

ÜLENURME VALLA ÜLDPLANEERING

EELNÕU

Ülenurme Vallavalitsus
OÜ Entec Eesti
2017

ÜLENURME VALLA ÜLDPLANEERING

EELNÕU

ALGATATUD: Ülenurme Vallavolikogu 17. 03. 2015 otsusega nr 11

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

ÜLE ANTUD:

KORRIGEERITUD:

TÖÖ NUMBER: 1044

TELLIJA: Ülenurme Vallavalitusus,
Pargi 2 Ülenurme alevik
Tartu maakond,
Tel: 750 2600
vald@ylenurme.ee

PROJEKTIJUHT: Kerttu Kõll (OÜ Entec Eesti)

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Üldplaneeringu ülesehitus: Kerttu Kõll (OÜ Entec Eesti)

Seletuskiri: Kerttu Kõll, Janne Tekku, Pille Antons (ELLE OÜ) ja Ülenurme Vallavalitsus

Joonised: Piret Põllendik

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIOIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA ÜLENURME VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI MAJANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SISUKORD	4
EESSÕNA 6	
LÜHENDID	8
MÕISTED 8	
1 RUUMILISE ARENGU PÕHISUUNAD JA ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED	13
1.1 ÜLENURME VALLA ÜLDANDMED.....	13
1.2 PLANEERINGU ALUS.....	13
1.3 ÜLENURME VALLA RUUMILISE ARENGU PÕHISUUNAD JA ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED.....	14
2 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHTAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED	19
2.1 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE METOODIKA. MAADE RESERVEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	19
2.2 ÜLDISTE EHTUSTINGIMUSTE MÄÄRAMINE.....	23
2.3 TIHEASUSTUSALAD. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	25
2.4 ELAMUTE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE	28
2.4.1 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks tiheasustusaladel reserveeritud elamumaadel.....	28
2.4.2 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks hajaasustuses	30
2.4.3 Elamute kohta seatavad üldtingimused ja arhitektuurinõuded	32
2.5 ÄRI- NING ÜLDKASUTATAVATE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE ...	32
2.6 TOOTMISHOONETE JA RAJATISTE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE.....	34
2.7 PUHKEALAD.....	35
2.8 MAATULUNDUSALAD.....	37
2.9 MAARDLAD.....	38
2.10 PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED	39
2.11 TRANSPORDIVÕRGUSTIK JA MUU TARISTU	40
2.11.1 Lennuvälja ala.....	40
2.11.2 Raudtee.....	41
2.11.3 Teed ja liiklus	43
2.11.4 Tehniline infrastruktuur	49
2.12 MAAPARANDUSSÜSTEEMID.....	55
2.13 EHTUSKEELUVÕONDI TÄPSUSTAMISE ETTEPANEK	56
2.14 VÄÄRTUSLIKUD ALAD.....	57
2.14.1 Väärtuslikud põllumajandusmaad.....	59
2.14.2 Väärtuslikud maastikud.....	60
2.14.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad, miljööväärtuslikud hooned ja pärandkultuuriobjektid	62
2.14.4 Roheline võrgustik.....	67
2.15 RIIGIKAITSELISE EHTISE PIIRANGUVÕOND	69
2.16 ÜLENURME VALLA RISKIALLIKAD.....	70
2.17 ÜLENURME VALLA JAHIPIIRKOND	70
3 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED	70

4 KASUTATUD KIRJANDUS.....74**KAARDID**

JOONIS 1. ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSKAART	M 1:15 000
JOONIS 2. ÜLDPLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE KAART	M 1:15 000
JOONIS 3. ÜLDPLANEERINGU VÄÄRTUSLIKE ALADE JA PIIRANGUTE KAART	M 1:15 000

LISAD

LISA 1. ÜLDOSA
LISA 2. KEHTIVAD PIIRANGUD
LISA 3 ÜLENURME VALLA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE LOETELU (PEALE 07.12.2010. A, MIL KEHTESTATI EELMINE ÜLENURME VALLA ÜLDPLANEERINGU TEINE ETAPP)
LISA 4 ÜLENURME VALLA PÄRANDKULTUURIOBJEKTIDE LOETELU
LISA 5 ROHELISE VÕRGUSTIKU METOODIKA

EESSÕNA

Ülenurme valla üldplaneering ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Ülenurme Vallavolikogu 17. 03. 2015 otsusega nr 11.

Ülenurme valla üldplaneeringu eesmärk on Ülenurme valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering koostatakse kogu valla territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise aluseks.

Üldplaneeringut menetletakse kuni 30.06.2015. a kehtinud planeerimis-seaduse alusel, lähtudes *ehituseadustiku* ja *planeerimiseseaduse rakendamise seaduse* § 1 lg 1. Lähtuvalt sellest, et õiguslik keskkond on muutunud ja üldplaneering on edasise ehitustegevuse ning maakasutuse aluseks, peab selles kasutatav lähenemine (sh terminid) olema ajakohane sh ühtima ehitamist reguleerivates õigusaktides sätestatuga. Seetõttu on üldplaneeringu täiendamisel võimaluste piires arvestatud alates 01.07.2015. a kehtivate ehitus- ja planeerimisalaste õigusaktidega.

Täna kehtiv Ülenurme valla üldplaneering on kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10.02.2009. a otsusega nr 1, teine etapp (alad 1-6) Ülenurme Vallavolikogu 07.12.2010 otsusega nr 39. Uue üldplaneeringu koostamise algatamine tulenes vajadusest senisest enam suunata ehitustegevust, sealhulgas vaadata üle reserveeritud alade maakasutuse juhtotstarbed ja anda selged maakasutus- ja ehitustingimused, tuginedes Ülenurme vallavalitsuse spetsialistide igapäevasele praktikale üldplaneeringu elluviimisel.

Käesolev Ülenurme valla üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneeringu lisades on toodud Ülenurme valla olemasoleva olukord (LISA 1 ÜLDOSA), Ülenurme vallas kehtivad piirangud (LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD) ja kehtestatud detailplaneeringute loend (LISA 3 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE LOETELU). Nimetatud materjalid on toodud lisades kuna neid ei kehtestata. Üldplaneeringu joonistel on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud 2017. aasta seisuga, mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel.

Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud teemaplaneering „Viljandi maantee laiendus“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 29) ja detailplaneeringud jäävad kehtima. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks lähtudes PlanS § 140 toodud tingimustest. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise

ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering. JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart on sisse viidud peale üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute lahenduse kohased juhtotstarbed (sh on JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart* toodud peale üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute ala piirid ja loetelu vt LISA 3). Vajadusel on maa-alade juhtotstarvete määramisel arvestatud ka kehtivate katastri sihtotstarvetega või vallale juba teada olevate maa-alade arendusettepanekutega (sh algatatud detailplaneeringutega).

Üldplaneeringu koostamisel on Ülenurme Vallavalitsus jälginud paralleelselt käesoleva üldplaneeringuga koostamisel oleva Tartu maakonnaplaneeringu menetlemist ja teinud koostööd Tartu maavalitsusega, et Ülenurme valla ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu üldplaneeringuga kehtestatav oleks kooskõlas koostatava maakonnaplaneeringuga. Samuti on arvestatud koostatavas Tartu maakonnaplaneeringus toodud andmetega väärtuslikest põllumajandusmaadest.

Koos üldplaneeringu koostamisega viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viib läbi Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE).

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Ülenurme Vallavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteeris valda OÜ Entec Eesti. Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Aivar Aleksejev	Ülenurme vallavanem;
Kristi Kull	Ülenurme valla arendusjuht;
Kristiina Sisask	Ülenurme valla planeerija;
Marge Einola	Ülenurme valla maanõunik;
Tiit Lukas	Ülenurme valla ehitusnõunik;
Kerttu Kõll	OÜ Entec Eesti projektijuht;
Janne Tekku	OÜ Entec Eesti abi-projektijuht, arhitekt-planeerija;
Piret Põllendik	OÜ Entec Eesti maastikuarhitekt-planeerija, GIS spetsialist.

Ülenurme Vallavalitsus tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringualastest nõupidamistest ning andnud omapoolse sisendi üldplaneeringu koostamisse.

LÜHENDID

EELIS - Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister

EhS - ehitusseadustik

MaaPS - maapõueseadus

MuKS - muinsuskaitseadus

PlanS - planeerimisseadus

KSH - keskkonnamõju strateegilise hindamine

MÕISTED

Käesolevas peatükis on toodud Ülenurme valla üldplaneeringus kasutatavate mõistete selgitused. Ülenurme valla üldplaneeringu tõlgendamisel ning edasiste planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis toodud mõistetest.

Mõisted ja nende selgitused on järgmised:

TIHEASUSTUSALA (varasemalt kehtivas üldplaneeringus võrdsustatud mõistega *kompaktse hoonestusega ala*) on maareformi seaduse § 7 lg 4 tähenduses. Tiheasustusega alade määramise ülesanne ei seonu ruumilise arengu suunamisega, vaid nende määramine on vajalik maareformi seaduse § 7 rakendamiseks maade tagastamisel ja erastamisel (vt ptk 2.3).

DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA on ala, kus tuleb enne ehitise projekteerimist koostada detailplaneering. Detailplaneeringu kohustusega alad Ülenurme vallas on Ülenurme valla alevikud (vt täpsemalt ptk 2.3).

HAJAASUSTUSALA VÕI HAJAASUSTUSEGA ALA on tiheasustusala piiridest välja jääv ala.

JUHTOTSTARVE (varem on kasutatud selle kohta ka mõistet juhtfunktsioon) on käesoleva üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad ja kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihotstarbest tulenevale eesmärgile (üldplaneeringuga täpsustatud juhtotstarvete selgitused on toodud Tabel 1, ptk 2 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED). Nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu liiklus, haljastus, äri jne. Tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport jne. Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse.

MAA RESERVEERIMINE - planeeringuga on maa-ala reserveeritud muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik

tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks, tootmisalaks või mõnel teisel eesmärgil. Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud otstarbel maa kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa uueks otstarbeks kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakatastris toodud sihtotstarbe muudatuse (vt ka ptk 2.1 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE METOODIKA. MAADE RESERVEERIMISE PÕHIMÕTTED.).

ELAMU on eluruumidele esitatavatele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamuse pinnast on ettenähtud aastaringseks elamiseks. Elamu on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu.

ELAMUÜHIK on iseseisvalt kasutatav eluruum (omand), sealhulgas üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon, korter (ehk korteriomand).

ÜKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõisteid *väikeelamu*, *eramu*, *pereelamu*, *individuaal elamu* või *ihepereelamu* vms) on elamu, milles on üks elamuühik. Üksikelamu on ka talu elamu.

AIAMAJA, SUVILA on hooajaliseks kasutamiseks ettenähtud hoone, mis ei vasta elamule esitatud kõikidele nõuetele (näiteks ei ole tagatud piirdekonstruktsioonide sooja- ja mürapidavust, energiatõhusus vms elamule esitatud nõuded). Ühes aiamaajas või suvilas on üks elamuühik. Üldplaneeringuga määratud tingimused suvila osas kehtivad ka aiamaaja kohta (ja vastupidi).

KAKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõistet *paariselamu* vms) moodustavad kaks ühiste kandekonstruktsioonidega küljeti kokku ehitatud üksikelamut (ehk kaksikelamu kaks sektsiooni). Kaksikelamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt. Kaksikelamu aluse maaüksuse kaheks jagamine ei muuda kaksikelamut kaheks üksikelamuks.

MUU KAHE KORTERIGA ELAMU (varem kasutatud ka mõistet *kahepereelamu*) on üldjuhul ühe elamuühikuga elamust kahe elamuühikuga elamuks kohandatud elamu. Muu kahe korteriga elamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt või mõlemasse elamuühikusse on sissepääs ühisest tuulekojast/esikust.

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam elamuühikut (*ridaelamu sektsiooni*, või kõnekeeles nn „boksi“). Ridaelamu elamuühikud on omavahel ühendatud kas tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu elamuühikud ei tohi paikneda kogu mahus üksteise peal (lubatud on olukord, kus ridaelamu elamuühiku ülemine või alumine korrus on pinnalt suurem kui korrus, mille all või peal see asub). Igasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt.

KORTER on iseseisev, ehituslikult piiritletud, reaalosa (omand) elamus (elamu osa).

KORTERELAMU (varem kasutatud ka mõistet *korruselamu*) on kolme või enama elamuühikuga (korteriomandiga) elamu, mille korterid (vt mõistet „korter“) paiknevad üksteise peal ja kõrval. Kortereelamul on üks või mitu trepikoda. Kortereelamuks Ülenurme vallas ei loeta üldplaneeringu kontekstis ridaelamut või muu kahe korteriga elamut (vt mõiste eelpool).

ABIHOONE (varem kasutatud mõistet *kõrvalhoone*) on elamuga samal krundil asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteiluruum).

VÄIKEEHITIS on kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge: abihoone, suvila, aiamaaja. Detailplaneeringu olemasolul peab väikeehitis jääma hoonestusalale ja ehitisealuse/hoonete aluse pinna sisse, kui planeeringu seletuskirjas ei ole lubatud teisti.

KRUNT on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.

KRUNDI HOONESTUSALA on planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi.

HOONESTUSLAAD on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

TÄISEHITUSE PROTSENT on suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõigi hoonete summaarse hoonealuse pinna suhet maaüksuse kogupinna kohta.

HOONE KORRUSELISUS on hoone korruste arv, sealhulgas maa-alused korrused ja katusekorrus. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringutes määratud pool korrust ehk katusekorrus (korruselisus 1,5 või 2,5 jne) loetakse ehitusluba andes korruseks, ümardades korruste arvu suurema numbri suunas (nt 1,5 korrust = 2 korrust). Taoline ümardamine aga ei tähenda, et katusekorruse asemel võib hoonele rajada täismahus teise korruse. Lisaks korruselisusele võib määrata ka maa-aluste korruste arvu.

KATUSEKORRUS on korrus, mille pinnast suurem osa on madalam, kui 2,5 m (üksikelamu puhul 2,3 m) ning mille ruumidel on kaldseinad ja/või kaldlaed.

MAA-ALUNE KORRUS on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool hoone siseruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist. Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa korrusest maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks.

EHITISE EHTISEALUNE PIND (varem on kasutatud mõistet *hoone ehitusalune pindala*) on ehitise maapealse ja maa-aluse osa aluse pinna

projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind jaguneb hoonealuseks pinnaks ja rajatisealuseks pinnaks.

Hoonealuse pinna hulka arvatakse ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosa(de) nagu rõdud, lodžad ja varikatused ning hoone maaaluste osa(de) aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hoone ehitisealuse pinna määramisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihma-veesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, katmata kaldteed ning katmata treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvad või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke elemente nagu nt betoonmüüridega lillekastid vms elemendid maapinnal.

ESKIISLAHENDUS on ehitise kohta koostatud ideeprojekt, eskiisprojekt, tüüpprojekt ja selle asendiplaaniline joonis, vajadusel ka hoone välimuse sobivuse hindamiseks vajalik 3D vaade, mille järgi saab hinnata selle ehitise välimust (sh kõrgust, fassaadikujundust, katusekaldeid) ja plaanilahendust.

KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS on detailplaneeringuala või projekteeritava hoone lähipiirkonna hoonestuslaadi ja keskkonna olukorda kajastav analüüs, millest selgub piirkonna hoonestuse, teedevõrgu, maa kasutuse ja looduse eripära.

VÄÄRTUSLIK MAASTIK on määratletud kui ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike eristamisel käsitletakse eraldi väärtuslike loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke (vt ptk 2.14.2).

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTUSALA on käesoleva üldplaneeringuga määratud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub hoidmisele ja säilitamisele. Miljööväärtusliku hoonestusega ala puhul on tegemist hoonestatud alaga, mis (*Hellström 2011*):

- moodustab terviku (ühtne ehitustraditsioon, ehitusaeg/ajalugu, funktsionaalne tervik, visuaalne või maastikuline tervik) või iseloomuliku osa tervikust;
- on piirkonnale tüüpiline ja iseloomustab hästi mingit ajaperioodi või piirkonna (asustus)ajalugu või arengut laiemas mõttes;
- on ainulaadne kogu piirkonnas, originaalse või unikaalse plaanstruktuuri, ehitustraditsiooni või funktsiooniga.

Miljööväärtuslikuks hoonestusalaks ei ole määratud alasid, mis on kultuurimälestisena riikliku kaitse all.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONE on valla ajaloolist identiteeti või konkreetse valla piirkonna eripära välja toov hoone, mida soovitakse säilitada selle ehitamise ajastule iseloomulikul kujul (vt ptk 2.14.3).

VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA on kõrge viljelusväärtusega põllumaa, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel ja jaguneb riikliku ja kohaliku tähtsusega väärtuslikuks põllumajandusmaaks:

- riikliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa massiiv on küla või aleviku territooriumil asuv vähemalt ühe hektari suurune põllumajandusmaa massiiv, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem. Maakonnas, mille põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist väiksem, on riikliku tähtsusega väärtuslik põllumajandusmaa see massiiv, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne selle maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem;
- lisaks võib kohaliku omavalitsuse üksus planeeringuga määrata kohaliku tähtsusega väärtusliku põllumajandusmaa massiivideks selliseid põllumajandusmaa massiive, mis ei vasta riikliku tähtsusega väärtusliku põllumajandusmaa massiivi tunnustele.

Hindamisel on tuginetud mullakaardi mullahindepunktidele. Lähtudes Tartu maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, on Tartumaal viljakaks loetud 50 ja enama hindepunktiga viljakustsooniga põllumaad. (vt ptk 2.14.1).

JUURESTIKU KAITSEVÖÖND ehk juurestiku kaitseala on puu ümber olev ringjas ala maapinnal, mille raadius meetrites leitakse puutüve rinnaläbimõõdu sentimeetrites korrutamisel koefitsiendiga 0,12. Kaitsevööndi eesmärk on säilitada puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Juurestiku kaitsevööndi osas esinevad nõudeid täpsustatakse vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Kaitsevöönd tähistatakse ehitusprojekti asendi- või haljastusplaani või detailplaneeringu joonisel ringja tingmärgiga, näidates ühtlasi kauguse puu tüvest, et tagada olemasoleva kõrghaljastuse säilimiseks vajalikud tingimused kaevetööde läbiviimisel.

PÕLISPUU on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist päritolu kui ka võõrliigist puu.

1 RUUMILISE ARENGU PÕHISUUNAD JA ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED

1.1 Ülenurme valla üldandmed

Valla pindala	86,3 km ²
Asukoht	Tartu maakonna keskosas, Tartu linnast lõuna pool
Naaberomavalitsused	Piirneb vahetult Tartu linnaga, Tähtvere, Nõo, Kambja, Haaslava ja Luunja valdadega
Rahvaarv (01.01.2017)	7380 elanikku ¹ .

Lühiülevaade Ülenurme valla olemasolevast olukorrast on toodud LISAS 1 Üldosa.

1.2 Planeeringu alus

Käesoleva Ülenurme valla üldplaneeringu koostamisel on arvesse võetud järgmisi Ülenurme valla ruumilist arengut mõjutavaid strateegilisi arengudokumente:

- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+” (kehtestatud Vabariigi Valitsus 30. 08. 2012. aasta korraldusega nr 368);
- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud Tartu maavanema 23.04.1999. a korraldusega nr 1537);
- Koostatav Tartu maakonnaplaneering (algatatud Vabariigi Valitsuse 18. 07.2013. a korraldusega nr 337);
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud (*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused; Sotsiaalne infrastruktuur*).
- Tartumaa arengustrateegia 2014–2020 „Väärt elu haritud maal“ (koostatud 2012. aastal Tartu Maavalitsuse ja Tartu Maavalitsus Konsultatsiooni- ja koolituskeskuse Geomedia koostöös);
- Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014–2020;
- Ülenurme valla üldplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10.02.2009. a otsusega nr 1, teine etapp (alad 1-6) Ülenurme Vallavolikogu 07.12.2010 otsusega nr 39.);
- Ülenurme valla teemaplaneering „Viljandi maantee laiendus“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 29
- Ülenurme valla arengukava kuni 2021. aastani (kinnitatud 2014.a).
- Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025 (vastu võetud 14.08.2012 otsusega nr 4);

¹ Statistikaamet, 2016. <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/SaveShow.asp>

- Ülenurme ja Haaslava valla ühine jäätmekava 2016 – 2020 (vastu võetud Ülenurme Vallavolikogu 13.09.2016 määrusega nr 9);
- Ülenurme valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus. Ülenurme Vallavolikogu 28.09.2012. määrus;
- Ülenurme vallas kehtestatud detailplaneeringud (vt LISA 3);
- Piirnevate omavalitsuste üldplaneeringud.

Seoseid olulisemate strateegiliste dokumentidega on kirjeldatud planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes.

Käesoleva üldplaneeringu ja Tartu maakonnaplaneeringu koostamine toimus üheaegselt, mistõttu üldplaneeringut võidakse täiendada vastavalt maakonnaplaneeringu koostamisele, võttes aluseks Ülenurme valla arengukavas toodud põhimõtteid. Käesoleval ajal on koostamisel ka naaberomavalitsuste - Tartu linna ja Luunja valla üldplaneering, mille lahendust on käesoleva üldplaneeringu koostamisel taustamaterjalina käsitletud.

Ülenurme valla üldplaneering koostatakse lähtudes 10-15 aasta perspektiivist.

1.3 Ülenurme valla ruumilise arengu põhisuunad ja üldplaneeringu ülesanded

Ülenurme valla asustusstruktuur on mõjutatud alates 2000.-test aastatest toimunud Tartu eeslinnastumise protsessidest, mille tulemusena on tekkinud Tartu linna lähivööndisse, Ülenurme valla territooriumile uut tüüpi eeslinnik asustus. Uusasumid on valdavalt monofunktsionaalsed elamualad, mõned neist on ruumiliselt ja taristuvõrgustiku mõttes isoleeritud, mõned küllatki hästi seotud. Täna kehtiva Ülenurme valla üldplaneeringu (2009, 2010) koostamisel arvestati küll valla atraktiivsust elamupiirkonnana, kuid tänaseks väljakujunenud ehitustegevuse mahtu nii suures ulatuses ette prognoosida ei osatud. Tänapäevane asustus- ja hoonestustihedus on muutunud endise hajaasustatud ja põllumajandusele orienteeritud Ülenurme valla osaliselt Tartu linnapiirkonna osaks ning rahvaarv on viimase kümne aasta jooksul suurenenud märkimisväärselt (vt LISA 1). Kuna rahvaarv on kehtivate ja käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal koostamisel olevate detailplaneeringute tulemusel suurenenud veelgi, on vaja täpsustada vallas kehtivaid elamuehitusega seotud tingimusi, mis võimaldaks tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimise edaspidiseks.

Eeslinnastumise tulemusena on Ülenurme valla rahvastik kasvanud perioodil 2000–2013 ca 40% (+3 144), kokkuvõtvalt on viimase kümne aasta vältel elanike arv suurenenud lausa ca 27%. Asulate arvestuses, mitme(kümne)kordselt on kasvanud elanike arv Ülenurme vallas Õssu

(367%) ja Läti (150%) külas. Iseloomulik on elanike vähenemine linna lähialevikes tingituna sealse elanikkonna rahvastiku vananemisest.

Olles tunnistanud põhimõtteliselt uut tüüpi maakasutuse teket eeslinnavööndis võib järgnevat 15+ aastaks oletada mõõdukat tagasipöördumist maakasutuse korrastamisele ja arenduskontrollile. Siiski ei saa arenguid prognoosida lineaarses kasvus või kahanemises, sest asustussüsteemi areng sõltub majanduse käekäigust, ja siin on majandustsüklid läinud käima täiesti erinevas rütmis senisest majandusajaloost (aeglane taastumine, pika-ajaline 0-kasv jne) (Tartu maakonna planeering, 2016).

Arvestades viimase kümne aasta jooksul toimunud intensiivset elamuehitust Ülenurme vallas, tuleb vallas tagada elamuehitusvaldkonna senisest parem reguleerimine, et toime tulla kasvava eeslinnastumisega. Käesolevas üldplaneeringus on seetõttu võrreldes varem kehtinud üldplaneeringuga määratud rohkem detailplaneeringu koostamise juhte (vt ptk 2.3 *Tiheasustusalad. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud*) ning samuti on määratud täiendavaid ehitustingimusi (vt ptk 2.2), mis võimaldab vallavalitsusel ehitustegevust paremini reguleerida, arvestades valla tervikpilti ja keskkonna sidusust.

Ülenurme valla arenguprioriteedid on toodud Ülenurme valla arengukavas kuni 2021. aastani (kinnitatud 2014.a). Käesolevas üldplaneeringus toodud ruumilise arengu põhisuunad Ülenurme valla haldusalas on kooskõlas Ülenurme valla arengukavaga aastateks 2014-2019 (2014) ja Ülenurme valla ruumilist arengut mõjutavate strateegiliste arengudokumentidega.

Ülenurme valla arengukavast tulenev üldplaneeringu eesmärkidega seonduv VISIOON aastaks 2021 on sätestatud järgmiselt:

1. Ülenurme vald, paiknedes – Tartu - Eesti teise tõmbekeskuse ja tunnustatud ülikoolilinna lähitagamaal - on väärt paik elamiseks ja eneseteostuseks. Paljud inimesed eelistavad elada (ja puhata) Ülenurme vallas, kus on meeldiv ja looduslähedane keskkond.
2. Valla elanike arv on jäänud stabiilseks;
3. Ülenurme on mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonnaga vald;
4. Oluline on hoida praegust miljöövärtuslikku asulakeskkonda, vältida asulasse mahult ja ehitusstiililt sobimatute uute hoonete ehitust;
5. Maakasutus on reguleeritud planeeringutega, potentsiaalsed elamu- ja ettevõtetusala on osaliselt välja ehitamisel või selleks reserveeritud. Välja on arendatud kõik vajalikud infrastruktuurid.
6. Tehnoloogiline areng võimaldab vallaelanikel teha tööd ka kaugtööna, et vältida igapäevast pendeldamist töökoha ja kodu vahel. Samuti toimub hõivestruktuuri muutumine;
7. Ülenurme vald on Tartu linnaga tihedalt seotud. Vaid hea transpordivõrgustiku sh jalgratta- ja jalgteede olemasolul saavad valla elanikud käia tööl Tartus (ja vastupidi) ning tarbida Tartu linnas pakutavaid teenuseid ning Tartu linna elanikud kasutada Ülenurme valla puhkealasid. Suurendada tuleb jalakäijate- ja

- ühistranspordikesksete arenduste osakaalu. Kõigi suuremate elamuarenduste juurde on kavandatud rajada mängu- ja/või spordiväljakud.;
8. Ülenurme valla kavandatud spordi- ja terviserajad on välja arendatud. Kohapealse puhkemajanduse arendamine suurendab valla elanike vaba aja veetmise võimalusi;
 9. Lastele on vallas tagatud alus-, põhi- ja gümnaasiumiharidus ning küllaldaselt huviringe. Laste õpi- ja kasvukeskkond on nõuetekohane ja kaasaegne.
 10. Potentsiaalsete ettevõtjate ja investeerijatega läbirääkimisel lähtutakse põhimõttest, et siinne olemasolev ja planeeritav ettevõtetus on keskkonnasõbralik.

Käesolevas üldplaneeringus on ptk 2.2 toodud ka Ülenurme valla üldised huvid ja eesmärgid, millega arvestatakse maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel.

Üldplaneeringu kehtestamisega läbi maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise soovitakse viia ellu valla arengukavaga kehtestatud strateegilisi eesmärgid ja tagada üldiste huvide ja eesmärkide arvesse võtmine.

Üldplaneeringut menetletakse kuni 30.06.2015. a kehtinud planeerimis-seaduse alusel lähtudes *ehitusseadustiku* ja *planeerimisseaduse rakendamise seaduse* § 1 lg 1. Lähtuvalt sellest, et õiguslik keskkond on muutunud ja üldplaneering on edasise ehitustegevuse ning maakasutuse aluseks, on üldplaneeringus kasutatav lähenemine (sh terminid) ajakohased sh ühtivad ehitamist reguleerivates õigusaktides sätestatuga. Seetõttu on üldplaneeringu koostamisel võimaluste piires arvestatud alates 01.07.2015. a kehtivate ehitus- ja planeerimisalaste õigusaktidega.

Üldplaneeringu ülesanded on sätestatud kuni 30.06.2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 8 lg:

- 1) valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- 2) kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavate võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- 3) maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
- 4) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid;
- 5) maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- 6) miljöväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;
- 7) roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
- 8) teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;

- 9) vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- 10) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- 11) puhke- ja virgestusalade määramine;
- 12) ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras;
- 13) vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- 14) vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 15) üldiste riigikaitsealade vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsealade otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsealade otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
- 16) ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- 17) muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Alates 01.07.2015. a jõustunud ja üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva planeerimisseaduse § 75 lg 1 on üldplaneeringu ülesannetena lisandunud:

- 1) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine;
- 2) avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine;
- 3) kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
- 4) maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine;
- 5) asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- 6) müra normtasemete kategooriate määramine;
- 7) krundi minimaalsuuruse määramine;
- 8) alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
- 9) käesolevas lõikes nimetatud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- 10) sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

2 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHTAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED

2.1 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE METOODIKA. MAADE RESERVEERIMISE PÕHIMÕTTED.

Vastavalt *planeerimisseadusele* on üldplaneeringu peamine eesmärk planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning aluste ettevalmistamine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks. Seega pöörati peamist tähelepanu ennekõike maakasutuse ja ehitamisega seonduda võivate küsimuste lahendamisele.

Käesoleva planeeringuga on võetud kasutusele mõiste “maa reserveerimine”. Maa reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on maa-ala reserveeritud muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks, tootmisalaks või mõnel teisel eesmärgil.

Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud otstarbel maa kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa uueks otstarbeks kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakatastris toodud sihtotstarbe muudatuse. Näiteks, saab elamualana reserveeritud maale koostada detailplaneeringu ja seejärel moodustada alale krundid.

Ülenurme valla üldplaneeringuga ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust -juhtotstarbeid. Järjepidevuse tagamiseks on ka näiteks olemasolevad elamualad reserveeritud elamumaa juhtotstarbega, et välistada perspektiivis alale teisi maakasutusega vastuolus olevaid juhtotstarbeid. Samas tuleb üldplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada üldplaneeringu täpsusastmega – iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta. Detailsemalt on reserveeritud maakasutuse juhtfunktsioonid tiheasustusaladel.

Käesoleva planeeringuga on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste maakasutuse *juhtotstarve*.

Juhtotstarve on ala põhimõtteline kasutusviis, st kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisihtotstarbest tulenevale eesmärgile, nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu väikesemahuline äritegevus, liiklus,

haljastus jne. Tootmisalal, kus äri- ja tootmistegevus on sageli omavahel läbipõimunud, on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja ärimaa ning sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu transport jne. Ruumikasutuse üldistamine võimaldab leida paindlikke lahendusi näiteks detailplaneerimisel või projekteerimisel. Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse.

Kasutusala nimestik ehk juhtotstarbed on planeeringu aluseks olevate mõistete ja tähistuste süsteem (Tabel 1). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega ja ühildatavust seadustega, näiteks maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Samuti ei ole planeeringuga määratud kõiki tabelis toodud juhtotstarbeid vaid valla seisukohast vajalikke. Allpool toodud tabelit Tabel 1 täpsustab Tabel 2.

Tabel 1. Kasutusala nimestik

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
E	Elamuala	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala (Nt teenindus, vms väikesemahuline äritegevus vt ka ptk 2.3.1)
T1	Tootmisala	Äri- ja erinevat liiki tootmistegevusteks mõeldud ala: keskkonnaohutu tootmise, põllumajandusliku tootmise jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad. Äri- ja büroohonete maa-alad.
T2	Tootmisala	Jäätmekäitluse ja puhastusseadmete maa-ala
P1	Puhkeala	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud ala: looduslikuna säilitatava, puhkeala teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala (nt laudteed, viidad, pingid, prügikastid. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala.
P2	Puhkeala	Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud ala: looduslikuna säilitatava, vaid puhkeala teenindavate rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala (nt laudteed, viidad, pingid, prügikastid. Hoonete ehitamise õigusega).
P3	Puhkeala	I etapis kaevandamislubadega määratud mäeeraldised, mis rekultiveeritakse puhealaks liivavarude ammendumisel: Erinevat liiki puhketegevusteks mõeldud ala: looduslikuna säilitatava, puhkeala teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala (nt laudteed, viidad, pingid, prügikastid. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala.
A	Üldkasutatav ala	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenäh-

		tud maa-ala
LL	Lennuvälja maa-ala	Reisijate teenindamisega seotud transpordiehitiste, sh lennuhoonete maa-ala.
.*	Maatulundusala	Eelkõige põllu- ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Traditsiooniline hajaasustus.

* Maatulundusala ei ole kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala.

Hajaasustusaladel, selgelt maalise asustusstruktuuriga piirkondades (valla kesk- ja lõunaosas), kus omavalitsus ei näe ette uusi arenduspiirkondi, on maa-alade juhtotstarbeks määratud maatulundusala. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad. Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala. Erinevalt teistest reserveeritud aladest ei ole maatulundusala kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja *maakatastriseadusest*.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette maakasutuse katastrisihtotstarbe liigid iga juhtotstarbe juurde (vt Tabel 2) ja sätestatakse, et vastava juhtsihtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 25% kogu JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart piiritletud ühe kasutusala mahust. Seega näiteks elamualal peab maakasutuse sihtotstarve – elamumaa olema 75% või enam. Alade täpsed piirid määratakse vajadusel detailplaneeringuga. Maa-aladele on lubatud ala teenindavate katastriüksuste sihtotstarvete liikide paigutamine, kui selle maht jääb alla 5% (näiteks elamualadele tootmismaa sihtotstarve alajaamade rajamiseks).

Konkreetse juhtotstarbega alal asuvaid maaüksusi on lubatud kasutada teatud maakasutuse sihtotstarbel, et kujuneks funktsionaalselt ühtne ja terviklik keskkond. Tabelis 2 tähendab märgi "+" lubatud maakasutuse sihtotstarvet, ülejäänud on keelatud. Tärniga "*" on tähistatud elamu- ja puhkealadel (P1 ja P3) tootmismaa lubamine ainult tehnoarajatiste ehitamiseks (kui selle maht jääb alla 5% piiritletud ühe kasutusala mahust).

Tabel 2. Reserveeritud juhtotsetel lubatud maakasutuse sihtotstarbed.

