

ÜLENURME VALLA ÜLDPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE

Vaheversioon (05.06.2017)



INSPIRING
ENVIRONMENT

2017

Ülenurme valla üldplaneeringu KSH aruanne. **Vaheversioon**

Nimetus Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Aruanne

Versioon Vaheversioon

Töö nr 15/PA/47

Aeg 05.06.2017

Üldplaneeringu koostaja Ülenurme Vallavalitsus

Address: Pargi 2, Ülenurme alevik, 61714

Telefon: 7502600

E-post: vald@ylenurme.ee

Üldplaneeringu konsultant OÜ Entec Eesti

Pärnu mnt 160J, 11317 Tallinn

Telefon: 6177430

E-post: entec@entec.ee

KSH koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ)

Reg nr 10705517

Address: Tõnismägi 3a-15, 10119 Tallinn

Telefon: 6117690

E-post: elle@environment.ee

KSH juhtekspert Pille Antons, MSc

Osalejad Helen Juhkama, MSc

Teve Kink, MSc

Toomas Pallo, MSc

Kasutustingimused © Käesolev aruanne on koostatud ja esitatud kasutamiseks tervikuna. Aruandes ja selle lisades esitatud kaardid, joonised, arvutused on autoriõiguse objekt ning selle kasutamisel tuleb järgida autoriõiguse seaduses sätestatud korda. Aruande omandamine, trükkimine ja/või levitamine ärilistel eesmärkidel on ilma Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ kirjaliku nõusolekuta keelatud. Aruandes toodud info kasutamine õppe- ja mitteärilistel eesmärkidel on lubatud, kui viidatakse allikale. Andmete kasutamisel tuleb viidata nende loojale.

SISUKORD

1	SISSEJUHATUS	5
2	PLANEERINGU SISU JA PEAMISTE EESMÄRKIDE ISELOOMUSTUS	6
3	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE PÕHIMÕTTED	8
4	RAHVUSVAHELISTE, EUROOPA LIIDU JA EESTI KESKKONNAKAITSE EESMÄRKIDEGA ARVESTAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	10
4.1	Säästev Eesti 21	10
4.2	Keskkonnastrateegia aastani 2030.....	11
5	PLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHADE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	13
5.1	Planeeringu koostamisel arvestatud arengudokumendid	13
5.2	Üleriigiline planeering Eesti 2030+	13
5.3	Tartumaa maakonnaplaneering	14
5.4	Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“	16
5.5	Ülenurme valla arengukava 2014-2019	17
5.6	Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014-2020.....	18
6	ALTERNATIIVSETE ARENGUSTENAARIUMITE VALIK.....	20
7	EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS.....	21
7.1	Asukoha üldiseloomustus.....	21
7.2	Sotsiaalne keskkond	22
7.3	Maastik, maakasutus ja maavarad	23
7.4	Pinna- ja põhjavesi.....	25
7.5	Välisõhu seisund ja müratase	26
7.6	Looduskaitsealad ja looduskaitsealused objektid	27
7.7	Kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid	29
7.8	Tehniline infrastruktuur ja jäätmemajandus.....	30
8	TÕENÄOLISED ARENGUD, KUI STRATEEGILIST PLANEERIMISDOKUMENTI ELLU EI VIIDA, JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE.....	33
9	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISE KESKKONNAMÕJUD	34
9.1	Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale	34
9.1.1	Asustusstruktuur ja selle arengusuunad	34
9.1.2	Ettevõtlus ja töökohad	36
9.1.3	Tehniline taristu ja liikumisvõimalused	37
9.1.4	Teenuste kättesaadavus.....	38
9.1.5	Elanike heaolu ja tervis.....	39
9.2	Mõju välisõhu kvaliteedile.....	41
9.3	Mõju pinnasele.....	42

9.4	Mõju maavaradele	43
9.5	Mõju pinnaveele ja põhjaveele	43
9.6	Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele ning loomadele	46
9.6.1	Maakasutuse planeerimine	46
9.6.2	Puhkealade reserveerimine.....	46
9.6.3	Roheline võrgustik.....	47
9.6.4	Kaitstavad loodusobjektid ja kaitstavad liigid	48
9.7	Mõju kultuuripärandile ja maastikele	48
9.8	Mõjude omavahelised seosed.....	51
10	NATURA EELHINDAMINE.....	52
10.1.1	Informatsioon kavandatava tegevuse kohta	52
10.1.2	Natura alade lühikirjeldus	52
10.1.3	Kavandatava tegevuse seotus kaitsekorraldusega.....	53
10.1.4	Kavandatava tegevuse mõju prognoosimine	53
10.1.5	Tulemuste kokkuvõte	54
11	OLULISE NEGATIIVSE KESKKONNAMÕJU VÄLTIMISEKS JA LEEVENDAMISEKS KAVANDATUD MEETMED	56
12	OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIREKS KAVANDATUD MEETMED JA INDIKAATORID.....	57
13	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE KORRALDAMISE JA AVALIKKUSE KAASAMISE TULEMUSED	58
14	KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISEL HINDAMISEL JA ARUANDE KOOSTAMISEL ILMNENUD RASKUSED.....	59
15	KOKKUVÕTE	60
16	KASUTATUD MATERJALID.....	61
17	LISAD	63

1 SISSEJUHATUS

Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on koostatav Ülenurme valla üldplaneering (edaspidi ka *üldplaneering* või *ÜP*). Üldplaneeringu eesmärk on luua ja korrastada valla elukeskkonda ning näha ette võimalused Ülenurme valla tasakaalustatud ja säästvaks arenguks läbi valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemise. Üldplaneering on koostatud kogu valla territooriumile.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Ülenurme Vallavalitsus. Ülenurme valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamine ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi ka *KSH*) on algatatud Ülenurme Vallavolikogu 17.03.2015 otsusega nr 11.

Ülenurme valla üldplaneeringu KSH on algatatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi ka *KeHJS*) § 33 lõike 1 punkti 2 ja § 35 lõike 1 ja 2 alusel. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt toimub üldplaneeringu koostamise algatamisel KSH algatamine ilma selle vajadust põhjendamata.

Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks on:

- hinnata üldplaneeringuga kavandatava elluviimisega kaasnevaid tagajärgi ning võimalikke muutusi keskkonnas, sealjuures nii positiivseid kui negatiivseid;
- välja tuua võimalikud olulised keskkonnamõjud;
- välja pakkuda negatiivsete mõjude vältimise ning leevendamise ja positiivsete mõjude suurendamise võimalusi.

KSH aruanne sisaldab muuhulgas selgitusi, kuidas on mõju hindamise tulemusi arvestatud planeerimisdokumendi koostamisel.

Laiemaks keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks on arvestada keskkonnakaalutlusi strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ning edendada säästvat arengut.

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel tuginetakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses KSH protseduurile ja sisule esitatud nõuetele. KeHJS § 56 lg 8 sätestab, et enne 01.07.2015 algatatud keskkonnamõju hindamine või keskkonnamõju strateegiline hindamine viiakse lõpule selle algatamise ajal kehtinud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt. Seetõttu on Ülenurme valla üldplaneeringu KSH läbi viimisel ja käesoleva aruande koostamisel lähtutud 23.03.2014 kehtinud KeHJS redaktsioonist.

Üldplaneeringut menetletakse kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse alusel, lähtudes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse selle koostamise ajal kehtima hakanud uute õigusaktidega.

Käesolev aruanne on KSH tulemuste vaheversioon, mis on seotud kooskõlastamisele suunatava üldplaneeringu lahendusega. KSH aruanne täieneb ja täpsustub paralleelselt edasise planeerimisprotsessiga.

2 PLANEERINGU SISU JA PEAMISTE EESMÄRKIDE ISELOOMUSTUS

Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on **Ülenurme valla haldusterritooriumi kohta koostatava uue ajakohastatud üldplaneeringuga kavandatavad ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused.**

Käesoleval ajal kehtib Ülenurme vallas üldplaneering, mis on kehtestatud kahes etapis. Esimene etapp kehtestati 10.02.2009 otsusega nr 1 ja teine etapp Ülenurme Vallavolikogu 7.12.2010 otsusega nr 39. Samuti kehtib Ülenurme vallas üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering "Viljandi maantee laiendus," mis on kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 29.

Ülenurme vald on olnud tugeva arendustegevuse surve all, mis on välja toonud vajaduse üldplaneeringu uuendamiseks. Ülenurme vallavalitsuse spetsialistide igapäevasest praktikast üldplaneeringu elluviimisel on selgunud vajadus senisest enam suunata ehitustegevust, sealhulgas vaadata üle reserveeritud alade maakasutuse juhtotstarbed ja anda selged maakasutus- ja ehitustingimused. Uue üldplaneeringu koostamine algatati seega planeeringu ajakohastamiseks, täpsustamiseks ning parendamiseks.

Ülenurme valla uue üldplaneeringu koostamise **eesmärk** on valla territooriumil valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine. Üldplaneeringu koostamisel on eelmainitud probleemistiku lahendamiseks pööratud tugev tähelepanu maa-aladele tasakaalustatud arengut võimaldavate kasutustingimuste määratlemisele.

Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete osas on lähtutud valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu tasemest. Üldplaneeringu ülesanded on sätestatud planeerimisseaduse § 75. Ülenurme valla **üldplaneeringu ülesanded on planeerimisseadusest tulenevalt järgmised:**

- 1) transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudtee üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 2) kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 3) tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine (Ülenurme valda uusi ORME objekte ei planeerita);
- 5) avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine;
- 6) asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine;
- 7) kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusaladega siseveekogul;
- 8) rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;
- 9) kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
- 10) ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;
- 11) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 12) väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 13) maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine;

- 14) miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 15) kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine;
- 16) planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine;
- 17) riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine;
- 18) puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 19) asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleoahu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- 20) müra normtasemete kategooriate määramine;
- 21) liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 22) krundi minimaalsuuruse määramine;
- 23) alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
- 24) detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine;
- 25) maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- 26) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 27) sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

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

Ülenurme valla üldplaneering koostatakse, lähtudes **10-15 aasta perspektiivist**. Üldplaneering koosneb seletuskirjast ja kolmest üldplaneeringu joonisest: JONIS 1 Maakasutuskaart, JONIS 2 Tehnovõrkude kaart ning JONIS 3 Väärtuslike alade ja piirangute kaart.

3 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE PÕHIMÕTTED

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel tuginetakse KeHJS KSH protseduurile ja sisule esitatud nõuetele. KeHJS § 56 lg 8 sätestab, et enne 01.07.2015 algatatud keskkonnamõju hindamine või keskkonnamõju strateegiline hindamine viiakse lõpule selle algatamise ajal kehtinud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt. Seetõttu on Ülenurme valla üldplaneeringu KSH läbi viimisel lähtunud **23.03.2014 jõustunud KeHJS redaktsioonist**.

KSH aruande koostamise lähtekohaks on Keskkonnaameti kirjaga 11.05.2016 nr 6-5/16/25-6 heakskiidetud **KSH programm**.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aluseks strateegiliseks planeerimisdokumentiks on Ülenurme valla üldplaneering ning hindamise objektideks selle alusel kavandatavad arengusuunad.

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on arvestatud üldplaneeringu möjuga nii Ülenurme valla territooriumil kui asjakohasusel ka sellest väljaspool.

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on lähtunud põhimõttest, et hinnata tuleb planeeritud tegevuste elluviimisega kaasnevaid **muutusi keskkonnas**. Maakasutuse põhiotstarbe määramine aladel, kus juba vastav maakasutus reaalset toimub, ei too üldjuhul kaasa muutusi keskkonnaseisundis. Seetõttu on põhitähelepanu pööratud **uute maa-alade reserveerimisele** teatud otstarbeks, samuti üldplaneeringuga seatavatele (uutele) piirangutele, tingimustele jms.

Maa reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on maa-alale reserveeritud maa kasutamise eesmärk, mis võib erineda maa praegusest sihtotstarbest. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset planeeritud eesmärgiga kasutuselevõttu, vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada. Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib, kuid ei saa seda sihtotstarvet muuta planeeringu vastaselt.

Seega tuleb silmas pidada seda, et planeeringulahendused **ei avalda otsest mõju senikaua, kuni neid ei realiseerita**. Planeering on vaid arenduste elluviimise võimalus. Reaalne mõju avaldub alles potentsiaalse arenduse elluviimisega.

Teiseks on oluline märkida, et KSH täpsusaste ei saa olla suurem selle aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendi täpsusastmest (nt ei määra üldplaneering, millist konkreetset tootmistegevust ja millises mahus tootmismaal arendatakse). Üldplaneeringuga seatavad arengusuunad täpsustuvad detailplaneeringute ja projektide tasemel.

Eeltoodust tulenevalt on käesolevas aruandes esitatud mõju hinnangutes küllalt suur **määramatus ning üldistusaste**, võrreldes objektipõhiste keskkonnamõju hindamistega.

Samuti on oluline märkida, et üldplaneeringu lahendus kajastab kahte liiki arenguid:

- üldplaneeringu alusel kavandatav/määratav,
- teemaplaneeringute, (eel)projektide või varem kehtestatud detailplaneeringute alusel kavandatav/määratav.

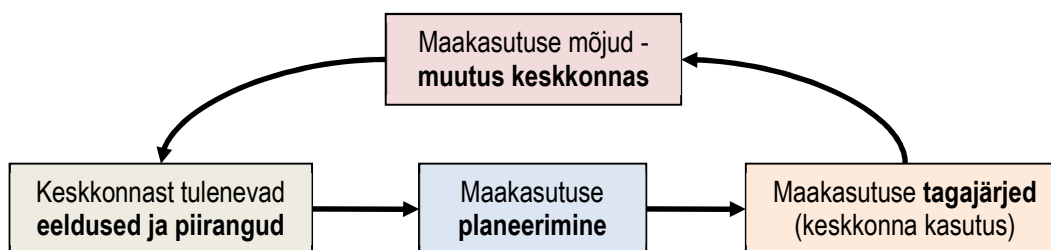
Üldplaneeringu KSH keskendub **üldplaneeringu alusel suunatavatele arengutele**, lähtudes eeldusest, et muude strateegiliste planeerimisdokumentide alusel kavandatava tegevuse mõju on hinnatud/hindamisel vastavate planeeringute raames.

Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud teemaplaneering „Viljandi maantee laiendus“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 29) ja detailplaneeringud jäävad kehtima. Nii nagu üldplaneeringu koostamine ei avanud nimetatud planeeringute menetlust, **ei ole**

varem kehtestatud detail- ja teemaplaneeringud ka KSH objektiks. Taolisi üldplaneeringusse kantud objekte analüüsitakse täiendavalt ulatuses, kus tekib positiivne või negatiivne koosmõju teiste üldplaneeringuga suunatavate arengutega ja/või kus see on vajalik tervikpildi mõistmiseks.

Üldplaneeringu alusel toimuvaid potentsiaalseid arenguid on hinnatud erinevate keskkonnanakomponentide (välisõhk, pinnavesi, põhjavesi jne) lõikes. Seejuures on arvestatud, et reaalne tunnetatav keskkonnamõju avaldub läbi vahendavate keskkonnanakomponentide n.ö. lõppvastuvõtjale – **elanikkonnale** (s.h majanduskeskkonnale) ja **elusloodusele**.

Teatud alade puhul ei tule käsitleda mitte ainult antud maa-alade reserveerimise mõju keskkonnale, vaid ka olemasolevatest keskkonnatingimustest tulenevaid piiranguid planeeritavatele aladele (nt ei saa elamuid rajada kõrge müratasemega piirkonda). Piirangute ja tagajärgede omavahelised seoseid illustreerib alltoodud joonis.



Joonis 1. Maakasutust mõjutavate ja maakasutusest tulenevate tegurite seos

Hindamisel on tuginetud **olemasolevatele andmetele**, täiendavaid uuringuid KSH raames teostatud ei ole.

KSH viidi läbi kvalitatiivse hindamisena eksperdigrupi koostöona. **Ekspertihinnangute** andmisel kasutati töövõtetenähtena olemasolevate andmete ja taustamaterjalide läbi töötamist, asukohakülastusi, sisend-väljund analüüsi, ruumilisi analüüse ning konsulteerimist osapooltega. KSH ühe osana viidi läbi n.ö **konfliktialade analüüs**, eesmärgiga vältida või leevendada konflikte planeeringulahenduses ning võimendada soodsaid koosmõjusid. Olukorra hindamisel, kui ei ole esitatud teistsugust printsiipi, on lähtutud „halvimast võimalikust olukorrast“ ehk hinnangu aluseks on võetud näitajad, mis keskkonna seisukohalt on kõige halvemad.

KSH läbi viimine lõimiti planeeringu koostamisse nii, et see moodustaks **tervikprotsessi pideva koostisosa**. Selle saavutamiseks osales KSH ekspert planeeringulahenduse välja töötamise töökoosolekutel/aruteludes, samuti planeeringu eskiisi avalikul arutelul. KSH ekspert analüüsis planeeringu kujunemise vaheetappide tulemusi ning esitas oma tähelepanekud ja ettepanekud planeeringu koostamise korraldajale ja planeerimiskonsultandile jooksvalt.

Seega **sisaldab hindamise aluseks oleva planeeringulahenduse (lõpp)versioon juba KSH tulemusel soovitatud täiendavaid meetmeid.**

4 RAHVUSVAHELISTE, EUROOPA LIIDU JA EESTI KESKKONNAKAITSE EESMÄRKIDEGA ARVESTAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

Rahvusvahelised keskkonnakaitse eesmärgid on sarnased Eesti ja Euroopa Liidu omadega ehk eesmärgiks on keskkonna kaitstuse kõrge tase. Liikmesmaana on Eesti keskkonnakaitse eesmärkide koostamisel arvestatud Euroopa Liidu keskkonnakaitse eesmärkidega ning samuti erinevatest EL direktiividest ning rahvusvahelistest kokkulepetest tulenevate kohustuste ja soovitustega.

