rajamiseks ja sellega kaasnevate taristute ümberehitamise mahtu arvestades on uue transpordiliigi efektiivsus ebaproportsionaalselt väike, eriti kui arvestada, et praegu teostatakse liinivedu liinibussidega ühes tänavaruumis muu liiklusega.

Üldplaneeringus ei reserveerita trammiliinide rajamiseks maad, aga määratakse kiire ja paindliku, tulevikku suunatud ühistranspordi ala.

Ühistranspordi liinivõrgu ja peatuste kavandamisel tuleb lähtuda järgmistest nõuetest:

20.1. Tagada tuleb elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühistranspordi peatustesse.

20.2. Ühistranspordi liinivõrk ja sõidugraafikud tuleb viia vastavusse elanike vajaduste ja ootustega.

20.3. Ühistranspordi liinivõrku kavandades pöörata tähelepanu eri transpordiliikide (linna- ja maakonna bussiliinide ning rongiliikluse) integreerimise ja ümberistumise võimaluste loomisele.

20.4. Taristut kavandades arvestada liikumis- ja nägemispuudega inimeste vajadustega.

20.5. Ühistranspordipeatustes tagada valgustus, ootepaviljonide, istepinkide, prügiurnide ja reaalaja busiinfotabloode olemasolu ning heakord peatustes.

20.6. Kodanike teadlikkuse tõstmine ühistransporditeenuste kasutamise võimaluste kohta.

20.7. Pargi- ja sõida süsteemi käivitamiseks liikuvuskeskuste rajamine.

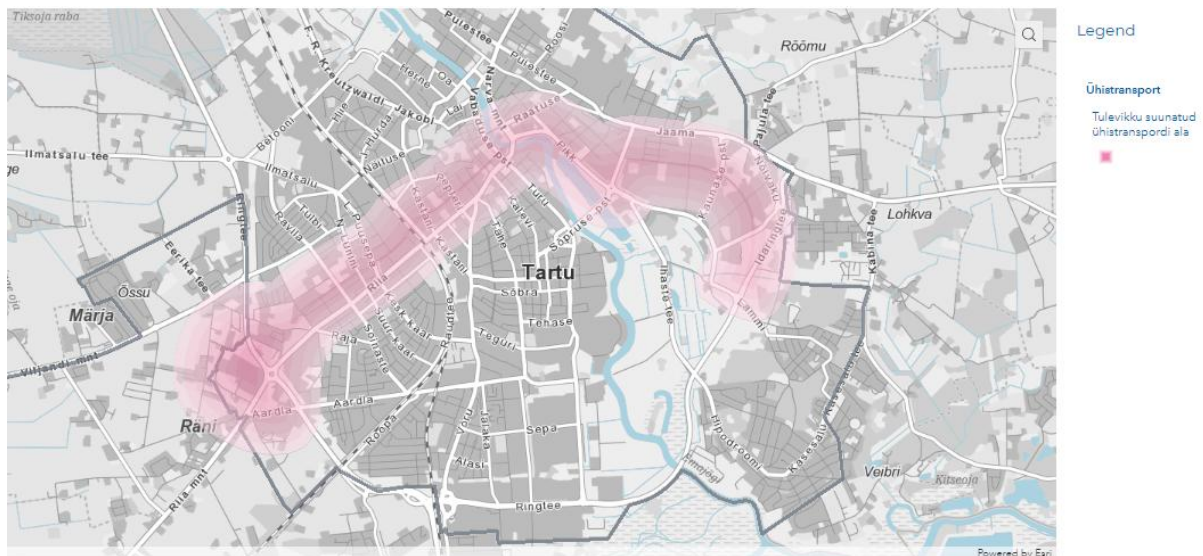
20.8. Tuleviku ühistranspordi väljaarendamiseks tuleb koostada vastavad analüüsid ja uuringud.

20.9. Erinevat tüüpi sõidu- ja sõidukijagamise ning isejuhitava ühistranspordi teenuste kui praegusele ühistranspordile võimalike täienduste arengu tagamiseks on vajalik vastava taristu arendamine.

Kiire ja paindlik, tulevikku suunatud ühistranspordi ala:



ÜLDPLANEERING 2040+



21. Raudtee

Linn peab raudteed ja kaasajastatavat rongiliiklust oluliseks reisijate ja kaubatranspordi liigiks. Raudteevedude suurendamine võimaldab vähendada maanteetransporti.