Reserveeritud juhtotstarve (tähis)	Lubatud maakasutuse sihtotstarbed (tähised ¹)											
	001; E	002; Ä	003; T	006; V	007; L	008; J	009; R	010; H	011; M	014; Mt	016; Üh	017; Üm
Elamuala (E) ²	+	+	*	+	+						+	+
Äri- ja tootmise ala (T1)		+	+	+	+				+			+
Jäätmekäitluse- ja puhastus-seadmete ala (T2)		+	+	+	+	+						+
Puhkeala ehitusõigusega (P1) ²		+	*	+	+			+			+	+
Puhkeala ehitusõigusega (P2)				+	+			+			+	+
Perspektiivne puhkeala (P3) ^{2 3}		+	*							+	+	+
Üldkasutatav ala (A)		+	+	+	+			+			+	+
Lennuvälja ala (L)		+	+								+	+
Maatulundusala (tähiseta)	+	+	+	+	+			+	+		+	+

¹ Märkus 1. Tähistite alus: Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 (RT I 2008, 57, 317). Lühidalt: E – elamumaa; Ä – ärimaa; T – tootmismaa; V – veekogude maa; L – transpordimaa; J – jäätmehooldla maa; R – riigikaitsemaa; H – kaitsealune maa; M – maatulundusmaa; Mt – mäetööstusmaa; Üh – ühiskondlike ehitiste maa; Üm – üldkasutatav maa.

² Märkus 2. Elamualadel ning puhkealadel P1 ja peale maavarade ammendumist puhkealaks rekultiveerimisel P3 on tootmismaa lubatud ainult tehnoarajatiste ehitamiseks (tähistatud tärniga „*“)

³ Märkus 3. Perspektiivsel puhkealal P3 on I etapis kaevandamislubadega määratud mäeeraldised, kus on lubatud sihtotstarve mäetööstusmaa. Liivavarude ammendumisel ja maa-ala puhkealaks rekultiveerimisel tuleb selle olemasolul mäetööstusmaa sihtotstarvet muuta läbi planeeringu või katastritoimingut.

Detailplaneeringuga või ehitusmäärusega võib täpsustada maakasutuse sihtotstarvete lubatud kasutuse mahte, mida võib väljendada protsentides, kuid ei saa määrata maakasutuse sihtotstarbe liiki (alaliiki), mida käesoleva üldplaneeringuga pole ette nähtud. Nt reserveeritud elamualale ei saa ilma üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut koostamata planeerida tootmismaad.

Ülenurme Vallavolikogu võib ehitusmääruses sätestada üldplaneeringus toodud põhisihtotstarbe juurde lubatud ehitiste loendi, võttes aluseks Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord (RT I 2008, 57, 317).

Üldplaneeringu joonistel on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud 2017. aasta maikuu seisuga, mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel (vt ka LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD).

2.2 Üldiste ehitustingimuste määramine

Käesolevas Ülenurme valla üldplaneeringus on lähtudes planeerimis-seaduse kohastest ülesannetest määratud maakasutus- ja ehitustingimusi, mis oma koosmõjus annavad suunised nii detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste välja andmisele kui ka vabale ehitustegevusele.

Käesolevas üldplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitusreeglid ei puuduta varem kehtestatud teemaplaneeringus ja detailplaneeringutes määratud ehitusõigust.

Asustusstruktuuri arengu põhimõttelisteks telgedeks on inimeste ja ressursside liikumisvajadusega arvestavalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Jõhvi-Tartu-Valga maanteed. Üldplaneeringu täiemahulisel rakendumisel tekiks ümber Tartu ulatuslik, teedevõrgu ümber koonduv eeslinna piirkond, mis läheb lõuna poole liikudes üle hajaasutuseks ja säilitavateks metsamassiivideks. Samuti on hõredama asustusega vahevööndiga eraldatud kaks peamist eelnimetatud arengutelge.

Reserveeritud elamualade ulatust on, võrreldes eelneva üldplaneeringuga, vähendatud. Vähendamine on säästva arengu kaalutlustest tulenevalt asjakohane ja vajalik. Ülenurme vallas on küll elanike arv lähiminevikus jõudsalt kasvanud, kuid tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis, võib pikemas perspektiivis siiski oodata selle kasvu aeglustumist või peatumist. Suur osa planeeringulahendusse kantud reserveeritud elamumaadest on aga juba kaetud kehtestatud detailplaneeringutega vm arenguotsustega, mistõttu maaomanikel on tekkinud ootus maa-alade vastavaks kasutusele võtuks ning elamualade ulatuse kitsendamine ei osutunud neis osades võimalikuks.

Loodusvarade säästliku kasutamise, terve elukeskkonna tagamise, keskkonnaprobleemide ennetamise, väärtuslike põllumaade, loodus- ja kultuurmaastike ning roheline võrgustiku säilitamiseks võib kehtestada täiendavaid ehituspiiranguid eraldi teemaplaneeringu või osaüldplaneeringuga.

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel on lähtutud eesmärgist hoida väljakujunenud asustusstruktuuri ja soovitud parandada elamisvõimalusi. Hoitud on asustusalaade kompaktsust (arendamine toimub eelkõige olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu), mis võimaldaks atraktiivset avalikku ruumi, multifunktsionaalset keskkonda ja ka jalgsikäidavaid vahemaid. Tihendamisena on käesolevas üldplaneeringus käsitletud muuhulgas ka kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalike funktsioonide (sh puhkealade, jalgratta- ja jalgteede) arendamist, et soodustada eeslinnaliste asumite kujunemist elavaks, turvalisemaks, säästvamaks ja tervislikumaks asumiks ning parandada asumite sotsiaalset sidusust. Ülenurme valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on prioriteediks kõrge elukvaliteedi loomine, kus vallaelanikele oleks tagatud puhkealade olemasolu, jalakäijate- ja jalgrattateed (ning kvaliteetse ühistranspordi võimalused), valla keskustes oleks planeeritud mitmekesist ja väikesemahulist hoonestust koos hästi integreeritud rohealadega ning

säiliks ka hajaasustusega alad koos iseloomuliku külastruktuuri, põllu- ja metsamajanduse edendamise võimalustega.

Väärtustatud on väljakujunenud eeslinna- ja külamiljööd, kohavaimu ning ajaloolist pärandit, samuti piirkondadele omast maastikulist ja ruumilist omapära. Säilitatud on kultuurmaastikke, s.h olemasolevat metsa- ja põllumajandusmaad. Väärtustatud ja säilitatud on ökosüsteemi terviklikkust hajaasustuses. Hoitud ja parandatud on rohevõrgustiku sidusust, arendades sealjuures inimesele suunatud puhkeotstarbelisi liikumisvõimalusi.

Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.

Asustuse arengu eelistamine tiheasustusega alal ei tähenda ehituskeeldu mujal, küll aga taunib asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud pisiasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja linliku tehnilise taristu rajamine ja pidamine kulukas.

Ülenurme valla üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist Ülenurme valla territooriumile. Tootmisettevõtete ja -hoonete rajamiseks üldplaneeringu tingimuste seadmisel on arvestatud Ülenurme valla suhteliselt tiheda rahvastikuga, mis tähendab, et valda ei ole sisuliselt võimalik rajada olulise ja suure ruumilise ulatusega keskkonnamõjuga tegevusi.

Käesolev üldplaneering sätestab, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt. Hajaasustus-aladel (detailplaneeringu kohustuse puudumise korral vt ptk 2.3) on sätestatud, et ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega (vt ka ptk 2.11.3).

Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 10.11.2015, 9) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Tiheasustusala arendamisel on lähtutud eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja ühendatus.

Maakasutus- ja ehitustingimuste väljatöötamisel hajaasustuses on lähtutud sellest, et kavandatav ehitustegevus peab tagama tiheasustusest hajusama keskkonna. Seejuures, kui nt hajaasustusse on varem rajatud üksik eraldiseisev kompaktne elamurajoon, ei ole asjakohane selle elurajooni

ruumistruktuuri aluseks võtmine uute detailplaneeringute koostamisel, vaid analüüsida tuleb piirkonda laiemalt tervikuna.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

- Ülenurme valda ehitatavad ehitised peavad sobima ümbrissevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Detailplaneeringus ja ehitise projektis peab olema toodud sellekohane kirjeldus, vajadusel on Vallal õigus nõuda 3D perspektiivvaadete koostamist detailplaneeringu või ehitise projekti koostamisel.
- Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele ja kultuurimälestistele.
- Uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga küladesse, tuleb olemasolevat külatüüpi säilitada. Uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õestruktuuri. Külatüübid, olemasolevad keskmised elamumaa sihtotstarbega maaüksuste suurused on toodud LISAS 1 Tabelis 2.
- Elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
- Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- Soovitav on tiheasustusaladele planeerida keskus - väljaku, pargi või "elava" tänava näol.
- Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu;
- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle maaüksusele paigutamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist;
- Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku visuaalset väärtust.

2.3 Tiheasustusalad. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Planeerimisseadusega on kohalikule omavalitsusele antud võimalus määratleda üldplaneeringus lisaks seaduses sätestatule veel ka kohalikest kaalutlustest lähtuvalt detailplaneeringu kohustusi, seda nii aladena kui ka juhtumitena. Käesoleva üldplaneeringu koostamise aluseks oleva kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus nägi § 8 lõikes 3 ette üldplaneeringu ülesanded, mille hulgas ühe ülesandena oli märgitud ka detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine ja teise ülesandena tiheasustusalade määramine maareformi seaduse tähenduses.

Alates 01.07.2015 kehtiva planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

- hoone püstitamiseks;
- olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Sama paragrahvi lõige 2, et lisaks lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Käesolev üldplaneering toob eraldi välja tiheasutusalad maa-korralduslikust aspektist – need on Ülenurme valla üldplaneeringu JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart* määratud tiheasustusalala piiri ulatuses:

- Külitse alevik;
- Tõrvandi alevik;
- Ülenurme alevik;
- Räni alevik
- Soinaste küla;
- Uhti küla;
- Õssu küla.

Tiheasustuse määramise kriteeriumiteks on seadusandlus (vt ptk MÕISTED) ja kehtiv Ülenurme valla üldplaneering.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kaasneb detailplaneeringu koostamise kohustus alevikes: Külitse, Tõrvandi, Räni ja Ülenurme alevikus. Seaduse sõnastusest ei tulene, et tiheasustusalad külades on automaatselt detailplaneeringu kohustusega alad. **Käesolev Ülenurme valla üldplaneering tiheasutusaladena määratud külasid detailplaneeringu kohustusega aladeks ei määra.**

Ülenurme Vallavalitsus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1)ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2)käesolevas üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Lisaks planeerimisseadusest tulenevale detailplaneeringu koostamise kohustusele tuleb detailplaneering koostada väljapool detailplaneeringu kohustusega alasid (Ülenurme valla alevikke) allpool toodud tabelis nimetatud juhtudel:

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JUHUD:

- Enam kui 5 elamukrundi moodustamisel;
- Väikehoonete kompleksi rajamisel, kus on enam kui viis hoonet;
- Enam kui 300m² ehitisealuse pinnaga elamu- või ärihoone rajamisel;
- Endiste aiandus- ja suvilaühistute aladel enam kui 7,5 m olemasolevast maapinnast kõrguse ja mujal vallas enam kui 9 m olemasolevast maapinnast kõrguse elamu ehitamisel;
- Tootmisobjektide rajamiseks, mille tootmistehnoloogia vajab insenertehnilisi meetmeid keskkonnaloatingimuste täitmiseks.
- Reserveeritud elamualadel enam kui 9 m olemasolevast maapinnast kõrguse ärihoone ning üldkasutatava hoone ehitamisel;
- Enam kui 12 m olemasolevast maapinnast kõrguse äri- ja tootmishoone ehitamiseks reserveeritud tootmisalal;
- Tiheasustusalal maastikul domineerivate objektide rajamisel, nt tuulegeneraator (v.a väiketuulik õuemaal või tootmisalal) või mobiilsidemast.
- Väärtusliku maastiku alal ja rohevõrgustiku alal:
 - enam kui ühe elamu rajamiseks;
 - tootmishoone rajamiseks;
 - avalikkusele suunatud otstarbega hoone rajamiseks;
 - maastikul domineerivate objektide rajamisel, nt väiketuulik õuemaal või tootmisalal, mobiilsidemast, elektriõhuliin.
- Riigikaitse ehitiste rajamisel, kui sellele ei koostata eriplaneeringut.

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, tuleb omavalitsusel iga kord kaalutleda detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise vajadust.

Lähtuvalt maastiku väärtuse eripärast ja planeeritavate ehitiste mahust võib Ülenurme vallavalitsus nõuda väärtusliku maastiku alal detailplaneeringu koostamist. Detailplaneeringut koostamata saab hooneid ja rajatise ehitada vaid siis, kui maastikuanalüüsi järgi on nende paigutus ja maht antud kohta üheselt sobilikud (vt ptk 2.14.2).

Ülenurme valla volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral või kaalutusotsuse alusel põhjendatud vajadusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus ega planeerimisseaduses ette nähtud, lähtuvalt konkreetsest olukorrast ning muuhulgas järgmistest põhimõtetest:

- ajalooliste külade asustusstruktuuri säilitamine;
- juurdepääsu tagamine arendatavale alale ning arendatava ala lähinaabrite juurdepääsude säilimine;
- olemasolevate tehnovõrkude ja infrastruktuuri võimaluste ärakasutamine ning nende loogilise edasiarendamise tagamine;

- maakasutuse ja ehitustegevuse reguleerimine veekogude vahetus läheduses;
- jmt.

Käesoleva Ülenurme valla üldplaneeringuga ei määrata arhitektuurikonkursi nõudega alasid ja juhtusid.

2.4 Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Reserveeritud elamualad on JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart* tähistatud kollase värviga ning tähisega E.

Lähtudes Lennundusseaduse § 35² on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned).

Elamualade detailplaneeringute koostamisel ja elamute projekteerimisel Tartu Lennujaama kaitsevööndis on soovitatav läbi viia mürauuring leevendusmeetmete välja töötamiseks. Elamute planeerimisel/projekteerimisel lennujaama kaitsevööndi alas tuleb projekteerimistingimustes tuua nõue hea heliisolatsiooniga välispiirete kasutamiseks (vt ka ptk 2.11.1).

Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel maanteede ja raudtee kaitsevööndis tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Ülenurme Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liiklusrasvumise taset mürauuringuga. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete välja töötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond (vt ka ptk 2.11.2 ja ptk 2.11.3.2).

2.4.1 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks tiheasustusaladel reserveeritud elamumaadel

Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on tiheasustusalana määratud aladel 1000 m².

Kui planeeritava ala suurus on suurem kui 10 ha ja see ei haaku taristute ja teede poolest varem planeeritud alaga, võib Ülenurme Vallavalitsus nõuda detailplaneeringule eelnevalt valla osaüldplaneeringu koostamist, millega lahendatakse teede ja tehnoorkude paiknemine kogu planeeringualal.

Ülenurme Vallavalitsusel on õigus nõuda, et detailplaneeringu koostamisel vähemalt viie uue üksikelamu krundi planeerimiseks või enam kui 10 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimiseks, moodustaks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast alates ca 10%.

Uusi korter- ja ridaelamuid on lubatud ehitada vaid tiheasustus-aladele. Hajaasustusega aladele uusi kaksik-, rida- ja korterelamuid ehitada pole lubatud.

Elamumaa maaüksuste minimaalne suurus kaksikelamute, ridaelamute ja korterelamute puhul on järgmine:

- Korterelamu krundi miinimumsuuruseks arvestatakse nelja elamuühikuga korterelamu puhul 1600 m²; iga järgneva elamuühiku ette nägemiseks peab lisanduma korterelamu krundi miinimumsuurusele täiendavalt 150 m²;
- Ridaelamu krundi miinimumsuuruseks arvestatakse kolme elamuühikuga ridaelamu puhul 1800 m²; iga järgneva elamuühiku ette nägemiseks peab lisanduma ridaelamu krundi miinimumsuurusele täiendavalt 600 m²;
- Kaksikelamu või muu kahe korteriga elamu ehitamine on lubatav vaid nendele elamumaa maaüksustele, mis on suuremad kui 1800 m² või kuhu see on lubatud varem kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel on:

- kuni 30 % kuni 5000 m² suurusel krundil;
- kuni 20% üle 5000 m² suurustel kruntidel või maaüksustel.

Korterelamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lisaks arvestada olemasolevate hoonetega ja olemasoleva üksikelamu, kaksikelamu ning uue korterelamu vahele jätta piisav puhverala, mis tagab üksikelamule või kaksikelamule vajaliku privaatsuse. Puhveralaks sobib näiteks tänav või avalik haljasala, samuti korterelamu hoonestusala ja üksikelamu või kaksikelamu maaüksuse piiri vaheline piisav vahekaugus, milleks on vähemalt 2,5 kordne korterelamu maksimaalne kõrgus.

Kortermajade fassaadide rekonstrueerimiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused. Fassaadide rekonstrueerimisel tuleb ühtse ilme tagamiseks koostada värvipassid, kust selguvad hoonete lubatud värvitoonid. Värvipassi koostamise järel on selle järgimine hoone omanikule kohustuslik.

Enne hoonestuse väljaehitamist tuleb maaomanikul või arendajal rajada projekti ja ehitusloa alusel juurdepääsuteed avalike teedeni ning valmis ehitada kõik antud alal ehitiste kasutuselevõtuks vajalikud infrastruktuurirajatised (vee- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevarustus, elektrikaablid või –liinid, tänavavalgustus, sademeveekanaliseerimine ja vajadusel ka sidekaablid, soojus- ja gaasitorustikud v.a maakütte kollektorid ühe krundi sees). Kirjalikus lepingus Ülenurme Vallavalitsusega võib kokku leppida eritingimuse, et tihendatud killustikalusega teed viiakse musta katte alla 3 aasta jooksul

alates hetkest, millal alale on väljastatud esimene hoone ehitusluba, et vältida mustkatte kahjustusi ehitusperioodil.

Kõrghaljastusega elamukruntidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrg-
haljastus säilitada väljaspool detailplaneeringu määratud hoonestusala
vähemalt 70 % ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja
hooldusraieid. Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel või
projekteerimistingimuste taotlemisel on Vallavalitsusel õigus nõuda
dendrooloogilise hinnangu koostamist.

Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil. Parkimisarvutuste
koostamisel tuleb lähtuda kehtivast standardist.

Kõigi uute elamualade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb ette näha ca
2 – 3 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada
haljastusega. Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva jalgratta- ja
jalgteede võrgustikuga (vt ptk 2.11.3.1).

**Ülenurme valla alevikes (detailplaneeringu kohustusega aladel) tuleb
taotleda enne projekteerimise alustamist projekteerimistingimused
kui soovitakse:**

- paigutada enam, kui kolm 20 m² suurust väikeehitist samale
maaüksusele;
- hoonestada olemasolevat elamumaa sihtotstarbega või
suvila- või aiandusühistu maaüksust;
- projekteeritakse üle 60 m² suurust tehnorajatise hoonet
(pumplahoone, puurkaevuhoone, puhasti hoone vms).

Tehnorajatise ja selle teenindamiseks vajaliku kuni 60 m² suuruse ehitise-
aluse pinnaga tehnorajatise hoone (sh alajaam, pumpla, pumpla hoone,
puurkaev, puurkaevu hoone, konteinerkatlamaja), tehnovõrgu ja teede
ehitamine ning nende jaoks vajalike maaüksuste moodustamine ja
elloetletud ehitiste projekteerimine on lubatud üldplaneeringu järgsel
elamumaa juhtotstarbega alal läbi viia ilma detailplaneeringut koostamata.
Samuti võib ilma detailplaneeringut koostamata jagada elamumaa
elamumaaks ja transpordimaaks (sh muuta kruntide piire tee rajamiseks ja
transpordimaa moodustamiseks, tee teenindamiseks vajaliku maa
määramiseks), kui sellega ei kaasne hoonete ehitamist.

**Kui projekteerimistingimuste menetlemisel selgub, et soovitakse
rajada väikehoonete kompleksi, kus on enam kui 5 hoonet või suvila-
ja aianduskruntide tavapärasest hoonestusmahust suuremat hoonet,
tuleb selleks koostada detailplaneering (vt ka ptk 2.4) .**

2.4.2 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks hajaasustuses

Ehkki Ülenurme valla asustusstruktuur väljaspool määratud tihe-
asustusalasid on kehtestatud detailplaneeringute alusel kohati
tihedam, kui traditsioonilisel hajaasustusega alal, käsitletakse
käsiolevas üldplaneeringus hajaasustusaladena alasid väljaspool
määratud tiheasustusalasid.

Hajaasustusalana mõistetakse eelkõige traditsioonilist küla-maastikku. Hajaasustuses moodustub majapidamine (talu) eluhoonest ja selle kõrvalhoonetest. Hajaasustuses on elamumaade arendamisel eesmärgiks olemasoleva külatüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine (vt LISA 1, Tabel 2). Seejuures, kui nt hajaasustusse on varem rajatud üksik eraldiseisev kompaktne elamurajoon, ei ole asjakohane selle elurajooni ruumistruktuuri aluseks võtmine uute detailplaneeringute koostamisel, vaid analüüsida tuleb piirkonda laiemana tervikuna. Edasisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb eelistada lahendusi, mille juures on raske eristada, kus planeering ümbritseva keskkonna suhtes algab ja kus lõpeb. Vormiline eristumine olemasolevast kontekstist on pigem negatiivne, sest see tekitab inimeste jaoks mittevajalikke piire uue ja vana vahel ning lõhub külamaastiku funktsionaalset ja ruumilist struktuuri.

Hajaasustuses (maa-aladel väljapool JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart määratud tiheasustusalade piire) toimub projektide koostamine reeglina projekteerimistingimuste alusel.

Hajaasustuses tuleb detailplaneering koostada enam kui 5 elamukrundi moodustamisel. Hajaasustuses tuleb koostada detailplaneering endiste aiandusühistute ja suvilaühistute aladel olemasolevast maapinnast enam kui 7,5 m kõrguse ja mujal vallas enam kui 9 m kõrguse elamu ehitamisel. Samuti tuleb detailplaneering koostada enam kui 300 m² ehitisealuse pinnaga elamu- või ärihoone ehitamiseks (vt ka ptk 2.4).

Hajaasustuses reserveeritud elamumaadele on lubatud vaid üksik-elamute ja nende abihoonete ehitamine ning aiamaade ja suvilate rajamine hajaasustusviisil. Hajaasustuses reserveeritud elamumaadele ei ole lubatud rajada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid.

Hajaasustuses on minimaalne elamuehituseks võimalik maaüksuse suurus vähemalt 5000 m².

Maaüksuse jagamisel peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist või sinna projekteerimistingimuste alusel elamu ehitamist ja maatulundusmaast elamumaa moodustamist või alale esimest korda detailplaneeringu koostamist, ei saa sama ala korduvalt elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks jagada ja sinna korduvalt täiendavaid elamuühikuid planeerida või projekteerida, sest hajaasustuse säilitamisel on eesmärk tagada ka looduslike alade piisava osakaalu säilimine.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) hajaasustuses oleval elamumaal võib olla kuni 20%.

Üle 5000 m² maaüksuste täisehitusprotsenti ei piirata, kuid hajaasustuses ei või elamumaale ehitada enam kui 300 m² ehitisealuse pinnaga eluhooneid ilma detailplaneeringut koostamata.

Enne hoonestuse väljaehitamist tuleb maaomanikul või arendajal rajada projekti ja ehitusloa alusel juurdepääsuteed avalike teedeni ning valmis ehitada kõik antud alal ehitiste kasutuselevõtuks vajalikud infrastruktuurirajatised (vee- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevarustus, elektrikaablid või -liinid, tänavavalgustus,

sademeveekanalisisatsioon ja vajadusel ka sidekaablid, soojus- ja gaasitorustikud v.a maakütte kollektorid ühe krundi sees).

Kõikide teede ja tehnovõrkude rajamine hajaasustusaladel toimub ilma detailplaneeringut koostamata va eritingimused väärtuslikele aladele vt ptk 2.14.

2.4.3 Elamute kohta seatavad üldtingimused ja arhitektuurinõuded

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel väljaspool tiheasustusalasid ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid tuleb kasutada naturaalseid materjale (nt puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms). Hajaasustuses tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (nt plastvooder jms).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle tuleb määrata detailplaneeringu või projekteerimistingimustega).

Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.

Ülenurme vallas võivad ilma detailplaneeringut koostamata projekteeritavad üksikelamud olla endiste aiandusühistute ja suvilaühistute aladel kuni 7,5 m kõrgused ja mujal vallas 9 m kõrgused olemasolevast maapinnast. Kõrgema elamu rajamise soovi korral tuleb koostada detailplaneering (vt ka ptk 2.4).

Aiamaja või suvila võib muuta üksikelamuks Ülenurme vallas juhul, kui selle muudatusega tagatakse hoone omaniku kulul eluhoone vastavus kõigile üksikelamule esitatud nõuetele. Lisaks tuleb aiamaja või suvila üksikelamuks muutmisel leida lahendus ka elamule vajalike taristute toimivuse tagamiseks (tagatud on aastaringne juurdepääs mööda piisava laiusega teed ja võimalik on rajada nõuetekohased tehnotaristud). Aiamaja või suvila lubatakse elamuks ümber vormistada ilma detailplaneeringut koostamata juhul, kui hoone on vastavuses kõigile üksikelamule esitatud nõuetega ja sinna on juba tagatud nõuete kohane aastaringne juurdepääs ning sellel on olemas kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused.

2.5 Äri- ning üldkasutatavate hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Reserveeritud äri- ja tootmise alad on JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart tähistatud lilla värviga: heledama lilla ja tähisega T1 (äri- ja tootmise ala) ning tumedama lilla ja tähisega T2 (jäätmekäitluse ja puhastusseadmete ala). Üldkasutatavad alad on tähistatud oranži värviga ning tähisega A.

Lähtudes Ülenurme valla arengukavast kuni 2021. aastani (kinnitatud 2014.a) pole uute üldkasutatavate maade reserveerimist nt lasteaedade või koolide ehitamiseks ette nähtud. Ülenurme praeguste arengute juures on kohalikul tasemel vajadus nt lasteaiakohtade järele. Pikemas perspektiivis peab aga arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad praegused noorte perede sisserände objektiks olevad asumid muutuda vanema elanikkonnaga piirkonnaks, mis tõstab vajadust sotsiaalteenuste järele. Taoline muutus ei ilmne tõenäoliselt koostatava üldplaneeringu rakendamise ajaperspektiivis, kuid näitab, et vajadus üldkasutatavate alade reserveerimiseks/säilitamiseks püsib. Olulisemates keskustes on ette nähtud üldkasutatavad alad, mille esmane eesmärk on reserveerida maa mittetulunduslike (s.h avaliku sektori) teenuste pakkumiseks.

Uusi äri- ja üldkasutatavaid hooneid võib rajada detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel (vt ka ptk 2.4). Detailplaneering tuleb koostada elamualadel olemasolevast maapinnast enam kui 9 m kõrguse ärihoone ning üldkasutatava hoone ehitamisel ja enam kui 12 m kõrguse äri- ja tootmishoone ehitamiseks reserveeritud tootmisalal. Samuti tuleb koostada detailplaneering enam kui 300m² ehitisealuse pinnaga ärihoone rajamiseks.

Uue äri- ja üldkasutatava hoone rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladel – Ülenurme valla alevikes. Vajadusel võib Ülenurme Vallavalitsus ka muudel juhtudel nõuda äri- või üldkasutatava hoone jaoks detailplaneeringu koostamist.

Ärimaade planeerimisel ja äriobjektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent;
- ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil.

Ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, va juhul kui detailplaneering näeb seda otseselt ette. Ärimaale ei ole lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või üle kolme kuu samale isikule majutusteenust võimaldavad majutusasutused).

Elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Ärimaa klientide parkimine peab olema lahendatud samal krundil või maaüksusel ja olema juurdepääsetav äri lahtioleku ajal ilma takistuseta (suletud väravata või tõkkepuuta).

2.6 Tootmishoonete ja rajatiste planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Reserveeritud äri- ja tootmise alad on JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart* tähistatud heledilla värviga tähisega T1 ning jäätmekäitluse- ja puhastusseadmete ala tumelilla värviga tähisega T2. Tootmisalade reserveerimine on toimunud peamiselt, arvestades olemasolevaid ettevõtluse arengukoridore, piki põhimaanteid.

Ülenurme valla eesmärgiks on välistada ennetavalt olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust vallas, kuna tegu on suuresti tiheasustatud alaga. Eelistatud on keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamist. Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus). Juhul kui tootmistegevusega võib kaasneda negatiivne keskkonnamõju, tuleb planeeringus sätestada keskkonnatingimused negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.

Ülenurme valla üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist Ülenurme valla territooriumile.

Ülenurme valla üldplaneeringus määratud tiheasustusaladele pole lubatud planeerida loomapidamishooneid (va väiksemahulised loomade hobipidamise hooned).

Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused (mitmete poodide ja teenindusasutustega avalikkusele suunatud hooned).

Uute tootmishoonete planeerimine toimub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel. Tootmisobjektide rajamiseks, mille tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonnaloadingimuste täitmiseks tuleb koostada detailplaneering (vt ka ptk 2.4). Samuti tuleb koostada detailplaneering enam kui 12 m kõrguse äri- ja tootmishoone ehitamiseks reserveeritud tootmisalal. Ülenurme vallas domineerib täna pigem madalam ja ulatuslike ehitisealuste pindadega tootmishoonestus. Ühtsuse huvides suunab üldplaneering hoidma tootmishoonestust kuni 12 m kõrgusena.

Tootmismaade (sh põllumajandusliku suunitlusega tootmismaad) kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis (v.a. juhul kui moodustada on vaja ainult tehnorajatiste krunt), kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika, et saada hinnata keskkonnamõju avaldumise võimalikkust planeeringu elluviimisel;
- detailplaneeringuga tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhversoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Puhverala ulatuse üle tootmisalade ja elamualade vahel otsustab vallavalitus. Elamutega

piirnevatel aladel peab jääma oluline keskkonnamõju territooriumi piiresse.

Tootmismaade jagamisel, planeerimisel ja tootmishitiste projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda järgmistest käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud ja täiendatud reeglitest:

Maa-ala sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse alati detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade sihtotstarve detailplaneeringus (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).

Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Tootmisaladel lahendatakse parkimine krundisiseselt ja vastavalt kehtivatele parkimismõnudele.

2.7 Puhkealad

Ülenurme valla üldplaneeringus on toodud kolme tüüpi puhkealaid: hoonete ehitamise õigusega puhkealad (P1), hoonete ehitamise õiguseta puhkealad (P2) ja perspektiivne puhkeala, mis on täna olemasolev liivamaardla (P3), mis rekultiveeritakse puhkealaks liivavarude ammendumisel. Hoonete, s.h ka puhkeotstarbeliste hoonete rajamist, ei ole ette nähtud tundlikuma looduskeskkonnaga aladele. Hoonete rajamine on võimalik valitud asukohtades väljaspool kaitsealaid ning Aardlapalu liivakarjääri alale peale kaevandamise lõpetamist. Puhkeala kujundamine peale liivamaardla ammendumist on seotud karjääri korrastamiskavaga

Jalgratta- ja jalgteed, matkarajad ja avalikud juurdepääsud kallasrajale on tähistatud JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart.

Reserveeritud puhkealad on kavandatud järgmiste piirangutega:

PUHKEALA P1 (hoonete ehitamise õigusega) E HITUS- TINGIMUSED:

- Puhkealadele on lubatud ehitada uusi puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga äriotstarbelisi- või üldkasutatavaid hooneid (vt täpsemalt ptk 2.5), pargiinventari hoidlaid, suvekohvikuid, hooajalisi müügikohti, sporditarvete laenutusi vms.
- Puhkealale on lubatud kavandatud turismi teenindavate rajatiste ja infrastruktuuride rajamine.
- Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid.

PUHKEALA P2 (hoonete ehitamise õiguseta) E HITUSTINGIMUSED:

- Uute hoonete ehitamine on keelatud;
- Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne ja kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid väikehooneid.

Perspektiivne puhkeala (tähisega P3) on täna kaevandamislubadega määratud mäeeraldised Aardlapalu liivamaardlas, Emajõe luhal, Porijõe ja Savijõe vahelisel alal. Üldplaneeringu JOONIS 1 on tähistatud I etapis kaevandamislubadega määratud mäeeraldised, mis rekultiveeritakse puhealaks liivavarude ammendumisel. Aardlapalu liivamaardla kaevandamistöde tulemusena on tekkinud ca 20 ha suurune veekogu. Liivavarude ammendumisel võib järv kujuneda ca 40 ha suuruseks. Järve kallas tuleb osaliselt kujundada supelranna maa-alaks või supluskohaks, mis kujuneks nii kohalikele elanikele kui ka tartlastele atraktiivseks puhkealaks. Kuna järvel on ühendus Emajõega, on võimalus puhkealale pääseda ka jõetranspordiga. Puhkeala rajamise aluseks on maastikukujundusprojekt, vajadusel ehitiste rajamise aluseks detailplaneering.

Puhkealaks reserveerimine pole takistuseks maavara kaevandamisel, kuid maavara ammendumisel on kohustus rekultiveerida ala puhkealaks (maa-ala korrastada)². Kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist (MaaPS § 84).

PUHKEALA P3 E HITUSTINGIMUSED:

- Maavarade ammendumisel ja sellejärgsel rekultiveerimisel on mäeeraldise ala ette nähtud rekultiveerida puhkealaks.
- Hoonete ehitamine maardla alal on võimalik peale maavara ammendumist. Perspektiivsele puhkealale on lubatud ehitada uusi puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga äriotstarbelisi- või üldkasutatavaid hooneid (vt täpsemalt ptk 2.5), pargiinventari hoidlaid, suvekohvikuid, hooajalisi müügikohti, sporditarvete laenutusi vms.
- Puhkealale on lubatud kavandatud turismi teenindavate rajatiste ja infrastruktuuride rajamine peale liivavarude ammendumist. Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid.
- Puhkeala rajamise aluseks on maastikukujundusprojekt, vajadusel ehitiste rajamise aluseks detailplaneering.

Puhkealaks loetakse käesoleva üldplaneeringuga nii looduslikku kui rajatud haljastust sh parke, haljasalasisid, kallasradu. Puhkealadena käsitleb Ülenurme vald riigimetsa alasid (suur osa tähisega P2 aladest), mida tuleb suure rekreatiivse väärtuse tõttu lugeda hinnaliseks looduslikuks ressursiks. Metsadesse on juba rajatud ja kavatsetakse rajada uusi matkaradasid (sh tervisespordiradasid).

Põhirõhk rekreatiivsete teenuste pakkumisel on vaja asetada keskkonnasõbralikule turismile ja puhketegevusele. Ettevalmistatud marsruudid muudavad loodusretke turvaliseks mõlemale poolele: matkajal on näiteks märgaladel kindel jalgealune ning pole eksimishirmu ja loodusmaastik matkaraja ääres püsib puutumatu. Korralikult välja ehitatud laudtee või märgistatud jalgrada hoiavad inimesi paremini loodusesse laiali

² Üldplaneeringu ajaline perspektiiv on 10-15 aastat, mistõttu kaevandamislubadega määratud mäeeraldise alasid ei reserveerita mäetööstusmaaks vaid liivavarude ammendumisel nähakse üldplaneeringus kohustus ala rekultiveerida puhkealaks. Mäeeraldise alade puhkealaks planeerimine on määratud juba eelmise kehtiva Ülenurme valla üldplaneeringuga (2009, 2010).

valgumast, kui mistahes keelud ja tõkked. Tähtis on ka, et oleks rajatud terviklik viidastamissüsteem, tagatud nii kergliikluse kui ka autodega juurdepääs ja reguleeritud parkimine puhkealadel. Kõik telkimisplatsid võiksid olla lõkkeplatside, küttepudega, välikäimlate ja (sorteeritavate) prügikastidega varustatud.