Lähtudes eelpooltoodust ning sellest, et Ülenurme valla üldplaneeringu näol on tegu kohaliku taseme planeerimisdokumendiga, on käesolevas peatükis keskendutud ülevaatele Eesti keskkonnakaitse eesmärkidest ning planeerimisdokumendi vastavusest nendele.

Eesti keskkonnakaitse eesmärgid on püstitatud kahes peamises strateegilises „katusdokumendis“ – riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“ ning „Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030“. Lisaks on püstitatud kitsamate valdkondade eesmärgid (nt looduskaitse arengukava, kaitsekorralduskavad, veemajanduskavad, üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavad), mida kõiki ei ole planeeringudokumendi iseloomu arvestades otstarbekas siinkohal eraldi käsitleda, kuid millele on asjakohasusel ja vajadusel viidatud KSH aruande teistes peatükkides.

Läbivalt on nii planeeringu koostamisel kui selle KSH läbi viimisel **arvestatud keskkonnavaldkonda reguleerivate õigusaktidega**.

4.1 Säästev Eesti 21

Eesti säästva arengu riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“ (edaspidi ka *SE21*) on Eesti riigi ja ühiskonna arendamise strateegia aastani 2030, sihiga ühendada globaalsest konkurentsist tulenevad edukuse nõuded säästva arengu põhimõtete ja Eesti traditsiooniliste väärtuste säilitamisega. SE21 järgi ei tohi üks põlvkond halvendada oma heaolutaotluste realiseerimisega järgmiste põlvkondade võimalusi.

SE21 neli säästva arengu üldeesmärki on:

- Eesti **kultuuriruumi elujõulisus** (eesti rahvuse ja eesti kultuuri jätkusuutlikkus);
- **heaolu kasv** (inimeste materiaalsete, sotsiaalsete ja kultuuriliste vajaduste rahuldatus, millega kaasnevad võimalused ennast teostada ja oma püüdlusi ning eesmärgid realiseerida);
- **sidus ühiskond** (nii sotsiaalne kui ka regionaalne tasakaalustatus, ülemäära suurte Eesti-siseste erinevuste ületamine) ning
- **ökoloogiline tasakaal** (looduse isetaastumisvõime lülitamine looduskasutusse, ressursside ja looduskeskkonna harmooniline ja tasakaalustatud haldamine).

Ülenurme valla üldplaneering ei ole vastuolus SE21 eesmärkidega. Suure osa SE21 eesmärkide saavutamisele saab kohalik omavalitsus kaasa aidata eelkõige läbi arengukavaga planeeritavate tegevuste. Sellegipoolest panustab ka üldplaneering teatud määral strateegia eesmärkide saavutamisele, seda läbi:

- piirkonna kui elu- ja tööpaiga väärtustamise ning selle kvaliteedi parandamisele püüdlumise;
- integreeritud planeerimise, mille aluseks on keskkonnakaalu arvestamine;
- looduslike alade (roheline võrgustik, kaitsealad) säilitamise;
- looduskeskkonna rekreatiivsete ressursside kasutamise soosimise.

4.2 Keskkonnastrateegia aastani 2030

“Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030” (edaspidi ka *keskkonnastrateegia*) on keskkonnavaldkonna arengustrateegia, mis juhindub Eesti säästva arengu riikliku strateegia “Säästev Eesti 21” põhimõtetest ja on katusstrateegiaks valdkondlikele arengukavadele. Keskkonnastrateegia eesmärgiks on määratleda pikaajalised arengusuunad looduskeskkonna hea seisundi hoidmiseks, lähtudes samas keskkonna valdkonna seostest majandus- ja sotsiaalvaldkonnaga ning nende mõjudest ümbritsevale looduskeskkonnale ja inimesele.

Keskkonnastrateegia rakendusplaaniks on Eesti keskkonnategevuskava. Keskkonnategevuskava koostati aastateks 2007-2013. Kava on esitatud tegevustabelitena, mis vastavad keskkonnastrateegias määratletud meetmetele (tegevussuundadele). Järgmiseks perioodiks heaks kiidetud tegevuskava eksperdi andmetel puudub.

Eesti keskkonnastrateegias püstitatud eesmärgid on jagatud nelja plokki:

- **Loodusvarade säästlik kasutamine ja jäätmetekke vähendamine**

Aastal 2030 on tekkivate jäätmete ladestamine vähenenud 30% ning oluliselt on vähendatud tekkivate jäätmete ohtlikkust. Saavutada pinnavee ja põhjavee hea seisund ning hoida veekogusid, mille seisund juba on hea või väga hea. Maavarade keskkonnasõbralik kaevandamine, mis säästab vett, maastikke ja õhku, ning maapõueressursi efektiivne kasutamine minimaalsete kadude ja minimaalsete jäätmetega. Metsakasutuses ökoloogiliste, sotsiaalsete, kultuuriliste ja majanduslike vajaduste tasakaalustatud rahuldamine väga pikas perspektiivis. Tagada kalapopulatsioonide hea seisund ning kalaliikide mitmekesisus ja vältida kalapüügiga kaasnevat kaudset negatiivset mõju ökosüsteemile. Tagada jahiulukite ja muude ulukiliikide mitmekesisus ning asurkondade elujõulisus. Keskkonnasõbralik mulla kasutamine. Loodus- ja kultuurmaastike toimivus ja säästlik kasutamine.

- **Maastike ja looduse mitmekesisuse säilitamine**

Mitmeotstarbeliste ja sidusate maastike säilitamine. Elustiku liikide elujõuliste populatsioonide säilimiseks vajalike elupaikade ja koosluste olemasolu tagamine.

- **Kliimamuutuste leevendamine ja õhu kvaliteet**

Toota elektrit mahus, mis rahuldab Eesti tarbimisvajadust ning arendada mitmekesiseid, erinevatel energiaallikatel põhinevaid väikese keskkonnakoormusega jätkusuutlikke tootmistehnoloogiaid, mis võimaldavad toota elektrit ka ekspordiks. Energiatarbimise kasvu aeglustamine ja stabiliseerimine, tagades samas inimeste vajaduste rahuldamise, ehk tarbimise kasvu olukorras primaarenergia mahu säilimise tagamine. Kõrvaldada järk-järgult nii tööstusest kui ka kodumajapidamistest osoonikihti kahandavad tehisained. Arendada välja efektiivne, keskkonnasõbralik ja mugav ühistranspordisüsteem, ohutu kergliiklus (muuta auto alternatiivid mugavamaks) ning sundpendelliiklust ja maanteevedusid vähendav asustus- ja tootmisstruktuur (vähendada transpordivajadust).

- **Keskkond, tervis ja elu kvaliteet**

Tervist säästev ja toetav väliskeskkond. Inimese tervisele ohutu ja tervise säilimist soodustav siseruum. Keskkonnast tulenevate saasteainete sisaldus toiduahelas on inimese tervisele ohutu. Joogi- ja suplusvesi on inimese tervisele ohutu. Aastaks 2030 on likvideeritud kõik täna teadaolevad jääkreostuskolded. Tagada elanike turvalisus ning kaitse nende julgeolekut ohustavate riskide eest.

Ülenurme valla üldplaneering ei ole vastuolus Eesti keskkonnastrateegia eesmärkidega. Eelkõige panustab Ülenurme valla üldplaneeringu koostamine ja rakendamine keskkonnastrateegia eesmärkide saavutamisesse läbi:

- maakasutuse tervikliku suunamise;
- kaitstavate alade ja roheline võrgustiku säilitamise;
- kergliiklusteede võrgustiku planeerimise;
- transpordivajaduse optimeerimist võimaldava asustusstruktuuri planeerimise (suhteliselt kompaktsel asustusel planeerimine olemasoleva teedevõrgu ümber);
- tervist säästva ja toetava väliskeskkonna kujundamise (võimalike konfliktialade vältimine/leevendamine, n.ö roheliste puhkealade ette nägemine).

5 PLANEERINGU SEOS MUUDE ASJAKOHASTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

5.1 Planeeringu koostamisel arvestatud arengudokumentid

Ülenurme valla üldplaneeringu koostamisel võeti arvesse järgmisi valla ruumilist arengut mõjutavaid strateegilisi arengudokumente:

- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ (2012);
- Tartumaa kehtiv maakonnaplaneering (1999);
- Koostamisel olev Tartumaa maakonnaplaneering (2017);
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2006);
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Sotsiaalne infrastruktuur“;
- Tartumaa arengustrateegia 2014–2020 „Väärt elu haritud maal“ (2012);
- Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014–2020;
- Ülenurme valla eelmine üldplaneering (2009/2010);
- Ülenurme valla arengukava kuni 2021. aastani (2014);
- Ülenurme valla teemaplaneering „Viljandi maantee laiendus“ (2012);
- Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025 (2012);
- Ülenurme ja Haaslava valla ühine jäätmekava 2016 – 2020 (2016);
- Ülenurme vallas kehtestatud detailplaneeringud;
- Piirnevate omavalitsuste kehtivad ja koostamisel olevad üldplaneeringud.

Järgnevalt on eraldi lähemalt käsitletud neist KSH eksperdi hinnangul olulisemaid.

5.2 Üleriigiline planeering Eesti 2030+

Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ on strateegiline dokument, mille eesmärk on otstarbeka ruumikasutuse saavutamine Eesti kui terviku mastaabis. Üleriigiline planeering on aluseks maakonnaplaneeringute ja üldplaneeringute koostamisele. Üleriigilise planeeringu koostamisel olid põhialuseks tööhõive ja majanduskasvu strateegia „Euroopa 2020“, „VASAB pikaajaline perspektiiv ruumiliseks arenguks Läänemere regioonis 2030+“, varasem üleriigiline planeering „Eesti 2010“, Eesti säästva arengu riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“ ning „Eesti Kasvuvisioni 2018“ majandusarengu stsenaariumid.

Peamine riiklik arengueesmärk on **tagada elamisvõimalused Eesti igas asustatud paigas**. Selleks on vajalikud **kvaliteetne elukeskkond**, head ja mugavad **liikumisvõimalused** ning **varustus oluliste võrkudega**. Sellest lähtudes on Eesti ruumilise arengu visioon aastaks 2030 sõnastatud järgmiselt: *Eesti on sidusa ruumistruktuuriga, mitmekesise elukeskkonnaga ja välismaailmaga hästi ühendatud riik. Hajalinnastunud ruum seob tervikuks kompaktsed linnad, eeslinnad ja traditsioonilised külad, väärtustades kõiki neid elamisviise võrdselt ühepalju. Hajalinnastunud ruumi inimsõbralikkuse ja*

majandusliku konkurentsivõime tagavad eeskätt looduslähedane keskkond ja hästi sidustatud asulate võrgustik.

Hajalinnastunud ruumi mõistega võetakse kokku soovitatav linnu ja maa-asulaid hõlmav tulevikuasustuse mudel, kus eeslinnastumine, ulatuslik tööalane pendelränne ja linliku elustiili ülekaal ka maal on kaotanud sotsiaalses ja majanduslikus mõõtnes suurel määral erinevused linna ja maa vahel, aga jätnud alles erinevused füüsilises elukeskkonnas. Ligipääs keskustes paiknevaile töökohtadele, teenustele ja haridusasutustele ning hea andmeside tagavad head võimalused ka maaelanikele. Hajalinnastunud ruum toimib, kui on tagatud head liikumisvõimalused.

Ülenurme valla üldplaneeringuga suunatud ruumiline areng on põhimõttelises **kooskõlas üleriigilise planeeringuga**, kujundades heade liikumisvõimalustega eeslinliku iseloomuga asulaid.

5.3 Tartumaa maakonnaplaneering

Kehtiv Tartumaa maakonnaplaneering on kehtestatud 1999. aastal ning sätestab maakonna üldise territoriaal-majandusliku arengustrateegia ja kontseptsioonid.¹

Maakonnaplaneering määrab tihe- ja hajaasustusega alad, annab ülevaate Tartumaa põhilistest teedest, raudteedest, tehnovõrkudest, sadamatest, lennuväljadest ja teiste tehnorajatiste paigutusest ning paneb paika nende arengukontseptsioonid. Välja on toodud maakonna väärtuslikud ja kaitset vajavad põllumaad, maastikud ja looduskooslused, et tagada nende säilimine. Maakonnaplaneeringus on määratletud maa- ja veealade üldised kasutamistingimused ja territooriumi funktsionaalse tzoneerimise põhialused ning loodusvarade kasutamistingimused. On sätestatud, kuidas kasutada kaitse- ja puhkealasid ning nimetatud perspektiivsed puhkealad.

Tartumaa kehtiva maakonnaplaneeringu kohaselt on Ülenurme vallas tiheasustusega aladeks määratud Tõrvandi ja Ülenurme alevikud ning Külitse, Linnaveere, Reola, Räni ja Uhti külad. Ülenurme vallas asuvat Tartu lennuvälja on maakonnaplaneeringus nähtud detailplaneeringu kohustusega alana, millel lennuväljana kasutamine jätkub. Aardlapalu liivakarjäär on ette nähtud kujundada puhkeotstarbelisteks veekoguks.

Ülenurme valla üldplaneeringu koostamisega paralleelselt on **koostamisel ka uus Tartumaa maakonnaplaneering**. Maakonnaplaneeringu koostamise algatas Vabariigi Valitsus 18. juuli 2013 korraldusega nr 337. Paralleelprotsessis on Ülenurme Vallavalitsus jälginud 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 põllumaadest. Üldplaneeringu paralleelne koostamine andis seejuures konkreetsema arusaama, kuidas maakonnaplaneering kohaliku taseme planeeringuid mõjutama hakkab, ning millistele aspektidele enam tähelepanu tuleks suunata.

KSH aruande koostamisel oli võimalik lähtuda maakonnaplaneeringu **24.01.2017** (avalikule väljapanekule suunatud lahendus) ja sellele eelnenud versioonidest².

Ülenurme vald on **Tartu linnapiirkonnas** ehk linna lähi- ja siirdevööndis (Joonis 2). Ülenurme üldplaneeringu kontekstis olulisemate maakondlike ruumilise arengu põhimõtetenähtena on sõnastatud:

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

¹ Tartumaa maakonnaplaneering 1999

² <http://tartu.maavalitsus.ee/maakonnaplaneeringu-uuendamine>

- Tartu linnapiirkonna arengut nähakse ette linnastsenaariumi kohaselt, kus uutest eluruumidest pooled rajatakse linna ja pooled eeslinna (linna lähialale).
- Tartu linnapiirkonnas tihendatakse olemasolevaid tiheasumeid ning neid laiendatakse vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke.
- Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad. Tootmis- ja logistikaalad arendatakse vastava juhtotstarbega asustuse arengualadel.
- Väljapool tiheasumeid (maapiirkondades) väärtustatakse Eesti maaelule kohast looduslähedast hajaasustust. Parandatakse ühendatust maakonna-, valla- ja teenuskeskustega; säilitakse maalist elulaadi ja kultuuripärandit; väärtustatakse maastikupilti sobivat ehitiste arhitektuuri.
- Teenusvõrgustike planeerimisel tuleb lähtuda esmateenuste koduläheduse põhimõttest (kodupood, kodukool jne), samuti rakendada linnastandardist erinevaid ja erandlikke paigutuspõhimõtteid.
- Kohalikes keskustes tuleb parandada ettevõtluskeskkonda, töökohtade, haridusasutuste ja teiste teenuste kättesaadavust.
- Tartu linnapiirkonnas arendatakse välja jalgratta- ja jalgteed võrgustik, mis ei katke linna alal ning võimaldab ohutut rattaliiklust ning jalgsi liikumist.
- Rohelist võrgustikku ja väärtuslikke maastikke käsitletakse olulise ressursina, mis pakub puhverdavaid ja muid ökosüsteemi teenuseid, sh puhkeväärtusi. Puhkekohtadele tagatakse avalik juurdepääs.
- Kahaneva asustusega piirkondade üldplaneeringuis kujundatakse väerika ruumilise koondumise põhimõtted ja määratakse nende järgimist tagavad maa-alade kasutus- ja ehitustingimused.
- Ruumilises arengus väärtustatakse kultuuripärandit, kujundades uue ruumi pärandit respektiivana.

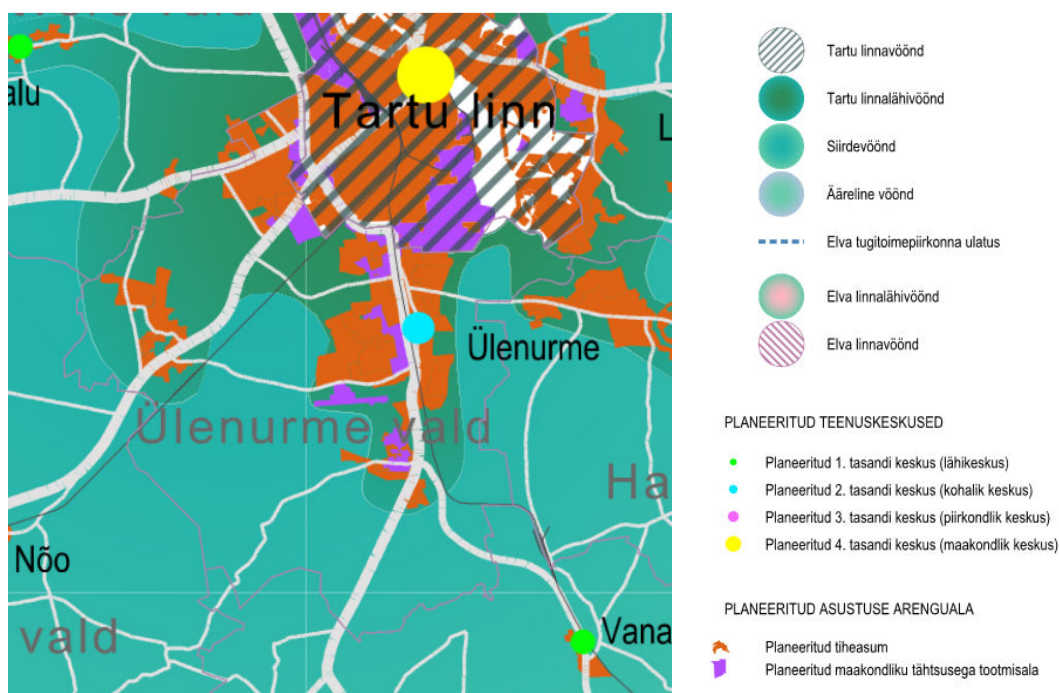
Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga. Asustuse **arengu eelistamine tiheasumite alal** ei tähenda ehituskeeldu mujal, küll aga taunib asendilisel ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud piasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugemale ja linliku tehnilise taristu rajamine ja pidamine kulukas. Taolisi piasumeid on varasematel aastatel tekkinud ka Ülenurme vallas. Maakonnaplaneeringu koostamisel on kriitiliselt viidatud Tartu linna ja lähialade n.ö üle planeerimisele (arengualade liialt suurele ulatusele). Ülenurme üldplaneeringus on, võrreldes eelmise planeeringuga, elamumaade ning tootmis- ja ärimaade ulatust vähendatud.