Arvestades asjaolu, et tegevused Tartu raudteesõlmes on muutunud (tolliprotseduurid ja rongide tehniline kontroll teostatakse Koidula jaamas), taotleb linn planeeringuga raudtee kaubajaama ja teiste haruteede aluse maa-ala vähendamist ja maa-alale linnaruumi sobivama kasutuse leidmist.

21.1. AS Eesti Raudtee kavandab suurendada reisirongide liikumiskiirust ja teise rööpapaari ehitamist olemasoleva kõrvale, mistõttu peetakse tähtsaks olemasolevate ning kavandatavate raudtee ületuskohtade kahetasandiliseks muutmist.

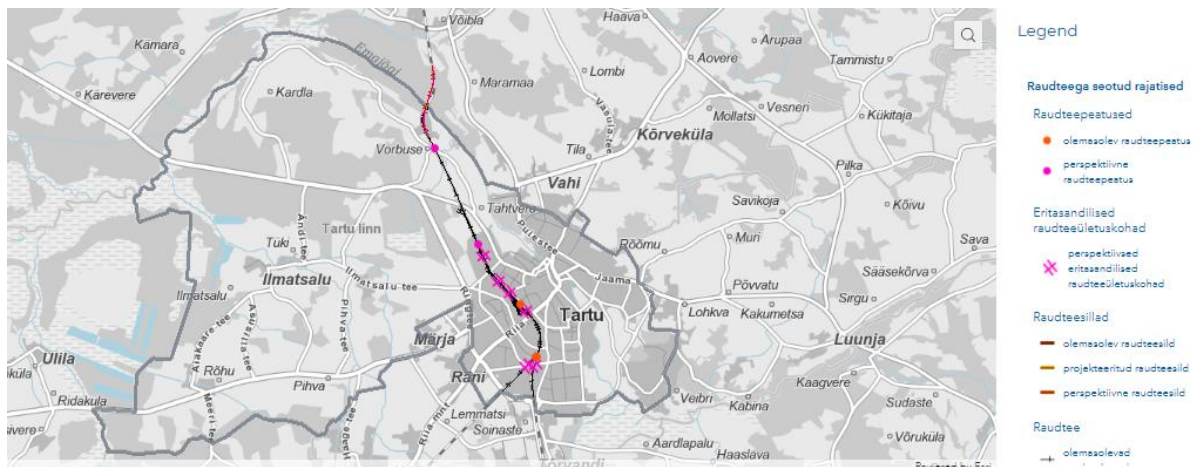
21.2. Tartu linna elanike elukeskkonna parendamiseks ja mürahäiringu leevendamiseks ning elanike tervist silmas pidades nähakse ette esteetilise väljanägemisega müratõkkeseinte rajamine. Müratõkete rajamisel lähtutakse Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavast.

21.3. Vastavalt Vabariigi Valitsuse otsusele elektrifitseerida raudteeliiklus, on AS Eesti Raudtee alustanud kontaktvõrgu projekteerimise ettevalmistustöödega ning ehitus on kavandatud aastateks 2021-2028. Ehitatakse välja kontaktvõrk koos mastidega ja nende teenindamiseks vajalikud alajaamad, alajaamade ja kontaktvõrgu vahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatised raudtee elektrifitseerimise otstarbeks.

21.4. Veeriku tööstuse asumis võib kavandada täiendavate raudteeharude ehitamist.



ÜLDPLANEERING 2040+



Raudtee ja sellega seotud rajatiste asukohapõhine informatsioon on toodud lisas 37. 

22. Veeliiklus

Emajõgi on täies pikkuses laevatatav ja seetõttu on Võrtsjärve–Emajõe–Peipsi järve veeteel eeldused kasutamiseks veeturismiks, veepuhkuseks ja harrastuslikuks veesõiduks ning kalapüügiks. Tartu linnas ja toimealal kasvab vajadus avalikult kasutatavate väikesadamate ja sildumisrajatiste järele.

Üldplaneeringu transporditaristu peatükis käsitletakse Emajõe veeliiklust üksnes sadamate kontekstis. Ülejäänud Emajõe veeliiklusega seonduv on esitatud peatükis „Veekogud“.