Puhkealade välja ehitamise aluseks on otstarbekas koostada vastavalt vajadusele detailplaneering, maastikukujundusprojekt või tsoneerimiskeem. Puhkealade planeerimisel või projekteerimisel on soovitatav koostada maastikuanalüüs, selgitades välja puhketegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad ning tsoneerides puhkealad maastikuanalüüsi tulemustele vastavalt. Puhkealad tuleb kavandada lähtudes valla ja lähipiirkonna elanike vajadustest ning koostöös maaomanikega.

Perspektiivseks loodusõppe suunilusega puhkealaks Ülenurme vallas on planeeritud Ropka-Ihaste looduskaitseala, mis on loodud järvekoosluste, luhaniiude ja linnustiku kaitseks. Puhkeala edasise planeerimise (tsoneerimise) aluseks tuleb koostada linnustiku ja eluslooduse uuring ning koostöös Keskkonnaameti ja ornitoloogidega selgitada välja puhketegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad ning edasine kontseptsioon puhkeala planeerimiseks. Matkaradade planeerimisel tuleb silmas pidada, et need paikneksid asukohas ja oleksid planeeritud viisil, mis ei häiriks luhalinnustikku (nt varjetega loodusõpperajad) ja poleks vastuolus Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitseeesmärkidega. Puhkeala edasist planeerimist/ projekteerimist on võimalik läbi viia ainult kaitseala valitsejaga koostöös (Keskkonnaamet) ja nõusolekul.

Maaturismi edendamise asukohaks on sobilikud Lepiku ja Uhti küla metsad ja sealsed talukohad.

Üldplaneeringuga on planeeritud matkarajad (suusarajad) Variku metsa ja Tõrvandi vahele, Soinaste külla, Ülenurme alevikku Metsa-ääre ja Mõisniku elamualade vaheisele alale. Jalgratta- ja jalgteid ja matkaradu planeeritakse vastavalt vajadustele ja võimalustele ning koostöös maaomanikega. Edasise planeerimise ja projekteerimise faasis tuleb kaaluda, millised matkarajad (suusarajad) vajavad valgustust ning võimalusel kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi.

2.8 Maatulundusalad

Hajaasustusega külad, selgelt maalise asustusstruktuuriga piirkondades, on valdavalt reserveeritud kui maatulundusalad. Neil aladel ei näe omavalitsus ette uusi arenduspiirkondi. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal, aga ka muu väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad. Maatulundusaladel on lubatud eluasemete rajamine hajaasustuse põhimõttel (vt ptk 2.4.2 Üldnõuded elamuehituse planeerimiseks ja elamute ehitamiseks hajaasustuses). Käesolevas üldplaneeringus moodustub reserveeritud maatulundusala kaardil vastava värviga

kajastatud põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala. Erinevalt teistest reserveeritud aladest ei ole maatulundusala kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasad lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja *maakatastriseadusest*.

Väärtuslikke põllumajandusmaid on käsitletud ptk 2.14.1 Väärtuslikud põllumajandusmaad.

2.9 Maardlad

Maardla on üldgeoloogilise uurimistöo või geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või selle osa koos vahekihtidega (vt ka LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD ptk 1.19).

MaaPS § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse üldplaneering planeerimisseaduses sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Ülenurme valla territooriumile jäävad osaliselt või täielikult kaks keskkonnaregistris arvel olevat maardlat - Tatra (Nõo, Unipiha, Luke) turbamaardla ja Aardlapalu liivamaardla, mille täpsemad andmed on toodud Tabel 3. Valla territooriumil asub kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldis Aardlapalu II liivakarjäär (loa nr L.MK/320807; loa omaja Ropka Liiv AS) ja Keskkonnaametis on menetluses AS-i Ropka Liiv poolt esitatud Aardlapalu liivakarjääri taotlus (Maa-ameti kiri 3.05.2017 nr 6-3/17/5653-3).

Tabel 3. Maardlad Ülenurme vallas (Maa-ameti maardlate rakenduse andmetel)

Maardla nimi	Registrikaardi nr	Pindala (ha)
Aardlapalu liivamaardla	0274	46,16
Tatra (Nõo, Unipiha, Luke) turbamaardla*	0607	767,9

*Paiknevad valla territooriumil osaliselt.

Kui maapõueseadus ei sätesta teisiti, tohib kaevandada ainult maavara, mis on aktiivse tarbevaruna arvele võetud või aktiivse reservvaruna kaevandatavaks ja kasutatavaks tunnistatud.

Maardlate kasutuselevõtul tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad rohelise võrgustiku aladel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse menetlemisel eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid rohelisele võrgustikule. Rohelise võrgustiku olemasoluga tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel ja karjääri korrastamistingimuste määramisel.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud MaaPS § 14 lõike 2 tooduga, mille kohaselt võib ministri volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsetena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsetena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta.

Maardlate aladel säilib üldjoontes olemasolev olukord, Tatra (Nõo, Unipiha, Luke) turbamaardla alale on reserveeritud puhkeala, samuti paikneb Tatra (Nõo, Unipiha, Luke) turbamaardla rohelise võrgustiku tuumalas. Rohelise koridori toimimist oluliselt mõjutavate tegevuste puhul (nt maavarade kaevandamine) tuleb vajadusel leida asenduskoridor.

Täna kaevandamislubadega määratud mäeeraldised Aardlapalu liivamaardlas on reserveeritud puhkealaks (tähisega P3) (vt ptk 2.7). Kaevandamislubadega määratud mäeeraldised rekultiveeritakse puhealaks liivavarude ammendumisel. Puhkealaks reserveerimine pole takistuseks maavara kaevandamisel, kuid maavara ammendumisel on kohustus rekultiveerida ala puhkealaks (maa-ala korrastada). Kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist (MaaPS § 84). Hoonete ehitamine maardla alal on võimalik peale maavara ammendamist.

Maardlatele tuleb tagada liikluskoormusele vastavad juurdepääsuteed, sh vajadusel tuleb planeerida olemasolevate teede, kaasa arvatud riigiteede kandevõime tugevdamine.

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

2.10 Piiretele esitatavad nõuded

Maaüksuse (krundi) tänava, avaliku väljaku või haljasala poolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid müüre, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m v.a piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstus-territooriumi piiramiseks.

Piiret on keelatud rajada väljapoole maaüksuse piiri ja korterelamu maaüksuste ümber, v.a juhul, kui see on määratud detailplaneeringuga.

Keelatud on piiretega sulgeda juurdepääse kaldaaladele ning avalikele puhkealadele.

Rohelise võrgustiku aladel vältida ulatuslikku maade tarastamist, rohevõrgustiku alal võib aiad paigutada ümber elamu hooviala.

Puitaedade rajamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud.

2.11 Transpordivõrgustik ja muu taristu

2.11.1 Lennuvälja ala

Reserveeritud lennuvälja ala, kus paikneb Tartu Lennujaam, on JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart tähistatud halli värviga tähisega LL. Võrreldes olemasoleva olukorraga täiendavat maa-ala lennujaama alaks ei reserveerita ja säilib olemasolev olukord. Lähtudes Tartu maakonnaplaneeringust tuleb käivitada regulaarliinid enimvajatavatesse Euroopa lennuterminalidesse. Lennuvälja 1800 m pikkune stardi- maandumisrada ja ICAO kategooria 3C seda tehniliselt võimaldab.

Tartu Lennujaam on oluline taristu objekt Lõuna-Eestile ja Eestile tervikuna. Ülenurme valla seisukohalt on olulised eelkõige keskkonnanõukaitse ja sotsiaalsed küsimused. Lennuvälja seab vallale mitmeid maakasutuse piiranguid, mis haaravad alasid ka väljaspool lennuvälja ala. Lennundusseadusest tulenevad piirangud sh on toodud JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart ja LISAS 2 PIIRANGUD.

Tartu lennuvälja kaitsevööndiks on ristkülikukujuline ala, mis ulatub 500 meetrini lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 1500 meetrini lennuraja lävedest lähenemisalade suunas.

Lennujaama ligiduses on ehitamiseks määratud kõrguspiirang – keelatud on ehitada kõrguspiirangu isohüpsidega määratud kõrgemat hoonet või istutada kõrghaljastust. Tartu Lennujaama ja Eesti Lennundusmuuseumi isohüpsid on toodud JOONISEL 1. Üldplaneeringu maakasutuskaart. Piirangud lähtuvad lennundusseadusest ning seotud õigusaktidest (vt LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD ptk 1.7).

Käesoleva üldplaneeringuga on vähesel määral reserveeritud elamualasid lennujaama kaitsevööndisse, tegemist on valdavalt detailplaneeritud elamualadega, vähesel määral olemasolevate elamualadega. Lähtudes Lennundusseaduse § 35² on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned). Olemasolevate elamualade

laiendamisel Tartu Lennujaama kaitsevööndis tuleb arvestada teatava mürähäiringuga, sõltuvalt õppelendude trajektooridest. Soovitav on edasiste detailplaneeringute koostamisel viia läbi mürauring leevendusmeetmete välja töötamiseks. Elamute planeerimisel/projekteerimisel lennujaama kaitsevööndi alas tuleb projekteerimistingimustes tuua nõue hea heliisolatsiooniga välispiirete kasutamiseks.

Lähtudes Lennundusseaduse § 352 on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud suurõnnetuse ohuga ettevõtte asumine, käesolev üldplaneering täpsustab, et keelatud on ka ohtliku ettevõtte asumine.

2.11.2 Raudtee

Ülenurme valda läbivad raudteed: Tartu-Valga ja Tartu-Koidula. Raudteed omavad olulist tähtsust Ülenurme valla keskuste ja Tartu linna vahelises ühendamises.

Raudtee kaitsevööndi ulatus on toodud JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart*, piirangud kaitsevööndis LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD pkt 1.6. Raudtee kaitsevööndis (laius äärmise rööpme teljest 30 meetrit) tegutsemisel peab olema Tehnilise Järelevalve Ameti luba ja raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu valdaja eelnev kirjalik nõusolek.

Tartu-Koidula raudteel on kaks eritasandilist liiklussõlme ja üks raudteeülesõidukoht ning lisaks on Porijõe raudteesilla alt võimalik väiksemate sõidukitega läbi sõita. Lisaks raudteeülekäigukohtadele rongide peatuskohtades on Tartu-Koidula raudteel üks samatasandiline raudteeülekäigukoht.

Tartu-Valga raudteel on üks rongide peatuskoht koos raudteeülekäigukohaga Ropka jaamas. Tartu-Koidula raudteel on rongide peatuskohad koos raudteeülekäigukohtadega Ülenurmes ja Uhtis. Uute peatuskohtade planeerimist käesoleva Ülenurme valla üldplaneeringuga ette ei nähta.

Olemasolevate raudtee peatuste juurde tuleb rajada turvalised parklad ja jalgrataste hoiukohad, et suurendada rohelise transpordi kasutamise võimalusi. Rongipeatused on tähistatud JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart*.

Käesoleva Ülenurme valla üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklusteede ristumistel Tartu-Valga raudteega kaks raudteeülekäigukohta ja Tartu-Koidula raudteega üks raudteeülekäigukoht.

Raudteeülekäigud tuleb lahendada selliselt, et liikumisteed oleksid üheaegselt nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavoliliselt tekkinud ületus-

kohad. Nõutav turvavarustus ületuskohtadel peab olema toimiv ja lahendatud nii, et seda kasutataks õigesti (märgistus nähtav, puudub möödapõike võimalus).

Võimalusel tuleb vältida raudteeni ulatuvate tupiktänavate planeerimist ja projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks. Ebaseadusliku ületuskoha all mõistetakse nn isetekkelist raudteeületuskohta, millel puudub hooldaja ja mis ei ole ette nähtud raudtee ületamiseks. Sellised ületuskohad kujutavad endast ohtu selle ületajale ega vasta ületuskoha nõuetele.

Võimalusel tuleb raudtee ääres paiknevate elamute kruntide (ja lasteasutuste, välispordirajatiste) raudtee poolne külg aia või taimestikuga piirata, et vältida laste ja elamupiirkondades ka loomade ootamatut sattumist raudteemaale. Mitte planeerida kõrghaljastust (puid sh viljapuid) rööbasteele lähemale kui 10 m äärmisest rööpast, põhjuseks on nii tuleohutuse kui ka nähtavuse tagamise vajadus raudteel.

Elamupiirkondade planeerimisel ja rajamisel tuleb analüüsida inimeste liikumisteid (sh pendelliikumine üle raudtee), et rajatised oleksid võimalikult palju kasutatavad (poleks vaja näiteks eraldi ületuskohti, piisab platvormide juures kõiki rööbapaare ületavatest ülekäikudest).

Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel raudtee kaitsevööndi alal tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Ülenurme Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liiklusrasvumise taset müratasega. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete välja töötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajatel või kinnistute igakordsetel omanikel.“

Raudtee lähedusse mobiilsidemastide, väiketuulikute (vms rajatiste) kavandamisel, tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatiste minimaalne kaugus raudtee kaitsevööndi piirist peab olema võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuulikute puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Tuulikute planeerimisel peab lähtuma avariohtu leevendavatest meetmetest. Kui rajatis jääb kaitsevööndile lähemale kui objekti kavandatav kõrgus (tuulikute või muu sarnaste objektide puhul koos tiiviku laba vms detaili kõrgusega), tuleb rajatiste kavandamisel planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada raudtee valdaja ja Tehnilise Järelevalve Ametiga. Üldplaneeringuga pole ette nähtud Ülenurme valla territooriumile tuuleparkide rajamist, kuna valla territoorium on suures osas kaetud tiheasustusaladega ning vallas paikneb õppelende teenindav Tartu Lennujaam. Erandina saab kaaluda selliste väiketuulikute rajamist, mis ei takista lennujaama tegevust, ega ole vastuolus keskkonnakaitseliste küsimustega.

Jalgratta- ja jalgteede s.h. tervisespordi radade täpsed ristumiste asukohad raudteega ja tehnilised lahendused tuleb selgitada edaspidiste planeerimis- ja/või projekteerimistöde käigus raudtee valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

2.11.3 Teed ja liiklus

Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on oluline planeerida teed võrgustiku põhimõttel, seetõttu kajastati naaberomavalitsuste üldplaneeringutes planeeritud teid/ jalg- ja jalgrattateid üldplaneeringu joonistel valla piiri läheduses. Kajastati nende naaberomavalitsuste üldplaneeringute osalist näitamist taustteabena, mis on ajakohased (Tartu linna üldplaneering ja Räni linnaosa üldplaneering). Teistes naaberomavalitsustes kehtestatud üldplaneeringuid vaadati üle, kuid kuna osades omavalitsustes on need vananenud või alles koostamisel, siis taustteabena nendes toodud lahendusi ei kajastatud ning taustteabena kasutati koostatavat Tartu maakonna planeeringut.

2.11.3.1 Jalg- ja jalgrattateede planeerimine. Ühistransport

Eeslinnaliste asumite jätkusuutlikkust aitab parandada võimalus teha osa liikumisest „roheliselt“ ehk jalgsi, jalgratta või ühistranspordiga. Need transpordiviisid on ühtlasi ka majanduslikult efektiivsed ja keskkonnasäästlikud. Asumite tervislikkuse väljavaated kasvavad hüppeliselt, kui jalgsi- ja jalgrattaga liikumine muutub igapäevaelu loomulikuks osaks. Paljud kiiresti süvenevad rahvatervise probleemid on tingitud sellest, et suure osa elanikkonna eluviis on muutunud istuvaks, uksest ukseni autoga liikumise eluviisiks. Vähemalt osa igapäevastest toimetustest tuleks teha jalgsi või jalgrattaga.

Sidusa ja katkematu kergliiklusvõrgustiku planeerimine on eelkõige vajalik Tartus ja Tartu lähiala ühises linnastunud ruumis (Tartu maakonnaplaneering, 2016). Käesolevas üldplaneeringus on muuhulgas jalgratta- ja jalgteede lahenduse aluseks Tartu üldplaneeringuga planeeritud kergliiklusteede asukohad ning arvestatud on põhimõttega, et linna lähivööndis paiknevad maanteeäärsed jalgratta- ja jalgteed ühendatakse sujuvalt Tartu linna jalgratta- ja jalgteedega.

Ülenurme valda Tartuga siduvate põhi- ja tugimaanteedee äärde rajatakse jalgratta- ja jalgteed vähemalt suuremate asulateni. Reeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgteed väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga. Lisaks on planeeritud uusi jalgratta- ja jalgteid eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne. Tiheasumite avalik ruum (tänav) peab olema võrdmugav jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile. Üldplaneeringu joonistel on ühtse leppemärgina kajastatud nii olemasolevad kui planeeritud võimalikud jalgratta- ja jalgteed – kuna reaalne hetkeseis muutub pidevalt.

Käesolevas üldplaneeringus toodud jalgratta- ja jalgteede paiknemine on põhimõtteline, mida täpsustatakse detailplaneeringu või projektiga. Edasise planeerimise või projekteerimise etapis täpsustatakse ka kummal pool avalikku teed kergliiklustee paikneb ja teeületuskohtade asukohad.

Jalgratta- ja jalgteede s.h. tervisespordi radade täpsed ristumiste asukohad raudteega ja tehnilised lahendused tuleb selgitada edaspidiste planeerimis- ja/või projekteerimistööde käigus raudtee valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Jalgratta- ja jalgteede paigutamise võimalikkus raudteemaale selgub edaspidiste planeerimis- ja projekteerimistööde käigus. Ehitustegevuse planeerimisel raudteemaale kaasata ka Tehnilise Järelevalve Amet ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Uute jalgratta- ja jalgteede arendamisel ning olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Kõigi Ülenurme alevike ja teiste keskuste, avalike asutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtete, tööstusparkide ning suurema töötajate arvuga ettevõtete ja büroomajade juurde tuleb juba planeeringutega tagada ligipääs kergliiklusvahenditega ning rajada jalgrattaparklad.
- Jalgratta- ja jalgteede võrgustik peab ühtima rohekoridoride võrgustikuga ning ühendama omavahel rohealaid, vaba aja veetmise kohti, haridusasutusi, teenindus- äri- ning elamu- piirkondi.

Eeslinna asumite ja alevike kõrvaltänavatele, kuhu laia jalgratta- ja jalgteede rajamine pole vajalik või võimalik, võib võimalusel kavandada ühepoolse ca 2 – 3 m laiuse kõnnitee. Kõigi uute elamualade planeerimisel tuleb ette näha ca 2 – 3 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega.

Ülenurme vald soosib ühistranspordi arengut. Ülenurme vallal on hea ühendus läbi raudtee ja bussitranspordi Tartu linnaga. Olemasolevate ühistranspordipeatuste paiknemine on toodud JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart*. Tiheasustusaladel on ühistranspordiühendused tihedamad ja Ülenurme vald võib uute teede rajamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel nõuda ühistranspordiradade ja jalgratta- ja jalgteede planeerimist/ projekteerimist.

Jalgratta- ja jalgteede ning matkaradade põhimõtteline paiknemine on toodud üldplaneeringu JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart*. Eraldi on tähistatud paralleelselt Tartu-Valga raudteekoridoriga Tartu-Elva suunal muust kergliiklustest vaba jalgrattateed.

2.11.3.2 Teed ja parkimine

Ülenurme valla üldplaneeringu JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart* on kantud ning eraldi tähistatud põhimaanteed, tugimaanteed, kõrvalmaanteed, ühendusteel, perspektiivsed teed ja tänavad. Käesolevas üldplaneeringus on kasutatud riikliku teeregistri

(<https://teeregister.riik.ee/mnt/index.do>) põhiseid teede nimetusi ning numbreid. JOONISEL 1. *Üldplaneeringu maakasutuskaart* ja JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart* on toodud riigiteede kaitsevööndite laiused EhS § 71 alusel. Teedega seonduvad piirangud on toodud LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD ptk 1.6.

Maanteeamet juhindub lähiaastate ehitustegevusel dokumendi „Riigimaanteed teehoiukava aastateks 2014-2020“ kehtivast versioonist.

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

Lähtuvalt liiklusohutuse tagamise eesmärgist tuleb riigitee lähistel kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga.

Lisaks olemasolevale teedevõrgustikule on Ülenurme valla üldplaneeringu JOONISEL 1 *Maakasutuskaart* tähistatud perspektiivsete teede ja perspektiivsete tänavate ligikaudsed asukohad lähtudes reserveeritud elamualadest ja äri-tootmisaladest (samuti planeeritud jalgratta- ja jalgteed, vt ptk 2.11.3.1). Samuti on arvestatud Maanteeameti konkreetsete ettepanekutega teede planeerimiseks ja rekonstrueerimiseks ning kajastatud konkreetsete projektidega projekteeritud lahendused. Arvestatud on järgmiste projektide lahendustega:

- Riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maantee km 197,0–201,0 eelprojekti lahendus. Ülenurme valla territooriumil hõlmab eelprojekti lahendus riigitee nr 2 km 197,0–197,5.
- Riigi põhimaantee 3 Jõhvi–Tartu–Valga km 137,0–159,3 eelprojekti järgne trass (joonised 25.06.2008a seisuga), millest Ülenurme valla territooriumil km 138,5–145,0.
- Põhimaantee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 193,1-194,1 asuva Reola lõigu ristmike ohutustamise põhiprojekt
- Tähtvere ja Ülenurme valla üldplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Viljandi maantee laiendus" (tee nr 92)
- Järgmine loetelu on veel lisaks, mis ma olen saanud, aga neid ilmselt pole sul vaja seletuskirja panna.
- Teostusmöödistuse aruanne. Tartu maakond Ülenurme vald Teostatud tööde asendiplaan. Tartu ümbersõidu 5.ehitusala Töö nr: TJ-2118 (Nordecon AS)

- T2 TALLINN-TARTU-VÕRU-LUHAMAA MAANTEE KANDIKÜLA-UHTI LÕIGU EHITUS km 182.6-194.2 Tehniline projekt;
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Tartu läänepoolse ümbersõidu eelprojekt.

Lisaks on Maanteeameti ettepanekul toodud joonistel perspektiivsed kahetasandiliste ristmike orienteeruvad asukohad. Ülenurme valla üldplaneeringuga on määratletud ka eritasandiliste ristmike põhimõttelised asukohad Õssu küla ja Tartu linna piiril Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme (põhimaantee nr 92) ääres, Külitse aleviku Jõhvi – Tartu – Valga (põhimaantee nr 3) Reola külas Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa (põhimaantee nr 2) ja Põlva – Reola (tugimaantee nr 61) ristumisel. Eritasandiliste ülekäikude asukohad täpsustatakse detailsemate planeeringute koostamise ja projekteerimise käigus.

Liiklussõlme vajaduse perspektiivne asukoht on tähistatud Lemmatsi külas, Jõhvi – Tartu – Valga maantee (põhimaantee nr 3) ääres. Kuna Jõhvi-Tartu-Valga maantee on plaanis Ülenurme valla territooriumil laiendada mitmerealiseks, siis kaovad kõik vasakpöörde teostamise võimalused sellel põhimaanteel. Sellega aga pikeneb Lemmatsi ja Räni küla elanike teekond Tartusse ca 8km võrra kuna järgmine liiklussõlm rajatakse Külitse-Haage maantee ristmiku piirkonda. Teine võimalus on kasutada kvartalisiseid teid Tartu linna jõudmiseks. Lemmatsi liiklussõlm kaotab 8km pikkuse ümbersõidu ja tagab kiire otseühenduse Tartu linnaga mööda põhimaanteed.

Üldplaneeringuga planeeritud teede ja kahetasandiliste ristmike asukohad on orienteeruvad ning täpsustuvad detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastatakse lahendused ka maaomanikega.

Avalikult kasutatava tee transpordimaa maaüksus tuleb kavandada vähemalt 10 m laiusena. Avalikult kasutatav tee peab olema kõvakattega ja rajatud vastavalt kehtiva valdkonna standardi nõuetele vähemalt tasemel „hea“. Üldplaneeringuga ei määrata kavandatava liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa laiust ega tee ristprofiili, kuivõrd need olenevad rajatava tee eesmärgist, perspektiivsest liikluskooormusest ning olemasolevast olukorrast. Nimetatud näitajad võivad aja jooksul oluliselt muutuda, seega ei ole liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa laiuse ja ristprofiili kindlaksmääramine üldplaneeringus otstarbekas.

Teedevõrgu ja selle liikluskorralduse planeerimisel detailplaneeringutes ja edasisel projekteerimisel (sh uute ristumiskohtade ning jalgratta- ja jalgteede planeerimisel ja projekteerimisel) tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusega nr 106 vastu võetud „Tee projekteerimise normide“ lisast „Maanteede projekteerimismõisted“. Sellega arvestamine loob võimaluse Ülenurme Vallavalitsusel täita kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses § 6 lg 1 toodud põhimõtet ning

tagada juurdepääs avalikult kasutatavatele teedele sh riigiteedele; planeerida juurdepääsud kinnistutele, millel juurdepääs avalikele teedele puudub, kuid on perspektiivselt vajalik (elamumaad, tootmiskaad jms).

Riigiteedega puutumuses peab olema tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ kohane külgnähtavus ja ristumiskohtadel nähtavuskaugus.

Käesoleva üldplaneeringu lahenduse koostamisel on lähtunud põhimõttest, et väljaspool tiheasustusala vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks. Samas on enne käesoleva üldplaneeringu koostamist kehtestatud eelpool toodud põhimõttega vastuolus olevaid detailplaneeringuid, mille lahendust käesolev üldplaneering ei muuda.

Uute reserveeritud äri- ja tootmisalade ning elamualade reserveerimisel on kaalutletud, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtunud asjaolust, et Maanteeamet ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb liikluse planeerimisel lähtuda alltoodud üldpõhimõtetest:

- Lahendada lähestikku asuvate arendusalade juurdepääsud riigiteelt ühe ühise ristumiskohana, so juurdepääsud koondada detailplaneeringuala siseseks kogujateeks. Juurdepääsude kavandamisel lähtuda tee funktsiooniga seotud põhimõttest, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee, so madalama klassi tee. Vältida tuleb planeerimisel kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele.
- Liiklusele olulist mõju avaldavate arenduste (nt kaubanduskeskused jne) kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist keskuse tegevusalast väljapoole, mis toob kaasa pendelliikluse.

Käesolev üldplaneering sätestab, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igäihel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt. Hajaasustusaladel (detailplaneeringu kohustuse puudumise korral vt ptk 2.3) on sätestatud, et ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.

Käesolev üldplaneering sätestab, et mitut aktiivses kasutuses olevat kinnistut teenindavad erateed tuleb määrata avalikult kasutatavaks teeks, vajadusel transpordimaa kavandamiseks ja vastavalt ehitusseadustikule teeregistrisse kandmiseks, et tagada juurdepääs kinnistutele.

Teedevõrgu edasisel planeerimisel ja liikluse suunamisel peab asjakohasusel arvestama liikluslahenduse mõju ka Tartu linnale. Sellised uued detailplaneeringud, mis näevad ette elamu- või tootmisalaga lisanduva liikluse suunamist otse Tartu linna tänavavõrku, tuleb

kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega. Vajadusel tuleb sellise detailplaneeringu juurde koostada liiklusprognoos, hinnata vastuvõtva tänava/ristmikuni läbilaskvust ning töötada välja sobivad leevendavad meetmed.

Edasisel detailplaneeringute koostamisel elamualade, äri- ja tootmisalade planeerimiseks (sh avaliku kasutusega alade planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) ja edasisel projekteerimisel tuleb lahendada parkimine väljaspool riigiteed soovitavalt kavandatuga samale poole teed liiklejate ohutuse tagamiseks. Parkimiskohtade arvu määramisel tuleb võtta aluseks kehtiv standard (üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad).

Parkimine tuleb detailplaneeringutes ja projektides kavandada allpool toodud põhimõtetest lähtudes:

- Parkimine lahendatakse elamumaal krundisisiselt. Parkimiskohtade arvu määramisel tuleb võtta aluseks kehtiv standard (üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad). Kolme ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterealamute külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs.
- Elamualadel paiknevate ärimaa klientide parkimine peab olema lahendatud samal krundil või maaüksusel ja olema äri lahtioleku ajal juurdepääsetav ilma takistuseta (suletud väravata või tõkkepuuta).
- Enam kui 40 külastaja kohaga üldkasutatavate või puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus. Detailplaneeringus täpsustatud maakasutusest lähtuvalt lahendatakse ehitusprojektis parkimine vastavalt kehtivatele parkimisnormidele krundisisiselt.
- Parkimine lahendatakse üldkasutataval alal ja tootmisalal krundisisiselt. Parkimiskohtade arvu määramisel tuleb võtta aluseks kehtiv standard (üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad).

Edasisel detailplaneerimisel ja projekteerimisel tuleb vältida müra- ja saastetundliku arenduse kavandamist riigitee kaitsevööndis. Juhul, kui riigitee kaitsevööndis siiski kavandatakse müra- ja saastetundlikke arendustegevusi, peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise. Uute elamute planeerimisel ja projekteerimisel maantee kaitsevööndis tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Ülenurme Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liiklusemüra taset mürauuringuga. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate

meetmete välja töötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond.

Juurdepääs kallasrajale tuleb tagada avalikult kasutatava tee kaudu.

2.11.4 Tehniline infrastruktuur

Tehnovõrkude paiknemine on toodud JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart*, kus on kajastatud tehnovõrkude valdajalt ja koostatud projektidest koondatud informatsioon.

Rajatavate tehnovõrkude lahendused tuleb täpsustada detailplaneerimise või projekteerimise faasis vastavalt tehnovõrkude valdajalt taotletud tehnilistele tingimustele. Edasiste detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamise käigus tuleb arvestada trasside kaitsevöönditest tulenevate piirangutega (vt LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD).

Ühiste tehnovõrkude olemasolu korral piirkonnas on soovitav uute planeeringute ja projektide lahenduste koostamisel ette näha nendega liitumine. Liitumisest keeldumiseks peab olema mõjuv põhjus (nt liitumise majanduslikult liiga pikk tasuvusaeg). Kohtades, kus liituda ei ole võimalik, tuleb eelistada loodusele võimalikult väikese mõjuga lahendusi.

Ülenurme vallavalitsus võib keelduda käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud juhtotstarbega alade hoonestamisest, kui tiheasustatud alal ei ole tehniline taristu välja ehitatud.

Käesolev Ülenurme valla üldplaneering sätestab, et detailplaneering tuleb koostada tiheasustusalale maastikul domineerivate objektide rajamiseks, nt tuulegeneraator (v.a väiketuulik õuemaal või tootmisalal) või mobiilsidemast. Ülenurme valla üldplaneeringuga määratud väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku alal tuleb koostada detailplaneering maastikul domineerivate objektide rajamiseks, nt tuulegeneraator (v.a väiketuulik õuemaal või tootmisalal), mobiilsidemast, elektriõhuliin.

Üldplaneeringuga pole ette nähtud Ülenurme valla territooriumile tuuleparkide rajamist, kuna valla territoorium on suures osas kaetud tiheasustusaladega ning vallas paikneb õppelende teenindav Tartu Lennujaam.

Ehitise (nt mobiilsidemast, väiketuulik), mille kõrgus olemasolevast maapinnast ületab 45 m, ehitusprojektid peavad enne ehitusloa andmist olema Lennuameti poolt heakskiidetud. Maapinnast üle 100 m kõrgusega ehitisele võib kasutusloa väljastada ainult Lennuameti kirjaliku nõusoleku korral.

Maanteega lõikumisel tuleb planeerida side- või elektriliini post või ükskõik mis otstarbega mast (sh tuulik, sidemast) tee muldkeha servast vähemalt võrdsele kaugusele posti või masti kõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigiteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) kooskõlastatakse Maanteeametiga planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid, millega kavandatakse üle 30 m kõrgusi rajatise. Ülenurme vallavalitsusega tuleb

kooskõlastada planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid, millega kavandatakse üle 30 m kõrgusi rajatisi.

Tehnovõrke võib paigutada tehnoloogilisse võõndisse. Lisaks tuleb arvestada riigiteede alusel maal ja kaitsevööndis „Maanteede projekteerimismid“ ptk 8 „Tehnovõrgud“ esitatud nõuetega ning tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamist käsitlevad planeeringud, projekteerimistingimused ja projektid kooskõlastada Maanteeametiga.

2.11.4.1 Elektrivõrk

Ülenurme valda varustatakse elektriga Reola piirkonnaalajaamast ning Lemmatsi piirkonnaalajaamast. Valla idapoolset osa toidetakse Kuuste piirkonnaalajaamast ja Maaritsa piirkonnaalajaamast ning lääneosa Elva piirkonnaalajaamadest.

Ülenurme valda läbivad edela- ja lõunasuunas Pihkva ja Valmiera 330 kV, Elva ja Maaritsa 110 kV ning Lemmatsi ja Reola 35 kV õhuliinid.

Keskpinge toitevõrk Reola ja Lemmatsi ning Kuuste ja Maaritsa piirkonnaalajaamadest on 10 kV pingega, Elva – Nõo liini toitel olev valla läänepoolne osa 15 kV pingega.

Reola ja Lemmatsi piirkonnaalajaamade trafode koormus on täisvõimsuse piiril, 15 kV võrgus on vaba võimsust ca 2 MW, mida piirab liinide läbilaskevõime. Kuuste ja Maaritsa piirkonnaalajaamad asuvad Ülenurme valla koormuskeskmetest ca 15 km kaugusel ja ei suuda põhitoidet asendada.

Ülenurme valla suurima koormusega tarbijad paiknevad Tõrvandi ja Ülenurme asulates, Võru ja Valga mnt lähialal ja Tartu linna lõunapiiril. Vallas on kolm tehnoparki, mille täituvus läheneb 50%, kinnisvara arenduspiirkonnad Tartu linna piiril ja Ülenurme ja Tõrvandi asulate ümbruses, mis on valminud ca 80% ulatuses. Suured tootmisettevõtted paiknevad lisaks tehnoparkidele Tõrvandi alevikus ja Reola tootmispiirkonnas. Elektrivõrgu uuendustööd Ülenurme vallas on toimunud varustuskindluse tagamiseks oluliselt kasvanud klientide arvu ja tarbimisega seoses.