Ülenurme üldplaneeringu järgsete asustuse **arengualade paiknemine ühtib üldjoontes maakonnaplaneeringuga**, nii nagu seda võimaldab planeeringute erinev täpsusaste (Joonis 2). Uued ÜP alusel määratud elamualad külgnevad olemasolevate asumitega, moodustades seega nende laienduse ja olles maakonnaplaneeringus sõnastatud põhimõtetega kooskõlas. Olulisem areng on ette nähtud Tartu otsesele tagamaale ning piki suuremaid ühendusteid. Selgelt maalise asustusstruktuuriga piirkondadesse valla kesk- ja lõunaosas uusi arenduspiirkondi ette ei nähta.

Uus maakonnaplaneeringuga on kavandatud Ülenurme alevik kohalikuks keskuseks, mis peab pakkuma esmatähtsaid sotsiaalseid teenuseid. Linnalise asustusega aladeks on lisaks arvatud. Tõrvandi, Soinaste, Räni, Össu, Külitse, Reola. Neil aladel on ette nähtud kujundada **linnalise asustuse ruumistruktuur**. Nimetatud alad on üldplaneeringus määratletud **tiheasustusaladena**, mille ehitus- ja kasutustingimused on seatud pigem linnalist struktuuri loovana. Samas on tingimuste seadmisel tähelepanu pööratud roheline mikrovõrgustiku arendamisele läbi puhkealade nõude (maakonnaplaneeringu soovitus).

Olulisemate **tootmis-, äri- ja logistikaaladena** (maakondliku tähtsusega) tootmisaladena on määratletud: Õssu, Räni, Soinaste, Tõrvandi ja Reola. Lisaks on eraldi välja toodud lennujaama ala. Nimetatud alad on tootmisalad ka üldplaneeringus. Lisaks on üldplaneeringus perspektiivse tootmisalana määratletud maantee ja raudtee vaheline ala Külitse alevikus, mida saab käsitleda kohaliku tähtsusega tootmisalana.

Kooskõlas maakonnaplaneeringuga on tootmisaladele vajadusel mõju leevendavate puhveralade planeerimine.



Joonis 2. Toimepiirkonnad, teenuskeskused ja asustuse arengualad (väljavõte maakonnaplaneeringust)

Maakonnaplaneeringus on esitatud ka transpordivõrgustiku ja tehnilise **taristu arengusuundumused**. Ülenurme valda puudutab näiteks Tartu-Elva suunale planeeritud, valdavalt piki raudteekoridori kulgev jalgrattatee, samuti teiste Tartust väljuvate jalg- ja jalgrattateede planeerimine.

5.4 Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2006) põhieesmärgiks on keskkonnateema põhjalikum läbitöötamine eeskätt roheline võrgustiku käsitlemise ja väärtuslike maastike määratlemise kaudu ning selle alusel asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimuste seadmine. Planeeringul on kaks suuremat alateemat „Roheline võrgustik“ ja „Väärtuslikud maastikud“.

Tartumaa **väärtuslike maastike** määratlemisel on lähtutud alade kultuurilis-ajaloolisest, esteetilisest, looduslikust identiteedi- ja rekreatiivsest väärtusest. Ülenurme valda jäävad teemaplaneeringuga määratletud väärtuslikest maastikest osaliselt kaks ala:

- **Tatra org ja Kambja (K5)**. Alal in eelkõige kultuurilis-ajalooline (kirik, mõis, kalmistu, kultuurilugu, muistsed kalmed) ja esteetiline (mosaiksed vaated jõe orule) väärtus, aga ka looduslik- ja identiteediväärtus. Peamiseks säilimist tagavaks tingimuseks on Tatra oru

nõlvadele iseloomuliku maastikulise mosaiiksuse säilitamine, ehitatavad uued hooned ei tohiks teelt vaadatuna paikneda ülevalpool horisonti.

Ala väärtused paiknevad valdavalt väljaspool Ülenurme valda. Valla piiridesse ulatub osa Tatra jõe orust, mis on planeeringukaardil eristatud kui väärtuslik maastik. Alal paiknevad üksikud olemasolevad õuealad, väärtuslikud põllumaad ja rohekoridori alad. Uusi arengualasid piirkonda ette ei ole nähtud.

- **Ülenurme (K6).** Alal on kultuurilis-ajalooline (Ülenurme mõis, põllumajandusmuuseum, Aardla polder) ja esteetiline (hooldatud asula, vaated üle aardla oru) väärtus. Sellele lisanduvad looduslik- (Ülenurme park, Aardla org, kaitsealad) ja identiteediväärtus (muuseum, väärtustatud linnalähedane elupaik) ning turismipotentsiaal. Säilimist tagavate meetmetena on ette nähtud mõisa maastikulise väärtuse säilitamine ning selle vahetus ümbruses hoonestamisest hoidumine, teedelt avanevate vaadete säilitamine, asustuse laienemise suunamine eelkõige seniste hoonestatud alade kõrvale.

Mõlemad alad on kohaliku tasandi väärtuslikud maastikud ehk taolisi alasid väärtustavad eelkõige kohalikud. Vastavalt väärtuslikkuse hinnangukriteeriumitele on mõlemad alad määratud II klassi (väärtuslikud, osaliselt hooldatud või kohati halvas seisus alad).

Alad on väärtuslike maastikena määratletud ka üldplaneeringu tasemel.

Rohelise ehk ökoloogilise võrgustiku määratlemise põhieesmärk on fikseerida looduslikest, poollooduslikest ja inimtegevusest vähem mõjutatud aladest ühtne võrgustik. Rohevõrgustik tagab koosluste arengut looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ja toetab keskkonna loodusliku iseregulatsiooni toimimist. Ülenurme valda jäävad kaks ökoloogilise võrgustiku tugiala:

- Unipiha (T29), mis ulatub Läti, Täsvere ja Laane küladesse.
- Kikkaoja (T34), mis ulatub vähesel määral Külitse alevikku.

Tartumaa teemaplaneeringu kaart ei ühti täielikult koostamisel oleva uue maakonnaplaneeringu kaadiga, kuna toimunud on rohelise võrgustiku piiride täpsustumine. Ülenurme vallas üldplaneeringuga määratletud rohevõrgustiku alad kattuvad üldjoontes teemaplaneeringu kaartidel määratletud aladega ning täpsemini uue maakonnaplaneeringu kaadiga. Rohelise võrgustiku muutmissettepanekut üldplaneeringuga ei tehta.

5.5 Ülenurme valla arengukava 2014-2019

Ülenurme valla arengukava (2014) on dokument, mis arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi ning on aluseks erinevate eluvaldkondade arengu integreerimisele ja koordineerimisele. Ülenurme valla arengute analüüs sisaldab valla territooriumi, looduse, asustuse, rahvastiku, majanduse, tehnilise taristu ja sotsiaalse taristu teenuste ja kohaliku omavalitsemise olukorra kirjeldusi.

Arengukavas sõnastatud valla visioon on „Ülenurme on linnaregiooniga tihedalt seotud, kuid turvalise elukeskkonnaga tunnustatud vald“. Ülenurme valla strateegilisteks eesmärkideks aastani 2019 on:

- heatasemeline alus-, põhi ja gümnaasiumiharidus;
- atraktiivne ettevõtluskeskkond;
- mitmekesised kultuuri, spordi ja vaba aja veetmise võimalused;
- nõuetekohane tervishoid ja sotsiaalhoolekanne;
- rikkumata keskkond;

- kvaliteetne tehniline taristu;
- arukas kohaliku omavalitsuse juhtimine ja arengu kavandamine.

Eesmärgiks on seatud, et Ülenurme vald on heakorrastatud, vajalikud infrastruktuurid on välja arendatud, maakasutus on reguleeritud planeeringutega ning potentsiaalsed elamu- ja ettevõttealad on osaliselt ehitustega kaetud või selleks reserveeritud.

Ülenurme valla arengukava on üldplaneeringu koostamise üheks alusdokumendiks. Tegemist on loomuliku jätkuprotsessiga arendustegevuses, kus arengukavas läbitöötatud ja püstitatud seisukohti käsitletakse ruumilises kontekstis ning seostes. Üldplaneeringu koostamise tööprotsessi esimese etapi osaks oli arengukava läbivaatamine. Üldplaneeringu lahendus panustab üldjoontes arengukava koostamisel seatud visiooni saavutamisele.

Arengukavas välja toodud uued planeeritavad ühiskondlikud rajatised on seatud peamiselt vabaajateenuste pakkumisega. Tähistatud ja valgustatud jalgrattateed on planeeritud Ülenurmelt Voorele, Ülenurmest Külitsesse ja Tõrvandist Tartusse. Tõrvandi spordihalli hoone kõrvale on kavandatud skatepark ja kaasaja nõuetele vastav tennisehall, Tõrvandi parkmetsa Soinaste külla tervisespordirada, Külitse alevikku Ropka järve ääres asuvale Kiigemäele puhke- ja virgestusala, Össu külla Eerika korruselamute juurde mänguväljak väikelastele ning Uhti külla palliplatsid ja mänguväljak. Mängu- ja/või spordiväljakud on kavandatud rajada ka kõigi suuremate uute elamuarenduste juurde. Eelkirjeldatud arenguteks eelduste loomiseks on vastavad tingimused seatud ja/või maa-alad reserveeritud ka üldplaneeringu lahenduses.

Arengukavas on potentsiaal puhkepiirkonnana kasutamiseks välja toodud Aardla poldri ja Ropka-lhaste looduskaitseala territooriumil, märkides et Aardla polder tuleb säilitada rohealana. Poldril asuva ja Ülenurme valla munitsipaalomandis oleva Konsu järve kaldale võiks arengukava kohaselt ehitada loodusmaja, kust saaks kaitseala kohta informatsiooni ning mille juurest saaksid alguse loodusõppe rajad. Kaitsealal nähakse potentsiaali loodusõppe rajal ja linnuvaatlustornidel. Üldplaneeringu koostamisel on eeltoodud nägemustega arvestatud. Siinkohal tuleb siiski märkida, et vastavate nägemuste reaalne rakendumine sõltub kaitseala valitseja seisukohtadest ja täpsematest uuringutest, mistõttu kõiki objekte ei ole üldplaneeringusse konkreetsete asukohtadega kantud.

Üldplaneeringu territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad Ülenurme vallas on välja töötatud kooskõlas valla arengukavaga.

5.6 Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014-2020

Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia on Tartu linna ja temaga vahetult külgnevate linliku arenguga viie omavalitsusüksuse (Luunja, Tartu, Tähtvere ja Ülenurme) koostöös sündinud ühine strateegiadokument. Strateegia seab Tartuga funktsionaalselt seatud eeslinnavööndi ulatuseks kuni 10 km linna halduspiirist.

Strateegiadokument koosneb piirkonna sotsiaal-majanduslikust analüüsist, püstitatud visioonist, strateegilistest eesmärkidest ja tegevustest nende saavutamiseks. Strateegia elluviimiseks koostatud tegevuskava on ühiste rahastamistaotluste aluseks.

Tartu linnapiirkonna strateegilised eesmärgid on:

- kättesaadav kvaliteetne ja mitmekesine alus-, üld- ja huviharidus;
- konkurentsivõimeline ettevõtlus ja tasuvate nutikate ekspordile suunatud töökohtade olemasolu;
- abivajaja vajadustest lähtuv paindlik sotsiaalhoolekande süsteem;
- kiired ja turvalised rahvusvahelised ja siseriiklikud ühendused, keskkonnasõbralike liikumisviiside laialdane kasutamine ning vähenenud autokasutus;

- omavalitsusüksuste tulemuslik koostöö.

Üldplaneering on strateegiaga kooskõlas. Strateegia tegevuskava sisaldab tehtud projektivalikuid lasteaiakohtade ja kergliiklusteede ehitamiseks. Ülenurme vallas on ette nähtud Tõrvandi lasteaia laiendamine ning kergliiklusteede välja ehitamine lõikudes Võru mnt-Poldri-Kaasiku tn ja Külitse-Ülenurme lennuväli. Üldplaneeringu lahendusega on loodud eeldused kergliiklusteede ulatuslikumaks rajamiseks.

Jätkusuutliku arengu strateegia sätestab ka, et vajalik on rajada rohevõrgustiku aladele virgestus- ja puhkepiirkondi, mis siduda kergliiklusteede võrgustikuga ning parkimisaladega. Rajatavad puhkealad peaksid jagunema ümber Tartu linna ühtlaselt ja pakkuma inimestele erinevaid võimalusi aktiivse puhkuse tegevusteks. Rohealadele jäävad loodusväärtuslikud ja looduskaitseobjektid vajavad heakorrastamist, eksponeerimist ja tähistamist. Planeering on kooskõlas põhimõttega, et Tartu ümbruse metsade puhul tuleb lisaks nende metsamajanduslikule- ja loodusväärtusele arvestada ka nende väärtusega puhkepiirkonnana. Üldplaneering annab rohelise võrgustiku aladele ja asulakeskustes säilinud rohealadele puhkealade lisafunktsiooni, määratledes samas ära, millistele aladel on asjakohane puhkeotstarbeliste ehitiste rajamine ja millistele mitte (looduskaitseobjektidest jm aspektidest lähtudes).

6 ALTERNATIIVSETE ARENGUSTSENAARIUMITE VALIK

Seoses keskkonnamõju strateegilise hindamise eripäraga arvestati alternatiivide leidmisel üldplaneeringu kui ruumilise planeerimisdokumendiga. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest tulenevalt on võimalik üldplaneeringu kui kindla maa-alaga seotud planeerimisdokumendi hindamisel valida alternatiive vaid käsitletava territooriumi piires.

Hinnatavaid **arengualternatiive** on, vastavalt KSH programmis määratletule, kaks:

- Esiteks olukord, kus koostatavat üldplaneeringut ei kehtestata ning jätkuvad olemasolevad arengusuunad, mis lähtuvad olemasolevast kehtivast üldplaneeringust (koostatud 2009. a). Tegemist on nn Nullalternatiiviga.
- Teiseks alternatiiviks on koostatava üldplaneeringuga kavandatavad arengusuunad.

Planeeringulahenduse kujunemise ja KSH läbi viimise **käigus ei selgunud täiendavaid analüüsimist vajavaid arengualternatiive ega planeeringulahendusi.**

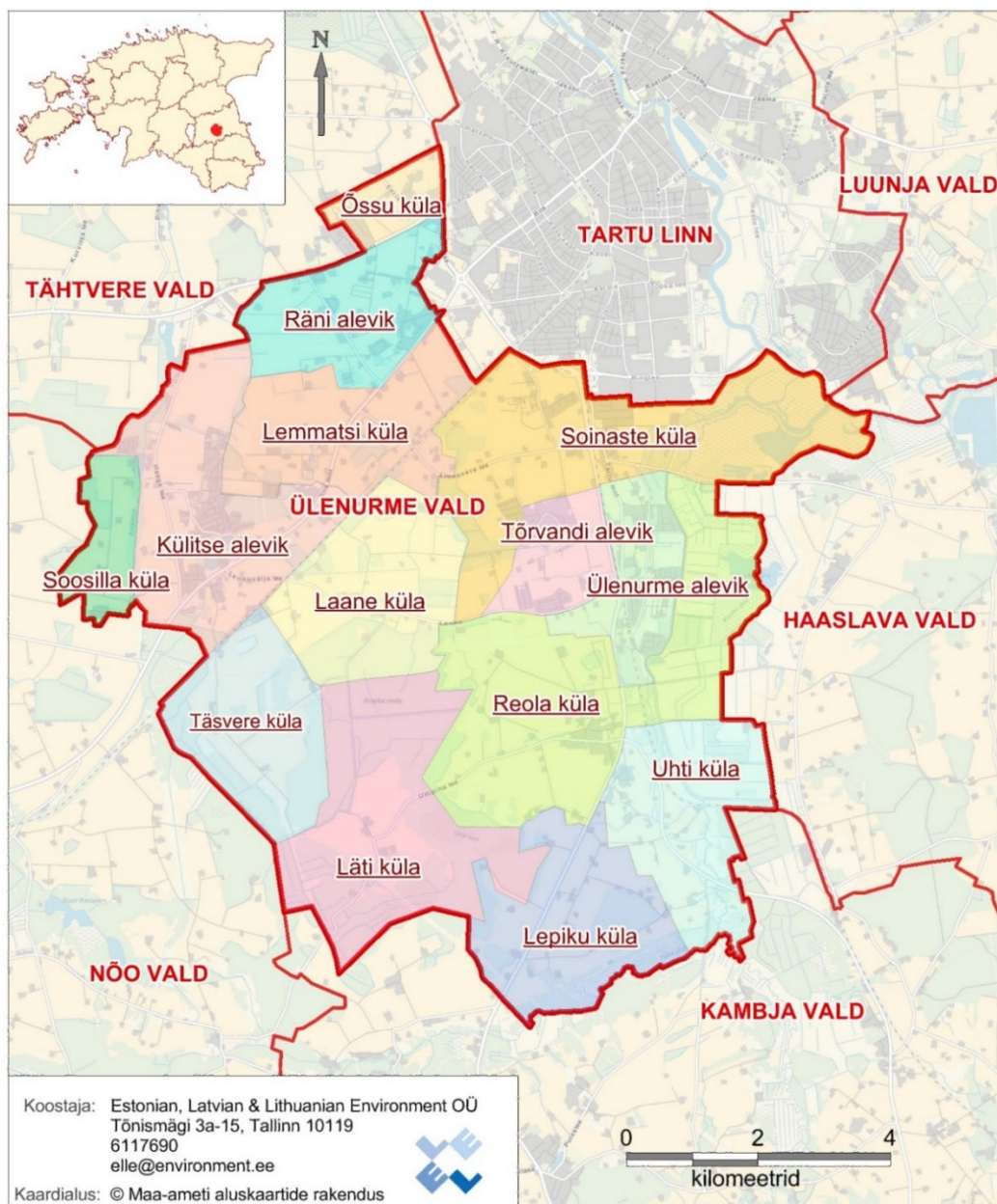
Tinglikult on alternatiiviks ka üldplaneeringu esmane avalikustatud eskiislahendus, mida osapoolte koostöös (s.h KSH eksperdi soovitude põhjal) muudeti ja parandati. Kuna muutmisel oli tegu konkreetsete maa-alade planeerimisega seotud üksikotsustega, mitte suuremate põhimõtteliste strateegiliste valikutega, ei ole eskiisi otstarbekas aruandes eraldiseisva alternatiivina käsitleda. Kus asjakohane, on KSH aruandes esitatud kirjeldusi ja selgitusi planeeringulahenduse kujunemise kohta.