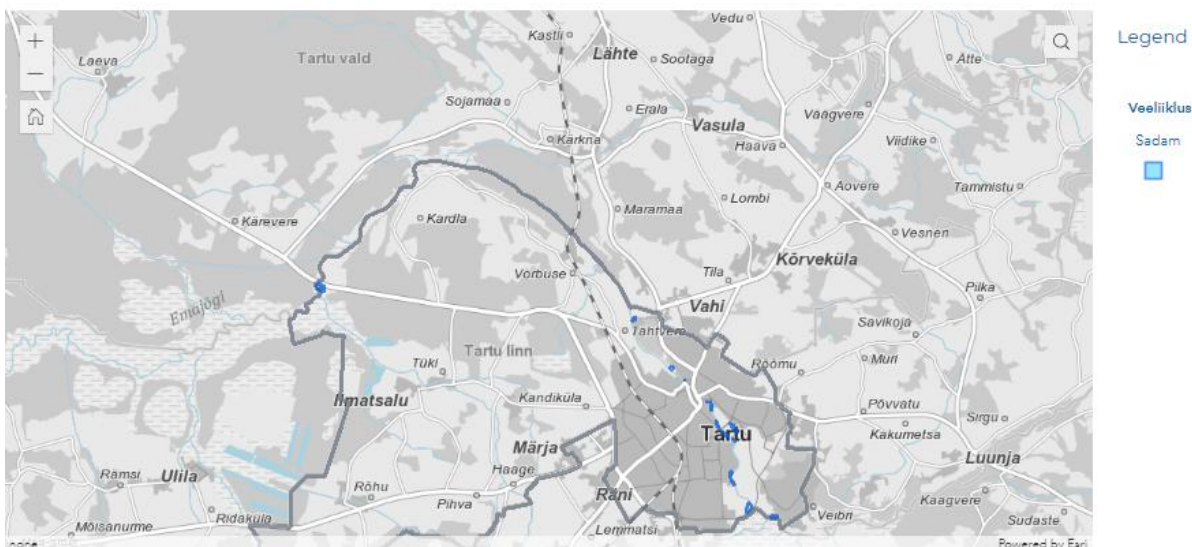
22.1. Kavandatud on taristu, mis avardab kogu Peipsi akvatooriumil võimalusi puhkamiseks, kaubavedudeks, reisijateveoks ja turismiks.

22.2. Kavandatud on uue kaubasadamaga ja kuivdoki jaoks maa-ala Ropka tööstuspargis.

22.3. Kavandatud on sadamatele avalikud juurdepääsud.



ÜLDPLANEERING 2040+



Sadamatega seotud asukohapõhine informatsioon on toodud lisis 38. 

23. Tulevikutransport

Kogu maailm on uue liikumisviiside-teenuste ootuses.

Praegusel ajal toimub intensiivne uute liikumisteenuste ja -harjumuste väljatöötamine. Ennustatakse, et kogu maailmas toimub muudatus aastatel 2025 kuni 2037.

Isejuhtivad sõidukid ja sõidujagamisteenused muudavad traditsioonilise sõidukite omamise põhimõtet. Uue suunana ei oma tiheasulate inimesed enam autosid. Autosid omavad hajaasustuses elavad inimesed, kellele autojagamise teenuse kasutamine on ebamugav liigse ooteaja kulu tõttu.

Autoliikluse tulevik on alternatiivkütusel põhinev, isejuhtiv ja sõltub suuresti sõidujagamisest. Autotootjad, tarnijad ja edasimüüjad peaksid – ja juba praegu – valmistama ette hoopis teistsugust tulevikku kui see, millega nad on viimase poole sajandi jooksul harjunud. Sama kehtib ka tarbijate kohta.

Üks enam levinud suundi on, et autod on ja jäävad. Jagatud isejuhtivate sõidukite tulekuga väheneb autode arv, aga suureneb oluliselt sõidukite läbisõit. Kuna üha rohkem inimesi hakkab kasutama jagatud isejuhtivat sõiduteenust, siis sõidukite intensiivsema kasutamise korral on autod pidevalt liikluses. Praegu sõidukid pargivad enamiku ajast, aga isejuhtivate sõidukite lisandumisel peatuvad sõidukid remondiks, hoolduseks, akude laadimiseks ja klientide ootamiseks ning peale võtmiseks/välja laskmiseks. Ühe sõiduki läbisõit aastas kümnekordistub. Sõidukite eluiga väheneb praeguselt 15 aastalt neljale-viiele aastale, olles selle ajaga läbinud ligikaudu 400 000 km.



ÜLDPLANEERING 2040+

Selline autode kiire vahetamine/uuendamine loob võimaluse järjest säästvamate ja uuendatud sõidukite tootmiseks, mis muudab liikluskeskkonna inimeste teenindamisele suunatuks, ohutumaks, säästvamaks ja paremaks.

Kui käsitleda isejuhtivusega seonduvaid muutusi tänavavõrgu kasutuses, siis saab esile tuua järgmist.