Suurem osa Ülenurme ja Tõrvandi aleviku elektrivõrgust on teostatud maakaabliga, samuti toiteliinid Reola ja Lemmatsi alajaamadest ja asulate vahelised ühendused. Valla lääneosas olev elektrivõrk on valdavalt õhuliinidega, üksikud uued kinnisvara arenduspiirkonnad maakaabliga. Keskpinge kaablivõrk on suures osas vanusega kuni 15 aastat ja ehitatud seoses liitumistega ning toitekindluse parandamise investeeringutega. Vanemat kaablivõrku on Tõrvandi asulas.

Ülenurme valla tarbijaid toidavad 131 KP/MP alajaama (seisuga 14. mai. 2017.a): 13 hoones asuvat või kioskalajaama, 25 nõukogudeaegset komplektalajaama, 25 mastalajaama ja 68 HEKA tüüpi alajaama. Uute sadmetega on asendatud nelja kioskalajaama keskpingepaigaldised ning

tänapäevased on kõik mast- ja HEKA tüüpi alajaamad – 74% alajaamadest.

Ülenurme valla elektrivõrgu arengu peamised suunad on seotud toitealajaamade võimsuse suurendamisega ja uute keskpinge kaablivõrkude ehitamisega.

Tartu linna ja Tartu maakonna üldplaneeringutes 2030+ nähakse ette vastavalt koormuse kasvule Reola 35 kV piirkonnaalajaama ümberehitamist kahe trafoga 110 kV piirkonnaalajaamaks ja selle sidumist olemasolevate ja uute keskpinge fiidritega: Ülenurme, Tõrvandi, Valge, Parve, Lennuvälja, Kuldi, Lange. Tööstuse 110 kV piirkonnaalajaama rekonstrueerimise järgselt ehitatakse uued Ülenurme ja Tõrvandi 10 kV ühendused. Üldplaneeriguga on määratud Reola 110 kV õhuliini ja alajaama ning piirkonnaalajaamade 10 kV uute toiteliinide võimalikud trassikoridorid, mis täpsustatakse projektiga.

Pikemas perspektiivis viiakse Lemmatsi 35/10 kV alajaam üle 110 kV toitepingele.

Varustuskindluse parandamiseks tuleb paigaldada kaugjuhtimise ja automaatikaseadmed kioskalajaamadesse ja uutesse ning ehitatavatesse komplektalajaamadesse.

Tehnilise infrastruktuuri arendamise ja planeerimise juures on otstarbekas ühitada erinevate võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse huvid. Elektrilevi OÜ pakub koostööd õhuliini mastide kasutamiseks tänavavalgustuse, side- ja internetivõrgule, maakaabelliinide rajamist ühiskaevikus, jalgratta- ja jalgteede aluse ühisvõrgustiku loomisel. Taristu projekteerimine ja tööde teostamine peaks võimaluse korral toimuma üheaegselt erinevate osapoolte koostöös.

Elektrivarustuse (sh välisvalgustus, valvesüsteemid jms) lahendused tuleb lahendada planeeringutes ja ehitusprojektides vastavalt kehtivatele normidele. Detailplaneeringute ja elektriprojektide (hoone ehitusprojekti elektripaigaldiste osa, elektrivõrgu rajatise ehitusprojekt) koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrgu omanikult ja valminud projektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa andmist võrgu omanikuga.

Pinge tõstmiseks olemasolevas trassikoridoris, kus säilib senine õhuliini kaitsevöönd, koostatakse tehniline projekt. 110 kV ja kõrgema pingega liini trassikoridori asukoha määramiseks või olemasoleva trassikoridori muutmiseks koostatakse riigi eriplaneering.

Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust.

Klientide tarbimise iseloomule ja keskkonnale sobilike varustuskindluse tüüplahenduste valikul liigitatakse võrk varustuskindluse piirkondadeks:

ülitihe, tihe, kesktihe ja haja. Ülenurme vallas on varustuskindluse piirkonnad tihe ja kesktihe. Piirkondades tihe- ja kesktihe rakendatakse valdavalt keskpinge (6-20 kV) võrgu ringtoiteskeeme. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uued 0,4-20 kV liinid eelistatult maakaabelliinidena.

2.11.4.2 Gaasivarustus

Ülenurme vallas on osaliselt olemas gaasivõrk, gaasitorude paiknemine on toodud JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart*.

2.11.4.3 Kaugküte

Ülenurme valla kaugkütte piirkonna piirid on määratud Ülenurme Vallavolikogu 28.09.2012. määrusega „Ülenurme valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“. Kaugkütte piirkonnad on tähistatud JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart*:

1) I piirkond – Tõrvandi alevik Ringtee tänava kinnistud 1 kuni 42, Papli tänava kinnistud 1 kuni 15, Aia tänava kinnistud 1 kuni 12, Ülenurme aleviku Poldri tänava kinnistud 1 kuni 9, Uus tänava kinnistud 1 kuni 9, Lasteaia tänava kinnistud 1 kuni 12, Heki tänava kinnistud 2 kuni 4, Pargi tänav, Tartu maantee kinnistud 1 kuni 38, Eesti Põllumajandusmuuseumi kinnistud;

2) II piirkond - Uhti küla Valge tee 11, 13, 15, 17, 19 kinnistud, Reola kultuurimaja kinnistu.

Ülenurme valla kaugküttepiirkondades on võrguettevõtjaks OÜ Olme. Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt. Kaugkütet tuleb eelistada kaugküttevõrgu ja piisava hoonestustiheduse ala olemasolul või nende kavandamisel.

2.11.4.4 Telekommunikatsioon

Eesti Lairibaühenduse Arendamise Sihtasutuse rajatud lairiba optilise kaabli võrk vajab kasutuselevõttu lõpptarbijale vastuvõetava tehnilise lahenduse ja hinnaga. Optiline andmeside lairibavõrk on toodud JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart*.

Sidemastide paigutamisel kaalutakse nende maastikupilti sobivust (vt ka ptk 2.3, 2.11.4 ja 2.14.2) ja paiknemist riigi maanteede suhtes. üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatised paigutatakse võimaluse korral transpordi- ja üldkasutatavale maale.

Sideprojektide (hoone ehitusprojekti elektripaigaldiste osa, sidevõrgu rajatise ehitusprojekt) koostamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrgu omanikult ja valminud projektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa andmist võrgu omanikuga. Detailplaneeringule tuleb taotleda sidevarustuse lahendamiseks tehnilised tingimused, kui paigutatakse ümber siderajatisi,

nähakse ette mobiilside masti rajamine või vajatakse planeeritavale hoonele sidevarustust kaabelliini kaudu.

2.11.4.5 Ühisveevärgi- ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamine toimub Ülenurme valla poolt koostatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava alusel ning seda tuleb arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramisel detailplaneeringutes ja projektides. Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025 on vastu võetud 14.08.2012 otsusega nr 4.

Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas on määratud vee- ja kanalisatsiooniettevõtja piirkonnad, veetorustiku asukohad, puurkaevud, hüdrandid, olemasolevad, rekonstrueeritavad ja perspektiivsed reoveepuhastid jne. Käesolev üldplaneering lähtub Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas toodust ning on kajastanud vastavat informatsiooni JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart*. Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas toodud vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning hüdrandid on JOONISELE 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart* tähistatud skemaatilisel lähtudes kaardi mõõtkavast ja üldplaneeringu täpsusastmest. Üldplaneering ise ei määra konkreetseid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni objekte. Üldplaneeringu lahenduse välja töötamisel pöörati aga tähelepanu, et asustuse laienemisalad oleksid perspektiivselt liidetavad ühisveevarustuse- ja kanalisatsiooniga ehk individuaalsete süsteemide vältimise vajadusele.

Reoveekogumisalade piirid tuginevad Keskkonnaministri 02.07.2009. a käskkirjaga nr 1079 *Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie* kinnitatud piiridel (<http://register.keskkonnainfo.ee>). Ülenurme vallas on järgmised reoveekogumisalad: Lemmatsi küla; Lepiku küla; Reola küla; Ráni alevik; Soinaste küla; Tõrvandi alevik; Uhti küla; Össu küla ja Ülenurme alevik.

Arvestades põhjavee varude olemasoluga Tartu linnas on otstarbekas Ülenurme valla territooriumi veevarustust laiendada Tartu linna põhjavee baasil või vastupidi. Kvaternaari, Kesk-Alam-Devoni - Siluri ja Ordoviitsiumi-Kambriumi veekihtide põhjavee tarbevaru on kinnitatud 2018. aastani ja Kesk-Devoni veekihi tarbevaru 2025. aastani. 2018. aastaks on vajalik Kvaternaari, Kesk-Alam-Devoni - Siluri ja Ordoviitsiumi-Kambriumi veekihtide põhjavee tarbevarude ümberhindamine. Samas peab valmis olema stsenaariumiks, et mingil põhjusel osa või kogu põhjavee tarbevaru reostatakse.

Joogiveevarustuse ringsüsteemi loomiseks tuleb ühendada Tartu linn ja Ülenurme alevik; Tartu linn ja Tõrvandi alevik. Välja on vajalik ehitada vee- ja kanalisatsioonitorustikud kõikjal Soinaste ja Ráni külas. Perspektiivis ühendatakse Reola küla reoveekanaliseerimisvõrgustikud

Tartu linna reoveepuhastisse (Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava, 2012).

Lennujaamale on vajalik tagada nõuetekohane joogivesi, selleks on otstarbekas ühendada torustikud Tõrvandi aleviku torustikega läbi Aasa elamurajooni. Reovesi tuleb suunata läbi Tõrvandi aleviku Tartu linna reoveepuhastisse. Teise alternatiivse lahendusena võib kaaluda Tartu Lennujaama uue puurkaevu puurimist kesk-alamdevoni veehorisonti.

Planeeritud on Külitse küla piirkonna ühisvee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine, et varustada tiheasustuses olevad majapidamised nõuetekohase joogiveega.

Lähitulevikus on vajalik projekteerida ning ehitada sademevee kanalisatsioonisüsteem tiheasustusega piirkondades.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb tiheasustusaladel reeglina ette näha hoonete veevarustus ja kanalisatsioon ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil ja lahendada sademevee käitlemine.

Enne uute detailplaneeringute algatamist peab olema tagatud detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku veevaru olemasolu. Detailplaneeringust huvitatud isik peab võtma enda kanda nii ala veega varustamisest kui ka kanalisatsiooni või reoveepuhastuse tagamisest tekkivad kulud ning tagama vee- ja kanalisatsiooni süsteemi nõuete kohase rajamise enne hoonete ehitusloa andmist (kui tegu on ühe üksikelamuga, siis enne hoonete kasutusloa andmist).

Ülenurme valla vee-ettevõtjad ja nende tegevuspiirkonnad on määratud Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Tehnilised tingimused detailplaneeringu või projekti veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks küsitakse vee-ettevõtja tegevuspiirkonna vee-ettevõtjalt.

Puurkaevu vee kasutamisel joogiveeks peab vesi vastama kehtestatud nõuetele. Vajadusel tuleb joogivee kvaliteedi tagamiseks uutele planeeringualadele ette näha veetöötlusseadmed. Puurkaevu juurde tuleb ette näha ka veemööduõlm.

Detailplaneeringutes tuleb määrata vee- ja -kanalisatsioonirajatiste asukohad. Täpsed meetmed tuuakse igas detailplaneeringus vastavalt objekti eripärale.

Tuletõrjeveevärgi ehituslik lahendus, veevõtukohtade ja hüdrantide täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus. Tuletõrjeveevarustuse lahendus tuleb kooskõlastada nii detailplaneeringutes kui ka ehitusprojektides Päästeametiga.

2.11.4.6 Sademeveed

Sademeveekanaliseerimise lahenduses tuleb detailplaneeringutes ja projektides koostada vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele.

Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohtapõhise käitlemise põhimõttest. Süsteem jälgendab looduslike märgala-kooslusi ning võib koosneda ühest või mitmest osast, mis aitavad sademevett immutada maasse, kasutada elutegevuseks, aurustada või suunata ülejäänud vesi edasi looduslikesse veekogudesse või kanalisatsioonitorustikku. Tehismärgalad on madalad tiigid või pinnasfiltrid, mis on rajatud spetsiaalselt sademevee või reovee puhastamiseks ning milles on loodud sobivad kasvutingimused märgalakooslustes kasvavatele taimedele, mis aitavad vee hulka vähendada ja vett puhastada.

Soovitusi märgalade rajamiseks on kirjeldatud järgmistes töödes:

- OÜ Alkranel, 2005. Alternatiivsete sademevee ära-voolu- ja kogumissüsteemide uurimustöö. 75 lk;
- <http://susdrain.org/>
- SEI Tallinna väljaanne nr 22 Juhend elurikka linna planeerimiseks, lk 29.

Enne enam kui 50 parkimiskohaga parkimisaladelt kogutud sademevee juhtimist suublasse peab sademevesi läbima õlipüüdurit. **Õlipüüdurite dimensioneerimine ja asukohta valik toimub projekteerimise käigus.**

2.12 Maaparandussüsteemid

Maaparandus on maa kuivendamine, niisutamine ja maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine, samuti happeliste muldade lupjamine ning agromelioratiivsete, kultuurtehniliste ja muude maaparandushoiutööde tegemine maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamiseks või keskkonnakaitseks. Maaparandussüsteem käesoleva seaduse tähenduses on maatulundusmaa kuivendamiseks ja niisutamiseks ning keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum, mis on kantud registrisse.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu. Maaparandussüsteemi eesvool on kuivendusvõrgust volava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Maaparandussüsteemi või eesvoolu omanik vastutab maaparandussüsteemi või eesvoolu korrashoiu eest. Maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnakaitsemeetmete rakendamise vajadust.

Maaparandussüsteemi alad on toodud JOONISEL 2 *Üldplaneeringu tehnovõrkude kaart* ja maaparandussüsteemidega seotud piirangud on toodud LISAS 2 ptk 1.19.

2.13 Ehituskeeluvööndi täpsustamise ettepanek

Ülenurme valla veekogude nimekiri ja kehtivad kitsendused on toodud LISAS 2 Piirangud ptk 1.5 Tabel 4. Veekogude kalda kaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi ulatus on toodud JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart*.

Ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. **Käesoleva üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi suurendamist ette ei nähta.**

Käesolev Ülenurme valla üldplaneering teeb ettepaneku vähendada Porijõe läänepoolse kalda ehituskeeluvööndit JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart* tähistatud lõigus, Ülenurme alevikus, 30 m-ni. Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada, kuna Porijõe antud lõigus pole tegemist loodusliku veekoguga vaid tehisveekoguga. Ajalooliste kaartide andmetel (Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus) pole käesoleval ajal eksisteeriv tehisveekogu olnud Porijõe loodusliku voolusängi osa, antud Porijõe lõik on Maa-ameti kaardirakenduse andmetel Nõukogude Liidu ajaloolistel topograafilistel kaartidel esmakordselt nähtav 1963. aastal rajatud ühena maaparanduskraavidest. Antud Porijõe lõigul on jõe ääres paiknevatel elamualadel ehitatud välja kanalisatsioonitorustikud, mistõttu puudub ka võimalik reostusoht. Eelnevalt on samadel kaalutlustel Porijõe põhjapoolses osas Aardlapalu liivamaardla alal Porijõe piiranguvööndeid leevendatud. Lähtudes eelpooltoodust soovib Ülenurme Vallavalitus vähendada Porijõe ehituskeeluvööndit 50 m asemel 30 m-ni.

Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

2.14 Väärtuslikud alad

Mitmed piirkonnad Ülenurme vallas on juba praeguseks välja kujunenud säilitamist vääriatena. Lähtudes nende alade väljakujunenud ilme säilitamise soovist on seal ehitustegevuse ja maakasutuse reguleerimiseks kehtestatud mõningad täiendavad vallapoolsed piirangud. Ülenurme valla üldplaneeringu koosseisus on koostatud JOONIS 3 *Üldplaneeringu väärtuslike alade ja piirangute kaart*, kus on toodud Ülenurme valla roheline võrgustiku paiknemine, väärtuslikud maastikud, väärtuslikud põllumajandusmaad, mälestised, looduskaitse all olevad objektid, pärandkultuuri objektid jne. Eraldi joonis koostati eesmärgil, et info väärtuslike objektide ja piirangute kohta oleks hästi loetav. Valla keskkonna väärtustega arvestamine on üldplaneeringu lahenduse (eelkõige puhkealade ning jalgratta- ja jalgteede võrgustiku planeerimise) koostamise aluseks.

Säilitamisele kuuluvad need alad, mida asustavad teaduslikust seisukohast eriti huvipakkuvad taime- ja loomaliigid. Loodust kaitstakse looduse säilitamise seisukohalt oluliste alade kasutamise piiramisega, kaitse alla võetud loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku isenditega ning kivististe ja mineraalide eksemplaridega sooritavate toimingute reguleerimisega ning loodushariduse ja teadustöö soodustamisega. Looduse kaitsel lähtutakse tasakaalustatud ja säästva arengu põhimõtetest, kaaludes iga kord looduskaitse seisukohalt tõhusamate lahenduste rakendamise võimalusi. Sellised alad on Ülenurme vallas Ropka-Ihaste looduskaitseala (Ropka-Ihaste linnuala ja Ropka-Ihaste loodusala kuuluvad ka Natura 2000 võrgustikku) ja Ülenurme mõisa park. Ülevaade riikliku looduskaitse all olevate objektide kohta on toodud LISAS 2 Piirangud ptk 1.5, Natura alade ülevaade ptk 1.6.

Teiseks on väärtuslikud muinsuskaitsealused mälestised, mille kaitse toimub muinsuskaitsealuses sätestatud korras. Ülenurme valla kultuurimälestiste nimekiri ja nendega seonduvad piirangud on toodud LISAS 2 Piirangud, ptk 1.2, mälestised on koos kaitsevöönditega kantud JOONISELE 1 *Üldplaneeringu maakasutuskarta* ning JOONISELE 3 *Üldplaneeringu väärtuslike alade ja piirangute kaart* mälestiste registri alusel (<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>). Ülenurme vallas paikneb üks ehitismälestis –Uhti külas paiknev Uhti kõrtsihoone (reg nr 7317), üks ajaloomälestis - Külitse alevikus paiknev II maailmasõjas hukkunute ühishaud (reg nr 4303). Külitse alevikus, Lepiku küla, Reola küla ja Uhti külas paiknevad mitmed muistsed asulakohtad ja kalmistu. Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, tuleb arvestada asjaoluga, et muinas- ja keskaegsete asulakohtade läheduses võib olla veel leidmata kultuuriväärtusi. Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, tuleb arvestada mälestistele sobiliku keskkonna säilitamisega. Arheoloogiamälestiste jaoks sobilik keskkond on traditsiooniline ajaloolise asustusstruktuuriga maastik.

Lisaks mälestistele on arheoloogide poolt viimaste aastate jooksul Ülenurme vallast avastatud veel 17 arheoloogiamälestise tunnustele vastavat muistist (vt Tabel 4). Arvestades asjaolu, et nimetatud arheoloogilised objektid (muistised) sisaldavad teadaolevalt kultuuriväärtusega leide (arheoloogilisi leide), mis kuuluvad nende leidmise hetkest riigile (MuKS § 30 lg 2), on nendel aladel kultuuriväärtusega asjade arheoloogilise uuringu loata otsimine keelatud, et tagada arheoloogilise objekti (muistise) terviklikkus ja puutumatus. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

Tabel 4. Arheoloogiamälestise tunnustele vastavate muististe nimekiri Ülenurme valla territooriumil (Muinsuskaitseamet, 04.04.2017.a).

Koha ID	Liik	Kihelkond	Vana küla nimi	Talu
97	asulakoht	Tartu-Maarja	Ränna	Palu
99	asulakoht	Tartu-Maarja	Lemmatsi	
107	asulakoht	Nõo	Külitse	
5521	asulakoht	Nõo	Ülenurme	
10377	asulakoht	Nõo (Tartu-Maarja lahusmaatükk)	Uhti	
10756	asulakoht	Nõo (Tartu-Maarja lahusmaatükk)	Uhti	Kuiva
10976	asulakoht	Nõo (Tartu-Maarja lahusmaatükk)	Uhti	
10977	asulakoht	Nõo	Külitse	
11984	asulakoht	Tartu-Maarja	Ränimõisa	
11996	asulakoht	Nõo	Ränimõisa	
2873	kalme	Nõo (Tartu-Maarja lahusmaatükk)	Reola	Kripsu
2872	kivikalme(d)	Nõo (Tartu-Maarja lahusmaatükk)	Reola	Kivastiku
2148	kivirist	Tartu-Maarja	Ülenurme	
108	maahaudkalmistu	Nõo (Tartu-Maarja lahusmaatükk)	Reola	Tani; Saareke
1020	maahaudkalmistu	Tartu-Maarja	Tõrvandi	end Rehe
10569	maahaudkalmistu	Kambja	Tatra	Paali
11361	maahaudkalmistu	Nõo	Külitse	Anni

Muinas- ja keskaegsete asustuskeskuste läheduses võib olla veel leidmata arheoloogiapärandit (asulakohti, kalmeid, muistseid põlde, rauasulatuskohti jms). Kaeve- ja ehitustöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka mälestiste ja nende kaitsevööndi välistel aladel. Leidja on kohustatud tööd katkestama ning teatama sellest Muinsuskaitseametile (MuKS § 30-33, 44³). Arheoloogiapärandi välja selgitamine on pidev

protsess, kusjuures leidudest teavitatakse nii omanike kui ka hobiuurijate poolt, samuti arheoloogiliste maastiku-uurimiste tulemusena. Sellised objektid võetakse kuni mälestise tunnustele vastavuse kindlaks tegemiseni arvele ning nende puhul tuleb lähtuda MuKS § 40 lõikest 5 - kinnisasjal, kus Muinsuskaitseameti andmeil võidakse avastada seni teadmata kultuuriväärtusega leid, tuleb enne tööde alustamist teha uuringud. Uuringud tehakse loa taotleja kulul.

Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 10.11.2015, 9) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Alljärgnevates alapeatükkides on toodud ülevaade väärtuslikest aladest ja neile seatavatest maakasutus- ja ehituspiirangutest, mille hoidmine pole tagatud läbi seadusandlike piirangute. Alad, mille hoidmise tingimused on tagatud muinsuskaitse piirangute, loodusobjekti kaitse alla võtmise või seadusandlusega, on toodud LISAS 2 Piirangud ptk 1.2, 1.5 ja 1.6. Üldplaneeringus toodud väärtuslike alade valikul lähtuti eelkõige väärtuste tagamiseks täiendavate ehitusreeglite seadmise vajalikkusest.

2.14.1 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtuslike põllumajandusmaadena on üldplaneeringus toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel on tuginetud mullakaardi mulla-hindepunktidele. Lähtudes Tartu maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, on Tartumaal viljakaks loetud 50 ja enama hindepunktiga viljakustsooniga põllumaad.

JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart* ning JOONISEL 3 *Üldplaneeringu väärtuslike alade ja piirangute kaart* toodud väärtuslikud põllumajandusmaad on kajastatud koostatava Tartu maakonnaplaneeringu alusel ning ajakohastatud lähtudes planeeritud ja olemasolevast maakasutusest, samuti on arvestatud üldplaneeringu koostamise käigus esitatud ettepanekuid maaomanikelt.

Käesoleva Ülenurme valla üldplaneeringuga tuuakse järgmised põhimõtted väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks:

- alad tuleb hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna;
- väärtuslik põllumajandusmaa ei ole takistuseks kaevandamis-lubade taotlemisele ja väljaandmisele õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel;
- säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud;
- põllumajandusmaa metsastamine saab toimuda ainult üldplaneeringu alusel;

- loobuda elamualade (v.a üksikelamute) rajamisest väärtuslikule põllumajandusmaale;
- mõjuvatel põhjustel ja täiendava kaalutluse tulemusena on väärtuslikku põllumajandusmaad võimalik kasutada maamajanduse arendamiseks;
- väärtusliku põllumajandusmaa ja riigitee koridori kattuvuse korral peab säilima võimalus riigitee ehitamiseks;
- tagada majandustegevus väärtuslikul põllumajandusmaal.

2.14.2 Väärtuslikud maastikud

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on Ülenurme valla territooriumil määratud järgmised kohaliku tähtsusega väärtuslikud maastikud: Tatra org ja Kambja kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik (maakonna teemaplaneeringus tähistatud K5) ja Ülenurme väärtuslik maastik (maakonna teemaplaneeringus tähistatud K6).

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* alateema väärtuslikud maastikud käsitleb eelkõige kultuurmaastikku, ei käsitle aga täpsemalt hoonestatud alasid. Maakonna teemaplaneeringus määratletakse väärtuslikke maastikke kultuurilis-ajaloolisest, esteetilisest, looduslikust, identiteedi ja rekreatiivsest ning turismipotentsiaali ja puhkeväärtuse aspektist. Väärtuslike maastike eristamisel käsitletakse eraldi väärtuslikke loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke. Väärtuslikel maastikel on oluline tähtsus puhketegevustel.

Tatra oru ja Kambja kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik paikneb Ülenurme vallas osaliselt, Lepiku külas, suurem osa väärtusliku maastiku alast jääb Kambja valla territooriumile. Tatra oru väärtusliku maastiku alal paikneb mitmeid pärandkultuuriobjekte: kivist Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, Oru org ja Oru talukoht (vt ka ptk 2.14.3), väärtuslikku põllumajandusmaad (vt ptk 2.14.1) ning kaitsealuste liikide elupaiku/ kasvukohti. Tatra org on maastikuliselt mitmekesine ala. Oluline on säilitada maastiku mosaiiksust Tatra oru nõlvadel ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt avanevaid (valdavalt avatud) vaateid.

Ülenurme väärtuslik maastik paikneb Reola küla ja Uhti küla aladel ning hõlmab nii looduskaitsealuseid objekte (Ropka-Ihaste looduskaitseala sh Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Ropka-Ihaste linnuala ja Ropka-Ihaste loodusala), veekogusid kui arvukaid pärandkultuuriobjekte (vaitee, Aardla poldri pumbajaamad jne).

Kaitse ja kasutustingimused Tatra oru ja Kambja kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal Ülenurme valla territooriumil ja Ülenurme väärtusliku maastiku alal

Detailplaneering tuleb väärtusliku maastiku alal koostada:

- enam kui ühe elamu või tootmishoone rajamiseks;
- avalikkusele suunatud otstarbega hoone rajamiseks;

- maastikul domineerivate objektide rajamisel nt mobiilsidemast tuulegeneraator (v.a väiketuulik õuemaal või tootmisalal), elektriõhuliin.

Uute ehitiste ehitamisel väärtusliku maastiku alale on Ülenurme Vallavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse ehitiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.

Uusi hooneid tuleks alal vältida, kui neid soovitakse ehitada, siis tuleb lähtuda põhimõttest ehitada hooned kahe kõlviku piirile – metsa ja lageda niidu või metsa ja põllu servale. Olemasolev puittaimestik kaitseb õue tuulte eest ning seob hooneid maastikuga. Lähtuvalt maastiku väärtuse eripärast ja planeeritavate ehitiste mahust võib vald väärtusliku maastiku alal nõuda detailplaneeringu koostamist. Detailplaneeringut koostamata saab hooneid ja rajatisi ehitada vaid siis, kui maastikuanalüüsi järgi on nende paigutus ja maht antud kohta üheselt sobilikud.

Väärtuslikule maastikule on keelatud uute tuulegeneraatorite (va väiketuulik õuemaal või tootmisalal) rajamine. Mobiilsidemastide jm mastide ehitamine väärtusliku maastiku alale on lubatud üksnes läbi detailplaneeringu ja maastikule hinnangut andva põhjaliku hinnangu koostamise (selles tuleb välja tuua kaugvaated ja fotomontaaž, et välja tuua milliseks muutuvad vaated peale masti ehitamist).

Kuna Tatra oru väärtusliku maastiku puhul on tegemist ajalooliselt olulise kultuurmaastiku-alaga, siis soovitav on koostöös Kambja Vallavalitsusega koostada ala kohta hoolduskava, milles määratakse täpsemalt alade hoolduse põhimõtted. Hoolduskava koostamine peab toimuma koostöös kohaliku kogukonnaga.

Meetmed Ülenurme väärtusliku maastiku kaitseks, kus paikneb on looduskaitsealune objekt (Ropka-Ihaste looduskaitseala), on käsitletud Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitse-eeskirjas, kus on erinevat tüüpi maastike kohta toodud tingimused alade säilitamiseks ja kaitseks. Ülevaade riikliku looduskaitse all olevate objektide kohta on toodud LISAS 2 Piirangud ptk 1.3, Natura alade ülevaade ptk 1.4. Samas võib lisaks koostada koostöös looduskaitseala valitsejaga kogu Ülenurme väärtusliku maastiku ala hõlmava maastikuhoolduskava, kus pannakse täpsemalt paika ala hoolduse eesmärgid, loodusõpperadade paiknemine jne (vt ka ptk 2.7).

Säilitada ja hoida tuleb Ülenurme vallas kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid. Puude perspektiivsust mõjutavad keskkonnatingimustest ja inimtegevusest tulenevad negatiivsed mõjud, nt pinnase tihenemise tagajärjel kujunev õhuvaene juurekeskkond, õhusaaste ning liiglõikamine, samuti veerežiimi muutused. Põlispuude läheduses ehitamisel peab arvestama nii võra ulatuse kui ka juurestiku kaitsevööndi ulatusega ning võimalusel ette nägema teed ja hooned juurestiku kaitsevööndist väljapoole. Vältida tuleb maapinna tõstmist või langetamist puude juurestiku kaitsevööndis. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.

Ülenurme valla külates on säilinud mitmeid ajaloolist trajektoori ja maastikku järgivaid pinnasteid. Maastikuesteetilistel põhjustel tuleks vältida selliste teede õgvendamist. Küll aga võib vajadusel parandada teede sõidetavust ja suurema liikluskoormusega kohtades viia neid mustkatte alla. Vajalik on parandada nende teede heakorda, mis on tähtsad piirkonna puhkemajanduse potentsiaali kasutamiseks (puhkealade ja vaatamisvääruste juurde viivad teed). Vajalik on rajada ka piisava mahutavusega parklad, korrastada prügimajandus ja varustada viidasüsteemiga vaatamisväärused, lõkke- ja telkimispaigad ning matkarajad.

Teedel on ka maastikuesteetiline väärtus: maastike ilu vaadeldakse põhiliselt teedelt, neil liikuja pilk püsib suurema osa aega teel; teed oma loogete, nähtavuse või varjatusega on jõulised inimtekkelised maastikelemendid (Parts, 2002). See tõdemus peab olema üks põhikriteerium teedesse tehtavate investeeringute üle otsustamisel, põllu- ja rohumaaade võsastumise vältimisel ja vaadete hoidmises avatuna ning teeäärsete ehitiste välisilme suhtes rakendatavate piirangute ranguse osas.

2.14.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad, miljööväärtuslikud hooned ja pärandkultuuriobjektid

Ülenurme vald on teinud läbi ajaloo muutuse ajaloolisest külakeskkonnast nõukogudeaegseks põllumajanduspiirkonnaks ja seejärel suures osas tiheasustusega eeslinnaliseks alaks, mistõttu on ajalooliste kihistuste säilitamine valla maastikus äärmiselt oluline ja valla identiteeti toetav.

Miljööväärtuslike hoonestusalade, hoonete ja objektide valikul lähtuti eelkõige alade arhitektuursest terviklikkusest ja ehitusreeglite seadmise vajalikkusest. Tulenevalt Ülenurme valla iseloomust on miljööväärtusega hoonestuse alla arvatud objekte, mis mõnes teises piirkonnas jääksid tõenäoliselt tähelepanuta. Samas on tegu ehitistega, mis selgelt mitmekesistavad kohalikku miljööd, ning sobivad seetõttu väärtustamiseks.

Käesoleva Ülenurme valla üldplaneeringuga on määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks 1980.- tel aastatel rajatud majandi keskasula ühepereelamute kvartal aadressil Tartu mnt 2 kuni Tartu mnt 26 Ülenurme alevikus. Miljööväärtusliku ala piir on toodud JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart*, JOONISEL 3 *Üldplaneeringu väärtuslike alade ja piirangute kaart* ning detailsemalt Skeem 1. Ala oli määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks juba Ülenurme Vallavolikogu 30.09.2005. a määrusega nr 17. Säilinud on terviklik nõukogudeaegne üksikelamutest koosnev asum 1980-test aastatest, mis on valla kontekstis unikaalne.

Maakasutus- ja ehitustingimused Tartu mnt üksikelamute kvartalile

- Hoonete fassaadide muudatused (sh akende vahetus juhul, kui muutub akna raami laius või akende impostide jaotus), tuleb kooskõlastada vallaga.
- Järgida tuleb hoonete algseid kujundusprintsippe. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, ruudujaotus ja piirdelauad; varikatuste ja

katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal ning katuse kuju.

- Soovitav on vältida hoonetele juurdeehitiste tegemist.
- Kasutada tuleb olemasolevatega sarnaseid ehitusmaterjale. Puitlaudised tuleb vajadusel renoveerida, remontida või asendada renoveerimisel üldjuhul varasemaga sarnase materjaliga. Krohvpind korrastada ja vajadusel värvida.

Üldplaneeringuga on miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määratud Ülenurme mõisahoonete kompleks koos mõisapargiga. Miljööväärtusliku ala piir on toodud JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart*, JOONISEL 3. *Üldplaneeringu väärtuslike alade ja piirangute kaart* ja detailsemalt Skeem 1. Ülenurme mõis (saksa k Uellenorm) rajati 17. sajandi algul. Ühekorruseline historitsistlik peahoone pärineb 1850. - 70. - test aastatest. Hoone keskosas on kolme akna laiune pealeehitus, selle ees on postidele toetuv rõdu. Mõisahoone keskteljelt viib ajaloolisele Tartu-Võru maanteele tihe pärnaallee. Arvukad kõrvalhooned asuvad nii peahoone ümbruses kui ka sellest põhja pool; suur osa neist on kapitaalsed maakiviehitised.

Mõisas (nii peahoones kui ka kõrvalhoonetes) tegutseb Eesti Põllumajandusmuuseum, mis on Ülenurme valla elanikele oluliseks keskuseks, kus toimub mitmeid sündmusi (nt valla jaanituli). Ülenurme mõisa park on looduskaitsealune objekt (vt LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD ptk 1.2). Ajaloolised mõisahooned pole mälestisena muinsuskaitse alla võetud.

Maakasutus- ja ehitustingimused Ülenurme mõisahoonete kompleksile:

- Olemasolev hoonestus tuleb säilitada.
- Kui tekib vajadus mõnda vabaõhumuuseumi territooriumil paiknevat hoonet või selle osa restaureerida, tuleb järgida ajalooliselt traditsioonilisi ehitusviise- ja tavasid. Kasutada tuleb ajaloolisi ehitusmaterjale. Säilitada või taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju. Säilitada tuleb kõik originaaldetailid – ukse- ja aknahinged, käepidemed jne.
- Uue hoone planeerimisel tuleb koostada kogu miljööväärtuslikku hoonestusala hõlmav detailplaneering. Uute hoonete rajamisel on oluline uue hoone sobivus ajalooliste hoonete ümbrusesse. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel eelpool toodud hoonetest 50 m ulatuses on vallal õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.
- Pargi rekonstrueerimisel tuleb lähtuda pargi kaitse-eeskirjast ja teha koostööd kaitseala valitsejaga.