7 EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

7.1 Asukoha üldiseloomustus

Üldplaneeringu ala, Ülenurme vald, paikneb Tartumaa keskosas, Tartust lõunas. Vald piirneb lõunast Kambja vallaga, idast Haaslava vallaga, põhjast Luunja vallaga, Tähtvere vallaga ja Tartu linnaga ning läänest Nõo vallaga. Tartu linna ja Ülenurme valla keskuse (Ülenurme aleviku) vaheline distant on ca 7 km.

Ülenurme valla suurus on 86,3 km², mis on Tartu maakonna valdadest üks väiksemaid, moodustades Tartumaast 2,8 %. Vallas on neli alevikku (Ülenurme, Tõrvandi, Külitse ja Räni) ning 10 küla (Joonis 3). Valla halduskeskuseks on Ülenurme alevik.



Joonis 3. Ülenurme vald

Ülenurme valla võib, tulenevalt valda läbivatest Tartu-Valga ja Tartu-Orava raudteetraasidest, jagada kolmeks suhteliselt eraldatud alaks: loode-, kesk- ja idapiirkonnaks. Raudteede eraldav mõju on praegu suurem kui seda on maanteedel. Olulisemad riigimaanteed on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, Jõhvi-Tartu-Valga maantee ning Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee.

7.2 Sotsiaalne keskkond

2017. aasta 1. jaanuari seisuga on Ülenurme valla rahvaarv Statistikaameti andmetel 7380 elanikku³. Valla asustustihedus on suhteliselt kõrge (86 in/km²). Rahvastik on koondunud valla põhjaossa (Tartu linna piirkonda) ning valda läbivate maanteede äärde (Joonis 4).

Viimase rahvaloenduse põhjal saab tuletada, et Ülenurme vallas elab ligikaudu veerandi võrra rohkem elanikke kui on ametlikult registreeritud⁴. Üheks põhjuseks on tõenäoliselt see, et formaalne elukohta registreerimine Tartu linnas loob lastega peredele soodsa juurdepääsu linna sotsiaal- ja haridusteenustele.

Valla elanike arv on viimasel kümnendil oluliselt kasvanud (elanike arv 2006. a oli 5460). Ülenurme valla rändeivide on positiivne peamiselt tänu sisserändele linnast - asukoht Tartu linna piiril on kaasa toonud valla linnalähedaste alade valginnastumise. Ühtlasi on nimetatud tendents seotud intensiivse elamuehitusega piirkonnas ja uuselamurajoonide tekkega.

Oma asendist tulenevalt on Ülenurme vald tugevasti mõjutatud Tartust kui tõmbekeskusest ka sealsete pakutavate teenuste ja töökohtade osas.

Olulisematest sotsiaalobjektidest asuvad Ülenurme vallas Ülenurme Gümnaasium, Ülenurme Muusikakool ning kolm lasteaeda (Ülenurme, Tõrvandi, Soinaste) koos nende harudega. Kõrgematest haridusasutustest jääb valda Reolas asuv Eesti Lennuakadeemia, mis on riiklik lennundusspetsialiste koolitav rakenduskõrgkool. Lisaks omandavad valla õpilased keskharidust ka Tartu linna gümnaasiumites. Kutse- ja kõrgharidust minnakse omandama üle Eesti paiknevatesse koolidesse.

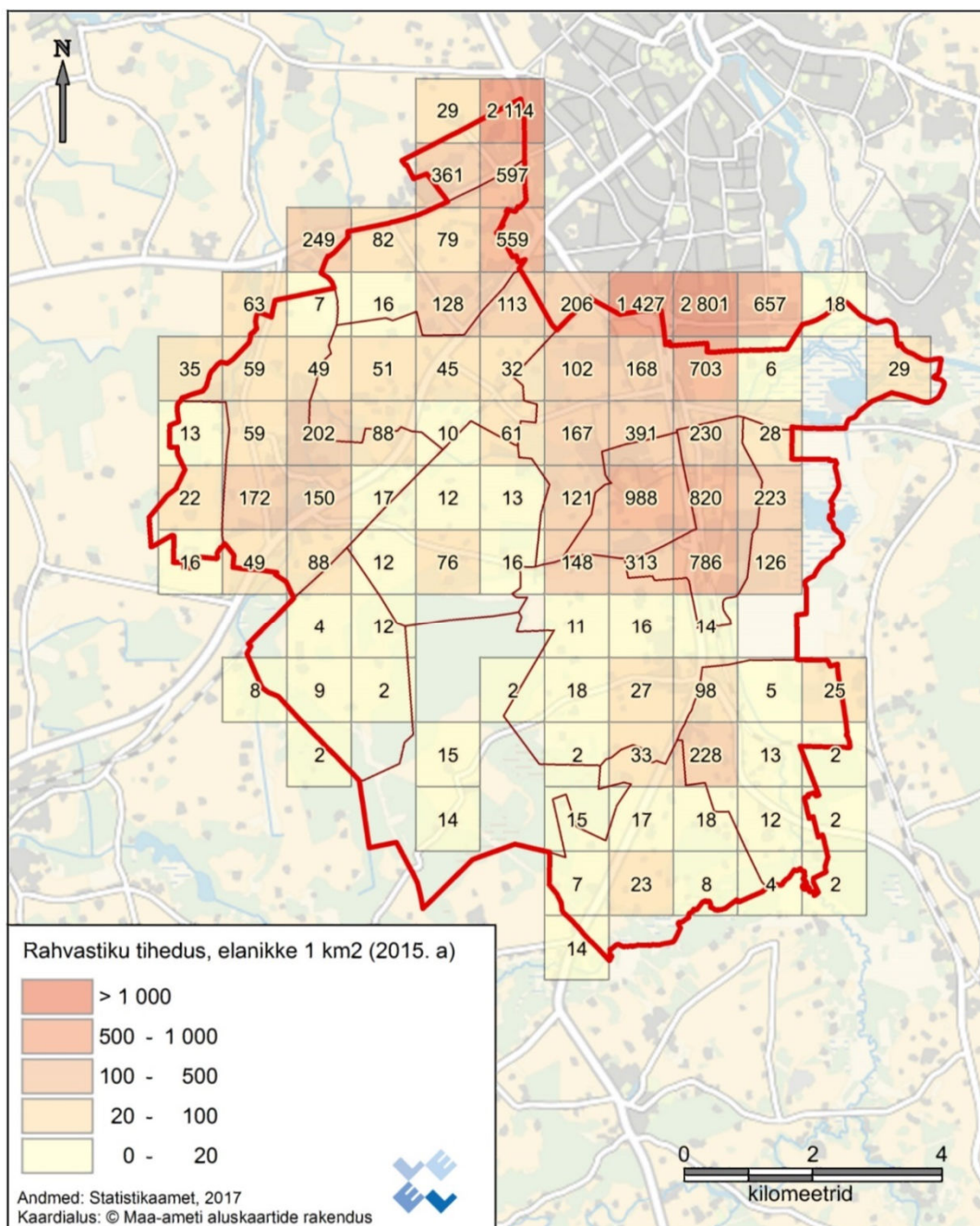
Kultuuriasutustena toimivad vallas kolm raamatukogu (Ülenurme, Tõrvandi, Külitse) ja Reola kultuurimaja. Huvitegevust pakub ka Ülenurme pere- ja noortekeskus. Olulisemad valla spordirajatised on Ülenurme ja Tõrvandi alevikes.

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

Elanike tööhõives on oluline roll Tartus paiknevatel töökohtadel ja pendelrändel. Vallas paiknev ettevõtlus on aktiivsem Tõrvandi ja Ülenurme alevikes ning Reola tööstuskülas. Vald on linliku hõivestruktuuriga. Kuigi Ülenurme vallas esineb häid põllumaid, on linnalähedasest asukohast jm teguritest tulenevalt põllumajanduse osatähtsus vallas muu majandustegevuse kõrval tagasihoidlik. Põllumajandusettevõtted tegelevad põhiliselt köögivilja kasvatamisega.

³ Statistikaamet, 2016. <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/SaveShow.asp>

⁴ Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014-2020.



Joonis 4. Elanikkonna paiknemine Ülenurme vallas ja selle piiridel (1x1 km jaotus, 2015. a)

7.3 Maastik, maakasutus ja maavarad

Maastikuliselt asub Ülenurme vald Kagu-Eesti lavamaal. Maastik on valdavalt avatud ja tasane, kohati leidub künklikke ja lainjaid alasid (Täsvere ja Läti küla) ning orge (Tatra jõe org)⁵. Ülenurme valda ulatub mitu sood (Uhti soo, Konsu soo), Aardla poldriala ja Emajõe äärsed luha-alad.

Pinnakatte paksus on vallas 3-25 m, piirkonniti enam⁶. Pinnakatte moodustavad valdavalt Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad) ja jääjärvelised setted,

⁵ Ülenurme valla üldplaneering (2009)

⁶ Maa-amet, Geoportaali geoloogia rakendus, 2017

laialdaselt levivad ka turba-alad. Pinnakatte all levib liivakivi ja savikas aleuroliit savi ja dolomiidi vahekihtidega, sügavamal lubjakivi ja mergel⁷.

Esialgse Eesti radooniriski levilate kaardi⁸ alusel asub Ülenurme vald normaalse radooniriski alal. Piirkonnas levivad normaalse looduskiirgusega pinnased.

Maavaradest leidub vallas liiva ja turvast. Vallas asuvad järgmised riiklikus keskkonnaregistris olevad maardlad: Aardlapalu liivamaardla ja Tatra (Nõo, Unipiha Luke) turbamaardla. Maardlate arvestuslik maavarade bilanss (arvestamata vallapiire) on toodud alljärgnevas tabelis (Tabel 1). Kaevandamisluuba on vallas väljastatud Aardlapalu II liivakarjäärile valla kirdeosas, kus kaevandatakse ehitus- ja täieliiva.

Tabel 1. Maavara koondvarud seisuga 31.12.2015⁹

Maavara	Tarbevaru, tuh m ³		Reservvaru, tuh m ³	
	Aktiivne varu	Passiivne varu	Aktiivne varu	Passiivne varu
AARDLAPALU				
ehitusliiv	909	-	-	-
<i>s.h Aardlapalu II liivakarjäär</i>	<i>294</i>	-	-	-
täiteliiv	669,1	330,0	-	-
<i>s.h Aardlapalu II liivakarjäär</i>	<i>635,1</i>	-	-	-
TATRA (NÕO, UNIPIHA, LUKE)				
hästilagunenud turvas	-	-	3732	203

Vallas oli 31.08.2016 seisuga registreeritud 5091 katastriüksust pindalaga 8159,2 ha. Maaüksuste jagunemine sihtotstarbe alusel on välja toodud alljärgnevas tabelis. Valdavaks on maatulundusmaad ja elamumaad (Tabel 2).

Tabel 2. Maaüksused sihtotstarvete alusel¹⁰

Sihtotstarve	Maaüksuste arv	Pindala (ha)
Maatulundusmaa	908	6024,3
Elamumaa	3141	778,3
Kaitsealune maa	7	435,4
Transpordimaa	476	397,2
Tootmismaa	252	144,2
Ärimaa	228	143,9
Sotsiaalmaa	70	114,8
Mäetööstusmaa	2	73,1
Jäätmeoidla maa	5	39,2
Veekogude maa	1	9,3
Riigikaitsemaa	1	0,1
Ülenurme vald kokku	5091	8159,2

Kõlvikulise koosseisu alusel moodustab poole valla territooriumist haritav maa ja veidi vähem kui kolmandiku looduslikud alad ehk metsa- ja rohumaad (Joonis 5). Eesti ja ka Tartumaa kontekstis on vallas suur põllumaade osakaal ning (selle arvelt) väike metsamaade osakaal. Keskmisest kõrgem on ka õuealade osakaal kogu valla territooriumist.

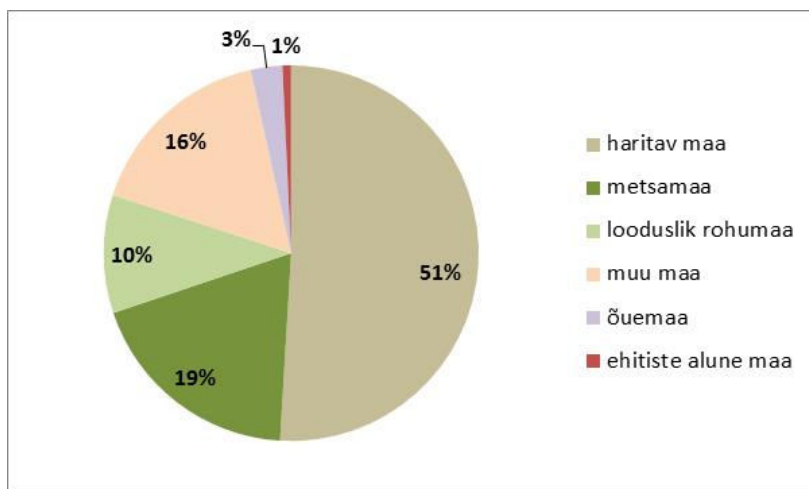
⁷ Ülenurme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2025

⁸ Eesti Geoloogakeskus, 2004

⁹ Maa-amet, 2016

¹⁰ Maa-ameti maakatastri andmed 31.08.2016

Maakasutuse kitsaskohana saab välja tuua kohatise põllumajandusmaa killustumise ribaliste elamupiirkondadega. Ülenurme valla asustusstruktuur on alates 2000.-test aastatest olnud tugevasti mõjutatud Tartu eeslinnastumise protsessidest, mille tulemusena on valla territooriumile tekkinud eeslinlik asustus. Uusasumid on valdavalt monofunktsionaalsed elamualad.



Joonis 5. Maakatastrisse kantud maa kõlvikute lõikes¹¹

7.4 Pinna- ja põhjavesi

Ülenurme valla territoorium kuulub Ida-Eesti vesikonda.

Valla territooriumil voolavad Emajõgi, Ilmatsalu jõgi, Aardla jõgi, Porijõgi (Reola jõgi) ja Savijõgi (Aardla jõgi), lisaks kolm oja (Aiamaa ehk Täsvere oja, Kikkaoja, Väanoja) (Joonis 6). Looduslikest seisuveekogudest paikneb vallas Aardla järv ja tehiseveekogudest Ropka järv (Ropka paisjärv), Külitse paisjärv (Nigula paisjärv, Kikka paisjärv), Poldrijärv (Aardla Poldrijärv), Eerika tiik ning Aardla poldri veehoidlad¹².

Valla piiridel paiknevate veekogudena saab lisaks välja tuua Tatra jõe ja Haage järve.

Valda jäävad vooluveekogude lõigud (veekogumid) on 2014. a seisuga hinnatud kesises seisundis olevaks. Kesises seisundis on Ilmatsalu jõgi (1039000_1), Porijõgi (1044400_2) ja Emajõgi (1023600_1)¹³. Nimetatud veekogumites on probleeme hüdrobioloogiliste kvaliteedielementidega (kalastiku ja suurselgrootute näitajad). Kesise seisundi peamiste põhjustena saab välja tuua veekogude hüdro-morfoloogilised muudatused. Tegevused ja piirangud nimetatud veekogumite seisundi parandamiseks on esitatud Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava 2015-2021 juurde kuuluvas meetmeprogrammis¹⁴. Valla piiril voolav Tatra jõgi (1045500_1) on heas seisundis.

Porijõgi ja Tatra jõgi on kantud lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse¹⁵.

Potentsiaalsed üleujutusosalad on piirkonnas seotud Emajõe luhtadega.