Esiteks on oluline, et isejuhtivad sõidukid suudavad planeerida oma teekonda lühima, kiireima või „parimana“ soovitud teekonnana sihtpunkti. Seoses tänavavõrgu osade funktsionaalsusega saab seega liiklusvooge suunata just enam magistraalidele, eriti transiitliiklust, ja vältida kohalikel tänavatel mittesoovitatavat liiklust. Isejuhtivad sõidukid kasutaksid sel juhul planeeritud sihtpunktile vastava funktsiooniga tänavaid..

Teiseks aspektiks on võimalik isejuhtivate sõidukite liikumise spetsiifikast tulenev läbilaskvuse muutumine. Teatavasti on tänavate ja nende sõlmede läbilaskvuse olulisemaks parameetrikaks sõidukite pikivahe, mis omakorda tuleneb juhi reageerimisvõimest. Just sellest asjaolust lähtuvalt on ka Liiklusseaduses sätestatud näiteks pikivahe nõue (linnatingimustes 2 sekundit). Isejuhtivuse puhul on aga reaktsiooniga võimalik kõvasti vähendada. Sellest tuleneb ka teoreetiline tänavaelementide läbilaskvuse kasv, kuna ühes ajaühikus saab tänavaristlõiget läbida rohkem sõidukeid. Sama efekt toimib näiteks ka fooride lubava tule puhul startimisega, mis võimaldab suurendada foorjuhitavate ristmike läbilaskvust ajaühikus.

Kolmandaks oluliseks positiivseks efektiks võib olla ka liiklusohutuse märgatav paranemine. Suure arvu andurite olemasolu sõidukitel võimaldab avastada ja

piisavalt vara reageerida võimalikele ohuolukordadele ning neid vältida, sealhulgas „päästes“ ka nn vähemkaitstud liiklejaid.

Hinnates isejuhtivate autode osakaalu kasvu autopargis ja sellega kaasnevaid seoseid taristule, võib prognoosida järgmist. 20 järgmisel aastal ei muutu isejuhtivad sõidukid (tasemel 4 või 5) veel liiklusvoos domineerivaks. Kuid juba aastaks 2040, see on ligikaudu 20 aasta perspektiivis, võivad uute müüdavate autode hulgas isejuhtivad juba domineerida. Kui käsitleda seda momenti just teedevõrgu arengu seisukohast, siis oleks otstarbekas, et teedevõrgu areng oleks teatavas sünkroonis ka isejuhtivuse arenguga, et tagada nende uute tehnoloogiliste võimaluste realiseerimine linna arengu üldiste eesmärkide saavutamiseks. Tänapäevane Eesti autopark on suhteliselt vana ja kuni kaheaastaste autode osakaal moodustab vaid ca 0,7% pargist. Seega ei hakka isejuhtivus olulisel



ÜLDPLANEERING 2040+

määral mõjutama liikluspilti veel ligikaudu 30 aasta jooksul. Kuid umbes 30 aasta perspektiivis oleks oluline, et enamus tähtsamatest magistraaltänavatest oleks välja ehitatud, see annaks võimaluse realiseerida ka sellega kaasnevaid võimalusi, eelkõige suunata suuremaid liiklusvooge just magistraaltänavatele ja vältida tundlikke piirkondi.

Mõistagi ei ole isejuhtivus ainus ja isegi mitte peamine asjaolu, mis määrab magistraaltänavavõrgu realiseerimise tähtsust. Kui hinnata Tartu tänavavõrgu toimimist sellele 30 aastale eelneval perioodil, siis oleks selle võrgustiku realiseerimine vajalik juba varem, vähemalt 20-aastasest perspektiivist.

23.1. Selleks, et isejuhtivad sõidukid kasutaksid tänavaid nende funktsiooni põhiselt, tuleb tänavad kujundada vastavalt nende funktsioonile, see tagaks neil tänavail soovitud kiirusrežiimi ja kasutuse.

23.2. Tagada magistraalide sujuv ja võimalikult hea ühilduvus nii omavahel kui ka naaberomavalitsuste ja riigi teedevõrgustikuga.

23.3. Transporditaristu ümber ehitamisel arvestada muu hulgas ka isejuhitavate sõidukite lisandumisega liiklusesse.

23.4. Transporditaristu ja -teenuste kavandamisel arvestada isejuhtava ja alternatiivkütust kasutavate sõidukite teenindamise vajadusega.

23.5. Liikumisteenuste edasiarendamisel teha laiaulatuslikku koostööd erinevate teenusepakkujate, kohaliku omavalitsuse ja riiklike struktuuride vahel.