Skeem 1. Miljööväärtuslikud alad Ülenurme vallas.

Miljööväärtuslik hoone on valla ajaloolist identiteeti või konkreetse valla piirkonna eripära välja toov hoone, mida soovitakse säilitada selle ehitamise ajastule iseloomulikul kujul. Ülenurme vallas on üksikuid ajalooliselt olulisi üksikhooneid, mille kaitse on tagatud muinsuskaitsete piirangutega. Selline objekt on näiteks Uhti kõrtsihoone. Lisaks on vallas miljööväärtuslikke hooneid, mille väärtuste hoidmine pole tagatud läbi muinsuskaitsete piirangute. Käesolev üldplaneering määrab miljööväärtuslikeks hooneteks järgmised hooned:

- **Kapten Jalaku talu häärber Uhti külas** - mansardkatuse ja mitme sissepääsuga puithoone. Esimesel korrusel lihtne interjäär, säilinud autentselt. Teisel korrusel olevat dekoreeritud laed. Esinduslik näide 1920.–1930. aastatel ehitatud taluhäärberist (Tamm ja Kimmel, 2011).
- **Rudolf Riivese talu (Virumõisa) häärber Uhti külas** - mansardkatusega krohvitud hoone, mille esimene korrus on ehitatud tellisest, teine puidust. L-kujuline põhiplaan. All oli 4-toaline korter ja üleval 5-toaline suvekorter. Nõukogude ajal muudeti nii seest kui ka väljast. Säilinud on maja vasakpoolses otsas paikneva suure toa peegelvõlvlagi ja algsed uhked ahjud. Hoone asub kunagise mõisapargi serval. Esinduslik näide 1920.–1930. aastatel ehitatud taluhäärberist (Tamm ja Kimmel, 2011).
- **Eerika häärber, Össu külas** - asümmeetrilise kompositsiooniga maja, mille kompositsioon ja algsed aknaraamid järgivad juugendlikku joont, peasissepääsu varikatus ja kahetiivaline välisuks aga uusklassitsistlikku stiili. Maja läänepoolsel otsaküljel on veranda, mille peal kaasaegse piirdega rõdu. Interjööris on säilinud kaunis puidust trepp. Esinduslik taluhäärberi näide, Eesti ajakirjandustegelase ja riigimehe Jaan Tõnissoni elamu.
- **Suvila Ropka jaamas, Täsvere külas** – 1970.-80-test aastatest pärit kaheksa joonia kapiteeliga samba ja uhke balustraadiga

ühekorralduseline suvila raudtee ääres. Sammastega on ehitatud raudteepoolne galerii, sissepääsu poole aga on suunatud lakooniline tagasein. Välisviimistlus: värvitud püstlaudis.

Üldplaneering toob välja järgmised miljöövärtuslike hoonete hooldussoovitused:

- Olemasolevatele hoonetele juurdeehituste rajamine on keelatud.
- Hoonete taastamisel tuleb järgida hoonete algseid kujundusprintsipi. Säilitada või taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju. Säilitada tuleb kõik originaaldetailid – ukse- ja aknahinged, käepidemed jne.
- Miljöövärtuslike hoonete ümberehitused ja fassaadide muudatused tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja Ülenurme Vallavalitsusega.
- Uue hoone rajamisel miljöövärtusliku hoone läheduses, on oluline uue hoone sobivus ajalooliste hoonete ümbrusesse. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel eelpool toodud hoonetest 50 m ulatuses on vallal õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.

Lisaks on määratud miljöövärtuslikuks objektiks mälestusmärk Lemmatsi tankitõrjekraavis mõrvatutele Räni külas. Tegemist on kõrge kunstilise tasemega 1960. aastate modernistliku monumendiga (autor skulptor Elmar Rebane). Ansambel koosneb kahest osast: Riia maantee pool on maapinda uputatud dolomiitplaat. Mälestusmärgi põhiosa on lihtne, poliitiliste sümboliteta. Helevalge Saaremaa dolomiidist ansambel asub kasesalus.

Üldplaneering toob välja järgmised mälestusmärgi hooldussoovitused:

- Monument tuleb olemasolevas asukohas säilitada ja kõik monumendiga seonduvad hooldustööd tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja Ülenurme Vallavalitsusega.

Eelpool nimetatud miljöövärtuslikud hooned on inventeeritud ja toodud XX sajandi väärtusliku arhitektuuri registris (<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>).

Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) on alates 2005. a kaardistanud pärandkultuuri objekte Eestis. Eesmärgiks oli kaardistada kindla metoodika alusel kogu Eesti pärandkultuur, sõltumata selle maa- ja omandivormist. Ülenurme Vallavalitsus soovib projekti tulemusel kogutud andmestikuga valla üldplaneeringus arvestada. Kaardistatud pärandkultuuriobjektid on toodud valla üldplaneeringu väärtuslike alade kaardil ja loetelu andmestikuga LISAS 4 Ülenurme valla pärandkultuuriobjektide loetelu. Pärandkultuur on oluline osa kultuurist, tükike rahvuslikust identiteedist. Selleks, et pärandkultuuri objektid raietööde

tõttu, teadmatusesest või niisama hooletusest ei hävineks, on oluline maaomanike ja maastikul tegutsejate teadlikkus ehk omanikuhoid. Info pärandkultuuriobjektide kohta on toodud LISAS 4 Tabel 1.

Pärandkultuuriobjektide kohta on toodud järgmised hooldussoovitused:

- Kui ei ole võimalusi ehitisi kohe taastama asuda, tuleks nad varemetena selliselt korrastada, et nad ei muutuks varisemisohtlikuks. Kiirema lagunemise takistamiseks oleks vajalik varemetele kasvava võsa eemaldamine ja tõrjumine. Ka varemed on märk paiga ajaloost.
- Ajalooliste hoonete varemetel ja nende läheduses ning ajalooliste objektide (nt verstepostid) ümbruses kasvav võsa või noored puud tuleks eemaldada (üksikuid dekoratiivseid põõsaid võib säilitada). Võimalusel tuleks niita ja koristada ümbrus olmeprahist. Prahi koristamisel peab olema ettevaatlik, kuna varemetes hoonete ümber võib leiduda väärtuslikke ehitusdetaille ja -materjale, mis peaksid oma kohale jääma.

2.14.4 Roheline võrgustik

Teemaplaneeringuga (Asustust ja maakasutust...,2006) on Tartu maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tuumaladest ja rohekorridoridest.

Käesoleva üldplaneeringuga on maakonna tasandil konstrueeritud rohevõrgustikku täpsustatud valla tasandile ning seatud roheline võrgustiku tuumaladele, astmelaudadele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise.

Rohelise võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla poolt olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Rohevõrgustiku koostamise meetodika on toodud LISAS 5.

Üldplaneeringu koostamise protsessis analüüsiti ka uute täiendavate roheline võrgustiku elementide määratlemise võimalusi ja asjakohasust Ülenurme vallas. Ülenurme vallas domineerivad valdavalt ilma kõrghaljastuseta avamaastikud - lagedad põllumajandusmaad, mille rohevõrgustiku koridoriks määramisel ja sidususe tekitamisel tuleks rakendada kompensatsioonimeetmeid nagu: metsastamine, kõrghaljastuse ja põõsastike istutamine, maastike looduslikku seisundisse jätmine jms. Ülenurme vald ei pea otstarbekaks põllumajanduslikus kasutuses olevate alade metsastamist ja põllumajanduslikust maakasutusest loobumist. Ajaloolise maakasutuse tõttu pole Ülenurme vallas looduslikke eeldusi täiendavate rohekorridoride planeerimiseks. Väärtustatud on põllumaid, millest välja on toodud väärtuslikud.

Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamiseks, peab väljaspool elamumaad edaspidi lähtuma rohelisest võrgustikust. Ehitiste ja tehnokoridoride maastikusse paigutamisele hajaasustuses peab eelnema uuring, mis selgitab mõjud looduskeskkonnale sh maastiku terviklikkusele.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;
- mikrokliima kaitse.

Maksimaalselt tuleb säilitada rohealasid. Seda on võimalik teha, kas avalike puhke- ja haljasaladena või metsa, kõrghaljastuse ja üksikpuude säilitamise kohustusega eramaadel. Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline.

Rohevõrgustiku aladel tuleb eelistada kergliiklust ja siduda jalgratta- ja jalgteed võimaluse korral roheliste koridoridega.

2.14.4.1 Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku aladel

Säilitada tuleb tuumalade ja astmelaudade terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Tuumaladel ja astmelaudadel tuleb vältida asustuse tekkimist ja uusehitisi (sh uued tehnokoridorid). Peamiseks nõudeks on see, et looduslike alade osatähtsus tuumalades ei tohi langeda alla 90%.

Arendustegevuste rohelisse võrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohelise võrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest. Üldjuhul peaks n.ö vaba koridori laius säilima vähemalt 400 - 500 m laiusena.

Rohelise võrgustiku aladel vältida ulatuslikku maade tarastamist, rohevõrgustiku alal võib aiad paigutada ümber elamu hooviala.

Rohelise koridori toimimist oluliselt mõjutavate tegevuste puhul (nt maavarade kaevandamine) tuleb vajadusel leida asenduskoridor.

Rohevõrgustiku koridoride alal tuleb tagada sidusalt kulgeva kõrghaljas- tuse olemasolu 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompen- seerivaid meetmeid (puude istutamine võrade liitumisega, põõsarinde raja- mine jms), et tekiks rohevõrgustiku sidusus. Rohekoridori alale uusi toot- mis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata ning olemasolevaid ei laiendata. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus.

Detailplaneering tuleb rohevõrgustiku alal koostada:

- enam kui ühe elamu või tootmishoone rajamiseks;
- avalikkusele suunatud otstarbega hoone rajamiseks;
- maastikul domineerivate objektide rajamisel, nt väiketuulik õuemaal või tootmisalal, mobiilsidemast, elektriõhuliin.

2.15 Riigikaitse ehitise piiranguvöönd

Ülenurme valla üldplaneering ei määra riigikaitse otstarbega maalasid. Üldiste riigikaitse vajaduste arvestamiseks on Ülenurme valla üldplaneeringu JOONISEL 1 *Üldplaneeringu maakasutuskaart* kajastatud riigikaitse ehitise piiranguvööndi ulatus. Ülenurme valla territooriumile ulatub Tartu linnas paiknev Tartu maleva staabi- ja tagalakeskus, mille piiranguvöönd on 300 m (vt LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD ptk 1.20).

Piiranguvööndi ulatuses tuleb koostatavad planeeringud ja projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Olemasolevast maapinnast üle 28 m kõrguste ehitiste ning mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite kavandamine eeldab kõikjal Eestis Kaitseministeeriumi kooskõlastust. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varajases planeeringu ja/või projekteerimistingimuste koostamise staadiumis.

2.16 Ülenurme valla riskiallikad

Ülenurme valla territooriumil paikneb üks ohtlik ettevõtte, milleks on Saarek Productions AS asukohaga Reola külas. Käitise ohtliku ala suurus on 351 meetrit, käideldav kemikaal ammoniaak 9 tonni ning ohu tüüp mürgistus. Ohuala on kantud planeeringu JOONIS 1 Maakasutuskaart ja JOONIS 3 Väärtused ja piirangud. Ohualasse ega sellega vahetult piirnevalt ei ole üldplaneeringuga ette nähtud uusi tundlikke objekte (uusi elamualasid, ühiskondlikke hooneid). Käitise ümbruses paiknevad tootmiskaad ja põllumaad.

Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel tuleb detailplaneering või ehitusprojekt esitada Päästeametile kooskõlastamiseks.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtteid Ülenurme vallas ei ole.

Üldplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid/objekte. Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga käitise planeerimisel tuleb lähtuda kemikaaliseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud nõuetest.

Lähtudes Lennundusseaduse § 35² on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud suurõnnetuse ohuga ettevõtte asumine, käesolev üldplaneering täpsustab, et keelatud on ka ohtliku ettevõtte asumine.

Aktsepteeritavad (eelistatud) ohtlike veoste teekonnad Ülenurme vallas on valda läbivad põhi- ja tugimaanteed ning raudtee. Teistel teedel on veod aktsepteeritud juhul, kui alternatiivne marsruut ei ole võimalik.

2.17 Ülenurme valla jahipiirkond

Ülenurme valla üldplaneeringus on kajastatud Ülenurme jahipiirkonna piirid. Ülenurme jahipiirkonna pindala on 9640 hektarit. Ülenurme jahipiirkonna piirikirjeldus ja piirangud on toodud LISA 2 KEHTIVAD PIIRANGUD, ptk 1.21.

3 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED

Koos üldplaneeringu koostamisega viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viis läbi Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE).

Üldplaneeringus on läbi seatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste läbivalt tähelepanu pööratud negatiivse keskkonnamõju

vältimise ja leevendamise meetmetele ning positiivsete mõjude suurendamisele. Üldplaneeringuga määratakse senisest selgemad ja põhjalikumad tingimused maakasutuse ja ehituse suunamiseks, mis võimaldab paremini järgida säästva arengu põhimõtteid Ülenurme valla lähiperspektiivi arengutes. Olulisim võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimise meede on säästva arengu põhimõtete järgimine järgmise planeerimistaseme (detailplaneeringud) otsustes ning pidev järelevalve arendus-, planeerimis- ja ehitustegevuse osas.

Edasisel planeerimisel, projekteerimisel ja ning maakorralduse läbi viimisel tuleb jälgida järgmiseid tingimusi:

- Perspektiivseks loodusõppe suunitlusega puhkealaks Ülenurme vallas on planeeritud Ropka-Ihaste looduskaitseala, mis on loodud järvekoosluste, luhaniitude ja linnustiku kaitseks. Puhkeala edasise planeerimise (tsoneerimise) aluseks tuleb koostada linnustiku ja eluslooduse uuring ning koostöös Keskkonnaameti ja ornitoloogidega selgitada välja puhketegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad ning edasine kontseptsioon puhkeala planeerimiseks. Matkaradade planeerimisel tuleb silmas pidada, et need paikneksid asukohas ja oleksid planeeritud viisil, mis ei häiriks luhalinnustikku (nt varjetega loodusõpperajad) ja poleks vastuolus Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitse-eesmärkidega. Arendustegevust Ropka-Ihaste loodus- ja linnuala piirkonnas on võimalik läbi viia vaid Keskkonnaameti nõusolekul ja koostöös. Tegevuste planeerimisel tuleb vastavalt vajadusele teostada Natura eelhindamine või Natura asjakohane hindamine.
- Perspektiivsete liiklussõlmede rajamise ja teiste olulisemate arenduste negatiivse mõju leevendamise meetmed tuleb välja töötada vastavate objektipõhiste keskkonnamõju (eel)hindamiste osana detailplaneeringute või projektide koostamise protsessis;
- Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga käitise planeerimisel tuleb lähtuda kemikaaliseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud nõuetest. Üldplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid/objekte.
- Riigimaanteedega seotult sätestab üldplaneering, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteedele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning võimalikus ulatuses tuleb juurdepääsuks kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Seatud tingimused on suunatud nii liikluse sujuvuse ja liiklusohutuse tagamisele (iga täiendav ristmik suure liiklussagedusega teel vajab juhtidelt täiendavat tähelepanu), maakasutuse optimeerimisele (juurdepääsuteede maavajadus) kui teehoolduse lihtsustamisele.
- Teedevõrgu edasisel planeerimisel ja liikluse suunamisel peab asjakohasusel arvestama liikluslahenduse mõju ka Tartu linnale. Sellised uued detailplaneeringud, mis näevad ette elamu- või tootmisalaga lisanduva liikluse suunamist otse Tartu linna tänavavõrku, tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega. Vajadusel tuleb sellise detailplaneeringu juurde koostada

- liiklusprognoos, hinnata vastuvõtva tänava/ristmikuni läbilaskvust ning töötada välja sobivad leevendavad meetmed.
- Olulise arendustegevuse planeerimise korral lennujaamas tuleb objektipõhiselt hinnata kaasnevaid keskkonnamõjusid (nt teostada mürataseme prognoos).
 - Arvestades Tartu lennujaama lennuoperatsioonide arvu, võib eeldada, et müra piirnorme piirkonnas ei ületata, kuid lennuliiklusest tuleneva mürahäiringuga peab piirkonnas siiski arvestama. Soovitav on edasiste detailplaneeringute koostamisel piirkonnas viia läbi mürauring leevendusmeetmete vajaduse selgitamiseks ja nende välja töötamiseks – nt hoonestuse paigutuse osas. Elamute planeerimisel/projekteerimisel lennujaama kaitsevööndi alas tuleks projekteerimistingimustes esitada nõue hea heliisolatsiooniga välispiirete kasutamiseks.
 - Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Puhverala vajaliku ulatuse üle on antud vallavalitsusele otsustusõigus. Selle eesmärk on vältida meelevaldset puhverala määratlemist – nt madala heki või paari puu nimetamist puhveralaks. Tingimuse ellu viimisel tuleb läheneda objektipõhiselt, lähtudes tootmistegevuse iseloomust ja piirkonna keskkonningimustest. **Üldplaneeringu üldine põhimõte on, et elamutega piirnevatel aladel peab oluline keskkonnahäiring jääma territooriumi piiresse. Saasteainete heite või müra puhul võib aga osutada vajalikuks puhvertsooni kombineerimine muude meetmetega (inseneritehnilised lahendused tootmise korralduses, müratõkkeseina rajamine vms).**
 - Uute elamute planeerimisel põhimaanteede ja raudteetrasside äärde tuleb arvestada võimaliku leevendavate meetmete rakendamise vajadusega. Suurima liiklussagedusega põhimaanteede ääres võib mürakaartide alusel olulise mürahäiringu ulatusena arvestada vähemalt 100-200 m kaugusega maanteest. Ülenurme Vallavalitsuse nõudmisel tuleb detailplaneerimise/projekteerimise etapis hinnata liikluse müra taset mürauringuga. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete välja töötamisel (müratõke, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond.
 - Järgmises ehk detailplaneeringute koostamise etapis tuleb jälgida ulatuslike ja omavahel külgnevate elamualade liigendamise vajadust. Siinkohal on liigendamise all mõeldud uuselamurajoonide elavdamist kvartalite vaheliste rohealadega (kõrghaljastusega) ja üldkasutatavate aladega. Samuti pakuvad kõrghaljastusega puhveralad mõningat privaatsust juba olemasolevatele elamupiirkondadele, kus võib olla tekkinud oma kogukonna tunnetus .
 - Kõrghaljastusega elamukruntidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada väljaspool hoonestusala vähemalt 70% ulatuses. Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel

- või projekteerimistingimuste taotlemisel on vallavalitsusel õigus nõuda dendroloogilise hinnangu koostamist.
- Uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest. Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele määratakse erineva lubatud müratasemega maa-alade kategooriad üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel. Atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud maa-alade jaotus kategooriatesse erineb Ülenurme valla üldplaneeringus kasutatud juhtotstarvete nimekirjast. Müranormidele vastavuse kaalumisel Ülenurme vallas on seetõttu soovitatav lähtuda KSH aruande lisas (lisa 1) toodud vastavustabelist.
 - Oluliste suurte arenduste kavandamisel tuleb teostada vastavale konkreetsele objektile keskkonnamõju eelhindamine ning vajadusel sellest tulenev täiemahuline hindamine, et vältida seatud piirnormide ületamist ja leida sobivad leevendavad meetmed.
 - Uued elamualad tuleb võimalikult suures ulatuses liita ühiskanalisatsiooniga, et vältida individuaalseid käitlus-/kogumissüsteeme, mille üle on tulevikus keeruline kontrolli teostada.
 - Enne uute detailplaneeringute algatamist peab olema tagatud detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku veevaru olemasolu. Detailplaneeringust huvitatud isik peab võtma enda kanda nii ala veega varustamisest kui ka kanalisatsiooni või reoveepuhastuse tagamisest tekkivad kulud ning tagama vee- ja kanalisatsiooni süsteemi nõuete kohase rajamise enne hoonele ehitusloa andmist.
 - Sademeveekäitluse juures on eelistatud lahendusena välja toodud looduslikud veesidumismeetmed (puhastuslodud, immutamine pinnasesse jms). Nimetatud lahendusi on võimalik kasutada olukordades kus sademevesi ei ole reostunud.
 - Maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnakaitsemeetmete rakendamise vajadust.

Üldplaneeringu kui strateegilise planeerimisdokumendi ehk maakasutus- ja ehitusvõimaluse seire meetmeks saab olla eelkõige planeeringu elluviimise jälgimine. Eelkõige peab vallavalitsus jälgima, et detailplaneeringute koosseisus on arvestatud üldplaneeringus seatud tingimustega. Oluline on, et üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal oleks minimaalne ning et üldplaneeringuga seatud tingimusi ei leevendataks ulatuses, mis kahjustaks väärtustatud kultuur- ja loodusmaastikke või muid tundlikke alasid.

4 KASUTATUD KIRJANDUS

1. XX sajandi väärtusliku arhitektuuri register:
<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>).
2. *Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering*. Algatatud Harku Vallavolikogu 18.12.2014 otsusega nr 120.
3. Hellström, K. *Kassari maastikuhoolduskava*. Hiiumaa 2007.
4. Hellström, K.; Kais, M. *Miljööväärtused maapiirkondades. Maapiirkondade miljööväärtuslike alade käsitlemise juhend Põlvamaa näitel*. Põlva 2011.
5. Keskkonnaagentuur: <http://register.keskkonnainfo.ee>
6. Keskkonnaministeeriumi koduleht: <http://www.envir.ee>
7. Keskkonnaregistri Avalik Teenus: <http://register.keskkonnainfo.ee>
8. Koostatav Tartu maakonnaplaneering (algatanud Vabariigi Valitsus oma 18. juuli 2013 korraldusega nr 337);
9. Maa-amet: <http://www.maaamet.ee>
10. Maanteeamet: <http://www.mnt.ee/atp>
11. *Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus*. 2002. Keskkonnaministeerium;
12. Muinsuskaitseamet: <http://www.muinas.ee> ;
13. Mälestiste register: <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>
14. Parts, P-K. *Väärtuste määratlemine maastikul: Eesti loodus- ja hindamispraktika analüüs*. Akadeemia nr 2, 2004;
15. *Peipsi looderanniku miljööväärtuslikud alad*. AS Entec, 2004;
16. Piirnevate omavalitsuste üldplaneeringud.
17. Riigimetsa majandamise keskus: <https://www.rm.ee/>
18. Riiklik teeregister: <https://teeregister.riik.ee/mnt/index.do>
19. Sepp, K; Jagomägi, J. *Roheline võrgustik*, 2002.
20. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. Toimetaja Lass, K; Koostanud AS Entec, Tallinn, Keskkonnaministeerium. 2000. a;
21. Statistikaamet. <http://www.stat.ee/>
22. Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014–2020;
23. Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud Tartu maavanema 23.04.1999 korraldusega nr 1537);
24. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud (Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused; Sotsiaalne infrastruktuur).
25. Tartu Maavalitsuse koduleht: <https://tartu.maavalitsus.ee/>
26. Tartumaa arengustrateegia 2014–2020 „Väärt elu haritud maal“ (koostatud 2012. aastal Tartu Maavalitsuse ja Tartu Maavalitsus Konsultatsiooni- ja koolituskeskuse Geomedia koostöös);
27. Tartumaa kaitsmata ehituspäränd. Koostajad Egle Tamm ja Tõnis Kimmel. Tartu 2011. Link:
http://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/tartumaa/Tartumaa.pdf
28. Troska, G. *Eesti külad 19. sajandil: ajaloolis-etnograafiline uurimus*, 1987;
29. Välja, L. *Eesti XX sajandi arhitektuur. Inventeerimine ja esmased ettepanekud*. Lääne-Harjumaa. Tallinn 2008;
30. *Väärtuslike maastike määratlemine*. Hiiumaa – Tartu – Viljandi, 2001;

31. Ülenurme ja Haaslava valla ühine jäätmekava 2016 – 2020 (Vastu võetud Ülenurme Vallavolikogu 13.09.2016 määrusega nr 9);
32. Ülenurme valla arengukava kuni 2021. aastani (kinnitatud 2014.a).
33. Ülenurme valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus. Ülenurme Vallavolikogu 28.09.2012. määrus;
34. Ülenurme valla teemaplaneering „Viljandi maantee laiendus“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 29)
35. Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025 (vastu võetud 14.08.2012 otsusega nr 4);
36. Ülenurme valla üldplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10.02.2009. a otsusega, teine etapp (alad 1-6) Ülenurme Vallavolikogu 07.12.2010 otsusega nr 39.);
37. Ülenurme vallas kehtestatud detailplaneeringud (vt LISA 3);
38. Ülenurme Vallavalitsus: <http://www.ylenurme.ee/uldinfo>
39. Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ (kehtestatud Vabariigi Valitsus oma 30. 08. 2012. aasta korraldusega nr 368);

LISA 1. ÜLDOSA

LISA 1. ÜLDOSA	1
1.1 ASENDIST TULENEVAD ARENGUVÕIMALUSED.....	2
1.2 RAHVASTIK JA ASUSTUSJAOTUSE PÕHIMÕTTED	4
1.3 ETTEVÕTLUSE ARENDAMISE EELDUSED JA VÕIMALUSED	6
1.4 PUHKETEGEVUSTE ARENDAMISE EELDUSED JA VÕIMALUSED	7

1.1 Asendist tulenevad arenguvõimalused

Ülenurme vald asub maakonnakeskuse -Tartu linna - ääres, linnast lõuna pool. Tartu tasakaalustab Eesti asustussüsteemi, olles tunnustatud keskuseks kogu Eesti kaguosale (*Eesti 2030+*). Tartu linnapiirkond kui Eestis tähtsuselt teine tõmbekeskus on võtmealaks kogu Lõuna-Eesti arengule, tasakaalustades Põhja-Eesti ja Harjumaa kasvu ning suurlinnastumist Tallinna pealinnaregioonis. Tartumaa Eesti teise tõmbekeskuse ja tunnustatud ülikoolilinna lähitagamaana on väärt paik elamiseks ja eneseteostuseks.



Joonis 1. Ülenurme valla asend Tartu linna ääres.

Oma asendist tulenevalt on Ülenurme vald tugevasti mõjutatud Tartust kui tõmbekeskusest, seda nii sealsete pakutavate teenuste kui töökohtade osas. Territoriaalse asendi parimat realiseerumist mõjutavad teede ja liiklussõlmede kvaliteet ning ühistranspordi ühendus Tartu linna ning maakonna teiste piirkondadega. Ülenurme vallas on vahemaad Tartu linnafunktsioonide toimimiseks võrdlemisi lühikesed ja liikuvus võrdlemisi sujuv. Vallal on hea ühendus teiste piirkondadega läbi riiklike maanteed ning valda läbivate raudteeliinide (Tartu-Valga raudtee ja Tartu-Petseri raudtee), mis tagavad tiheda ja regulaarse ühenduse eeskätt Tartu linnaga aga samas ka Valga jt linnadega.



Joonis 2. Lähtudes koostatavast Tartu maakonnaplaneeringust paikneb suur osa Ülenurme vallast Tartu linna lähivööndis, osaliselt siirdevööndis ning Ülenurme valla tiheasulad (joonisel tähistatud oranži värvusega) moodustavad osa Tartu eeslinnavööndist. Ülenurme alevikku käsitletakse maakonnaplaneeringus kui planeeritud 2. tasandi keskust (kohaliku keskust – joonisel sinine ring)(allikas: Tartu maakonna planeering Tartu Maavalitsuse kodulehel:<http://tartu.maavalitsus.ee/maakonnaplaneeringu-uundamine>).

Maanteed, raudteede ning Tartu lennuvälja paiknemine Ülenurme vallas põhjustavad suurt liiklusintensiivsust ja sealhulgas rasketranspordi liiklust läbi valla territooriumi. Head transpordiühendused loovad küll teatava konkurentsieelise võrreldes teiste kohalike omavalitsustega ning pakuvad mugavamaid ja käepärasemaid töölkäimise võimalusi siinsetele elanikele, kuid samas on suur liiklusintensiivsus ja rasketransport ka probleemiks kohalike elanike elukeskkonna kvaliteedile.

Tartu lennuväli võimaldab kiiret ja mugavat ühendust teistesse riikidesse. Tulevikus võib osutada võimalikuks uute, kaugematesse sihtkohtadesse suunduvate regulaarliinide avamine. Praegune lennujaam võimaldab sellist arengut. Kas ja millistes suundades kaugemas tulevikus lennukid Tartust väljuvad, sõltub nõudlusest. Kiire ja sage reisirongiliiklus võib tulevikus asendada lühimaa lennuliiklust, mistõttu vajadus seda tüüpi lendude järele kahaneb. Lennuliikluse tihendamist eeldavad kõige enam suuremat kasvu kavandavad stsenaariumid, teisest küljest on need ka kõige paremad nõudluse kasvatajad, mis pikas perspektiivis määrab ära lennuliikluse tiheduse (*Tartumaa arengustrateegia, 2013*).

Kokkuvõtvalt võib öelda, et Ülenurme valla füüsilis-geograafiline asend on soodne.

1.2 Rahvastik ja asustusjaotuse põhimõtted

Ülenurme valla asustusstruktuur on mõjutatud alates 2000.-test aastatest toimunud Tartu eeslinnastumise protsessidest, mille tulemusena on tekkinud linna lähivööndisse täiesti uut tüüpi eeslinlik asustus. Uusasumid on valdavalt monofunktsionaalsed (elamualad) ning ruumiliselt ja taristuvõrgustiku mõttes võrdlemisi isoleeritud. Uusasumite lähistel puuduvad üldjuhul avalikud teenused, napib ka avalikku ruumi (*Tartu maakonnaplaneering, 2016*).

Asukoht Tartu linna piiril on kaasa toonud linnalähedaste alade eeslinnastumise, mis omakorda on kaasa toonud rahvaarvu suurenemise. Ülenurme valla elanike arv on viimaste aastate jooksul suurenenud, viimase kümne aasta vältel lausa ca 27%, kuna vallas on toimunud intensiivne elamuehitus. Perioodil 2000–2013 on elanike arv suurenenud ca 40% (+3 144). Asulate arvestuses, mitme(kümne)kordselt on kasvanud elanike arv Ülenurme vallas Õssu (367%) ja Läti (150%) külas. Iseloomulik on elanike vähenemine linna lähialevikes tingituna sealse elanikkonna rahvastiku vananemisest.

Tabel 1 Elanike arv külade ja alevike lõikes.

Küla /alevik	1.01.2004	1.08.2007	1.09.2009	1.09.2010	01.09.2015	1.01.2016
Külitse	402	512	585	600	719	727
Laane	57	64	91	104	158	155
Lemmatsi	108	133	166	177	218	216
Lepiku	86	95	102	110	102	105
Läti	21	20	20	20	21	21
Reola	167	164	162	163	184	184
Räni	444	431	462	466	539	546
Soinaste	290	445	546	557	819	823
Soosilla	44	60	47	48	44	44
Täsvere	11	16	14	16	21	22
Uhti	303	296	305	301	308	317
Õssu	44	111	161	163	270	209
Tõrvandi	1472	1494	1619	1655	1652	1642
Ülenurme	1041	1334	1500	1574	1940	1976
KOKKU:	4490	5203	5780	5954	7043	7139

Valla asustustihedus on suhteliselt kõrge (120 in/km²) (2016). 2016. aasta 1. jaanuari seisuga on Ülenurme valla rahvaarv Statistikaameti andmetel

7139 elanikku, 2017. a 1. jaanuari seisuga on Ülenurme valla rahvaarv 7380 elanikku.

Ülenurme valla võib jagada kolmeks suhteliselt eraldatud alaks. Seda tingivad eelkõige valda läbivad raudteed: Tartu-Valga ja Tartu-Petseri suunal. Nimetatud alasid võib tinglikult nimetada:

- Ülenurme loode-piirkond;
- Ülenurme kesk-piirkond;
- Ülenurme ida piirkond.

Raudteede eraldav mõju on suurem kui seda on maanteedel. Loode- ja keskpriirkonda eraldaval Tartu-Valga raudteel on Ülenurme valla piires kolm ülesõitu ja lisaks sellele võib arvestada veel ka Tartu linna piiridesse jääva viaduktiga. Samuti on kolm ülesõitu Tartu-Petseri raudteel ning lisaks sellele on Uhti peatuse juures võimalik väiksemate sõidukitega raudtee alt läbi sõita (Ülenurme valla arengukava, 2014).

Asukoha ja ühenduse kõrval on valla kaalukaks tugevuseks valla territooriumi kompaktsus. Omavahel on alevikud ja külad tihedalt seotud ning nende kogukonnatunnetus on küllaltki tugev. Jätkuvalt on väljakutseks külade elujõu hoidmine ja suurendamine.

Tartu maakonnaplaneeringu eskiislahendus toob välja piirkonna asulate neli morfoloogilist tüüpi

- 1) Linn (TARTU)
- 2) Eeslinn (sh ÜLENURME)
- 3) Suvila-ala
- 4) Maa-asula.

Olles tunnistanud põhimõtteliselt uut tüüpi maakasutuse teket eeslinnavööndis võib järgnevat 15+ aastaks oletada mõõdukat tagasipöördumist maakasutuse korrastamisele ja arenduskontrollile. Siiski ei saa arenguid prognoosida lineaarses kasvus või kahanemises, sest asustussüsteemi areng sõltub majanduse käekäigust, ja siin on majandustsüklid läinud käima täiesti erinevas rütmis senisest majandusajaloost (aeglane taastumine, pika-ajaline 0-kasv jne).

Tartumaa asustusstruktuur on ja ka jääb tugevalt ühekeskuseliseks, mida veab Lõuna-Eesti regionaalse keskusena ülikoolilinn Tartu. Linna lähistele jäävad mitmed kasvavad eeslinnaasulad.

Linnapiirkonna moodustavad Tartu linn koos kasvualadega. Maapiirkond jaguneb rahvastiku dünaamika alusel jätkusuutliku arengu ja kestliku kahanemise alaks. Asustuse arengualadena saab Tartu maakonnas käsitleda Tartut (ja Elvat), kasvualasid ning jätkusuutliku arengu alasid eeslinna- ja kauglinnavööndis.

Kestliku kahanemise alad väljendavad põhimõtteliselt erinevat arengumustrit asustuse arengualadest. **Kuna jätkusuutliku arengu alasid on vähe ning nende staatus üleminekuline, võiks asustuse arengu tüübi**

alusel piirduda jaotusega kaheks – linnapiirkonnaks ja maapiirkonnaks.

1.3 Ettevõtluse arendamise eeldused ja võimalused

Asend linnaregiooni piiril tähendab, et Ülenurme vald on tihedalt seotud linna tööturuga. Elamine linnaregiooni piiril tähendab valla elanikele mitmekesisemaid valikuid ja suuremat töökohtade pakkumist.