Piirkonnas esinevad järgmised põhjaveekogumid:

¹¹ Maa-ameti maakatastri andmed 31.01.2017

¹² Keskkonnaagentuur, 2016. Keskkonnaregistri avalik teenus, <http://register.keskkonnainfo.ee/>

¹³ Keskkonnaagentuur, 2016

¹⁴ Keskkonnaministeerium, 2016^a, Keskkonnaministeerium, 2016^b

¹⁵ Keskkonnaministri määrus 15.06.2004 nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“

- Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas,
- Kesk-Alam-Devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas,
- Kesk-Devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas,
- Siluri-Ordoviitsiumi põhjaveekogum Devoni kihtide all Ida-Eesti vesikonnas.

Kõik nimetatud põhjaveekogumid on perioodiks 2015-2021 koostatud Ida-Eesti veemajanduskava kohaselt heas keemilises ja koguselises seisundis¹⁶.

Kvaternaari veekiht on vallas esindatud sademetest toituva pinnaseveena.

Maapinnalähedane põhjavesi on vallas sõltuvalt piirkonnast kaitsmata kuni kaitstud¹⁷. Paremini on põhjavesi kaitstud valla ida- ja loodeosas.

Külitse alevikus ning Reola ja Lepiku külades leidub allikaid¹⁸, s.h Reola külas asuv Ülenurme allikaala.

Veeallikana on vallas kasutusel Kvaternaari (individuaalsed joogiveehaarded), Kesk-Devoni ja Siluri veekihid¹⁹. Ülenurme valla territooriumil on rajatud valdavalt 160-170 m sügavusi puurkaeve. Täpne ülevaadet puurkaevudest võetavate veekoguste kohta ja vee kvaliteedi kohta puudub. Andmestik on olemas vaid vee-erikasutuslubadega kaetud puurkaevude kohta²⁰.

Ülenurme vallas puuduvad kinnitatud põhjaveevaruga piirkonnad. Olulisi probleeme veevarustusega vallas teada ei ole. Kohati esineb valla veehaaretes looduslikult kõrge rauaühendite sisaldus ja kõrge fluoriidisisaldus²¹.

Keskkonnalubade infosüsteemi andmetel on Ülenurme valda väljastatud järgmised vee erikasutusload põhjaveevõtuks puurkaevudest üle 5 m³/ööpäevas:

- AS Emajõe Veevärk (L.VV/324564) veevõtuks Räni alevikus ja Össu külas. Lubatud veevõtt 131 040 m³/a.
- AS Emajõe Veevärk (L.VV/321571) veevõtuks Saare elamurajoonis. Lubatud veevõtt 30 000 m³/a.
- AS A. Le Coq (L.VV/323961) veevõtuks Reola külas. Lubatud veevõtt 84 000 m³/a.
- AS Saarek Productions (L.VV/324642) veevõtuks Reola külas. Lubatud veevõtt 32 000 m³/a.
- OÜ Karukoobas (L.VV/323533) veevõtuks Külitse külas. Lubatud veevõtt 3 650 m³/a.

7.5 Välisõhu seisund ja müratase

Informatsioon üldise välisõhu kvaliteedi kohta antud piirkonnas puudub. Välisõhu kvaliteedi ja müra seirejaamad vallas KSH eksperdile teadaoleva info põhjal puuduvad.

Peamiseks välisõhu seisundit mõjutavaks inimtekkeliseks teguriks valla territooriumil on välisõhu saasteloga käitised. Keskkonnalubade infosüsteemi andmetel on Ülenurme valda väljastatud järgmised välisõhu saasteload:

- L.ÕV/327760 Urbans Garage OÜ, Reola küla
- L.ÕV/325909 Estonian Window OÜ Unipiha aknatöökoda, Reola küla

¹⁶ Keskkonnaministeerium, 2016

¹⁷ Eesti Geoloogiakeskus, 2007

¹⁸ Keskkonnaagentuur, 2016. EELIS: Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister

¹⁹ Ülenurme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2025

²⁰ Ülenurme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2025

²¹ Ülenurme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2025

- L.ÕV/325488 Doranova Baltic OÜ Aardlapalu prügila koostootmisjaam, Uhti küla
- L.ÕV/324937 OÜ Ha Serv Hakkekütuse katlamaja, Reola küla
- L.ÕV/323902 Rudus AS, Reola küla
- L.ÕV/323869 OÜ Ha Serv Reola küün tootmisüksus, Reola küla
- L.ÕV/323818 OÜ Priaal, Tõrvandi alevik
- L.ÕV/322450 AS A. Le Coq, Reola küla
- L.ÕV/321502, Hõbevara AS, Õssu küla
- L.ÕV/319189 OÜ Olme, Tõrvandi alevik
- L.ÕV/319123 OÜ Ha Serv Lelu tootmisüksus, Reola küla
- L.ÕV/319054 OÜ Olme, Uhti küla
- L.ÕV/318557 AS Tallinna Lennujaam, Reola küla
- L.ÕV/318556 AS Poseidon Foods, Tõrvandi alevik
- L.ÕV/318178 AS RAIT RAITWOOD Tartu Puiduterminal, Reola küla
- L.ÕV.TM-43208 OÜ Olme, Ülenurme alevik
- L.ÕV.TM-172064 AS Olerex, Lemmatsi küla
- L.ÕV/300447 AS Neste Eesti, Räni alevik

Eeltoodust järeldub, et paiksetest saastallikatest on enim mõjutatud Reola piirkond.

Valla territooriumil paikneb üks ohtlik ettevõtte, milleks on Saarek Productions AS asukohaga Reola külas. Käitise ohtliku ala suurus on 351 meetrit. Ettevõtte asukohas käideldav ohtlik kemikaal on ammoniaak ning ohu tüüp mürgistus. Suurõnnetuse ohuga ettevõtteid Ülenurme vallas ei ole.

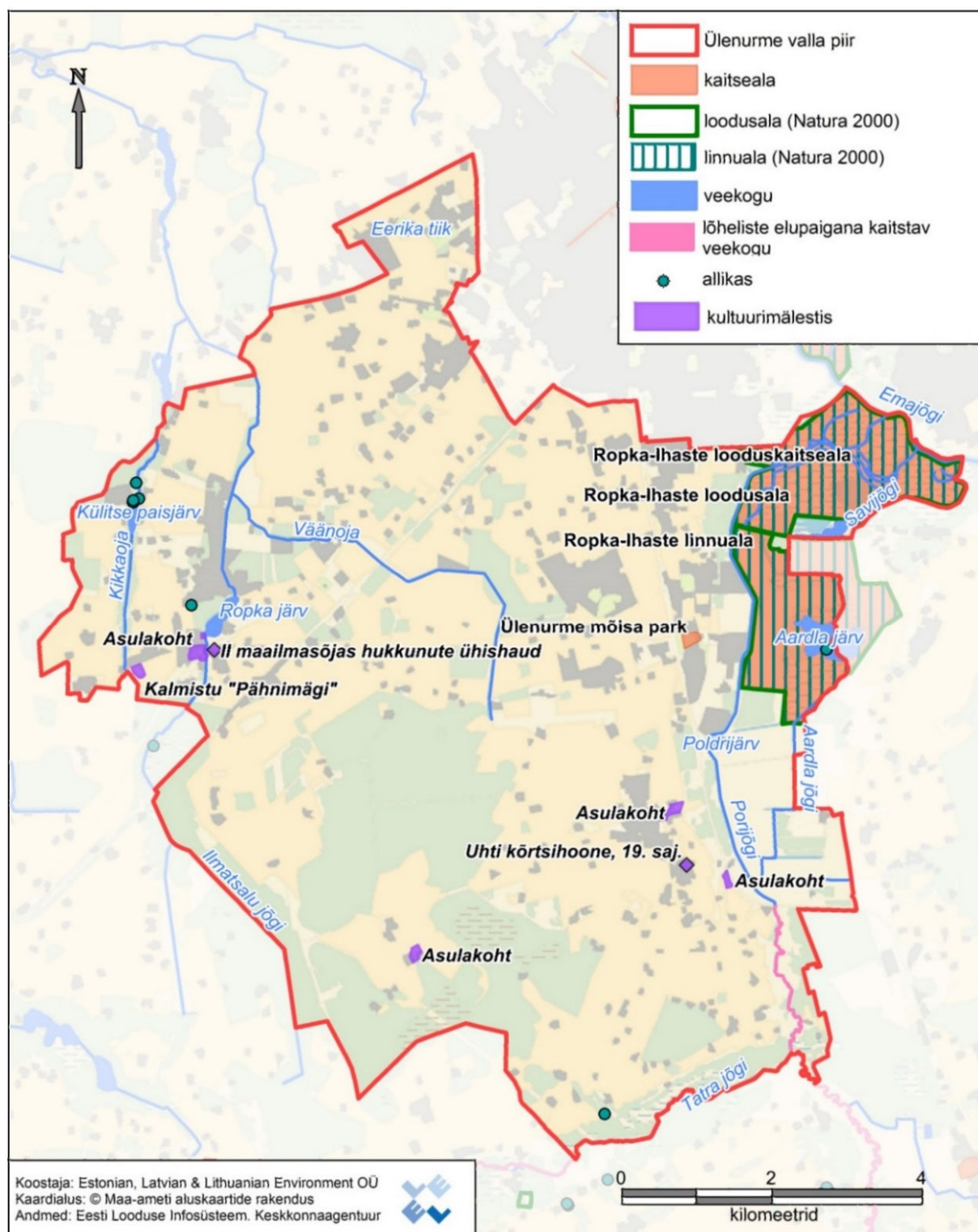
Välisõhu seisundit mõjutavad ka vallas asuvad maanteelõigud, seda nii läbi sõidukite heitgaaside kui teede pinnalt ja autorehvidelt pärinevate tahkete osakeste. Eriti häirivaks võib suvistel kuivadel hooaegadel olla kruuskattega teedelt lenduv tolm, mistõttu väikeste kruusateede panus välisõhu saastetasemesse võib olla kohati suurem suure liiklussagedusega riigimaanteedest.

Välisõhu strateegiline mürakaart on piirkonnas koostatud Tartu linnale (OÜ Hendrikson & Ko 2012) ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, Jõhvi-Tartu-Valga ja Tartu-Ülenurme maanteelõikudele (ELLE OÜ 2012). Nii Tartu linna kui põhimaanteed mürakaardid on KSH koostamise ajal ajakohastamisel ning vastavaid tulemusi pole veel avaldatud. Varasematest mürakaartidest on aga nähtav valda läbivate transporditrasside oluline roll müra taseme kujundajana. Kõrgemast müra tasemest on mõjutatud eelkõige maanteed äärsed elamud.

Maanteeliikluse mürale lisandub vallas olmemüra, raudteemüra, lennumüra (vallas paiknev Tartu lennuväli) ja tööstusmüra. Olmemüra tuleneb inimeste igapäevasest elutegevusest (muru niitmine, koerte haukumine, inimeste suhtlus jne) ning vastab vallas eeldatavalt tavapäraste (väike)asulate tasemele. Tööstusmüra poolelt võib sarnaselt välisõhu saasteinetele välja tuua Tõrvandi - Reola piirkonda.

7.6 Looduskaitsealad ja looduskaitsealused objektid

Ülenurme valla kirdeosas asuvad Ropka-lhaste looduskaitseala ja looduskaitsealune park Ülenurme mõisa park (Joonis 6). Looduskaitsealused üksikobjektid vallas puuduvad.



Joonis 6. Kaitsealused objektid

Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Ropka-Ihaste luhta kui olulist lindude rändepeatus- ja pesitsuspaika; sealseid elupaigatüüpe, milleks on huumustoitelised järved ja järvikud (3160), lamminiidud (6450) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*); samuti sealseid liike ja liikide elupaiku. Kaitsealal on kokku registreeritud 222 linnuliigi esinemine, mis teeb sellest Eesti ühe linnurikkaima paiga²².

²² Keskkonnaamet, 2015

Ala kaitse-eeskiri ja kaitse-eesmärgid on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega 17.10.2014 nr 162 „Ropka-lhaste looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri“. Kaitseala jaguneb vastavalt kaitsekorrale kolmeks sihtkaitsevööndiks ja kolmeks piiranguvööndiks. Ala kaitse korraldamise aluseks on Ropka-lhaste looduskaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024. Kaitseala pindala on 790,6 ha.

Ropka-lhaste looduskaitseala on ühtlasi arvatud Natura 2000 võrgustiku alade hulka Ropka-lhaste linnualana (linnudirektiivi I lisa linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitseks) ja Ropka-lhaste loodusala (loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide elupaikade kaitseks). Natura alade kaitse-eesmärkidest on lähemalt kirjutatud ptk 10.

Ülenurme mõisa park on keskmise liigirikkusega park, mille koosseisus on üks allee. Pargi pindala on 3,5 ha. Ala kaitsekorra alus on Vabariigi Valitsuse 28. mai 2015. a käskkiri nr 60 "Tartu maakonna kaitsealuste parkide piirid".

Kavandatavatest uutest kaitsealadest võib valla territooriumile ulatuda Tatra ürgoru hoiuala. Kavandatav kaitstav ala on planeeritud Kambja ja Ülenurme valla territooriumile.

Kaitsealuste taime- ja loomaliikide leiukohti on EELISE²³ andmetel vallas ka väljaspool eelnimetatud kaitsealasid. Keskkonnaregistrisse on vallas kantud I, II ja III kaitsekategooria taimeliikide, II ja III kaitsekategooria loomaliikide ning I kategooria seeneliigi leiukohad. Liikide kaitse huvides ei ole KSH aruandes täpsemalt kirjeldatud eri kaitsekategooria liikide levialasid.

7.7 Kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid

Ülenurme vallas ei ole moodustatud ühtegi muinsuskaitseala. Kultuurimälestiste riikliku registri alusel²⁴ asub Ülenurme vallas viis arheoloogiamälestist (Tabel 3, Joonis 6): kalmistu „Pähnamägi“ Külitse alevikus ning asulakohad Uhti, Lepiku, Läti külades ja Külitse alevikus. Ajaloomälestisena on Külitse alevikus kaitse alla võetud II maailmasõjas hukkunute ühishaud. Valda jääb ka üks ehitismälestis, 19.sajandil rajatud Uhti kõrtsihoone.

Tabel 3. Ülenurme valla kultuurimälestised²⁵

Objekti nimi	Mälestise tüüp	Registri number	Seisund
II maailmasõjas hukkunute ühishaud	ajaloomälestis	4303	Hea (2012)
Asulakoht	arheoloogiamälestis	13047	Hea (2016)
Kalmistu "Pähnamägi"	arheoloogiamälestis	13048	Rahuldav (2012)
Asulakoht	arheoloogiamälestis	13050	Rahuldav (2013)
Asulakoht	arheoloogiamälestis	13051	Rahuldav (2013)
Asulakoht	arheoloogiamälestis	13049	Hea (2013)
Uhti kõrtsihoone, 19.saj.	ehitismälestis	7317	Hea (2012)

Lisaks on Ülenurme vallas kaardistatud 66 pärandkultuuriobjekti. Pärandkultuuriobjektide all mõistetakse rahva eelnevate põlvete poolt loodud väärtusi, mis võivad olla nii inimese poolt loodud kui looduslikud. Need objektid ei ole riikliku kaitse all, kuna nad ei oma seniste hinnangute alusel riiklikku kaitset õigustavat ajaloolist, arheoloogilist, arhitektuurset, etnograafilist või kultuuriloolist väärtust. Selleks, et kultuurimärkidele siiski tähelepanu juhtida, on Riigimetsa Majandamise Keskus läbi viinud pärandkultuuri kaardistamise.

Ülenurme vallas on kaardistatud talukohti, mõisahooneid, mõisate tegevusega seotud objekte, koolihooneid, kõrtse, rahvamaju, okupatsioonijast pärit rajatisi, vahtkondade kordoneid, viinakööke,

²³ Keskkonnaagentuur, 2016

²⁴ Kultuurimälestiste riiklik register

²⁵ Kultuurimälestiste riiklik register

sõjalisi objekte jm. Leidub ka looduslikke objekte, mille seas on põlispuud ja metsastunud pargid. Enim pärandkultuuriobjekte on kaardistatud Reola külas (14 objekti), Külitse alevikus (11 objekti), Uhti külas (10 objekti) ja Lepiku külas (8 objekti).

Olulise kultuuriobjektina tuleb tähelepanu pöörata Ülenurme aleviku südameks olevale Ülenurme rüütlimõisale (Uellenorm), mille kohta esimesed teated pärinevad 1646. aastast. Alates 1968. aastast asub Ülenurme mõisakompleksis Eesti Põllumajandusmuuseum. Põllumajandusmuuseum on Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas tegutsev riigimuuseum, mille põhimäärusest tulenevateks ülesanneteks on koguda, säilitada, uurida ja tutvustada põllumajanduse ja maaeluga seonduvat kultuuripärandit. Ühtlasi kasutatakse Põllumajandusmuuseumi kompleksi ka huvialaringide tööks ja erinevateks avalikeks üritusteks. Muuseum asub 13,2 ha suurusel maa-alal. Ülenurme valla arengukava kohaselt on muuseumi arengu tagamiseks planeeritud uuele maa-alale rajada õppetalu ning tänapäeva keskkonna- ja põllumajanduse arengusuundade tutvustamiseks rekonstrueerida Ülenurme mõisa moonakamaja Hariduskeskuseks²⁶.

7.8 Tehniline infrastruktuur ja jäätmemajandus

Ülenurme valda läbib 14 riigimaanteed (Tabel 4). Kohaliku omavalitsuse ja avalikku kasutusse antud erateede ja tänavate hulk on jooksvas muutumises vastavalt uute asumite välja ehitamisele ja teede kandmisele teeregistrisse.