Keskkond ettevõtluse arendamiseks vallas on soodne, olemas on vajalik taristu. Ettevõtluse arengu jaoks on võtmetähtsusega ühendusteede ning tehniliste taristute olemasolu ja kvaliteet, kvaliteetne ühistransport soodustab tööjõu mobiilsust linnaregiooni.

Ettevõtete arengut ja tegevust soodustavad valda läbivad raudteed: Tartu-Valga ja Tartu-Petseri suunal, samuti olulised riigimaanteed Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, Jõhvi-Tartu-Valga maantee ja Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee.

Valla territooriumil asub Tartu Lennuväli, mis on oluline taristu objekt Lõuna-Eestile ja Eestile tervikuna. Lennuväli seab vallale mitmeid maakasutuse piiranguid, mis haaravad alasid ka väljaspool lennuvälja, teisalt on lennujaam valla elanikele tööandja.

Ettevõtlus on aktiivsem Tõrvandi ja Ülenurme alevikes ning Reola tööstuskülas. Põllumajanduse osatähtsus majandustegevuses on linnalähedasest asukohast jm teguritest tulenevalt tagasihoidlik. Reola ja Tõrvandi tööstuskülade edasiarendamine on üks ettevõtluse laiendamise võimalusi.

Tulenevalt linnalähedasest asukohast ja üldisest põllumajanduspoliitikast on põllumajanduse osatähtsus muu majandustegevuse kõrval tagasihoidlik, kuigi Ülenurme valla peamiseks loodusrikkuseks võib lugeda viljakat põllumaad. Põllumaa viljakus on kõrge tänu tehtud maaparandustöödele. Väärtuslikud põllumaad on 41-60 hindepunktiga hinnatud põllud, mis kuuluvad võimalikult suures osas säilitamisele. Väärtuslikud põllumaad on kantud üldplaneeringu eskiisjoonisele.

Ettevõtlust ja töökohtade mõju valla arengule:

- Kohapealse puhkemajanduse arendamine suurendab valla elanike vaba aja veetmise võimalusi, sest nimetatud kaks valdkonda on mitmeti seotud läbi sama taristu.
- Uute teenindusettevõtete ja kaupluste teke suurendab töökohtade arvu vallas.
- Kohapealne kaubandus ja teenindus mõjutab samuti positiivselt valla kogukonna sidusust ja sotsiaalset kapitali. Kaubanduse ja teeninduse areng vallas parandab elanike elukvaliteeti.

Ettevõtluskeskkonnaga seonduva arengustrateegia põhimõtted:

- Potentsiaalsete ettevõtjate ja investeerijatega läbirääkimisel lähtutakse põhimõttest, et sinne ja loodav ettevõtlus on keskkonnasõbralik.
- Vältida olemasolevate ettevõtete tootmisega kaasnevaid häirivaid ja kahjulikke mõjusid nagu müra, vibratsioon, tolmu jmt.

1.4 Puhketegevuste arendamise eeldused ja võimalused

Põhilised valla spordirajatised on Ülenurme ja Tõrvandi alevikes - Tõrvandi spordihall. Sportimisvõimalused on head, kasutada on võimalik kuut spordisaali (viis Ülenurme Gümnaasiumi hoones ning üks Tõrvandis). Ülenurme Gümnaasiumi spordihoone kompleks vajab rekonstrueerimist.

Tõrvandi spordihalli hoone kõrvale kavandatakse ehitada skatepark. Lisaks on spordihalli kõrval olevale Tennisehalli maauksusele planeeritud rajada kaasaja nõuetele vastav tennisehall.

Tõrvandi parkmetsa, Soinaste külla, kavandatakse rajada tervisespordirada. Külitse alevikus Ropka järve ääres asuvale Kiigemäele on kavandatud rajada puhke- ja virgestusala koos lõkkeplatsi, mänguväljakute ja kultuuriürituste korraldamiseks mõeldud vabaõhulavaga.

Tähistatud ja valgustatud jalgrattateed on planeeritud Ülenurmelt Voorele, Ülenurmest Külitsesse ja Tõrvandist Tartusse.

Kõigi suuremate elamuarenduste juurde on kavandatud rajada mängu- ja/või spordiväljakud.

Külade vaheline sportimisvõimaluste arendamine peab jätkuma. Välisrajatiste (suusa- ja matkarajad) puhul on vaba aja veetmise rajatiste arendamisel oluliseks tingimusi loovaks teguriks valla sobiv loodus asula läheduses või hästi juurdepääsetavates kohtades. Sellest vaatenurgast tuleb Ülenurme vallas kindlasti arvestada ka naaberomavalitsuste territooriumidel asuvate rajatistega, eeskätt suusa- ja matkaradadega.

Elanike ühine, vallas toimuv ühistegevus sh. eri põlvkondade ja perede kaasamine ühistegevusse ning sportimine tugevdab kogukondlikke tundeid ning soodustab sidemete tekkeid ka väljaspool Ülenurme valda.

Turism ja puhkemajandus on Ülenurme valla linnalähedasest asukohast tingituna sobilik keskendumiseks ühepäevaturismile.

Puhkekohana on võimalik kasutada Aardla järve botaanilis- ornitoloogilist kaitseala, mis on loodud järvekoosluste, luhaniitude ja linnustiku kaitseks. Kaitsealale on võimalik rajada loodusõppe rada koostöös Keskkonnaametiga.

Maaturismi edendamise asukohaks on sobilik Lepiku ja Uhti küla metsad ja sealsed talukohad.

Emajõe luhal, Porijõe ja Savijõe vahelisel alal Ülenurme valla munitsipaalomandis oleval Aardlapalu kinnistul asuva Aardlapalu liivakarjääri kaevandamistöde tulemusena on tekkinud ca 20 ha maa-ala, mida on perspektiivis võimalik nii valla kui ka Tartu linna inimestel kasutada puhkealana. Liivavarude ammendumisel võib järv kujuneda ca 40 ha suuruseks. Kuna järv on ühendus Emajõega siis on võimalik puhkealale pääseda ka laeva või paadiga.

1.5 Ülenurme valla sotsiaalne keskkond

Valla haridusteenuste pakkumisel on lähtunud alus-, põhi – ja gümnaasiumihariduse kättesaadavusest kodule võimalikult lähedal ning eesmärgist tagada põhi- ning gümnaasiumihariduse võimalikult kõrge kvaliteet.

Ülenurme valla territooriumil tegutseb 3 munitsipaallasteaeda: Ülenurme, Tõrvandi, Soinaste, Soinaste Eerika filiaal ja Külitse eralasteaed. Lasteaiakohtade leevendamiseks planeeritakse Tõrvandi lasteaia juurdeehitust, juurde kavandatakse ehitada kaks rühmaruumi ning administratiivruumid.

Ülenurme vallas asub Ülenurme Gümnaasium. Gümnaasium on munitsipaalkool, millega on tagatud valla kooliealistele lastele võimalused põhi- ja keskkoolihariduse omandamiseks ning koolikohustuse täitmiseks. Ülenurme Gümnaasium asub Ülenurme alevikus. Ülenurmel avati koolimaja 1984. aastal. 1994. aastast toimub algklasside õppetöö Tõrvandi alevikus Ringtee 1, kuna kooliruumi jäi väheseks. Algklasside maja on viimastel aastatel jäänud kitsaks, sest Ülenurme vallas on sündimus tõusnud hüppeliselt. Ülenurme Gümnaasiumi hoonele Tartu mnt 5 on rajamisel juurdeehitus ning Tõrvandi koolikompleks kavandatakse viia 2017. aastaks Ülenurme aleviku koolihoonesse.

Lisaks kuulub Gümnaasiumi hoonete kompleksi 1990. aastal valminud staadion. 1992. aastal valmis spordihoone viie saaliga (üldpind 3791m²).

Kooli kasutada on Tõrvandi alevikus Ringtee 1A asuv spordihall. Spordihall on rekonstrueeritud 2010.-2011. aastal.

Ülenurme valla õpilased omandavad gümnaasiumiharidust lisaks Ülenurme Gümnaasiumile ka Tartu linna gümnaasiumites. Kutse- ja kõrgharidust minnakse omandama üle Eesti paiknevatesse koolidesse.

Samuti tegutseb Ülenurme vallas Ülenurme Muusikakool.

Kõrgharidust pakkuvatest koolidest paikneb Ülenurme vallas Eesti Lennuakadeemia, mis on riiklik rakenduskõrgkool, kus koolitatakse spetsialiste Eesti lennundusettevõtetele. Lennuakadeemia asub Reola külas aadressil Lennu 40.

Kultuuriasutustena toimivad vallas kolm raamatukogu (Ülenurme, Tõrvandi, Külitse) ja Reola kultuurimaja. Huvitegevust pakub ka Ülenurme pere- ja noortekeskus. Olulisemad valla spordirajatised on Ülenurme ja Tõrvandi alevikes.

Vallas töötab kaks päevakeskust (Tõrvandi ning Ülenurme alevikus). Ülenurme vallas üldhooldekodu ei asu ning vajadusel ostab vald hooldekodu teenust teistelt omavalitsustelt.

Ülenurme praeguste arengute juures on kohalikul tasemel vajadus nt lasteaiakohtade järele. Pikemas perspektiivis peab aga arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad praegused noorte perede sisserände objektiks olevad asumid muutuda vanema elanikkonnaga piirkonnaks, mis tõstab vajadust sotsiaalteenuste järele. Taoline muutus ei ilmne tõenäoliselt koostatava üldplaneeringu rakendamise ajaperspektiivis, kuid näitab, et vajadus üldkasutatavate alade reserveerimiseks/säilitamiseks püsib.

LISA 2. KEHTIVAD PIIRANGUD (SEISUGA MAI 2017)

SISUKORD

1.1	SISSEJUHATUS.....	2
1.2	MÄLESTISTE KAITSEVÕOND.....	2
1.3	RIIKLIKU KAITSE ALL OLEVATE LOODUSOBJEKTIDE PIIRANGUD.....	4
1.4	KAITSE ALL OLEVAD TAIME- JA LOOMALIIKIDE LOETELU.....	7
1.5	NATURA 2000 VÕRGUSTIKUST TULENEVAD PIIRANGUD.....	8
1.6	VEEKOGUDE KAITSE.....	9
1.7	TEE KAITSEVÕOND JA TEE PROJEKTEERIMISE NORMID.....	14
1.8	RAUDTEE KAITSEVÕOND.....	15
1.9	LENNUVÄLJA KAITSEVÕOND.....	16
1.10	TEHNOVÕRGU- JA RAJATISE TALUMISKOHUSTUS.....	17
1.11	TEHNOVÕRKUDE KAITSEVÕONDID.....	17
1.12	KANALISATSIOONIEHITISTE VEEKAITSENÕUDED JA PUMPLATE KUJAD.....	21
1.13	PUURKAEVUDE SANITAARKAITSEVÕOND.....	23
1.14	PÕLLUMAJANDUSLIK REOSTUS.....	25
1.15	MAAPARANDUSSÜSTEEMIDEGA SEOTUD NÕUDED.....	26
1.16	VÄLISÕHU KVALITEEDI KAITSE.....	28
1.17	MÜRA TASE.....	29
1.18	JÄÄTMEKÄITLUS.....	30
1.19	TULEOHUTUSNÕUDED.....	32
1.20	MAAVARADE KASUTAMINE.....	34
1.21	RIIGIKAITSELISE EHTISE PIIRANGUVÕOND.....	35
1.22	JAHIPIIRKOND.....	36

1.1 Sissejuhatus

Maa- ja veealade kasutamisel tuleb kinni pidada õigusaktidega kindlaks määratud piirangutest, mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud.

Üldplaneeringu kaartidel on kajastatud põhilised kaitsevööndid. Muud piirangud on toodud allolevas peatükis. Selles on esmalt välja toodud piirangut kehtestav seadus või määrus ning piirangu üldiseloom. Täpsemaks piirangute rakendamiseks või nendega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik siin toodud seaduste ja määrustega vahetu tutvumine. Seaduse nimetuse järel on sulgudes toodud viitena seaduse esmane avaldamismärge.

1.2 Mälestiste kaitsevöönd

Alus: *Muinsuskaitseseadus* (RT I 2002, 27);
Planeerimisseadus (RT I, 04.05.2017, 4).

Mälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus. Mälestise omanik või valdaja vastutab mälestise säilimise eest. Mälestise omanik või valdaja on kohustatud mälestist hooldama ning säilitama ja korras hoidma mälestise tähist.

Tabel 1. Ülenurme valla kultuurimälestiste nimekiri:

Jrk nr	Objekt /liik	Asukoht	Mälestise vana number	Registri number
1.*	Uhti kõrtsihoone /ehitismälestis	Uhti küla	511	7317
2.***	II maailmasõjas hukkunute ühishaud /ajaloomälestis	Külitse küla	930	4303
3.**	Asulakoht /arheoloogiamälestis	Külitse alevik	92-k	13047
4.**	Kalmistu „Pähnimägi“ /arheoloogiamälestis	Külitse küla	116-k	13048
5.**	Asulakoht /arheoloogiamälestis	Läti küla	93-k	13049
6.**	Asulakoht /arheoloogiamälestis	Lepiku küla, Reola küla	94-k	13050
7. **, ****	Asulakoht /arheoloogiamälestis	Uhti küla	-	13051

* Kultuuriministri 20.03.1997 määrus nr. 12, (RTL 1997,68, 376);

** Kultuuriministri 01.09.1997. a määrus nr 59, (RTL 1997, 169-171, 954);

*** Kultuuriministri 19.03.199. a määrus nr 7, (RTL 1997, 65, 359);

**** Kultuuriministri käskiri 21.06.2006 nr 208 (RTL 04.07.2006, 52, 967);

Muinsuskaitset korraldavad Kultuuriministeerium, Muinsuskaitseamet ning vallavalitsus. Muinsuskaitseameti ning Ülenurme Vallavalitsuse loata on kinnismälestisel keelatud järgmised tegevused:

- Konserveerimine ja restaureerimine;
- ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine;
- ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kinnistute piiride muutmise;
- kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmise;
- katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmise;
- mälestise või ehitise ilme muutmise, sealhulgas värvilahenduse muutmise, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teisaldatava objekti, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine;
- siseruumis avatud arhitektuursete ja konstruktiivsete elementide ja detailide eemaldamine ja rikkumine ning konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine;
- algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd;
- mullatööd ja maaharimine;
- teede, trasside ja võrkude rajamine.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele laienevad kaitsekohustuse teatises esitatud kitsendused. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igaühel vaba juurdepääs. Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igaühe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

Mälestist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel. Kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida ja restaureerida ainult vastutava spetsialisti või konserveerimise ja restaureerimise projekti koostaja muinsuskaitsealase järelevalve all.

Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 04.05.2017, 4) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende

kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Sama nõue tulenes ka varasemast kuni 30.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 9 lg 9¹-st.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (RT I 23.03.2015, 3) § 1 lg 1 kohaselt enne uue planeerimisseaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest /.../.

1.3 Riikliku kaitse all olevate loodusobjektide piirangud

Alus: *Looduskaitseadus* (RT I 2004, 38, 258);
 Vabariigi Valitsuse 17.10.2014 määrus nr 162, *Ropka-Ihaste looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri* (RT I, 21.10.2014, 10);
 Vabariigi Valitsuse 28.05.2015. määrus nr 60 *Tartu maakonna kaitsealuste parkide piirid* (RT I, 30.05.2015, 5);
 Vabariigi Valitsuse 28.05.2015. määrus nr 60 *Tartu maakonna kaitsealuste parkide piirid* (RT I, 30.05.2015, 5) seletuskiri;
 Keskkonnaministri 19.04.2010 määrus nr 12, *Väike-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri¹* (RT I, 25.09.2015, 2).

Loodust kaitstakse looduse säilitamise seisukohalt oluliste alade kasutamise piiramisega, kaitse alla võetud loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku isenditega ning kivististe ja mineraalide eksemplaridega sooritavate toimingute reguleerimisega ning loodushariduse ja teadustöö soodustamisega. Looduse kaitsel lähtutakse tasakaalustatud ja säästva arengu põhimõtetest, kaaludes iga kord looduskaitse seisukohalt tõhusamate lahenduste rakendamise võimalusi.

Kaitstavad loodusobjektid on:

- kaitsealad;
- hoiualad;
- kaitsealused liigid ja kivistised
- püsielupaigad;
- kaitstavad looduse üksikobjektid;
- kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Kaitseala on inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Kaitsealad on:

- rahvuspargid;
- looduskaitsealad;
- maastikukaitsealad.

Ülenurme vallas asub kaitstavatest loodusobjektidest Ropka-Ihaste looduskaitseala ja Ülenurme mõisa park.

Ülenurme mõisapark (KKR kood KLO1200243). Keskmise liigirikkusega ühe alleega park (48 liiki). Park kui haljasala on ideaalses korras, hooldatud muru ja teed, isegi valgustid paigaldatud.

Vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele on Ülenurme mõisapark tervikuna määratud piiranguvööndiks. Pargi soodne seisund tagatakse piiranguvööndi kaitseeržiimiga, seades piirangud ainult pargi põhiväärtusi ohustavale tegevusele, pargi vaatelisuse ja terviklikkuse rikkumisele ning parki sobimatute massiürituste korraldamisele. Piiranguvöönd on kaitseala maa- või veeala, kus on majandustegevus lubatud, arvestades looduskaitsealade ja kaitsealuste parkide, arbo-reetumite ja puistute kaitse-eeskirjaga sätestatud kitsendusi.

Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Ropka-Ihaste luhta kui olulist lindude rändepeatus- ja pesitsuspaika, elupaigatüüpe, liikide elupaiku, jne.

Looduskaitseala on kaitseala looduse säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks. Looduskaitseala võimalikud vööndid on loodusreservaat, sihtkaitsevöönd ja piiranguvöönd.

Kaitseala valitseja on Keskkonnaamet. Kaitseala valitseja nõusolekuta on kaitsealal keelatud:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ja sihtotstarvet;
- koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- anda nõusolekut väikehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba;
- rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba või ehitusluba või nõusolekut väikehitise ehitamiseks;
- jahiulukeid lisasöötä.

Inimestel on lubatud viibida, korjata marju, seeni ja muid metsa kõrvalsaadusi, püüda kala ja pidada jahti kogu kaitsealal.

Kaitsealal on poollooduslike koosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu säilimise tagamiseks vajalik loomade karjatamine, niitmine ning puu- ja põõsarinde harvendamine. Samuti on vajalik vaadete avamine.

Kaitsealal on kolm sihtkaitsevööndit: Aardla järve sihtkaitsevöönd, Ihaste sihtkaitsevöönd, Ropka sihtkaitsevöönd.

Ülenurme valda jääb Aardla järve sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärk on linnustiku elupaikade säilitamine ja Ropka sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärk on luhakoosluste, kaitsealuste taimeliikide ning linnustiku elupaikade kaitse. Kaitstav elupaigatüüp on lamminiidud ja kaitstav liik on pehme koeratubakas.

Sihtkaitsevööndis on lubatud:

- kuni 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine kaitseala valitseja nõusolekul selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas. Rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja tähistamata kohas ning rohkem kui 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas on lubatud üksnes kaitseala valitseja nõusolekul;
- tegevused poollooduslike koosluste ilme ja liigikoosseisu tagamiseks ning kaitsealuste liikide elutingimuste säilitamiseks;
- sisepõlemismootoriga ujuvvahendiga sõitmine, välja arvatud Aardla järve sihtkaitsevööndis 20. märtsist 15. juulini, kus ujuvvahendiga sõitmine on lubatud üksnes järelevalve- ja päästetöödel, kaitseala valitsemisega seotud töödel ning kaitseala valitseja nõusolekul teostataval teadustegevusel;
- Ropka sihtkaitsevööndis mootoriga ujuvvahendiga sõitmine ainult Porijõel Emajõeni ja tagasi pääsemise eesmärgil. Käesolevas punktis kehtestatud piirang ei laiene järelevalve- ja päästetöödele, kaitseala kaitse korraldamisega seotud tegevustele ning kaitseala valitseja nõusolekul teostatavale teadustegevusele.

Kaitseala valitseja nõusolekul on sihtkaitsevööndis lubatud:

- maaparandussüsteemide hoiutööd ja veerežiimi taastamine;
- tee, tehnovõrgurajatise või tootmisotstarbeta ehitise püstitamine kaitsealal paikneva kinnistu või kaitseala tarbeks ja olemasolevate ehitiste hooldustööd ning Ihaste ja Ropka sihtkaitsevööndis uute teede rajamine.

Sihtkaitsevööndis on keelatud:

- majandustegevus;
- loodusvarade kasutamine;
- pilliroo varumine.

Piiranguvöönd on kaitseala osa, mis ei kuulu sihtkaitsevööndisse. Kaitsealal asuvad kaks piiranguvööndit jäävad Ülenurme valla territooriumile: Aardlapalu piiranguvöönd ja Poldri piiranguvöönd.

Aardlapalu piiranguvööndi kaitse-eesmärk on linnustiku elupaiga kujundamine ja kaitse. Poldri piiranguvööndi kaitse-eesmärk on linnustiku elupaikade säilitamine. Kaitstav elupaigatüüp on lamminiidud.

Piiranguvööndis on lubatud:

- ujuvvahendiga sõitmine;
- kuni 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja tähistamata kohas.

Piiranguvööndis on kaitseala valitseja nõusolekul lubatud:

- uuendusraie;
- uute veekogude rajamine Anne ja Aardlapalu piiranguvööndis;

- maavara kaevandamine Aardlapalu piiranguvööndis;
- ehitiste püstitamine Anne ja Aardlapalu piiranguvööndis;
- ehitiste püstitamine Poldri piiranguvööndis olemasolevale õuemaale, väljaspool õuemaad on lubatud ehitisi püstitada kaitseala tarbeks;
- rohkem kui 50 osalejaga rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja tähistamata kohas;
- veekogude veetaseme reguleerimine ja kaldajoone muutmine Poldri piiranguvööndis.

Piiranguvööndis on keelatud:

- puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine;
- biotsiidi, taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine;
- uue maaparandussüsteemi rajamine;
- maavara kaevandamine Anne ja Poldri piiranguvööndis;
- roo varumine külmumata pinnaselt;
- puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnaselt. Kui pinnas seda võimaldab, võib kaitseala valitseja lubada puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnaselt.

Ülenurme valla piirile jääb Reolasoo väike-konnakotka püsielupaik. Püsielupaiga valitseja on Keskkonnaamet. Väike-konnakotka püsielupaikade maa-ala kuulub vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele sihtkaitsevööndisse.

Püsielupaika läbivatel teedel on lubatud inimeste viibimine ning sõidukitega sõitmine. Püsielupaigas on lubatud jahipidamine ja kalapüük 1. septembrist 14. märtsini. Püsielupaiga sihtkaitsevööndis on lubatud inimeste viibimine, marjade ja seente korjamine 1. septembrist 14. märtsini. Muul ajal on inimeste viibimine lubatud järelevalve- ja päästetöödel, loodusobjekti kaitse korraldamise ja valitsemisega seotud tegevusel ning kaitstava loodusobjekti valitsejanõusolekul teostataval teadustegevusel.

1.4 Kaitse all olevad taime- ja loomaliikide loetelu

Alus: Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258);
Vabariigi valitsuse 20.05.2004 määrus nr 195, *I ja II kaitsekategooriana kaitse alla võetavate liikide loetelu* (RT I 2004, 44, 313).

II kaitsekategooriasse arvatakse:

- 1) liigid, mis on ohustatud, kuna nende arvukus on väike või väheneb ning levik Eestis väheneb ülekasutamise, elupaikade hävimise või rikkumise tagajärjel;
- 2) liigid, mis võivad olemasolevate keskkonnategurite toime jätkumisel sattuda hävimisohtu.

III kaitsekategooriasse arvatakse:

1) liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka;

2) liigid, mis kuulusid I või II kaitsekategooriasse, kuid on vajalike kaitseabinõude rakendamise tõttu väljaspool hävimisohtu.

II kaitsekategooria liikide vähemalt 50 protsendi teadaolevate ja keskkonnaregistris registreeritud elupaikade või kasvukohtade kaitse tagatakse kaitsealade või hoiualade moodustamise või püsielupaikade kindlaksmääramisega lähtuvalt alade esinduslikkusest.

III kaitsekategooria liikide vähemalt 10 protsendi teadaolevate ja keskkonnaregistris registreeritud elupaikade või kasvukohtade kaitse tagatakse kaitsealade või hoiualade moodustamise või püsielupaikade kindlaksmääramisega lähtuvalt alade esinduslikkusest.

Ülenurme vallas asub II ja III kategooria taime- ja loomaliike. Määruses on välja toodud II kaitsekategooria liigid.

II kaitsekategooria katteseemnetaimed (Angiospermae) on:

- karvane maarjalepp - *Agrimonia pilosa*;
- emaputk - *Angelica balustris*.

II kaitsekategooria selgroogne loom (Vertebrata) on kanakull – *Accipiter gentilis*.

1.5 Natura 2000 võrgustikust tulenevad piirangud

Alus: *Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258)*;
 EL direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (loodusdirektiiv) ja direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta (linnudirektiiv);
 Vabariigi Valitsuse 05.08.2004. a korraldus nr 615, *Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri (RTL 2004, 111, 1758)*.

Natura 2000 on üleeuroopaline looduskaitsealade võrgustik, mis on moodustatud 1992. aasta nn loodusdirektiivi (92/43/EMÜ) alusel eesmärgiga kaitsta ja säilitada Euroopas ohustatud väärtuslikke liike ja elupaiksid. Natura 2000 võrgustik koosneb loodusdirektiivi alusel liikmesriikide poolt määratud loodusaladest ja 1979. aasta nn linnudirektiivi (79/409/EÜ) alusel määratud linnualadest.

Natura 2000 ala kaitse eesmärk määratakse kindlaks, lähtudes ala tähtsusest Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide või selles nimetatud rändlinnuliikide või nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamise või taastamise jaoks, samuti lähtudes Natura 2000 võrgustiku terviklikkuse

saavutamise vajadusest ning silmas pidades ala degradeerumis- ja hävimisohtu.

Euroopa Liidu *Natura 2000* võrgustik koosneb Eestis:

- linnualadest, millest Eesti riik on Euroopa Komisjoni teavitanud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ kohaselt;
- loodusaladest, millel on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ kohaselt Euroopa Komisjoni seisukohast üleeuroopaline tähtsus.

Ülenurme vallas asuvad rahvusvahelise tähtsusega *Natura* alad - Ropka-Ihaste linnuala (EE0080313) ja Ropka-Ihaste loodusala (EE0080313), mis kuuluvad *Natura 2000* võrgustikku.

Ropka-Ihaste linnuala (EE0080313) Tartu maakonnas: liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on soopart e pahlsaba-part (*Anas acuta*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), viupart (*Anas penelope*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), rägapart (*Anas querquedula*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), rabahani (*Anser fabalis*), tuttvart (*Aythya fuligula*), hüüp (*Botaurus stellaris*), mustviires (*Chlidonias niger*), rukkirääk (*Crex crex*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), lauk (*Fulica atra*), rohunepp (*Gallinago media*), väikekajakas (*Larus minutus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), tutkas (*Philomachus pugnax*), hallpõsk-pütt (*Podiceps griseogenus*), väikehuik (*Porzana parva*), täpikhuik (*Porzana porzana*), rooruik (*Rallus aquaticus*), mudatilder (*Tringa glareola*) ja kiivitaja (*Vanellus vanellus*).

Ropka-Ihaste loodusala (EE0080313) Tartu maakonnas: I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on huumustoitelised järved ja järvikud (3160), lamminiidud (6450) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (*9080);

II lisas nimetatud liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), suur-rabakiil (*Leucorhina pectoralis*), harilik tõugjas (*Aspius aspius*), harilik hink (*Cobitis taenia*), harilik võldas (*Cottus gobio*), harilik vingerjas (*Misgurnus fossilis*), laiujur (*Dytiscus latissimus*) ja emaputk (*Angelica palustris*).

Natura-aladel tuleb arvestada seal esinevate loodusväärtuste (kaitse eesmärkide) säilimise nõudega. Iga liikmesriik võib *Natura 2000* alade kaitse korraldamiseks valida endale sobivad meetmed. Eestis on *Natura* võrgustiku alade kaitse tagatud läbi kaitsealade ja hoiualade kaitsekorra. Ülenurme valla *Natura* aladel kehtib Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitsekord.

1.6 Veekogude kaitse

Alus: *Looduskaitse seadus* (RT I 2004, 38, 258);
Veeseadus (RT I 1994, 40, 655);
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);

Vabariigi Valitsuse 08.03.2012. a määrus nr 116, *Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine* (RT III, 13.03.2012, 2).

Kallas on merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandus-süsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse õigusaktides määratud korra alusel. Kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Tabel 2. Ülenurme valla veekogude nimekiri ja kehtivad kitsendused (Keskkonnaregistri andmetel, 03.05.2017. a)

Registrikood	Veekogu nimi	Tüüp	Veepeegli pindala	Kalda piiranguvöönd	Ehituskeelu vöönd
VEE1023623	Aardla jõgi	jõgi		-	-
VEE2084600	Aardla järv*	looduslik järv	39,1 ha	100 meetrit	50 meetrit
VEE2084640	Aardla poldri veehoidla	tehisjärv	0,9 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE2084610	Aardla poldri veehoidla	tehisjärv	2,4 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE2084630	Aardla poldri veehoidla	tehisjärv	0,9 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE2084620	Aardla poldri veehoidla	tehisjärv	1 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE1039100	Aiamaa oja	oja		50 meetrit	25 meetrit
VEE2084410	Eerika tiik	tehisjärv	0,6 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE1023600	Emajõgi **	jõgi		100 meetrit	50 meetrit
VEE2083120	Haage järv	paisjärv	9 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE1039000	Ilmatsalu jõgi*	jõgi		100 meetrit	50 meetrit, osaliselt vähendatud vt p2
VEE1039300	Kikkaoja	oja		50 meetrit	25 meetrit
VEE2083140	Külitse paisjärv	paisjärv	3,7 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE4104600	nimi teadmata asukohta Lepiku küla	allikas		50 meetrit	25 meetrit
VEE4104400	nimi teadmata asukohta Külitse alevik	allikas		50 meetrit	25 meetrit
VEE4104200	nimi teadmata asukohta Külitse alevik	allikas		50 meetrit	25 meetrit
VEE4104100	nimi teadmata asukohta Külitse alevik	allikas		50 meetrit	25 meetrit
VEE4104000	nimi teadmata asukohta Külitse alevik	allikas		50 meetrit	25 meetrit
VEE4103900	nimi teadmata asukohta Külitse alevik	allikas		50 meetrit	25 meetrit
VEE2094920	Poldrijärv	paisjärv	1,8 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE1044400	Porijõgi*	jõgi		100 meetrit	50 meetrit,

					osaliselt vähendatud vt p1
VEE2094910	Ropka järv*	paisjärv	9 ha	50 meetrit	25 meetrit
VEE1023606	Savijõgi	jõgi		50 meetrit	25 meetrit
VEE1045500	Tatra jõgi*	jõgi		100 meetrit	50 meetrit
VEE1039200	Väänoja	oja		50 meetrit	25 meetrit
VEE4206100	Ülenurme allkikaala ja allikasetete lasund	allikas		50 meetrit	25 meetrit

*Kuuluvad avalikult kasutatavate veekogude nimekirja

** Avalik veekogu veeseaduse mõistes

¹ Kehtivas Ülenurme valla üldplaneeringus (2009, 2010) on Porijõe ehituskeeluvööndit vähendatud järgmiselt:

- Porijõe vasakul kaldal olevatel Kasejõe tn 2, Kasejõe tn 4, Kasejõe tn 5 kruntidel – 47 meetrini (Keskkonnaministeeriumi 18.07.2006. a. kiri nr 16-6/6951-5);
- Ülenurme alevikus Porijõe vasakul kaldal oleval Metsaääre kinnistul – 30 meetrini (Keskkonnaministeeriumi 23.03.2001. a. kiri nr 16-6/869);
- Ülenurme alevikus Männi, Kalju ja Vaarika maaiüksustel - 50 meetrini; (Keskkonnaministeeriumi kiri 15.09.2004 nr 16-6/7203-2).
- Ülenurme aleviku piires Porijõe kalda piiranguvööndis (Porijõe vasakul kaldal) T22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla maanteest lõunasse – 50 meetrini (Keskkonnaministeeriumi 18.07.2006. .a kiri nr 16-6/6951-5).

² Kehtivas Ülenurme valla üldplaneeringus (2009, 2010) on Ilmatsalu jõe ehituskeeluvööndit vähendatud mõlemal kaldal varem planeeritud ning välja ehitatud kompaktse hoonestusega aladel – 25 meetrini, va arvatud Anu ja Ady kinnistute ulatuses (Keskkonnaministeeriumi 15.09.2008. a. kiri nr 16-3/8553-6) Külitse külas.

Ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi suurendamist ette ei nähta.

Käesolev Ülenurme valla üldplaneering teeb, lähtudes looduskaitseaduse § 40, ettepaneku vähendada Porijõe läänepoolse kalda ehituskeeluvööndit üldplaneeringu kaardil tähistatud lõigus Ülenurme alevikus 30 m-ni.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks taotletakse Keskkonnaameti nõusolekut.

Avalikud veekogud kuuluvad riigile. Veekogu avalik kasutamine on veevõtt, suplemine, veesport, veel ja jää liikumine ja kalapüük seaduses sätestatud ulatuses. Veekogu avaliku kasutamisega ei tohi rikkuda võõral maatükil viibimist reguleerivaid seadusesätteid.

Kaldal on piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd. Kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla

suurem kui 2 hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

Kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiaga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustusosal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- kalda kindlustusrajatisele;
- supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- piirdeaedadele;
- piirivalve rajatisele;
- maakaabelliinile;
- olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud riigi eriplaneeringu alusel ehitatavale ehitisele. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele;
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- ranna kindlustusrajatisele;
- hüdrograafia teenistuse ja seirejaama ehitisele;
- kalakasvatusehitisele;
- riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- sillale;
- avalikult kasutatavale teele;

- raudteele.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused on sätestatud veeseaduses. Veekaitsevöödi ulatus tavalisest veepiirist on:

- järvedel, veehoidlatel, jõgedel, ojadel, allikatel, peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel – 10 m;
- maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² – 1 m.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud veest väljahutatud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine veeseaduses sätestatud tingimustel;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit (Emajõgi) ning teistel veekogudel 4 meetrit (Aardla järv, Ilmatsalu jõgi, Porijõgi, Ropka järv, Tatra jõgi). Kallasraja 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.

Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (edaspidi ajutine kallasrada). Kaldaomanik peab igapäev lubama kallasrada kasutada. Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandusameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, nagu seda on loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks.

Kallasraja võib sulgeda ka ülekaaluka erahuvi korral sellise õiguslikul alusel püstitatud ehitise vahetus läheduses, mille ehitamisele vastavalt looduskaitseadusele ei laiene ehituskeeld ehituskeeluvööndis või mille ehitamiseks on ehituskeeluvööndit õiguspäraselt vähendatud.