Tabel 4. Ülenurme valda jäävad riigimaanteed

Tee nr	Tee nimetus	Tee liik	Teekate
2	Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa	põhimaantee	tihe asfaltbetoon
3	Jõhvi-Tartu-Valga	põhimaantee	tihe asfaltbetoon
92	Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme	põhimaantee	tihe asfaltbetoon
61	Põlva-Reola	tugimaantee	tihe asfaltbetoon
22125	Erika-Kandiküla	kõrvalmaantee	tihe asfaltbetoon
22128	Lemmatsi-Leilovi	kõrvalmaantee	freesipurust kate/ mustkate, bituumenstabil. kate
22129	Tõrvandi-Lemmatsi	kõrvalmaantee	mustkate, bituumenstabil. kate
22130	Tartu-Ülenurme	kõrvalmaantee	tihe asfaltbetoon
22132	Ülenurme-Külitse	kõrvalmaantee	tihe asfaltbetoon
22133	Reola-Unipiha	kõrvalmaantee	kruusatee
22140	Tõrvandi-Roiu-Uniküla	kõrvalmaantee	mustkate, bituumenstabil. kate
22193	Külitse kaupluse tee	kõrvalmaantee	mustkate, bituumenstabil. kate
22194	Külitse järve tee	kõrvalmaantee	mustkate, bituumenstabil. kate
22195	Külitse-Haage	kõrvalmaantee	freesipurust kate

Suurima liiklussagedusega on kolm põhimaanteed²⁷:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (182-198 km) liiklussagedusega 7 653-16 786 sõidukit ööpäevas (langeb Tartust kaugenedes),
- Jõhvi-Tartu-Valga (137-147 km) liiklussagedusega 9 944-10 401 sõidukit ööpäevas (langeb Tartust kaugenedes),
- Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme (0-4 km) liiklussagedusega 7 204 sõidukit ööpäevas.

²⁶ Ülenurme valla arengukava 2014-2019

²⁷ AS Teede Tehnokeskus, 2017

Tänavavalgustus on olemas valla keskasulates, kuid mitmed piirkonnad vajavad veel tänavavalgustuse ehitamist.

Valda läbib raudtee suundadel Tartu-Valga ja Tartu-Orava. Raudteede eraldav mõju valla asustusele ja elanike liikumisvõimalustele on suurem kui maanteedel. 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-Orava raudteel ning lisaks sellele on Uhti peatuse juures võimalik väiksemate sõidukitega raudtee alt läbi sõita.

Lisaks paikneb Ülenurme vallas Tartu lennujaam, mis võimaldab ka rahvusvaheliste regulaarlendude teostamist. Samuti on Tartu lennujaam Eesti Lennuakadeemia õppelendude baasiks. Lennuväli seab vallale mitmeid maakasutuse piiranguid, mis haaravad alasid ka väljaspool lennuvälja.

Ülenurme vallas on mitmel poole välja ehitatud ka kergliiklusteed. 2016. aastal tegi Maanteeamet algust liikluse loendamise kergliiklusteedel, et saada ülevaade, kes ja kui palju kasutab riigimaanteed ääres asuvaid kergliiklusteid. Antud töö raames loendati kergliiklejaid ka Jõhvi-Tartu-Valga maanteel Lemmatsis²⁸. Võrreldes teiste valimisse kuulunud loenduspunktidega, oli Ülenurme valla kergliiklustee kasutusintensiivsus keskmine. Suurim kasutajate arv langes loendusperioodil puhkepäeva õhtusse.

Ühistranspordi osas on Ülenurme vallal hea ühendus Tartu linnaga. Valda teenindab ekspressbuss ning maakonnaliinid. Lisaks peatuvad valda läbivate põhimaanteed ja kõrvalmaanteed ääres kaugliinibussid.²⁹

Ühisveevarustus ja -kanalisatsioon on olemas Uhti küla elamukvartalis, Reola tööstuspiirkonnas, Ülenurme ja Tõrvandi alevikes, Össu külas ja Räni küla korruselamute piirkonnas³⁰. Valla põhjaosa on arvatud Tartu reoveekogumisala koosseisu. AS Tartu Veevõrk on võimeline tagama Tartu linna veevõrgu süsteemist Össu, Ülenurme, Tõrvandi, Reola ja nende asunduste (kaasa arvatud Tartu lähiümbrus) ümbritsevate alade joogiveevarustuse. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide arengut suunab Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012. a määrusega nr 4 kehtestatud „Ülenurme valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025“.

Jäätmekäitlust Ülenurme vallas reguleerib Ülenurme valla jäätmehoolduseeskiri. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on Ülenurme valla territooriumi piires jäätmeveoga liitumine kohustuslik kõikidele jäätmetekitajatele. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ja konteineritesse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt vastavalt elanikega sõlmitud lepingule. Valla territooriumile on paigaldatud pakendikonteinerid. Vallas paiknevad Keskkonnaregistrisse kantud jäätmekäitluskohad on esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 5). Vallas paiknev Aardlapalu prügila on suletud.

Tabel 5. Ülenurme valla töötavad jäätmekäitluskohad³¹

Nimetus	Käitaja	Asukoht	Tegevuse liik
Tiigi tee jäätmekäitluskoht	Eco Dump OÜ	Össu küla	Tavajäätmete käitluskoht
Tiigi tee jäätmekäitluskoht	Waste Recycling OÜ	Össu küla	Ümberlaadimisjaam, metallijäätmete käitluskoht, tavajäätmete käitluskoht
Teguri alumiiniumvalu tehas	Valumehhaanika AS	Tõrvandi alevik	Metallijäätmete käitluskoht
Räni jäätmekäitluskoht	Kemmerling OÜ	Räni alevik	Tavajäätmete käitluskoht

²⁸ ERC Konsultatsiooni OÜ, 2016

²⁹ Ülenurme valla üldplaneering (2009)

³⁰ Ülenurme valla arengukava 2014-2019

³¹ Keskkonnaregistri andmed 04.11.2016

Nimetus	Käitaja	Asukoht	Tegevuse liik
Reola rehvitöötluskeskus	Veguma OÜ	Reola küla	Vanarehvide käitluskoht
Rahinge veisefarm	Tartu Agro AS	Külitse alevik	Tavajäätmete käitluskoht
Luha jäätmekäitluskoht	Ecoteam OÜ	Uhti küla	Ümberlaadimisjaam
Aardlapalu ümberlaadimisjaam	Eesti Keskkonnateenused AS	Uhti küla	Jäätmekäitluskeskus, ümberlaadimisjaam
Aardlapalu prügila järelhooldus	Eesti Keskkonnateenused AS	Uhti küla	Tavajäätmeprügila järelhooldus

8 TÕENÄOLISED ARENGUD, KUI STRATEEGILIST PLANEERIMISDOKUMENTI ELLU EI VIIDA, JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Nullalternatiivi tagajärgedest ja mõjudest ülevaate saamine on oluline, et teada saada ja mõista üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat muutusi keskkonnas. Planeerimisdokumendi mitte ellu viimisel jätkuvad eeldatavalt olemasolevad arengusuunad, mis lähtuvad muuhulgas olemasolevast kehtestatud üldplaneeringust ja teemaplaneeringutest.

Ülenurme vallavalitsuse spetsialistide igapäevasest praktikast on aga selgunud, et arengu suunamisel kehtivast üldplaneeringust lähtuvalt on mitmed kitsaskohad, ning see ei paku piisavat tuge ja selgust otsuste langetamisel. Seega on keerulisem vältida sobimatut arendustegevust. Oht on langeda objektikesksete/probleemikesksete lahenduste otsimisse, unustades tervikpildi. Eelmist üldplaneeringut asuti koostama olukorras, kus nii valla rahvastik kui kinnisvarahinnad olid asunud jõudsalt kasvama. Seega kajastub planeeringulahenduses teatud määral ka elamuallade niioelda üleplaneerimine. Samas ei osatud selgelt ette näha tänaseks väljakujunenud ehitustegevuse mahtu ja uuselamupiirkondades kujunevat hoonestustihedust.

KSH läbi viimisel tuvastati mitmeid detailplaneeringuid, mis on kehtiva üldplaneeringu alusel juba kehtestatud, kuid mis tervikpildiga ja uuesti läbi analüüsitud arenguootustega väga hästi ei haaku. Uue, täpsustunud ehitus- ja maakasutustingimustega, üldplaneeringuta on tõenäoline sarnaste maakasutuslahenduste levik. Vastav negatiivne mõju avalduks potentsiaalselt nii looduskeskkonnale (läbi n.ö raiskava maakasutuse ja avatud maastike hõivamise) kui sotsiaalsele keskkonnale (nt läbi monofunktsionaalsete, olemasoleva infrastruktuuri- ja rekreatsioonivõrgustikuga sidustamata elamurajoonide tekke). **Kehtivast üldplaneeringust lähtuv piirkonna areng on eeldatavalt nõrgemalt tasakaalustatud ning tagatud ei ole elukeskkonna kvaliteedi säilimine/paranemine.**

Samuti ei lähtu kehtiva üldplaneeringu põhimõtted uuendatud maakonnaplaneeringust, millest tulenevalt on võimalikud kõrvalekalded regionaalsetest üldistest arengueesmärkidest. Tulenevalt käimasolevast haldus- ja riigireformist on KSH koostamise ajal ebaselge, milline saab tulevikus olema planeerimistegevuse regionaalse järelevalve ja koordineerimise ulatus ning iseloom. Juhul, kui üldplaneeringuid ei ajakohastata vastavalt uuele maakonnaplaneeringule, on ebaühtlus planeerimistegevuses ilmselt paratamatu.

9 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISE KESKKONNAMÕJUD

9.1 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

9.1.1 Asustusstruktuur ja selle arengusuunad

Ülenurme valla üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitiste planeerimist Ülenurme valla territooriumile. Üldplaneeringu koostamisel on lähtunud eesmärgist hoida väljakujunenud asustusstruktuuri ja parandada elamisvõimalusi.

Ülenurme valla **asustusstruktuur** on olnud viimase aastakümne jooksul tugeva surve all, mille positiivne väljund on olnud elanike arvu kasv ja sellest tulenev omavalitsuse elujõulisus, kuid negatiivne väljund on olnud suhteliselt tihedasti hoonestatud monofunktsionaalsete uuselamurajoonide teke, milles jääb puudu elukeskkonna mitmekesisusest.



Joonis 7. Olemasolev elamuala Tõrvandi alevikus (foto: ELLE OÜ)

Üldplaneeringuga on täpsustatud vallas kehtivaid **elamuehitusega (aga ka muu ehitustegevusega) seotud tingimusi**, et senisest paremini tagada elukeskkonna kvaliteeti ning tulla toime kasvava eeslinnastumisega. Võrreldes varem kehtinud üldplaneeringuga, on määratud rohkem detailplaneeringu koostamise juhte, mis võimaldab vallavalitsusel ehitustegevust paremini reguleerida, arvestades valla tervikpilti ja keskkonna sidusust. Kõiki vastavaid tingimusi ja detailplaneeringute juhte ei ole otstarbekas siinkohal dubleerivalt loetleda, nendest saab ülevaate üldplaneeringu seletuskirjast. KSH eksperdi hinnangul on sätestatud põhimõtted ja tingimused sobivad ja piisavad.

Uute elamumaade reserveerimine väljapool keskusi on toimunud põhimõttel, et need peaksid moodustama olemasolevate keskuste/elamupiirkondade loogilise laienduse ning olema võimalikult lihtsalt ühendatavad olemasoleva tehnilise taristuga (teed, kommunikatsioonid, ühiskanalisatsioon). Üldiste ehitustingimuste sätestamisel on tugevat tähelepanu pööratud ka asulate ühtse miljöö ja ruumilise terviklikkuse aspektidele.

Seega on üldplaneeringu aluspõhimõtteks olnud olemasoleva asustusstruktuuri võimalikus ulatuses säilitamine. Välditud on uute eraldiseisvate planeeringualade teket, kus see on võimalik (vt ka lisaselgitusi allpool).

Peamine arenguala on üldplaneeringu lahenduse kohaselt valla põhjaosa ehk Tartu linna ümbritsev vöönd. Tootmisalade reserveerimine on toimunud, arvestades olemasolevaid ettevõtluse arengukoridore, piki põhimaanteid. Asustusstruktuuri arengu põhimõttelisteks telgedeks on inimeste

ja ressursside liikumisvajadusega arvestavalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Jõhvi-Tartu-Valga maanteed.

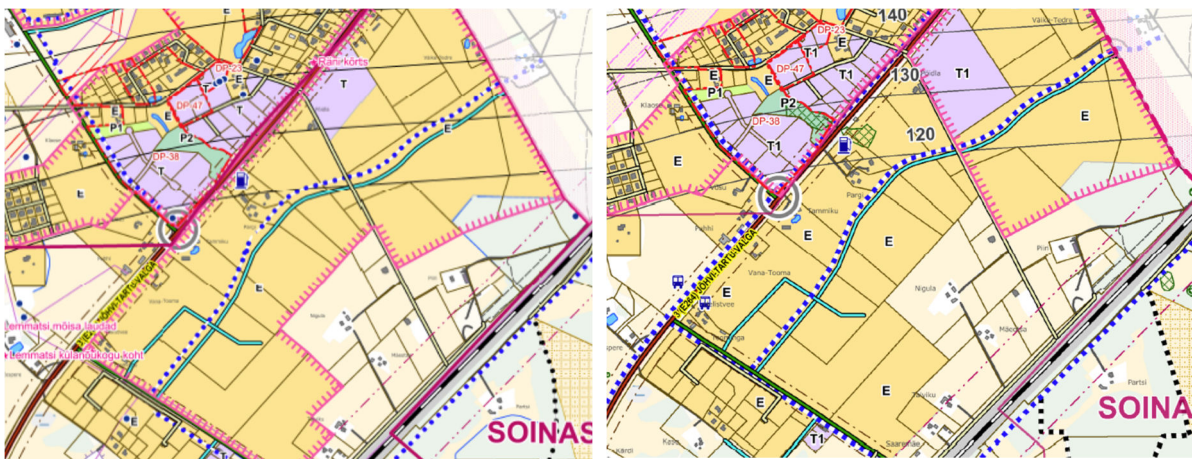
Üldplaneeringu täiemahulisel rakendumisel tekiks ümber Tartu ulatuslik, teedevõrgu ümber koonduv eeslinnapiirkond, mis läheb lõuna poole liikudes üle hajaasutuseks ja säilitavateks metsamassiivideks. Samuti on hõredama asustusega vahevööndiga eraldatud kaks peamist eelnimetatud arengutelge.

Taoline arengu suunamine on keskkonnakaitselisi aspekte arvestades pigem soodus, vähendades uute infrastruktuuride rajamise vajadust, transpordivahemaid (pendelrände sihtpunkti Tartuga) ja survet seni looduslikuna säilinud aladele.

Hajaasustuses on elamumaade arendamisel eesmärgiks olemasoleva külatüübi ja ruumilise struktuuri säilitamine ning see põhimõte on selgelt määratletud üldplaneeringu seletuskirjas. 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 laiemat tervikuna.

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.

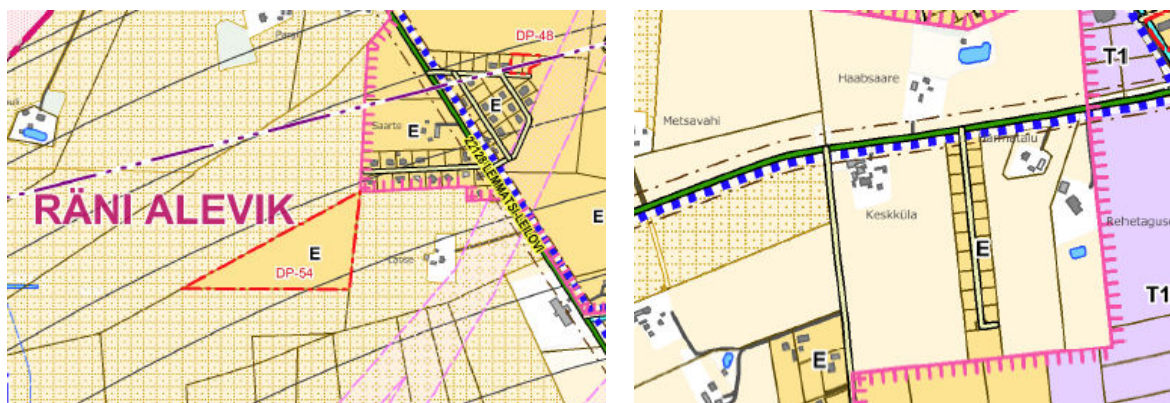
Üldplaneeringu rakendamise perspektiivis (10-15 aastat) on reserveeritud elamumaades siiski endiselt eeldatavalt teatav ülejääk, s.t. nende ulatus ületab tõenäoliselt reaalse vajaduse uute elamupindade järele. Planeeringu koostaja, planeerimiskonsultandi ja KSH eksperdi koostöös analüüsiti töö käigus võimalusi asustuse ulatuslikumaks koondamiseks. 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.



Joonis 8. Näide planeeringulahenduse kujunemisest läbi keskkonnakaalutluste arvestamise Lemmatsi külas (ÜP maakasutuskaardi väljavõtted)

Jõhvi-Tartu-valga maanteest idas toetab piirkonna hetkel säilinud iseloom (üksikud kõrghaljastusega (talu)õued) pigem hajaasustuse põhimõtetest lähtuvat elamuehitust. KSH eksperdi ettepanekul ja planeeringu koostamise töögrupi analüüsi järel muudeti seetõttu tiheasustusala piire. Elamumaa juhtotstarve säilitati.

Samal põhjusel kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ka mõned üldise ruumistruktuuriga halvemini haakuvad reserveeritud alad (Joonis 9). Taoliste alade teket tuleb tulevikus vältida. Planeerimiseaduse § 140 põhjal on võimalik detailplaneeringu, mida pole viie aasta jooksul asutud ellu viima, kehtetuks tunnistada. Kohalikul omavalitsusel on soovitatav, jälgides varem kehtestatud detailplaneeringutega piirnevate alade maakasutust, konkreetse piirkonna arengut ja üldisemaid arengutrende vallas, kaaluda vajadusel selle võimaluse rakendamist.