Käesoleva üldplaneeringuga kallasradade sulgemist ette ei nähta.

Ülenurme vallas paikneb arvukalt kraave, seega detailplaneeringute koostamisel ja uue hoonestuse kavandamisel olemasolevate kraavide läheduses tuleb tagada kraavide hooldusala minimaalse laiusuga 1 m.

1.7 Tee kaitsevöönd ja tee projekteerimise normid

Alus: *Ehitusseadustik* (RT I, 05.07.2016, 28).
 Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusega nr 106 vastu võetud „*Tee projekteerimise normide*“ ja selle lisa „*Maanteede projekteerimismid*“
 Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 72 „*Riigiteede liigid ja riigiteede nimekiri*“
 Vabariigi Valitsuse korraldus nr 522 „*Riigimaanteede teehoiukava aastateks 2014-2020*“.

Tabel 3. Ülenurme valla põhimaanteede nimekiri.

Tee nr	Tee nimetus
2	Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa
3	Jõhvi – Tartu – Valga
92	Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme

Tabel 4. Ülenurme valla kõrvalmaanteede nimekiri:

Tee nr	Tee nimetus	Pikkus vallas (km)
22133	Reola - Unipiha	
22125	Erika - Kandiküla	0,887
22128	Lemmatsi - Leilovi	2,083
22129	Tõrvandi - Lemmatsi	3,944
22130	Tartu - Ülenurme	
22132	Ülenurme - Külitse	6,318
22140	Tõrvandi - Roiu - Uniküla	
22193	Külitse kaupluse tee	0,385
22194	Külitse järve tee	1,924
22195	Külitse - Haage	

Tabel 5. Ülenurme valla tugimaanteede nimekiri:

Tee nr	Tee nimetus	Pikkus vallas (km)
61	Põlva - Reola	

Tabel 6. Ülenurme valla ühendusteede nimekiri:

Tee nr	Tee nimetus	Pikkus vallas (km)
2207	Eerika ring	0,045
2208	Õssu ring	0,049
2209	Märja ring	0,049
2212	Variku I	0,547
2213	Variku II	0,424
2214	Variku ring	0,15
2215	Postimaja I	0,532
2216	Postimaja II	0,374
2217	Postimaja III	0,45
2218	Postimaja IV	0,452
2219	Rehepapi ring	0,041
2224	Variku III	0,12
2225	Tõrvandi ühendustee	0,58
2227	Lennu ring	0,036
2228	Lennu liiklussõlm	1,18

Maantee nimekiri on seisuga 01.01.2016.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

1.8 Raudtee kaitsevöönd

Alus: *Raudteeseadus* (RT I, 24.03.2016, 3);
Ehitusseadustik (RT I, 05.07.2016, 28).

Raudtee on maatükiga püsivalt ühendatud funktsionaalselt terviklik rajatis, mille olulised osad on muldkeha ja sellele toetuv tee pealisehitus, mis koosneb rööbastest, pöörmest, liipritest ja ballastist. Raudteemaa on raudtee ja raudteeinfrastruktuuri hoonete ja rajatiste alune ning nende teenindamiseks vajalik maa.

Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele.

Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:

- maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
- uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
- kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;
- seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- ehitise ehitamisel.

Kui kaitsevööndis kasvav mets takistab raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust või rööpme teljestikust 10 meetri ulatuses kasvav mets on võimaliku tuleohu allikas ja kinnisasja omanik ei esita metsa raiumiseks metsateatist ega raiu metsa, või juhul, kui raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajalikku nähtavust takistab või on võimaliku tuleohu allikaks muu taimestik, mis ei vasta metsamaa tunnustele, ja kinnisasja omanik ei raiu või ei niida seda taimestikku, siis on raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muul omanikul või valdajal õigus korraldada raudteekaitsevööndis raudteeliikluse ohutuse tagamiseks metsa või muu taimestiku raiumine või niitmine. Raudteeinfrastruktuuri-ettevõtja või raudtee muu omanik või valdaja teavitab kinnisasja omanikku eelnevalt tööde tegemisest ning tööde tegemisel kasutatavatest meetmetest.

1.9 Lennuvälja kaitsevöönd

Alus: *Lennundusseadus*¹ (RT I, 03.05.2016, 7);
Majandus- ja taristuministri 01.06.2015 määrus nr 50, *Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded* (RT I, 29.05.2015, 2).

Kaitsevöönd on lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Lennuvälja kaitsevööndi suurus sõltub lennuraja pikkusest, lennutegevuse laadist ning lennuvälja varustatusest lennujuhtimis- ning raadio-navigatsiooniseadmetest. Tartu lennuvälja kaitsevööndiks on riskükuliku-kujuline ala, mis ulatub 500 meetrini lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 1500 meetrini lennuraja lävedest lähenemisalade suunas. Kaitsevööndi ulatus on toodud Ülenurme valla üldplaneeringu kaardil.

Lennuvälja kaitsevööndis on keelatud:

- uue jäätmekäitluskoha rajamine, kus tehakse jäätmete taaskasutuse või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik;
- kalatööstuse ja muu loomsete jäätmetega seotud tööstuse rajamine;

- kala-, linnu- ja loomakasvatusefarmi rajamine;
- viljapõldude, viljakuivatite, puuvilja- ja marjaistanduste rajamine ning muude lindude massilisi toiterändeid põhjustavate põllumajanduslike tegevuste kavandamine;
- suurõnnetuse ohuga ettevõtte asumine;
- ohtlike kemikaalide ja lõhkematerjali tootmine ning ladustamine;
- auru- ja saasteainete väljutamisega seotud tootmistegevus;
- lõhketööd ja maavarade kaevandamine;
- uute metsaistanduste rajamine, metsaraie või muud oluliselt looduskeskkonda muutvad tööd ilma Lennuametiga kooskõlastamata;
- planeerimis- ja ehitustegevus ilma Lennuametiga kooskõlastamata;
- põlevmaterjalide ladustamine üle 3000 kuupmeetri ilma Lennuametiga kooskõlastamata;
- seadmete paigaldamine, mille töö võib segada lennujuhtimis- ja raadionavigatsiooniseadmete tööd;
- uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned).

1.10 Tehnovõrgu- ja rajatise talumiskohustus

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I, 30.06.2015, 41).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal maapinnal, maa-põues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kinnisasja omanik võib sellisel juhul nõuda kinnisasja koormamist realservituudiga.

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist, kui see on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele on selline universaalteenuse osutamine ülesandeks tehtud.

1.11 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Alus: *Elektroonilise side seadus* (RT I, 17.05.2016, 2);
Kaugkütteseadus (RT I, 12.07.2014, 60);
Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
 Majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrus nr 73,
Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõude (RT I, 28.06.2015, 4);
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I, 23.12.2014, 23);

Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76, *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949).
Ülenurme valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus. Ülenurme Vallavolikogu 28.09.2012. määrus (RT IV, 03.09.2013, 81).

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsatusseadmetega, regeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast, samuti tehnovõrk ja -rajatis asjaõigusseaduse tähenduses.

Kaugküte on soojuse tootmine ja võrgu kaudu jaotamine tarbijate varustamiseks soojusega kaugküttesüsteemi kaudu. Kaugküttesüsteem on soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehniline süsteem, mille moodustavad soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehnilised vahendid ja nendega seotud ehitised. Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Võrguettevõtja on kohustatud võrgu tehniliste võimaluste piires ühendama võrguga kõik võrguettevõtja võrgupiirkonnas asuvad liitumistaotluse esitanud isikute tarbijapaigaldised, kui sellega ei seata ohtu varasemate liitujate varustuskindlust.

Ülenurme valla kaugküttepiirkond hõlmab valdavalt korterelamu alasid. Ülenurme valla kaugküttepiirkonnad on: [- jõust. 28.09.2012]:

- 1) I piirkond – Tõrvandi alevik Ringtee tänava kinnistud 1 kuni 42, Papli tänava kinnistud 1 kuni 15, Aia tänava kinnistud 1 kuni 12, Ülenurme aleviku Poldri tänava kinnistud 1 kuni 9, Uus tänava kinnistud 1 kuni 9, Lasteaia tänava kinnistud 1 kuni 12, Heki tänava kinnistud 2 kuni 4, Pargi tänav, Tartu maantee kinnistud 1 kuni 38, Eesti Põllumajandusmuuseumi kinnistud;
- 2) II piirkond - Uhti küla Valge tee 11, 13, 15, 17, 19 kinnistud, Reola kultuurimaja kinnistu.

Ülenurme valla kaugküttepiirkondades on võrguettevõtjaks OÜ Olme.

Kaugküttepiirkonnad on tähistatud üldplaneeringu *JOONIS 2 Tehnovõrkude kaart*.

Surveseade on anum või muu seade, milles on ette nähtud rõhu tekkimine.

Elektriseade on elektrienergia tootmiseks, muundamiseks, edastamiseks, jaotamiseks või kasutamiseks mõeldud ja elektrilisi või elektroonilisi

komponente sisaldav seade või seadmetest koosnev talitluslik kogum, sealhulgas elektripaigaldis elektrituruseaduse tähenduses.

Gaasiseade on gaasi tootmiseks, töötlemiseks, edastamiseks, ladustamiseks, kasutamiseks või gaasianumate täitmiseks kasutatav seade või nende süsteem, sealhulgas küttegaasidest maa-, vedel-, bio- või tööstusgaasi anum, torustik, terminal, täitejaam, tankla või gaasijaam.

Gaasipaigaldis käesoleva määruse tähenduses on gaasitorustike-, mahutite ja nendega seotud ehitiste statsionaarselt paigaldatud talitluslik süsteem. Gaasipaigaldise osaks on ka sellele paigaldatud ohutus-, juhtimis-, mõõte- ja reguleerseadmed.

Määruse tähenduses jaotatakse gaasipaigaldised järgmistesse kategooriatesse:

- A-kategooria – gaasipaigaldised töö rõhuga kuni 0,1 baari (kaasa arvatud);
- B-kategooria – gaasipaigaldised töö rõhuga üle 0,1 baari kuni 5 baari (kaasa arvatud);
- C-kategooria – gaasipaigaldised töö rõhuga üle 5 baari kuni 16 baari (kaasa arvatud);
- D-kategooria – gaasipaigaldised töö rõhuga üle 16 baari.

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 200 mm ja <500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 5 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 10 meetrit.

Gaasipaigaldise torustiku vee alla paigaldamisel on kaitsevööndi ulatus lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kaks korda laiem.

Kõrvuti asetsevate C- ja D-kategooria gaasipaigaldiste torustike vahele jäävad kaitsevööndid võivad olla lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kuni 1,5 korda laiemad, et vältida torustike vahele kaitsevöönditega katmata maa-ala teket.

Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meetrit;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise korral 10 meetrit.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühiskanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos. Sademete-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon võib olla avalik-õigusliku või eraõigusliku isiku omandis. Ühisveevärgile ja -kanalisatsioonile kohaldatakse asjaõigusseaduse §-s 158 sätestatud.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõnnesse – 5 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa- ja veepealsete torustike kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku välispinnast või kandekonstruksioonist mõlemale poole. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni veealuste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on jõgedes ja järvedes 50 m; meres 200 m. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.

1.12 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded ja pumplate kujad

Alus: *Veeseadus* (RT I, 06.07.2016, 14);
 Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a, määrus nr 171, *Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded* (RT I 2006, 40, 310; 2010, 16, 88).
Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025 (vastu võetud 14.08.2012 otsusega nr 4).
 Keskkonnaministri 02.07.2009. a käskkiri nr 1079 *Reoveekogumisalad reostuskoormusega üle 2000 ie*;
 Vabariigi Valitsuse määrus 29.11.2012 nr 99, *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹.*

Kanalisatsioon on ehitiste või seadmete süsteem heitvee ja reovee kogumiseks või suublasse juhtimiseks. Reovee kogumisalaks nimetatakse ala, kus on piisavalt elanikke ja majandustegevust reovee kogumiseks kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse või heitvee juhtimiseks suublasse. Ülenurme valla reovee kogumisalad on määratud Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga ja toodud *JOONIS 2 Tehnovõrkude kaart*.

Kanalisatsiooniehitise kuja käesoleva seaduse tähenduses on kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, lubatud kõige väiksem kaugus elamust, majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust. Kuja ulatus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, reoveepuhasti projekteeritud reostuskoormusest, reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise viisist ning reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Reoveepuhastis kõrvaldatakse reoained ja ebasoovitavad organismid reoveest mehaaniliste, bioloogiliste või füüsikalise-keemiliste võtetega.

Kuja ulatust arvestatakse kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast, seadme külgmisest välispinnast või reoveesette tahendus- või kompostimisväljaku, biotiigi või tehis- ja avaveelise märgala, pinnasfiltersüsteemi või taimestikpuhasti välispiirjoonest. Kuja määratakse eraldi igale reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise protsessi tehnoloogilisele osale. Kujade kattuvuse korral tuleb lähtuda kõige rangemast nõudest. Joogivee puurkaevu sanitaarkaitseala ja kuja kattumise korral tuleb lähtuda kõige rangemast nõudest. Kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitiste

teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast. Kui vooluhulk on kuni $10 \text{ m}^3/\text{d}$, peab kuja olema 10 meetrit; kui vooluhulk on üle $10 \text{ m}^3/\text{d}$, peab kuja olema 20 meetrit. Purgimissõlme kuja peab olema 30 meetrit.

Reoveepuhasti asukoha valikul tuleb arvestada:

- et reoveepuhasti paikneks kohas, kus reoveepuhasti avarii korral reovesi ei ohusta põhjavett;
- et reoveepuhasti jääks asulast valdavate tuulte suhtes allatuult, välja arvatud kinniste süsteemide korral;
- et reoveepuhasti paikneks kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- olemasolevat kanalisatsiooni ja selle seisundit;
- maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi.

Väike- ja suurpuhastite nõutavad kujad sõltuvalt reovee puhastamiseks kasutatavast tehnoloogiast ja reoveesette töötlemise viisist ja reoveepuhasti projekteeritud reostuskoormusest.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;
- septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala;
- see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanaliseerimis- ja veekaitse ehitiste veekaitse nõuded“ §-s 7. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, maapinna langusest ning ei tohi olla väiksem kujast:

Maapinna lang, %	Kuja (meetrites)		
	Suublaks olev pinnas ja selle omadused		
	Keskliivast peenem liiv ja muu peenterine pinnas, mille $d_{10}^1 < 0,1 \text{ mm}$	Peenliivast jämedam liiv ja muu keskterine pinnas, mille $d_{10}^1 > 0,1 \text{ mm}$	Moreen
< 5	30	50	30
5-15	20	30	20

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett juhtida pinnasesse, arvestades veeseaduse § 241 lõigetes 8 ja 9 sätestatud erisusi, järgmistes kogustes:

- kuni 50 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- kuni 5 m³ ööpäevas kaitstud, suhteliselt kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel, kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist;
- kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, välja arvatud vesikäimlast pärit reovesi;
- kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist;
- 10–50 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee süvapuhastust, mille tulemusel heitvesi vastab nõuetele, mis on lisas 1 esitatud reoveekogumisala kohta, mille reostuskoormus ületab 100 000 ie.

1.13 Puurkaevude sanitaarkaitsevöönd

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655);
 Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks* (RT I, 12.04.2011, 19);
 Vabariigi Valitsuse määrus 29.11.2012 nr 99, *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed*¹.

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veemaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on:

- 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga;
- 50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihi kahe või enama puurkaevuga;

- 200 m veevõtukohest ülesvoolu, 50 m allavoolu ning 50 m veevõtukohest mõlemale poole mööda veekogu kaldaga risti tõmmatud ja veevõtukohta läbivat joont, kui vett võetakse vooluveekogust;
- veekogu akvatoorium koos 90 m laiuse kaldavööndiga, kui vett võetakse seisuveekogust.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks on kehtestatud keskkonnaministri 16.12.1996 määrusega nr 61. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

- 10 meetrit suurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks;
- 30 meetrit suurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud;
- 10 meetrit suurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 50 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud vastavalt veehaarde ja põhjavee seisundi eksperdihinnangule, mille on koostanud hüdrogeoloogiliste uuringute tegevusluba omav isik, ning sanitaarkaitseala vähendamiseks on saadud Terviseameti kirjalik nõusolek.

Sanitaarkaitseala võib ulatuda veevõtukohest kuni 200 m, kui põhjaveekihist võetakse üle 500 m³ vett ööpäevas. Sellise sanitaarkaitseala piirid kehtestab veehaarde projekti alusel Keskkonnaamet.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud: veehaarderajatiste teenindamine; metsa hooldamine; heintaimede niitmine ja veeseire.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitsealades sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel ja veekogu akvatooriumi osal, mis jääb veehaarde sanitaarkaitsealasse.

Keskkonnaamet võib vajaduse korral veehaarde omanikult või valdajalt nõuda sanitaarkaitseala piiride tähistamist looduses või sanitaarkaitseala piirdeaeda. Vastavad nõuded esitatakse projekteerimistingimustes või olemasolevate veehaarete korral kohustuslikes ettekirjutustes.

Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitse- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded (RT I 2001, 72, 443); Keskkonnaministri 10.05.2016 määrus nr 11, *Maapinna kalde määramise alused ning erandid kaldega alade väetamisel* (RT I, 13.05.2016, 2) Keskkonnaministri 30.12.2002. a määrus nr 78, *Reoveesette põllumajanduses, haljastuses ja rekultiveerimisel kasutamise nõuded* (RTL 2003, 5, 48).

1.14 Põllumajanduslik reostus

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655);
 Vabariigi Valitsuse 28.08.2001. a määrus nr 288, *Veekaitse- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded* (RT I 2001, 72, 443);
 Keskkonnaministri 10.05.2016 määrus nr 11, *Maapinna kalde määramise alused ning erandid kaldega alade väetamisel* (RT I, 13.05.2016, 2)
 Keskkonnaministri 30.12.2002. a määrus nr 78, *Reoveesette põllumajanduses, haljastuses ja rekultiveerimisel kasutamise nõuded* (RTL 2003, 5, 48).

Põhja- ja pinnavee kaitseks põllumajanduslikest reostusallikatest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb järgida Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud mineraalväetiste, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõudeid.

Sõnnikuga on lubatud anda haritava maa ühe hektari kohta kuni 170 kg lämmastikku ja viie aasta keskmisena kuni 25 kg fosforit aastas, sealhulgas loomade karjatamisel maale jäävas sõnnikus sisalduv lämmastik ja fosfor.

Vedel- ja tahesõnnikut ning muid orgaanilisi väetisi ei tohi laotada 1. detsembrist kuni 20. märtsini ega muul ajal, kui maapind on kaetud lumega, külmunud või perioodiliselt üle ujutatud või veega küllastunud. Kasvavate kultuuridega kaetud haritavale maale tohib 1. novembrist kuni 30. novembrini laotada sõnnikut juhul, kui see 48 tunni jooksul mulda viiakse.

Väetise laotamine pinnale on keelatud haritaval maal, mille maapinna kalle on üle 10 protsendi. Kui maapinna kalle on 5–10 protsenti, on pinnale väetise laotamine keelatud 1. oktoobrist kuni 20. märtsini. Vastavad kehtivad erandid on välja toodud keskkonnaministri 10.05.2016 määru- ses nr 11.

Väetise laotamine on keelatud ka:

- veekogude veekaitsevööndis,
- allikate ja karstilehtrite ümbruses 10 meetri ulatuses veepiirist või karstilehtri servast,
- põhjaveehaarde (kaevu) sanitaarkaitsealal, laiusega kas 30 m või 50 m kaevust,

- Looduslikul rohumaal (v.a arvatud loomade karjatamisel maale jäävas sõnnikus sisalduv lämmastik ja fosfor).

Lämmastikku sisaldavaid mineraalväetisi ei tohi laotada 15. oktoobrist kuni 20. märtsini.

Põllumajandusmaa ühe hektari kohta tohib pidada aasta keskmisena kuni kahele loomühikule vastaval hulgal loomi. Rohkem kui kahele loomühikule vastaval hulgal loomi ühe hektari kohta tohib pidada nõuetekohase mahutavusega sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla ning sõnniku laotamislepingu või ostu-müügilepingu olemasolu korral. Kõikidel loomapidamishoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi, peab olema lähtuvalt sõnnikuliigist sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla.

Veekogu veekaitsevööndis on 31. oktoobrist kuni 30. aprillini keelatud loomade karjatamine. Ülejäänud perioodil on loomade karjatamine lubatud juhul, kui täidetakse veeseaduses näidatud tingimusi.

Põllumajanduses, haljastuses ja rekultiveerimisel reoveesette kasutamisel tuleb järgida keskkonnaministri määrusega kehtestatud nõudeid. Põllumajandustootjal on soovitatav järgida head põllumajandustava st üldtunnustatud tootmisvõtteid ja -viise, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale.

Reoveesete on reoveest füüsikaliste, bioloogiliste või keemiliste meetoditega eraldatud vee ja tahke aine segu. Sete on töödeldud ehk stabiliseeritud, kui selles sisalduv orgaaniline aine on pinna- ja põhjaveele, mullale, taimedele, loomade ja inimese tervisele ohutuks muudetud näiteks kompostimise ja keemilise või termilise töötlemise abil.

1.15 Maaparandussüsteemidega seotud nõuded

Alus: *Maaparandusseadus* (RT I, 01.09.2015, 22);
 Vabariigi Valitsuse 03.01.2006. a korraldus nr 1, *Riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude loetelu* (RT III, 18.12.2012, 4);
 Vabariigi Valitsuse 8.03.2012. a korraldus nr 116, *Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine* (RT III, 13.03.2012, 2).

Maaparandus on maa kuivendamine, niisutamine ja maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine, samuti happeliste muldade lupjamine ning agromelioratiivsete, kultuurtehniliste ja muude maaparandushoiutööde tegemine maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamiseks või keskkonnakaitseks. Maaparandussüsteem käesoleva seaduse tähenduses on maatulundusmaa kuivendamiseks ja niisutamiseks ning keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum, mis on kantud registrisse.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Reguleeriv võrk peab tagama maaviljelu-

seks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu. Maaparandussüsteemi eesvool on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Riigi poolt korrashoitavad ühiseesvoolud

Veekogu		Riigi poolt korrashoitava ühiseesvoolu lõigu		
kood	nimi	pikkus	alguspunkti kirjeldus	lõpp-punkti kirjeldus
1023606	Aardla jõgi	0,1	regulaatori väljavoolu ots	Tõrvandi–Roiu–Uniküla mnt sild
1039000	Ilmatsalu jõgi	23,2	suue	Hulja ojast 3,42 km vv Tartu–Valga rdt sillast 4,17 km vv
1039200	Väänoja	5,9	suue	Ülenurme–Külitse mnt truubist 0,18 km vv
1044400	Porijõgi	6,6	Tõrvandi–Roiu–Uniküla mnt sillast 0,97 km vs	Tartu–Põlva rdt sild

Kinnisasja kasutusotstarbe muutmine maaparandusseaduse tähenduses on maatulundusmaal:

- haritava maa või loodusliku rohumaa kõlviku muutmine metsamaa kõlvikuks;
- metsamaa kõlviku muutmine haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvikuks;
- haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvikul puittaimedega istanduse rajamine.

Kui kinnisasjal paikneb maaparandussüsteem, võib selle kinnisasja siht- ja kasutusotstarvet muuta ning seda kinnisasja ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada Põllumajandusameti eelneva kooskõlastuse alusel.

Maaparandussüsteemi uuendamine on selle iganenud või lagunened osade uutega asendamine või täiendamine, kraavide taastamine esialgsel kujul ja maaparandussüsteemi osade täiendamine maaparandussüsteemi üldparameetreid oluliselt muutmata.

Maaparandushoidu korraldavad: maavaldaja; maavaldajad, kes saavad kasu ühiseesvoolu toimimisest, kas seltsingulepingu alusel või käesolevas seaduses sätestatud maaparandusühistu kaudu; riik Põllumajandusameti kaudu riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude osas.

Riik kui maaparandussüsteemi omanik korraldab maaparandushoidu riigi omandis oleval kinnisasjal riigivara valitseja või selleks volitatud esindaja kaudu.

Maaparandussüsteem ehitatakse maaparandussüsteemi ehitusloa alusel, järgides maaparandussüsteemi ehitusprojekti ja maaparandussüsteemi ehitamise tehnilisi nõudeid.

Maaparanduse väikesüsteem on:

- kraavkuivendusvõrk, mis paikneb ühe kinnisasja piires kuni 20 hektari suurusel maaparandussüsteemi maa-alal;
- dreneažkuivendusvõrk või niisutusvõrk, mis paikneb ühe kinnisasja piires kuni 2 hektari suurusel maaparandussüsteemi maa-alal;
- tiik, mis paikneb eespool nimetatud niisutusvõrguga ühel kinnisasjal ja mis mahutab kuni 3000 m³ niisutamiseks kasutatavat vett.

Maaparandussüsteemi ehitamise tehnilised nõuded kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

1.16 Välisõhu kvaliteedi kaitse

Alus: *Atmosfääriõhu kaitse seadus*¹(RT I, 05.07.2016, 1);
Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75, *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*

Välisõhk on hooneväline troposfääriõhk, välja arvatud õhk töökeskkonnas. Saasteaine käesoleva seaduse tähenduses on igasugune välisõhus olev aine või ainete segu, millel võib olla ebasoodne mõju inimese tervisele või keskkonnale. Heiteallikas on saasteaineid, müra, infra- või ultraheli välisõhku väljutav objekt.

Saasteainetele on keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ kehtestatud piirväärtused ja sihtväärtused.

Õhukvaliteedi piirväärtus on saasteaine lubatav kogus välisõhu ruumalaühikus või pinnaühikule sadestunud saasteaine lubatav kogus, mis nimetatud koguse ületamise korral tuleb saavutada kindlaksmääratud aja jooksul ja mida edaspidi ei tohi enam ületada. Piirväärtuse kehtestamise eesmärk on vältida, ennetada või vähendada saasteaine ebasoodsat mõju inimese tervisele või keskkonnale. Õhukvaliteedi piirväärtuse ületamise korral eeldatakse olulise keskkonnanähtingu tekkimist.

Õhukvaliteedi piirväärtuse lubatud ületamise määr on protsentides väljendatud osa õhukvaliteedi piirväärtusest, mille võrra seaduses sätestatud tingimustel võib kehtestatud piirväärtust ajutiselt ületada.

Õhukvaliteedi sihtväärtus on saasteaine kogus välisõhu ruumalaühikus või pinnaühikule sadestunud saasteaine kogus, mis tuleb nimetatud koguse ületamise korral saavutada asjakohaste meetmetega, mis ei too kaasa ebaproportsionaalselt suuri kulutusi, kas kindlaksmääratud aja jooksul või võimalikult kiiresti. Sihtväärtuse eesmärk on parandada õhukvaliteeti ja vältida või vähendada ebasoodsat mõju inimese tervisele ja keskkonnale.

Heiteallika valdaja peab tagama, et tema käitamisest oleval heiteallikast välisõhku väljutatava saasteaine heitkogus ei põhjustaks õhukvaliteedi piir-

või sihtväärtuse ületamist väljaspool käitise tootmisterritooriumi. Sellise tegevuse kavandamisel, mis võib tõenäoliselt põhjustada saasteaine kohta kehtestatud õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamist maapinnalähedases õhukihis, tuleb heiteallikate asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud.

Keelatud on ehitada paikseid heiteallikaid, millest saasteained väljutatakse välisõhku kõrgemal kui 250 meetrit maapinnast.

1.17 Müra tase

Alus: *Atmosfääriõhu kaitse seadus*¹(RT I, 05.07.2016, 1); Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71, Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid (RT I, 21.12.2016, 27) Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* Vabariigi Valitsuse 26.01.1999. a määrus nr 38, Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine (RT I 1999, 9, 138; 2000, 66, 427; 2001, 67, 403; 97, 613; 2002, 66, 402; 2005, 6, 23);

Müra eluruumis ei tohi ületada päeval 40 detsibelli ja öösel 30 detsibelli. Liikluse müra ning tehnoeadmete müra normtasemed elamutes ja ühiskasutusega hoonetes on täpsustatult kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42.

Inimtegevusest põhjustatud olmemüra ehitistes loetakse vastuvõetavaks, kui ehitis vastab projekteerimismääruste eelnõu EPN 16.1 «Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest» (1999) nõuetele.

Välisõhus leviv müra on inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiged või liikuvad saasteallikad. Välisõhus leviva müra hulka ei kuulu olmemüra, meelelahutusürituste müra, töökeskkonna müra ning riigikaitselise tegevusega tekitatud müra.

Müra tekitamine põhjendamatult on keelatud.

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed. Müra normtasemed on müraindikaatorite suurimad lubatud arvsuurused, mis sõltuvad müra liigist (liikluse müra, tööstuse müra) ning maa-ala iseloomust. Müra normtasemeteks on piirväärtus ja sihtväärtus:

- müra piirväärtus - suurim lubatud mürataseme, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus - suurim lubatud mürataseme uute planeeringutega aladel (maakasutuse juhtotstarbe muutmisel).

Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest. Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele määratakse mürakategooriad üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel järgmise jaotusega:

I kategooria - virgestusrajatise maa-alad;

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

III kategooria - keskuse maa-alad;

IV kategooria - ühiskondliku hoone maa-alad;

V kategooria - tootmise maa-alad;

VI kategooria - liikluse maa-alad.

Välisõhus leviva müra lubatud taseme osas tuleb lähtuda alljärgnevas tabelis toodud piir- ja sihtväärtuste arvsuurustest. Müraallika valdaja peab tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra.

Liiklus- ja tööstusmüra normtasemed (ekvivalenttase L_{pA} , eq, T, dB)

Kategooria	Aeg, indikaator	Piirväärtus		Sihtväärtus	
		Liiklusmüra	Tööstusmüra	Liiklusmüra	Tööstusmüra
I kategooria	päev, L_d	55	55	50	45
	öö, L_n	50	40	40	35
II kategooria	päev, L_d	60/65 ¹	60	55	50
	öö, L_n	55/60 ¹	45	50	40
III kategooria	päev, L_d	65/70 ¹	65	60	55
IV kategooria	öö, L_n	55/60 ¹	50	50	45

¹ müratundliku hoone teepoolsel küljel

Päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00–23.00 ja 23.00–7.00.

Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kell 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00.

Müra normtasemeid ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

1.18 Jäätmekäitlus

Alus: *Jäätmeseadus* (RT I, 25.10.2016, 8);
Keskkonnaministri 29.04.2004. a määrus nr 38, *Prügila rajamise, kasutamise ja sulgemise nõuded* (RT I, 19.12.2015, 3);

Ülenurme Vallavolikogu 19.04.2011 määrus nr 5, *Jäätmehoolduseeskiri* (RT IV, 05.09.2013, 31);
Ülenurme ja Haaslava valla ühine jäätmekava 2016 – 2020
Vastu võetud Ülenurme Vallavolikogu 13.09.2016 määrusega nr 9.

Jäätmehooldus on jäätmekäitlus, järelevalve jäätmekäitluse üle ja jäätmekäitluskohtade järelhooldus.

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine ja kõrvaldamine, sealhulgas vahendaja või edasimüüja tegevus.

Jäätmete kogumine on jäätmete kokkukorjamine, sealhulgas jäätmete eelsortimine ja eelladustamine ning mehaaniline töötlemine ilma jäätmete koostist ja olemust muutmata, eesmärgiga vedada need edasiseks käitlemiseks jäätmekäitluskohta.

Jäätmete liigiti kogumine on tegevus, mille käigus jäätmed eraldatakse liigi ja olemuse alusel nende edasise käitlemise lihtsustamiseks, sealhulgas taaskasutamise soodustamiseks. Jäätmeid kogutakse liigiti, kui see on tehniliselt, keskkonnaseisukohast ja majanduslikult teostatav, ning neid ei segata teiste jäätmete ega muude materjalidega, millel on erinevad omadused.

Jäätmete taaskasutamine on jäätmekäitlustoiming, mille peamine tulemus on jäätmete kasutamine kasulikult otstarbel selliselt, et nad asendavad teisi materjale, mida muidu oleks sellel otstarbel kasutatud, või jäätmete ettevalmistamine nende eelnimetatud otstarbel ja viisil kasutamiseks kas tootmises või majanduses laiemalt.

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskoha, kaasa arvatud prügila asukoht määratakse planeerimisseaduses sätestatud korras.

Iga tegevuse juures tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ning kui see ei ole muude jäätmekäitlusmoodustega võrreldes ülemääraselt kulukas.

Kohaliku omavalitsuse üksus korraldab jäätmete sortimist, sealhulgas liigiti kogumist, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Sortimisel eraldatakse taaskasutatavad jäätmed ning ohtlikud jäätmed ülejäänud jäätmetest, kui see on tehniliselt teostatav ja sellega ei kaasne ülemääraseid kulusi. Kui see on tehniliselt, keskkonna seisukohast ja majanduslikult teostatav, peab kohaliku omavalitsuse üksus

korraldama vähemalt paberi-, papi-, metalli-, plasti- ning klaasijäätmete liigiti kogumise.

Prügila on jäätmekäitluskoht, kus jäätmed ladestatakse maa peale või maa alla, kaasa arvatud jäätmekäitluskoht, kuhu jäätmetekitaja ladestab jäätmed tekkekohal (käitisesisene prügila), ja jäätmekäitluskoht, mida kasutatakse püsivalt jäätmete vaheladustamiseks vähemalt aasta vältel. Prügila liigid sõltuvalt ladestatavate jäätmete omadustest on: ohtlike jäätmete prügila; tavajäätmeprügila; püsijäätmeprügila.

Prügila kavandatakse kohta, kus prügilast lähtuv keskkonnaoht ja keskkonnahäiringud on võimalikult väikesed. Prügila kavandatakse võimalikult pika kasutusega. Prügila kasutusiga on vähemalt 25 aastat.

Prügila rajatakse teistest ehitisest kaugusele, mis tagab, et prügilast lähtuvate keskkonnahäiringute mõju nendele ehitistele ja ehitiste kasutamisele oleks tühine. Vahemaa peab olema vähemalt 300 meetrit, kui ei ole selge, et keskkonnahäiringud oleksid tühised ka väiksema vahemaa korral. Prügila asukoha valikul juhendatakse muuhulgas:

- maa sihtotstarbest, planeeringust ja haldusjaotusest;
- riigi jäätmekavast;
- maa-ala geoloogilistest ja hüdrogeoloogilistest tingimustest, sealhulgas põhjavee reostustundlikkusest tuleneva ohu suurusest;
- lennuohutusest tulenevatest nõuetest ning suurenenud ohust, mida tekitab prügila lennujaama läheduses;
- ohust, mida tekitab prügila põllumajandusmaade ja veekogude läheduses;
- prügila ja asustusalade, eriti tiheasustusalade vahemaast.

Ülenurme valla jäätmehoolduseeskiri reguleerib jäätmehoolduse korraldust Ülenurme valla haldusterritooriumil eesmärgiga säilitada Ülenurme vallas puhas ja tervislik elukeskkond. Jäätmehooldust valla haldusterritooriumil korraldab ja kontrollib Ülenurme Vallavalitsus.

Juriidilistele ja füüsilistele isikutele on valla haldusterritooriumil eeskirja täitmine kohustuslik.

1.19 Tuleohutusnõuded

Alus: *Tuleohutuse seadus* (RT I, 30.12.2015, 52);
Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I, 05.06.2015, 4).

Tuleohutusnõue on tehniline norm või tegevuspiirang, mille eesmärk on tagada ehitise, seadme töö või isiku tegevuse tuleohutus ning tulekahju puhkemise korral evakuatsiooni ja päästetöö võimalikkus.

Isik on kohustatud:

- järgima tuleohutusnõudeid;

- kontrollima tema valduses oleva kinnisasja, ehitise, ruumi, seadme ja nende kasutamise ohutust ja nõuetekohasust (edaspidi enesekontroll);
- tagama küttesüsteemi, grillseade ja muude seadmete ja paigaldiste kasutamisel ning küttekoldevälise tule ja tuletöö tegemisel ohutuse inimese elule, varale ja keskkonnale;
- tagama ehitises nõutavate päästevahendite ja ehitises nõutavate käesoleva seaduse §-s 30 nimetatud tuleohutuspaigaldiste olemasolu ja korrashoiu;
- rakendama tulekahju tekkimist vältivaid meetmeid ning hoiduma tegevusest, mis võib põhjustada tulekahju;
- tagama ohutu evakuatsiooni;
- teavitama isikute elu ja tervist ähvardavast ohust ettevõtte või asutuse juhti ning Päästeametit;
- rakendama tulekahju leviku takistamiseks ja tulekahju kustutamiseks esmaseid meetmeid;
- teadma oma kohustusi tulekahju korral;
- tulekahju avastamisel teatama sellest viivitamata Euroopa ühtsel hädaabinumbril 112;
- abistama riiklikku järelevalvet teostavat ametiisikut igakülgset järelevalve teostamisel ja tulekahju tekkepõhjuste väljaselgitamisel, säilitades põhjuste väljaselgitamiseni tulekahju tagajärjel tekkinud olukorra, kui see ei põhjusta edasisi kahjustusi;
- täitma riiklikku järelevalvet teostava ametiisiku ettekirjutusi tähtaegselt.

Ettevõtte või asutuse juht on kohustatud:

- korraldama töötajale või teenistujale enne tööle asumist või töö vahetamist töökohale ja ametile vastava tuleohutuse koolituse ning vähemalt üks kord aastas töötajatele õppuse evakuatsiooni ja tulekahju korral tegutsemise kohta, kui käesolev kohustus tuleneb seadusest;
- tutvustama töötajale tuleohutusnõudeid lähtuvalt tema töö iseloomust ja -kohast ning kontrollima nende täitmist;
- tagama töötajatele tuleohutuspaigaldiste ja päästevahendite kättesaadavus ja kasutamisoskus;
- teavitama töötajaid võimalikust tuleohust ning tulekahju vältimise meetmetest

Kohaliku omavalitsuse üksus võib ehitusseadustikus sätestatud ehitus- või kasutusloa anda, kui Päästeamet on kooskõlastanud ehitusprojekti või kasutusloa andmise ehitise kohta, mille kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded.

Tuletöö on: gaaskeevitustöö; elekterkeevitustöö; põlevvedelikuga metalli lõikamine; ketaslõikuriga metalli lõikamine; bituumeni ja muu põlevmastiksi kuumutamine ja kasutamine; gaasleegi kasutamine; muu tegevus, mille käigus kasutatakse leeki, tekivad sädemed või temperatuur, mille mõjul võib süttida ümbritsev põlevmaterjal, tekitades sellega reaalse tuleohu. Seaduse tähenduses ei käsitata tuletööna küttekolde kasutamist või küttekoldevälise tule tegemist ja grillseadme kasutamist.

Päästeamet määrab tuleohtliku aja ja piirkonna, kus metsa- ja muu taimestikuga ning turbapinnasega alal on keelatud:

- küttekoldevälise tule tegemine, välja arvatud selleks ettevalmistatud kohas;
- kuluheina ja roostiku põletamine;
- muu tegevus, mis võib põhjustada tulekahju.

Päästeamet määrab suure tuleohuga aja ja piirkonna, kus on metsas keelatud küttekoldevälise tule tegemine, grillseadme kasutamine, suitsetamine või võõras metsas viibimine. Tuleohtliku ning suure tuleohuga aja alguse ja lõpu määramise korralduse teeb Päästeamet avalikult teatavaks ning see jõustub väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldamisele järgneval päeval.

Põlevmaterjali ei tohi hoida ehitises, selle all või vahetus läheduses selliselt, et see põhjustaks tuleohu või raskendaks päästetööd.

Laoplatsil peab põlevmaterjali paigutama sellisesse kohta ja sellises koguses, nagu on laohoone või -platsi plaanis määratud. Plaani peab panema välja laohoone või -platsi sissekäigu juurde nähtavale kohale. Tootmis- ja laohoones märgitakse läbikäigu piir ja materjali põrandale ladustamise koht hästi nähtava piirjoonega.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatel nimetatud arväärtustest.

1.20 Maavarade kasutamine

Alus: *Maapõueseadus* (RT I, 10.11.2016,1).

Maapõu on käesoleva seaduse tähenduses maismaal, sise- ja piiriveekogudes, territoriaal- ja sisemeres ning majandusvööndis inimtegevuseks tehniliselt ja majanduslikult kättesaadav maakoore osa.

Maavara on looduslik kivim, setend, vedelik või gaas, mille omadused vastavad maapõueseaduse §-s 22 nimetatud või selle alusel kehtestatud nõuetele või uuringu tellija esitatud nõuetele ja mille lasund või selle osa on maardlana keskkonnaregistrisse kantud.

Maardla on üldgeoloogilise uurimistöö või geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või selle osa koos vahekihtidega.

Maavara kaevandamine (edaspidi kaevandamine) on maavara looduslikust seisundist eemaldamise ettevalmistamiseks tehtav töö, maavara looduslikust seisundist eemaldamine ning mäeeraldise ja mäeeraldise teenindusmaa piires kaevise vedu ja esmane töötlemine. Maavara kasutamine on maavara tarbimine seda võõrandamata või kasutamine looduslikus seisundis.

Riigile kuuluvad:

- aluspõhja maavara;
- avalikus veekogus asuv maavara.

Aluspõhja kivimi, setendi, vedeliku või gaasi arvele võtmata looduslik lasund kuulub riigile ning sellele kinnisomand ei ulatu, kui seda ei tingi kinnisasja kasutamise otstarve. Aluspõhi on käesoleva seaduse tähenduses maapinnal avanevad või pinnakatte alla mattunud ennejääaegse tekkega kivimid.

Riigile kuuluv maavara (aluspõhja maavara ja avalikus veekogus asuv maavara) ei ole looduslikul kujul tsiviilkäibes.

Maavarade arvestust peetakse üldgeoloogilise uurimistööga, geoloogilise uuringuga, maavara kaevandamise mahu aruannetega ning Keskkonnaameti nõusolekul markšeiderimõõdistusega saadud geoloogilise teabe alusel keskkonnaregistri seaduses sätestatud korras.

Maardlad Ülenurme vallas (Maa-ameti maardlate rakenduse andmetel)

Maardla nimi	Registrikaardi nr	Pindala (ha)
Aardlapalu liivamaardla	0274	46,16
Tatra (Nõo, Unipiha, Luke) turbamaardla*	0607	767,9

*Paikneb valla territooriumil osaliselt.

Kui maapõueseadus ei sätesta teisiti, tohib kaevandada ainult maavara, mis on aktiivse tarbevaruna arvele võetud või aktiivse reservvaruna kaevandatavaks ja kasutatavaks tunnistatud.

1.21 Riigikaitse ehitise piiranguvöönd

Alus: Kaitseministri 26.06.2015. a määrus nr 16, *Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta* (RT I, 28.06.2015, 14).

Üldiste riigikaitse ehitiste vajaduste arvestamiseks on Ülenurme valla üldplaneeringu kaartidel kajastatud riigikaitse ehitise piiranguvööndi ulatus. Ülenurme valla territooriumile ulatub Kaitseministri 26.06.2015. a

määrus nr 16, *Riigikaitse ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta* LISA 1 alusel määratud Tartu linnas paiknev Tartu maleva staabi- ja tagalakeskus, mille piiranguvöönd on 300 m.

Riigikaitse ehitise piiranguvöönd on riigikaitse ehitist ümbritsev ala, kus asuvad ehitised või kus toimuv tegevus võib ohustada riigikaitse ehitist või mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet. Oht riigikaitsele ehitisele on olukord, kus ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine võib põhjustada riigikaitse ehitise töövõime ning ehitise kasutamise eesmärgist ja otstarbest tulenevate ülesannete täitmise vähenemise.

Piiranguvööndi ulatuses tuleb koostatavad planeeringud ja projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Kaitseministeerium teavitab planeeringu algatajat ja ehitise püstitamise, laiendamise või ümberehitamise projekteerimistingimuste andjat, ehitusloa eelnõu või ehitusteatiset menetlejat ehitusseadustiku § 120 lõikes 1 sätestatud kooskõlastamise kohustusest, kui ehitisregistri andmete põhjal selgub, et Kaitseministri 26.06.2015. a määrus nr 16 lisas 2 kehtestatud riigikaitse ehitiste piiranguvööndis kavandatakse eelnimetatud tegevusi või kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua lisas 2 kehtestatud riigikaitse ehitise töövõime vähenemise. Kaitseministeerium selgitab planeeringu algatajale, ehitise püstitamise või olemasoleva ehitise laiendamise või ümberehitamise kooskõlastuse taotlejale riigikaitse ehitise piiranguvööndi ruumilist ulatust ja paiknemist ning riigikaitse ehitise töövõime tagamisega seotud piiranguid.

Üle 28 m kõrguste ehitiste ning mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite kavandamine eeldab kõikjal Eestis Kaitseministeeriumi kooskõlastust. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varajases planeeringu ja/või projekteerimistingimuste koostamise staadiumis.

1.22 Jahipiirkond

*Alus: Jahiseadus (RT I, 01.12.2015, 7)
Keskkonnaministri 13.04.2004. a määrus nr 14, Alatskivi, Amme, Elva, Haaslava, Järvelja, Kambja, Kastre, Konguta, Kärevere, Laeva, Luunja, Meeksi, Nõgiaru, Nõo, Peipsiääre, Rannu, Tammistu, Vahelaane, Võnnu ja Ülenurme jahipiirkonna moodustamine (RT I, 13.06.2014, 10).*

Jahipiirkond on suurulukijahi pidamiseks moodustatud ala, mille jahimaa pindala ühes ringpiiris on vähemalt 5000 hektarit. Jahipiirkonna kasutusõigus on õigus korraldada jahipiirkonnas jahti ja teha jahiulukite seiret seaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktis sätestatud alustel ja korras.

Kinnisasjal jahipidamiseks tuleb kinnisasja omanikuga sõlmida leping. Riigimaa jahindusliku kasutamise leping sõlmitakse riigimaa valitseja määratud isikuga. Kui maaomanik ei ole oma maal jahipidamist keelanud, tohib ilma lepinguta jahti pidada piiramata või tähistamata kinnisasjal päikesetõusust päikeseloojanguni, kuid mitte lähemal kui 200 meetri kaugusel hoonest.

Ülenurme jahipiirkonna pindala on 9640 hektarit. Ülenurme jahipiirkonna piirikirjeldus on järgmine:

Ülenurme jahipiirkonna piir läheb Tartu–Valga maantee ja Tartu linna piiri ristumiskohast mööda Tartu linna piiri Haaslava kalamajandini Mõra jõel); sealt mööda Mõra jõge Tõrvandi–Kurepalu maantee, jätkudes mööda Tõrvandi–Kurepalu maanteed Haaslava–Ignase maanteeni; teeristist mööda Haaslava–Ignase maanteed Tõdraste–Uniküla maanteeni; edasi mööda Uniküla–Tõdraste maanteed Tartu–Petseri raudteeni ning mööda Tartu–Petseri raudteed Vana-Kuuste–Reola maanteeni, jätkudes mööda Vana-Kuuste–Reola maanteed Porijõeni; siitpeale mööda Pori jõge Tatra jõeni ning mööda Tatra jõge Virulase teeni; seejärel mööda Virulase teed Unipiha–Aakaru teeni ning mööda Unipiha–Aakaru teed Soonvaldi teeni; teeristist mööda Soonvaldi teed Tartu–Põlva kõrgepingeliini trassini; siis mööda Tartu–Põlva kõrgepingeliini trassi Karumäe kraavini, jätkudes mööda Karumäe kraavi Ilmatsalu jõeni ning mööda Ilmatsalu jõge Tartu–Valga maanteeni; seejärel mööda Tartu–Valga maanteed Tartu linna piirini.

LISA 3. ÜLENURME VALLAS KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE LOETELU

Käesolev Ülenurme vallas kehtestatud detailplaneeringute loetelu on toodud peale 07.12.2010. a, mil kehtestati Ülenurme valla üldplaneeringu teine etapp. Kehtestatud detailplaneeringute loetelu on toodud seisuga 01.01.2017. a. ja toodud üldplaneeringu maakasutuskaardil.

Tabel 1. Ülenurme valla kehtestatud detailplaneeringute loetelu.

DP nr kaardil	DP Nimetus
DP-01	Oskari, Tehnopargi tee maaüksuste ning lähiala DP
DP-02	Külitse küla, Välja ja Lesta kinnistute DP
DP-03	Õssu küla "AGT Vätilabori" katastriüksuse ja lähiala DP
DP-04	Õssu küla, Mündeli kinnistu DP
DP-05	Õssu küla Piibelehe 14 kinnistu DP
DP-06	Reola küla, Karja kinnistu DP
DP-07	Laane küla, Lennu 70 kinnistu DP
DP-08	Räni alevik, Ülle maaüksuse DP
DP-09	Ülenurme alevik, Villa tn 1,2,4,6,8,50 DP
DP-10	Uhti küla, Kermo maaüksuse DP
DP-11	Soinaste küla, Respo maaüksuse DP
DP-12	Ülenurme alevik, Tartu mnt 54 ja lähiala DP
DP-13	Soinaste küla, Mäku ja Tamme maaüksuste DP
DP-14	Ülenurme alevik, Nurme maaüksuse DP
DP-15	Õssu küla, Piibelehe tn 2,4,6,8,10 maaüksuste DP
DP-16	Ülenurme alevik, Sorgsepa kinnistu DP
DP-18	Soinaste küla, Rehetare tee 1,3 kinnistute DP
DP-17	Soinaste kül, Saia, Johannese 1,2,3,4,6 kinnistute DP
DP-19	Tõrvandi alevik, Tüki kinnistu DP
DP-20	Soinaste küla, Rõika kinnistu DP
DP-21	Räni küla, Pärna ja Keskküla kinnistute DP
DP-22	Soinaste küla, Respoldi kinnistu DP
DP-23	Räni küla, Tiigrisilma 6,8 DP
DP-24	Õssu küla, Pähna 9, 11 DP
DP-25	Õssu küla, Tiigi tee 2 kinnistu DP
DP-26	Ülenurme alevik, Sorgsepa Ulitsa kinnistu DP
DP-27	Räni küla, Keskküla kinnistu DP
DP-28	Ülenurme alevik, Vanamõisa platsi DP
DP-29	Soinaste küla, Kevini ja Luha kinnistute DP

DP nr kaardil	DP Nimetus
DP-30	Soinaste küla, Väljaku maaiüksuse DP
DP-31	Ülenurme alevik, Villa kinnistu DP
DP-32	Külitse küla, Puru, Pumba, Geelia, Järve tee 1, Järve tee 2, Pillapalu, Kiigemäe kinnistute DP
DP-33	Õssu küla, Tõnissoni maja ja EPMÜ Masinakuuri maaiüksuse DP
DP-34	Külitse küla, Aida/Lennuvälja tee 1, Roberti/Lennuvälja tee 9 ja Lennuvälja tee 13 DP
DP-35	Reola küla, Põlluveere kinnistu DP
DP-36	Lemmatsi küla Kraavi ja Külitse küla Lao kinnistute DP
DP-37	Tõrvandi alevik Kõivu maaiüksuse DP (kodulehel Lemmatsi küla Kõrtsu DP folderis)
DP-38	Räni küla Berry, Kastani, Saariku kinnistute DP
DP-39	Külitse küla, Pillapalu, Kiigemäe kinnistute DP
DP-40	Ülenurme alevik, Peetri kinnistu DP
DP-41	Soinaste küla, Karjäri kinnistu DP
DP-42	Külitse alevik, Adi, Arroli, Toominga kinnistute DP
DP-43	Õisu küla, Laikasküla kinnistu DP
DP-44	Soinaste küla, Rõika 1, Rõika 2 ja Rehe 3 kinnistute DP
DP-45	Ülenurme alevik, Veinioja maaiüksuse DP
DP-46	Tõrvandi alevik, Tamme 35 kinnistu DP
DP-47	Räni küla, Tiigrisilma tn 10, Kassisilma tn 5 ja 7 kinnistute DP
DP-48	Räni küla, Maarjatähe 14 kinnistu DP
DP-49	Lemmatsi küla, Teeääre, Lepalaane kinnistute DP
DP-50	Ülenurme alevik, Kasevälja tee 11 DP
DP-51	Tõrvandi alevik, Mürsepa kinnistu DP
DP-52	Soinaste küla, Masso kinnistu DP
DP-53	Soinaste küla, Saia kinnistu DP
DP-54	Räni küla, Raja ja Heina 16 kinnistute DP

LISA 4. ÜLENURME VALLA PÄRANDKULTUURIOBJEKTIDE LOETELU

Kaardistatud pärandkultuuriobjektid on toodud valla üldplaneeringu väärtuslike alade kaardil ja loetelu alljärgnevas tabelis Tabel 1. Täpsem informatsioon Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) poolt alates 2005. a kaardistatud pärandkultuuri objektidest Eestis on leitav RMK kodulehel <http://www.rm.ee/metsa-majandamine/parandkultuur>.

Tabel 1. Ülenurme valla pärandkultuuriobjektide loetelu.

ID registris	Objekti_nimi	Asustusüksus
-977031952	Tartu Ülikooli metsaosakonna puukool Eerikal	Räni küla
1581131952	Oru org	Lepiku küla
-139931924	Kivirist	Lepiku küla
-922631952	Oru talu koht	Lepiku küla
-1633931952	Kivi "Soolasööja suri"	Lepiku küla
665531952	Külvaja kolhoosi õunaaed	Reola küla
1963531952	Reola sild	Uhti küla
1211531952	Reola mõisa vesiveski koht	Uhti küla
-1467731952	Külvaja kolhoosi kontori esimene asukoht	Reola küla
1200431952	Reola kõrtsi koht	Uhti küla
-85831952	Nõukogude Liidu algaastatel toodetud saeraam	Uhti küla
49331952	Külvaja kolhoosi teine asukoht, Reola Kultuurimaja	Uhti küla
-1439431952	Haljasala pargiga Reola Kultuurimaja juures	Lepiku küla

ID registris	Objekti nimi	Asustusüksus
91431952	Katariina tamm	Uhti küla
1464631952	Reola mõis viinakööök (Vanajärve talu)	Uhti küla
949831952	Metsavahi maja	Uhti küla
-1347331952	Reola mõisa Lepiku karjamõis	Lepiku küla
1956231952	Preililomp	Lepiku küla
59031952	Kultusekivi	Lepiku küla
888331952	Reola mõis	Uhti küla
-25631952	Verstapost	Soinaste küla
281031952	Tartu Masintractorijaam (MTJ)	Tõrvandi alevik
1790731952	Vaitee koht	Reola küla
-1369731952	Aardla poldri pumbajaam nr. 1	Reola küla
-1215631952	Mõisnik P. Muna poolt kuivendatud heinamaa	Reola küla
1084131952	Tõrvandi mõis	Soinaste küla
1464731952	Variku koolimaja	Soinaste küla
-66631952	Arvatav kõrtsi koht	Soinaste küla

ID registris	Objekti nimi	Asustusüksus
-140731952	Ülenurme mõisa ja skulptuuride park	Ülenurme alevik
1047331952	Tõrvandi-Reola Rahvaraamatukogu Seltsi maja koht	Ülenurme alevik
-67831952	Miinimets	Ülenurme alevik
945231952	Aardla poldri pumbajaam nr. 2	Reola küla
-1743731952	Uhti kõrts	Reola küla
1659231952	Reola kool	Reola küla
2036031952	Endine Lennu suurfarm	Reola küla
-68731952	Teraviljaelevaator (hoidla)	Reola küla
-1288631952	Silotorn Reolas	Reola küla
1753231952	Matsi talu külakool	Reola küla
620531952	EPA Ülenurme ÕKM kahekordne eksperimentaalsigala	Reola küla
1321831952	Endine Ropka vahtkonna kordon	Täsvere küla
-2020031952	Endine Ropka vahtkonna metsatöölise maja	Täsvere küla
-2031031952	Tartu lennujaam	Reola küla

ID registris	Objekti nimi	Asustusüksus
553831952	Lennujuhtimistorn, ilmajaam	Reola küla
2029831952	Endine Lätiküla vahtkonna kordon	Läti küla
769031952	Läti osakonna elektrijõujaam	Läti küla
1249131952	Silotorn Läti külas	Läti küla
-910531952	Räni kõrts	Räni küla
1843531952	Räni mõisa laut	Räni küla
1380631952	Räni mõisa majandushoone (rehehoone)	Räni küla
1293431952	Lemmatsi mõisa laudad	Lemmatsi küla
-1537131952	Lemmatsi külanõukogu koht	Lemmatsi küla
369231952	Arvatav Lemmatsi kõrtsi koht	Lemmatsi küla
-1402731952	Ropka rahvamaja	Külitse küla
661031952	Tartu Lihakombinaadi Raja nuumasovhoos	Külitse küla
1951631952	Näitleja Lia Laatsi elukoht endises Araka talus	Külitse küla
1629631952	Arrako-Lepiko talu häärber	Külitse küla
-1884331952	Rein Taagepera kodukoht	Külitse küla
-1314531952	Külitse kõrtsi koht	Külitse küla
-1825931952	Teises Maailmasõjas langenute mälestusmärk	Külitse küla
-765031952	Külitse koolimaja	Külitse küla
1068831952	Sild vanal Tartu-Valga maanteel Külitse	Külitse küla

ID registris	Objekti nimi	Asustusüksus
-1915831952	Ropka vallamaja ja vaestemaja koht	Külitse küla
844231952	Kaku talukoht	Laane küla
-1826031952	Kahuripatarei asukoht	Külitse küla
-1922731952	Tartu Rajoonidevahelise Töuloomade Varumise kontor	Soosilla küla
-533 601304	Ropka raudteejaam	Laane küla
-1641739584	Ränna mõis	Räni alevik
326989792	Uhti mõis	Uhti küla

LISA 5. ROHELISE VÕRGUSTLIKU KOOSTAMISE METOODIKA

LISA 5. ROHELISE VÕRGUSTLIKU KOOSTAMISE METOODIKA	1
1 ROHEVÕRGUSTIKU METOODIKA JA ROHEVÕRGUSTIKU ALADEL LUBATUD TEGEVUSED	2
1.1 METOODIKA.....	2
1.1.1 MÕISTED.....	2
1.1.2 1.1.2 METOODIKA ROHEVÕRGUSTIKU KÄSITLEMISEL	3
1.1.3 Töö etapid.....	3
1.2 1. 2 ROHEVÕRGUSTIKU ALADEL LUBATUD TEGEVUSED	5

1 ROHEVÕRGUSTIKU METOODIKA JA ROHEVÕRGUSTIKU ALADEL LUBATUD TEGEVUSED

1.1 METOODIKA

1.1.1 MÕISTED

Võrk	on kogum riba- ja joonstruktuuridest (koridoridest), ribastruktuuride lõikumisel tekkivatest sõlmedest , eraldatult paiknevatest astmelaudadest ja ülemineku-aladest ehk (kaitse) puhvritest .
Ökoloogiline võrgustik	on osa ökoloogilisest infrastruktuurist, mis tagab ökoloogilise kommunikatsiooni (tasakaalustatud aine- ja energiaringed) erinevatel hierarhilistel tasanditel.
Roheline võrgustik	ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn rohelse domineerimisega ala. Käesolevas töös on kaasatud lisaks siseveekogud ja loodusliku ilmega avamaastikud.
Tuumala	Rohelise võrgustiku kui süsteemi komponent. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tuumaladel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitsealad väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne). Tuumalade käsitlemisel tuleb arvestada, et nende lahutamatuks osaks on äärealad.
Astmelaud	Tuumaladest eraldatult paiknev, vähem massiivne ja kompaktne sidusust tagav element. Käsitletavad kui madalamat järku tuumalad. Käesolevas töös on võrdsustatud tingimustelt tuumaladega (eeldavad sarnaseid maakasutustingimusi).
Koridor	Koridorid ehk ribastruktuurid. On tuumalasiid (ka astmelaudu) ühendavad roheline võrgustiku elemendid. Koridorid on tuumaladega võrreldes vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad.

1.1.2 1.1.2 METOODIKA ROHEVÕRGUSTIKU KÄSITLEMISEL

Rohelise võrgustiku määratlemist võib käsitleda kui territoriaalse planeerimise ja ruumikorraldamise võtet, mis juhindub võrgustiku ideest¹.

Taasiseseisvunud Eesti tingimustes² käsitles võrgustiku ideed üleriigiline planeering *EESTI 2010*, täpsemalt roheline võrgustiku kontseptsiooni rakendamist planeeringutes sh roheline võrgustiku parameetrite järgimist (suhtelised pindalad jms). Aastal 1999 allkirjastati Vabariigi Valitsuse korraldus maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* koostamise kohta. Maakonna teemaplaneeringu üheks oluliseks teemaks nimetati *Roheline võrgustik*.

Käesolevas töös põhineb rohevõrgustiku konstrueerimine EPMÜ ja AS Regio koostöös välja töötatud meetodikal (Sepp, Jagomägi, 2002). Sama meetodika alusel on koostatud ka Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*³ roheline võrgustiku osa. Meetodikat on kohandatud vastavalt Ülenurme valla eripärale ja töö täpsusastmele (M 1:15 000).

1.1.3 Töö etapid

Üldplaneeringus on rohevõrgustik kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheline domineerimisega ala. Sealhulgas on kaasatud ka siseveekogud ja loodusliku ilmega avamaastikud. Mõnel juhul on lisaks arvestatud osaliselt põllumajanduslike maastikega (eelkõige sidususe tagamiseks vajalike rohekoridoride puhul).

Tegemist on *roheline infrastruktuuriga*, mida võib võrrelda ülesehituselt mistahes teise taolisega. Struktuur on hierarhilise iseloomuga.

Üldplaneeringu koostamise käigus täpsustati ja korrigeeriti Ülenurme vallas maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratletud rohevõrgustikku.

¹ Ruumiplaneerimise kaasaegsed põhimõtted, sh võrgustiku käsitlus tulenevad muuhulgas Euroopa ruumilise planeerimise suundumustes (ESDP 1999), Euroopa säästva ruumilise arengu printsiipides (2000) ja Läänemere planeeringuministrite koostööprogrammis VASAB 2010+.

² Eesti oli esimesi maid Euroopas, kus juba kuuekümnendatel alustati territooriumi planeerimisega. Kaheksakümnendatel aastatel olid nüüdisaegsele ökovõrgustiku kontseptsioonile vastavad ideed (kompensatsioonialade võrgustik) välja töötatud ja planeerimises kasutusele võetud

³ Tartu Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond.

Esimese etapina kanti põhikaardi kihtide analüüsi põhjal kaardile rohelised alad, mis võiksid saada rohelise võrgustiku moodustamise aluseks.

Teise etapina kasutati nn välistamise võtet, mis tähendab, et:

- Kaardikihil selgitati välja valla tihedalt asustatud alad.
- Selgitati välja olemasolevate tehnokoridoride poolt hõlmatud ala.

Tihedalt asustatud ala ja tehnokoridoride poolt hõlmatud ala liideti, tulemusena saadi alad, mille kasutamine rohevõrgustiku konstrueerimisel valla tasandil on välistatud (vt joonis 3).

Edasise rohevõrgustiku konstrueerimise käigus ja uute andmete kogunedes, kaasati osaliselt rohealade koosseisu ka esmalt välistatud alasid. Seda peamiselt ribastruktuuride konstrueerimisel ja vajadusest käsitleda säilinud metsaalasid võimalikult kompaktselt.

Käesolevas üldplaneeringus määratleti rohevõrgustiku struktuuri-elementidena kolme tüüpi alasid:

- **Tuumalad;**
- **Astmelauad;**
- **Koridorid** (ribastruktuurid, mis tagavad rohevõrgustiku sidususe);

Loetletud struktuuri-elementide määratlemise aluseks olid eelkõige nende morfomeetriselised kriteeriumid (tuumaladel pindala ja läbimõõt, ribastruktuuridel laius), mis tagavad struktuuri kui terviku ökoloogilise toimimise ning looduslike alade osatähtsus. Hierarhilised tasemed ja vastavad parameetrid on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Tasemete hierarhilised parameetrid (Sepp, Jagomägi 2002). Tabelis kajastuvad lisaks valla tasandile ka täpsemad tasandid.

Alade astmed	Vaadeldava ala ulatus	RV tuumalad	Tuumalade läbimõõt	Riba-struktuuride läbimõõt	Võrgustiku-elementide vahekaugused "silmade suurus"
vald, suure linna osa, külade suur grupp	3...5km	Piirkonn a (maakonna) väikesed	1-2km	300...500 m	Min 300...500m Maks 1...2km
linnaosa, asum, külade grupp*	1...2km	Kohalik esimene	300-500m	100...200m	Min 100...200m Maks 300...500m
Kvartal*	300...500m	Kohalik teine	100-200m	30...60m	Min 30...50m Maks 100...200m
kodukoht, hoonete rühm*	100...200m	Detailne I	30-50m	10...20m	Min 10...20m Maks 30...50m
Kodumaja koos lähiümb rusega*	30...50m	Detailne II	10-20m	3...6m	

Tähtsaks komponendiks olid ka kaitsealuste või väärtustatud alade/objektidega seotud kriteeriumid, mis tulenevad vastavasisulistest

õigusaktidest (*looduskaitseadus, veeseadus* jt). Arvestati valla maastikuliste iseärasustega ja liikide elupaigaeelistustega. Oluline roll rohevõrgustiku alade valikul oli kavandatud ehitustegevusel. Enim mõjutas see ribastruktuuride paiknemist.

Üldplaneeringus on arvestatud rohevõrgustiku sidumise võimalustega naaberaladel põhikaardi andmete alusel.

Käesolev planeering ei anna garantiid rohevõrgustiku toimimiseks, vaid on toimimise eelduseks.

Edaspidi tuleb rohelise võrgustiku paiknemist täpsustada eraldi teemaplaneeringuga, kuna käesolev üldplaneering ei võimalda piisava detailsusastmega rohelise võrgustiku paiknemist ja maakasutustingimusi käsitleda.

1.2 1.2 Rohevõrgustiku aladel lubatud tegevused

Rohevõrgustiku aladel on lubatud poollooduslike koosluste ilmet ja liigikoosseisu tagavad tegevused, mis on loetletud *looduskaitseaduse* alusel kehtestatud *Keskkonnaministri 1. juuni 2004. a määruses nr 62, Loodushoiutoetuse taotlemise, taotluse läbivaatamise ja toetuse maksmise kord, nõuded toetuse maksmiseks ja toetuse määrad*. Täpsema informatsiooni saamiseks tuleb tutvuda määruse tekstiga.

Toetust antakse järgmiste tööde tarbeks:

- puisniidu hooldamine
- rannaniidu hooldamine
- rannaniidu tihedast pilliroost puhastamine
- loopealse hooldamine
- lamminiidu (luha), soostunud niidu või sooniidu hooldamine
- ebatasase või mätastunud lamminiidu, soostunud niidu või sooniidu niitmine ja kuni 1,5 meetri kõrgusest hõredast võsast puhastamine
- puiskarjamaa hooldamine
- aruniidu hooldamine
- «Looduskaitseaduse» § 69 punktis 1 nimetatud linnualal asuva poldri hooldamine
- poollooduslikel kooslustel loomade selle korra kohaseks karjatamiseks vajalike tarade ehitamine iga viie aasta järel
- niidu või loopealse puhastamine hõredast võsast (liituvusega 0,2–0,4), kui võsa on:
 - kuni 1,5 m kõrgune
 - üle 1,5 m kõrgune
- niidu või loopealse puhastamine keskmise tihedusega võsast (liituvusega 0,5–0,7), kui võsa on:
 - kuni 1,5 m kõrgune
 - üle 1,5 m kõrgune

- niidu või loopealse puhastamine tihedast võsast (liituvusega 0,8–1), kui võsa on:
- kuni 1,5 m kõrgune
- üle 1,5 kõrgune
- puisniidul ja puiskarjamaal puurinde liituvuse vähendamine puistu grupilise struktuuri taastamise eesmärgil:
- 1 kuni 2 liituvusastme võrra
- 3 kuni 4 liituvusastme võrra

Sealhulgas on lubatud määruses nimetatud viisil piirete rajamine: tara võib olla rajatud võrkaiana, okastraataiana, elektritarana või valmistatud kohalikust traditsioonilisest materjalist.

Soovitatud on järgmised tegevused:

- Hoidumine intensiivsest metsamajandusest, selle asemel valikraied;
- Loodusliku uuenduse kaitsmine – vältida rasket metsatehnikat, raie tööde läbiviimine ajal, mil pinnas on külmunud;
- Lageraialade taasmetsastamine, kasutades kohalikke liike ja vältides monokultuuride teket;
- Jäätmaade ja väheviljakate alade jätmise looduse meelevalda;
- Hekkide ning põõsa- ja puuderühmade rajamine /säilitamine põldude vahele, et vähendada avatud alade ja tuule negatiivset mõju;
- Looduse võimaluste suurendamine ja kaasa aitamine (lindude pesakastid, kitsede söögikohad jms).

Meetmed rohevõrgustiku alade jätkuvuse tagamiseks, mida omavalitsus saab rakendada:

- Metsastamine;
- Vähese mõjuga rekreatiivseks tegevuseks sobivate alade välja selgitamine (vähese mõjuga tegevused – näiteks suusatamine, matkamine, taluturism);
- Rohekoridoride säilimiseks/rajamiseks vajalike arvatavate investeerimise meetmete ja vajaduste selgitamine;
- Võimalike partnerite selgitamine rohevõrgustiku arendamisel;
- Koostöö kohaliku metskonnaga (sh maaomanike koolitamine, erametsaomanike ühistute loomine jne);
- Kaasata maaomanikke, nende osaluse määra selgitamine.

Lubatud on küttepuidu varumine oma metsast, mitte tulu teenimise eesmärgil.