Joonis 9. Näited kehtivast detailplaneeringust või krundijaotusest, mis ei haaku ümbritseva ruumikasutusega (ÜP maakasutuskaardi väljavõte, 17.03.17)

Kujunenud üldplaneeringu kaart on seega kompromisslahendus ning üldplaneeringu rakendamisel peaks võimaluste piires soosima esmajärjekorras olemasolevates keskustes paiknevate reserveeritud alade kasutusele võttu.

9.1.2 Ettevõtlus ja töökohad

Üldplaneering näeb **ettevõtluspiirkondadena** eelkõige valda läbivate põhimaanteedega ja raudteega piirnevaid alasid. Peamise tootmispiirkonnana nähakse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest vahetult läände jäävaid kinnistuid. Alal on juba praegu välja kujunenud/kujunemas ettevõtluspiirkond, mis toetab maakasutusotsuse potentsiaali.

Üldplaneeringus toodud tootmisalade paiknemine on kooskõlas infrastruktuuri ja asustusega. Asukohad on seotud nii kiirete transpordiühendustega kui potentsiaalse töajõu paiknemisega (väikesed ja kiired vahemaad nii valla keskusasuladesse kui Tartusse). Potentsiaal sünergiliseks koosmõjaks on ettevõtlusaladel ka vallas paikneva ja tootmisaladega hästi ühendatud Tartu lennujaamaga.

KSH eksperdi hinnangul on reserveeritavate tootmisalade ulatus üldplaneeringu lahenduses piisav, et katta vähemalt lähema aastakümne võimalikud arenguvajadused. Tootmismaade küllalt ulatuslik reserveerimine loob võimalused ettevõtluse arendamiseks. Tootmisalade määramine iseenesest siiski majandust ei elavda (valda ettevõtlust ei too) ning see sõltub pigem edasistest poliitikatest, majanduse arengust ja suuresti ka keskuslinna Tartu rollist.

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. Tingimused on suunatud elukeskkonna kvaliteedi hoidmisele. Üldplaneeringus seatud tingimused ei ole siiski tulenevalt vaba tootmismaa küllalt ulatuslikule reserveerimisele (võimaldab vajalike mõju- ja puhveralade planeerimist tootmismaa piiresse) eeldatavalt majandustegevust ebaproportsionaalselt piiravaks.

Eesmärk on vältida eeldatavalt olulise häiringuga tootmistegevusi elamualade naabruses, välistades näiteks põllumajandusliku suurtootmise tiheasustusaladel ehk asulakeskustes. Ettevaatusprintsibiist

lähtuv planeerimine võimaldab eeldatavalt vältida ettevõtjate/arendajate põhjendamatuid ootusi ning ära hoida vastavaid vaidluskohti. Kuigi mitmed üldplaneeringus seatud tingimused on oma iseloomult tootmistegevust piiravad, hoiab selgem alade määratlus loodetavasti ära ebaotstarbekaid (mitteedukaid) investeeringuid, s.h olulisi aja- ja finantsressursse nõudvaid keskkonnamõju hindamise protsesse, mis on lõpplahenduses soodus ka ettevõtjatele.

Planeeritavatele tootmisaladele teostati töö käigus analüüs – millised tootmistegevuse liigid võiksid olla erinevates asukohtades aktsepteeritavad. Ülenurme valla üldplaneeringus määratud tiheasustusaladele pole lubatud planeerida loomapidamishooneid (va väiksemahulised loomade hobipidamise hooned). Lisaks on tingimus:

Potentsiaalne positiivne mõju majanduskeskkonnale on ka **väärtuslike põllumajandusmaade** määratlemisel ja kaitsel. Põllumaa on oluline ressurss, mille väärtus (arvestatuna hektari mediaanhinnas) on näidanud küllalt stabiilset kasvutrendi ja on Tartumaal üks Eesti kõrgemaid³². Senise trendi – avatud põllumaade hõivamine elamurajoonide rajamiseks – valguses võivad maaomanikud/arendajad näha põllumaade säilitamist kui ettevõtlust/kasumiootust pärssivat piirangut. Pikemas perspektiivis võib see arusaam siiski muutuda, eriti kui toimub elamispindade turu küllastumine kohalikul tasemel. Väärtuslikud põllumaad on ulatuslikumad valla lõunaosas, kus keskuslinna mõju on nõrgem ja asustus hõredam.

9.1.3 Tehniline taristu ja liikumisvõimalused

Üldplaneeringus käsitletakse olemasolevaid ja perspektiivseid teekoridore (maanteed, raudteed, kergliiklusteed) ning muid tehnorajatisi (esitatud tehnovõrkude kaardil).

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.

Riigiteedele seatakse riigitee laiendamise ja ümberehitamisega seotud tegevusteks (ristmike ümberehitus, kraavide rajamine, lisaradade ehitus, tee plaanilahenduse vähene muutmine, jalgratta- ja jalgteede rajamine riigitee kõrvale jne) 20 m laiused koridorid mõlemale poole olemasoleva tee teljest. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud Maanteeameti konkreetsete ettepanekutega teede planeerimiseks ja rekonstrueerimiseks.

Ülenurme valla üldplaneeringuga on määratletud ka **perspektiivsete teede/tänavate** (lähtuvalt reserveeritud arengualadest) orienteeruvad asukohad ning eritasandiliste ristmike põhimõttelised asukohad. Nende asukohad täpsustatakse detailsemate planeeringute koostamise ja projekteerimise käigus, mistõttu vastavaid mõjusid tuleb lähemalt analüüsida (vähemalt eelhindamise vormis) vastavas etapis, kus selgub täpne objektide iseloom ja tehniline lahendus.

Üldplaneeringu kooskõlastamise protsessis pööras Tartu Linnavalitsus tähelepanu linna ja valla tänavatevõrgu ühinemiskohtadele ning tegi omapoolseid ettepanekuid, millega asjakohasuse ja võimaluste piires arvestati. 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 liiklusprognos, hinnata vastuvõtva tänavaristmikuni läbilaskvust ning töötada välja sobivad leevendavad meetmed.

³² http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=652&no_cache=1448264621

Kergliiklusteede rajamise võimalus on ette nähtud kõigi olulisemate asulate ja ka puhkeobjektide vahel. Samuti seob kergliiklusteede võrgustik Ülenurme valla Tartuga ja naabervaldadega. Kergliiklusteede rajamine loob alternatiivi ühistranspordi ja auto kasutamisele ning parandab tervisespordiga tegelemise võimalusi. Üldplaneering näeb muuhulgas ette parklate ja jalgrattahoidlate rajamise raudteepeatuste juurde, võimaldamaks sõiduvahendite kombineeritud kasutust.

Kergliiklusteede planeerimisel on positiivne mõju elanikkonnale.

KSH raames tehti üldplaneeringule ettepanek üksikute mitteotstarbekate kergliiklusteede lõikude eemaldamiseks esialgsest planeeringulahendusest ning võrgustiku sidususe parandamiseks vajalike lõikude lisamiseks.

Negatiivsed mõjud elanikkonnale võivad kaasnedagi läbi teede rajamiseks maaressursi hõivamise. Tehniliste lahenduste välja töötamisel on tähelepanu vajavaks objektiks näiteks kergliiklustee planeerimine Külitses, Külitse järve tee ääres, kus olemasolevast maakasutusest tulenevalt on kergliiklustee rajamine keeruline - teeäärsed alad on elanike poolt hõivatud aedadega, hekkidega jms. Kergliiklustee rajamisel tuleb seega arvestada läbirääkimiste ja kompromisslahenduste otsimisega piirnevate maade omanikega. Samas on asukohas tegu n.ö pimedate kurvidega kitsa autoteega, kus jalakäijate ja jalgratturite ohutuse seisukohast oleks olukorra parandamine vajalik.

Ülenurme vallas paiknev **Tartu lennuväli** on kantud üldplaneeringusse koos arvestamist vajavate tingimustega. Üldplaneeringu koostamise ajal ei ole ette näha olulisi muutusi lennuvälja tegevuse iseloomus ega lennujaama territooriumi/lennuraja laiendamist, millega kaasneks lennuvälja mõjude iseloomu muutus või oluline suurenemine. Olulise arendustegevuse planeerimise korral lennujaamas tuleb objektipõhiselt hinnata kaasnevaid keskkonnamõjusid (nt teostada mürataseme prognoos). Vt allpool ka elanike heaoluga seotud aspekte.

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

KSH eksperdi ettepanekul lisati üldplaneeringusse põhimõte, et Ülenurme valla territooriumile ei nähta ette **tuuleparkide** rajamist. Valla territoorium ei ole tuuleparkide rajamiseks sobilik nii tiheasustusaladega kaetuse tõttu kui ka vallas paikneva Tartu Lennujaamaga seotud kitsenduste tõttu. Erandina saab kaaluda selliste väiketuulikute rajamist, mis ei takista lennujaama tegevust, ega ole vastuolus keskkonkakaitseliste küsimustega.

Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud Ülenurme valla **ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni** arendamise kavast ning vastav informatsioon on kajastatud üldplaneeringu tehnovõrkude kaardil. 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 (vt lisaks ka ptk 9.5).

9.1.4 Teenuste kättesaadavus

Head liikumisvõimalused mõjutavad omakorda positiivselt ka teenuste kättesaadavust.

Üldplaneeringu lähenemine, mis on suunatud olemasolevate keskuste tihendamisele ja laienemisele, võimaldab hoida ja tugevdada **olemasolevate keskuste rolli** - elanikkonna koondamine loob paremad eeldused kohaliku taseme teenuste arenguks.

Olulisemates keskustes on ette nähtud üldkasutatavad alad, mille esmane eesmärk on reserveerida maa mittetulunduslike (s.h avaliku sektori) teenuste pakkumiseks. 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 sissetuleku 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.

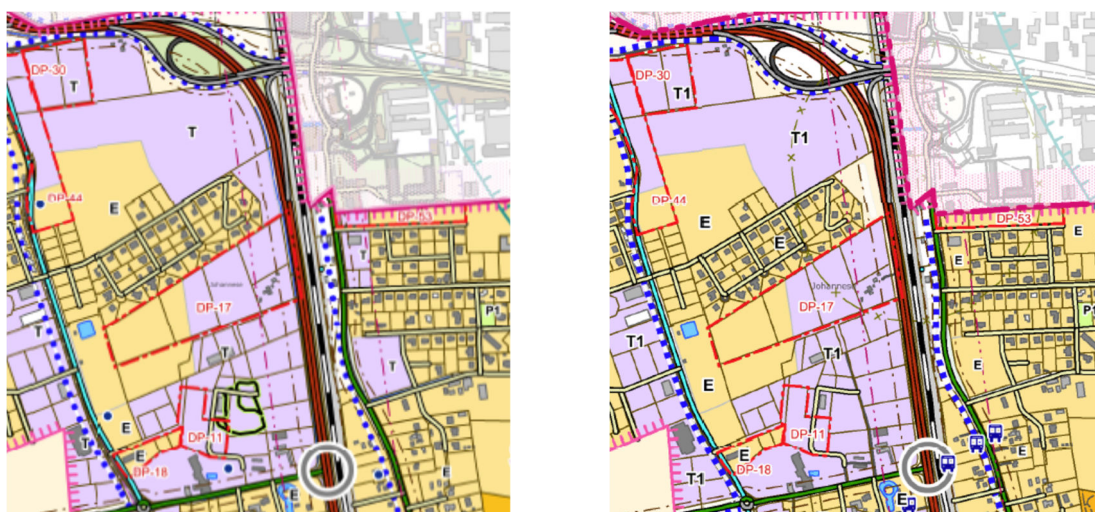
Ülenurme valla kontekstis tuleb seejuures arvestada paiknemisega regionaalse keskuse ehk Tartu linna külje all. Linn pakub laia valikut erinevaid era- ja avaliku sektori teenuseid (kauplused, haridusasutused, riigiasutuste regionaalsed esindused, meelelahutusasutused jm) ning need on valla elanikele suhteliselt kergelt kättesaadavad (kiire transpordiühendus). Need, kellel on võimalus, kasutavad seetõttu eeldatavalt võimalust sõita Tartusse, kus võimalused on mitmekesisemad. Seega võib täiendavate lisateenuste kohapeal pakkumise kuluefektiivsus osutada pikas perspektiivis liiga madalaks.

Üldplaneeringu põhimõtete rakendamisel on teenuste kättesaadavus mõistlikus ulatuses tagatud ja planeeringul positiivne mõju kohalikule elanikkonnale. Reaalsed arengud sõltuvad siiski osapoolte võimalustest ja valmisolekust põhimõtteid rakendada.

9.1.5 Elanike heaolu ja tervis

Elanike heaolu on seotud kõigi käesolevas peatükis eelnevalt kirjeldatud sotsiaalsete aspektidega: asustusstruktuuri terviklikkusega, ettevõtluse arenguvõimalustega, heade liikumisvõimalustega, teenuste kättesaadavustega. Vastavates osades on üldplaneeringu elluviimisel pigem positiivne mõju elanike heaolule.

Täiendavalt mõjutab elanike heaolu ja tervist **välisõhu saastetaseme ja mürataseme muutus** tulenevalt tootmisalade rajamisest, liiklussageduse kasvust elanikkonna lisandumisel jms (vt ka ptk 9.1). Üldplaneeringu koostamisel on selle mõjuga arvestatud ning maade reserveerimise otsused ja seatud tingimused on suunatud negatiivse mõju vähendamisele.



Joonis 10. Näide planeeringulahenduse kujunemisest läbi keskkonnamuutuste arvestamise Soinaste külas (ÜP maakasutuskaardi väljavõtted)

Tallinn-tartu-Võru-Luhamaa maanteest läänes on olemasolevate elamute kompleksi ja maantee vahel puhvrina toimiv roheala/pinnasvall. Säilitamaks ala funktsiooni visuaalse puhvri ja müratõkkena, arvati ala välja ühtsest tootmisalade vööndist.

Üldplaneering näeb ette, et 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 KSH eksperdi ettepanekul ettevaatusprintsibiist lähtuvalt 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 keskkonnatingimustest. Üldplaneeringu üldine põhimõte on, et elamutega piirnevatel aladel peab oluline keskkonnahäiring jääma territooriumi piiresse. Kui tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, on haljastatud puhvertsoon eelkõige emotsionaalse väärtusega ja leevendab visuaalseid mõjusid (eraldab tootmishoone vaateväljast). Saasteainete heite või müra puhul võib aga osutada vajalikuks puhvertsooni kombineerimine muude meetmetega (insenertehnilised 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 liiklusrüüri taset mürauringuga. Hinnangu tulemusi tuleb arvestada müratundlike hoonete maastikku paigutamisel või muude leevendavate meetmete välja töötamisel (müraõõne, hoone heliisolatsioon), et saavutada võimalikult soodne elukeskkond. Vastavad tingimused on üle kantud ka üldplaneeringu seletuskirja.

Keskkonnamüra osas on oluline objekt ka Tartu lennujaam Reola külas. Üldplaneeringuga on reserveeritud elamualad lennujaama lähinaabrusesse Tõrvandi alevikku. Tegemist on valdavalt juba detailplaneeritud elamualadega, osaliselt ka olemasolevate elamualade laiendamisega. Uued elamud oleksid lennuväljast sarnasel kaugusel kui Tõrvandi aleviku olemasolevad elamud.

Arvestades Tartu lennujaama lennuoperatsioonide arvu, võib eeldada, et müra piirnorme piirkonnas ei ületata, kuid lennuliiklusest tuleneva mürahäiringuga peab piirkonnas siiski arvestama. KSH eksperdi ettepanekul lisati üldplaneeringusse seetõttu punkt, et soovitatav 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.

Teatava arendustegevuse piiranguna võib näha **miljööväärtuslike hoonete, väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku määramist** üldplaneeringus, mis seab elanike/maaomanike omandi kasutamisele kitsendusi. Samas annab miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike maastike ja rohekoridoride võrgustik, nagu ka puhkealade planeerimine, piirkonnale tunnetusliku lisaväärtuse, mida on võimalik ära kasutada eelkõige elanike heaolu tõstmisel (elukoht meeldivas miljös, puhkevõimalused looduslähedases keskkonnas jms) ning seeläbi kaudselt ka majanduskeskkonnas (lisandväärtuse mõju kinnisvarahindadele, piirkonna positiivne maine jms). Hoone paiknemine miljööväärtuslikus piirkonnas annab ka teatava kindluse naaberkinnistutel toimuvate võimalike arengute osas.

Roheline võrgustik ja puhkealade ette nägemine aitab luua inimestele meeldiva, tervisliku ja tasakaalustatud elukeskkonna. Maastiku säilitamise ja kujundamise kaugemad mõjud on seega kokkuvõttes eeldatavalt selgelt positiivsed.

Positiivne koosmõju elanike tervisele ja heaolule on puhkealade reserveerimisel ühes **kergliiklusteede planeerimise**, mis loovad head võimalused inimeste liikumisharjumuste parandamiseks. Lisaks tõstab kergliiklusteede planeerimine liiklusohutust. Selle eelduseks on uute kergliiklusteede ja maanteede/tänavate ristumiste läbimõeldud projekteerimine.

Elamualade kvaliteedi parandamiseks ja säilitamiseks on üldplaneeringus seatud mitmeid tingimusi. Maakasutus- ja ehitustingimuste väljatöötamisel hajaasustuses on lähtutud sellest, et kavandatav ehitustegevus peab tagama tiheasustusest hajusama keskkonna. Tiheasustuses on tugevat tähelepanu pööratud puhkealade planeerimisele, rohealade seotusele elukeskkonnaga, ühtse miljöö loomisele

jms. Korterelamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb ette näha piisavad puhveralad, mis tagab olemasolevatele elamutele vajaliku privaatsuse.

Järgmises ehk detailplaneeringute koostamise etapis tuleb jälgida ulatuslike ja omavahel külgnevate elamualade liigendamise vajadust. Siinkohal on liigendamise all mõeldud uuselamurajoonide elavdamist kvartalitevaheliste rohealadega (kõrghaljastusega) ja üldkasutatavate aladega. Samuti on oluline kõrghaljastusega puhveralad head vahendid, pakkumaks mõningat privaatsust juba olemasolevatele elamupiirkondadele, kus võib olla tekkinud oma kogukonna tunnetus ja teatav vastumeelsus naabrusesse kerkivate uue hoonestuse vastu. Alaks, kus sellistele küsimustele tähelepanu pöörata on näiteks Tõrvandi alevik, samuti Räni alevik, kus Ränirahnu tee ja Kivimetsa tee äärsete alade täielikul tiheasustuse põhimõtetest lähtuval välja arendamisel tekiks üsna massiivne elamute piirkond.

Eeltoodud põhimõtete rakendamist võimaldab üldplaneeringu tingimus, mis sätestab, et Ülenurme Vallavalitsusel on õigus nõuda, et vähemalt viie uue üksikelamu krundi planeerimisel või enam kui 10 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimisel moodustaks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast alates ca 10%.

Üldplaneeringus seatud tingimused pööravad muuhulgas tähelepanu raudteevõrguga seotud **ohutusküsimustele** (ülekäikude läbimõeldud kavandamine, omavoliliste ületuskohtade likvideerimine ja uute tekkimise vältimine sobivate planeerimislahenduste abil, raudteega piirnevate õuealade eraldamine, nähtavuse tagamine).

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. Kuna peamised tootmisalad paiknevad põhimaanteede ääres, on peamine vastav veovajadus eeldatavalt seotud just nende aladega või valda läbiva transiidiga. Ühtlasi ei ole põhimaanteede äärne eelistatud elamurajoonide rajamisel – üldplaneering näeb neile aladele ette valdavalt tootmisalad, põllumaad ja hajaasustuse, mis vähendab avariiolekorruga kaasnevaid võimalikke riske. Samuti ei ole üldjuhul tegu looduslikult tundlike aladega.

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.

Valla territooriumil paikneb üks olemasolev ohtlik ettevõtte, milleks on Saarek Productions AS asukohaga Reola külas. Käitise ohtliku ala suurus on 351 meetrit. Ohualasse ega sellega vahetult piirnevalt ei ole üldplaneeringuga ette nähtud uusi tundlikke objekte (uusi elamualasid, ühiskondlikke hooned). Käitise ümbruses paiknevad tootmiskaad ja põllumaad.

Üldplaneeringu põhimõtted on KSH eksperdi hinnangul piisavad inimeste heaolu ja tervise kaitseks.

9.2 Mõju välisõhu kvaliteedile

Välisõhu kvaliteedi ja müra seirejaamad vallas KSH eksperdile teadaoleva info põhjal puuduvad. Valda läbivad teelõikudele on osaliselt koostatud välisõhu strateegilised mürakaardid, mis on üldplaneeringu ja KSH aruande koostamise ajal uuendamisel.

Välisõhu kvaliteeti mõjutavad Ülenurme vallas eeldatavalt eelkõige **transporditrassid ning tööstusalade ja tiheasustusalade paiknemine**.

Üldplaneeringus on tootmisalad ja elamualad eristatud ning võimaluste piires välditud tundlike objektide (elamualad, ühiskondlikud alad) planeerimist ebasoodsamatesse piirkondadesse. Välisõhu seisundi osas (s.h nii saasteainete kui müra leviku osas) saab ebasoodsate aladena välja tuua eelkõige põhimaanteede äärsed piirkonnad. Seetõttu on need alad üldplaneeringus reserveeritud üldjuhul tootmiskaadeks. Nimetatud põhimõtte on ühtlasi suunatud raskeveokite veomarsruutide

lühendamisele ja elamualasid läbivate marsruutide vältimisele, millega kaasneb kaudne positiivne mõju välisõhu seisundile.

Samas tähendab tootmisalade koondamine arengukoridoridesse ka saasteallikate koondumist ja kumulatiivse mõju teket nii välisõhu saasteainete heite kui müra osas. Sellest tulenevalt saab välisõhu seisundile avalduva mõju osas (nii saasteainete emissioonid kui müra teke) esile tõsta Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Jõhvi-Tartu-Valga maanteed äärsed alad, kus toimub asustuse ja ettevõtluse koondumine ning kus lisandub transporditrasside (nii maanteed kui raudtee) mõju.

Keskkonnamüra osas on oluline objekt ka Tartu lennujaam Reola külas. Teada ei ole ja üldplaneeringuga ei nähta ette lennujaama arendustöid (tegevuse iseloomu olulist muutust, lennujaama laienemist). Lennujaama senise tegevuse jätkumisega kaasneb mürahäiring, mis on seotud nii liinilendudega kui Eesti Lennuakadeemia tegevusega seotud õppelendudega. Seejuures võib neist viimaseid pidada Ülenurme valla elanike jaoks häirivamatekski, sõltuvalt lennukõrgustest ja kuuldekauguses liikumise kestustest.

Uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasemet. 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. Üldplaneeringu lahendus integreeritud leevendavaid meetmeid ja nende mõju on ülevaatlikult käsitletud eelnevas peatükis (9.1.5).

Üldplaneeringuga on ette nähtud valda katva kergliiklusteede võrgustiku välja arendamine, millel on kaudne positiivne mõju läbi autotranspordi vajaduse vähendamise.

Ettevaatusprintsipi, üldplaneeringus toodud tingimustest ja eelpool toodud rakendamissoovitustest lähtuva planeerimise korral ei too üldplaneeringu ellu viimine eeldatavalt kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju välisõhu kvaliteedile.

9.3 Mõju pinnasele

Üldplaneeringu mõju pinnasele tuleneb asustuse suunamisest, taristuobjektidest, tööstus- ja logistikaalade planeerimisest, aga ka nt maardlatest ning säilitamist väärivate looduslike alade ja väärtuslike põllumajandusmaade määratlemisest. Vallas puudub vajadus uute jäätmeladestusalade või muude potentsiaalse pinnasereostuse ohuga olulise mõjuga objektide kavandamiseks.

Üldplaneeringu lahendus panustab uute elamualade reserveerimisel olemasolevate keskusasulate laiendamisele ning uute tootmisalade reserveerimisel maanteedega piirnevatele aladele. Uued reserveeritavad alad avaldavad läbi **maa hõivamise** potentsiaalset negatiivset mõju pinnasele. Mõju suurus ja olulisus sõltub sellest, millises ulatuses ja millisel kujul alad reaalset kasutusele võetakse. Samas võimaldab koondav planeerimine vähendada raiskavat maakasutust ning optimeerida hõivatava pinnase osakaalu (väiksem vajadus infrastruktuuridele jms).

Negatiivse mõju leevendamiseks on maa-alade kasutustingimuste hulgas seatud ka maksimaalsed lubatud krundi täiehitamise mahud, mis on sõltuvalt krundi suurusest maksimaalselt 20-30 %.

Maa-alade reserveerimisel elamu- ja tootmiskaadeks on üldjuhul välditud **väärtuslike põllumajandusmaade** hõivamist.

Väärtuslikud põllumajandusmaad on määratletud Maaeluministeeriumi poolt tehtud tööga „Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikihi loomine“ ning kantud üle koostatavasse maakonnaplaneeringusse. Üldplaneeringus on täpsustatud väärtuslike põllumajandusmaade piire ja kasutustingimusi. Väärtuslike põllumajandusmaade ulatust on kohandatud, lähtudes juba planeeritud ja olemasolevast maakasutusest, samuti on arvestatud üldplaneeringu koostamise käigus esitatud ettepanekuid maaomanikelt. Väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks seatud tingimustest olulisemad on nende hoidmine kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna, hoides seejuures toimivana ka neile rajatud maaparandussüsteemid.

Väärtuslike põllumaade määratlemisel ja kaitsel on positiivne mõju nii pinnasele (väldib väärtuslikumate alade hõivamist/täisehitamist) ja maastikule (traditsioonilise maastikupildi ja avatud vaadete säilimine) kui bioloogilisele mitmekesisusele (põllumajandusmaastik toetab rohelist võrgustikku).

Väärtuslike põllumaade sihtotstarbeline kasutus sõltub aga üldistest piirkondlikest arengutest. Läbi üldplaneeringu on võimalik luua eeldused nende alade säilimiseks (ehituskeeld, metsastamine ainult üldplaneeringu alusel), kuid läbi planeeringute ei ole võimalik kindlustada põllumajandustegevuse jätkumist. Taoliste üldplaneeringu tingimuste seadmisel on seega kaudne roll – väärtustav ja eeldusi loov, kuid mitte otsene mõju.

Sarnane positiivne mõju pinnasele on **rohelise võrgustiku ja väärtuslike maastike** kaitsel.

9.4 Mõju maavaradele

Üldplaneeringu alusel ei ole kavandatud tegevusi, mis oleksid esiletõstmist väärivalt ressursimahukad.

Ülenurme vallas paikneb kaks maardlat – Aardlapalu liivamaardla (registrikaardi nr 0274) ja osaliselt Tatra (Nõo, Unipiha, Luke) turbamaardla (registrikaardi nr 0607). Maavarade kasutus on suunatud eelkõige läbi riiklike valdkondlike arengukavade/strateegiate, nagu nt maapõuepoliitika põhialused aastani 2050 ja ehitusmaavarade kasutamise riiklik arengukava 2011-2020. Üldplaneeringute rolli saab siinkohal lugeda nõrgaks.

Üldplaneering ei näe ette lahendusi, mis ohustaksid maavarade kasutatavust või maardlate juurdepääsetavust. Arvestatud on, et arvelevõetud **maavaravarud peavad säilima kasutamise- ja kaevandamisväärseksena**. Üldplaneering sätestab, et maardlatele tuleb tagada liikluskoormusele vastavad juurdepääsuteed, sh vajadusel tuleb planeerida olemasolevate teede, kaasa arvatud riigiteede kandevõime tugevdamine.

Teataval määral piiravaks on maardlate paiknemine roheline võrgustiku aladel. Kaevandamine roheline võrgustike aladel on võimalik, kui rakendada leevendusmeetmeid ja tagada ammendatud kaevandusalade sobiv korrastamine. Kaevandamisega rikutud maa korrastamise suund määratakse täpsemalt maavara kaevandamise loas ja korrastamine toimub vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele.

9.5 Mõju pinnaveele ja põhjaveele

Veekogude kaitse on reguleeritud läbi veeseaduse ja selle rakendusaktide. Vajalik on veekaitseõuete range rakendamine ja järelevalve tegevuste ellu viimisel.

Veekogudega piirnevate elamualade puhul on valdavalt tegu juba olemasoleva asustusega, uusi elu- või tootmisalasid üldjuhul veekogudega piirnevalt reserveeritud ei ole. Vastavad erandid on Soinaste külas Väänoja ülemjooksul ja Porijõe ääres. Veeseaduse nõuetest ja üldplaneeringus sätestatud tingimustest kinni pidamisel **ei ole neist ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju**.

Üldplaneeringuga ei ole uusi arengutegevusi ette nähtud ka allika-aladele ja Emajõe luhtade ülejutusladele. Aardla poldriala on osaks rohelisest võrgustikust, millel on puhkeväärtus, kuid kus hoonete rajamine ei ole reeglina lubatud.

Üldplaneering sätestab lisaks, et maakasutuse ja ehitustegevuse reguleerimiseks veekogude vahetus läheduses võib Ülenurme valla volikogu vajadusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alade määratluses ega planeerimisseaduses ette nähtud. Nimetatud põhimõtte on üldplaneeringusse kantud veekogude kaitse vajadusest.

Üldplaneering näeb ette, et peamised asustuse ja ettevõtluse koondumis- ja laienemisalad on olemasolevad keskused. Antud lähenemine loob eeldused ühtsete **vee- ja kanalisatsioonisüsteemide** välja ehitamiseks uutel arengualadel, s.h nõuetele vastava joogiveevarustuse tagamiseks ning kontrollitavaks reovee käitluseks.

Uued elamualad tuleb võimalikult suures ulatuses liita ühiskanalisatsiooniga, et vältida individuaalseid käitlus-/kogumissüsteeme, mille üle on tulevikus keeruline kontrolli teostada.

Reserveeritud elamu- ja tootmisalade kasutusele võtul suureneb põhjaveevõtt ja reovee teke piirkonnas. Kuna teada ei ole tegevuste reaalsed mahud, ei ole võimalik hinnata vastavaid koguseid. Üldplaneering sätestab, et enne uute detailplaneeringute algatamist peab olema tagatud, et 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.

Arvestades põhjaveevarude olemasoluga Tartu linnas on otstarbekas Ülenurme valla territooriumi veevarustust laiendada Tartu linna põhjavee baasil või vastupidi. Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava näeb ette joogiveevarustuse ringsüsteemi loomise, milleks tuleb ühendada Tartu linn ja Ülenurme alevik ning Tartu linn ja Tõrvandi alevik. Samuti näeb arengukava ette vee- ja kanalisatsioonitorustike tervikliku välja ehitamise Soinaste ja Räni külas. Perspektiivis on ette nähtud Reola küla reoveekanalisatsioonitorustike ühendamine Tartu linna reoveepuhastisse. Planeeritud on ka Külitse küla piirkonna ühisvee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine, et varustada tiheasustuses olevad majapidamised nõuetekohase joogiveega.

Sademeveekäitluse juures on eelistatud lahendusena välja toodud looduslikud veesidumismeetmed (puhastuslodud, immutamine pinnasesse jms). Nimetatud lahendusi on võimalik kasutada olukordades kus sademevesi ei ole reostunud.

Veekogude kaitse vajadusest lähtuvalt tehti üldplaneeringu seletuskirja mäрге, et maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnakaitsemeetmete rakendamise vajadust.

Aardla poldriala tuleb üldplaneeringu kohaselt säilitada rohealana. Üldplaneering näeb ala kasutamise suunitlusena puhkeotstarvet, seotuna Ropka-lhaste looduskaitseala tutvustamisega. Eeldusel, et tegevuste ellu viimisel arvestatakse poldriala iseärasustega ning kaitseala kaitse-eesmärkidega, ei kaasne taolise tegevusega olulist keskkonnamõju (vt ka ptk 9.6 ja 10)

Üldplaneeringuga on määratud ka kasutamistingimused **avalikult kasutatavatele veekogudele**. Kasutamistingimuste määramisel on lähtutud veekogude (loodusliku) seisundi kaitsmise ja neile avalduva koormuse suunamise vajadusest. Avalikud juurdepääsud kallasrajale on märgitud üldplaneeringu kaardile, märgitud juurdepääsud on KSH eksperdi hinnangul realselt kasutatavad.

Ülenurme valla üldplaneering teeb ettepaneku vähendada Porijõe läänepoolse kalda **ehituskeeluvööndit** üldplaneeringu kaardil tähistatud lõigus, Ülenurme alevikus, 50 meetrilt 30 meetrini. Ettepaneku põhjendus on esitatud üldplaneeringu seletuskirjas. KSH aruandes on siinkohal kirjeldatud ala iseloomu ning ehituskeelu vööndi vähendamise võimalikke tagajärgi.

Tegu on lõiguga, kus veekogu ääres paiknevad olemasolevad elamute õuealad. Veekogu äärne looduslik taimestik on suures osas asendatud muruplatside, n.ö aialappidega jms, puuduvad teadaolevad kaitstavate liikide leiukohad ja väärtuslikud elupaigad. Kalda-ala reljeef on suhteliselt tasane ning tegu ei ole KSH eksperdi kasutuses oleva informatsiooni alusel üleujutusala.

Olemasolev hoonestusjoon järgib osaliselt kehtivat 50 m ehituskeeluvööndit, osaliselt on ehituskeeluvööndit varasemate otsustega kruntide põhiselt vähendatud. Ehituskeeluvööndis paikneb siiski juba väiksemaid abirajatise (grillahjud, laste mängurajatised, samuti ehituskeeluvööndis lubatud rajatised, nagu kruntide vahelised piirdeaiad). Vähendamise sisuline eesmärk ongi mitte võimaldada olemasoleva hoonestusjoone muutmist, vaid lihtsustada õuealade kasutamist. Ülenurme Vallavalitsus pöörab seejuures tähelepanu, et asukohas ei ole, vastupidiselt Porijõe ülem- ja keskjooksule, tegu veekogu loodusliku sängiga - Porijõe vastav sirgelt kulgev (Joonis 11) lõik on rajatud maaparandussüsteemi osana. Tartu-põlva raudteest alates (lõigust ülesvoolu) ei ole Porijõgi arvatud ka lõhejõgede hulka.



Joonis 11. Porijõgi Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee juures, vaade idakaldalt (foto: ELLE OÜ)

Ehituskeeluvööndi vähendamise mõju sõltub selle rakendamisest. Olemasoleva hoonestuse aladel ei ole kuigi tõenäoline uute hoonete rajamine veepiirile lähemale, kuna sellega kaoksid sisuliselt niigi piiratud pindalaga õuealad. Ka lõiku reserveeritud elamualad on seotud kehtestatud detailplaneeringutega (Villa detailplaneering), milles on hoonestusala seadmisel arvestatud seni kehtiva ehituskeeluvööndiga. Seega loob erandi seadmine ja ehituskeeluvööndi vähendamine võimaluse eelkõige abirajatiste tekkele 30-50 m kaugusele kaldajoonest (nt väliköögid vms). Võttes arvesse, et õuealadena on kalda-ala antud lõigus ka ehituskeeluvööndit vähendamata intensiivses kasutuses (s.h loodusliku maakatte asendamine ilu- või tarbeaedadega), ei kaasne planeeritava muudatusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju, võrreldes n.ö nullalternatiiviga. Antud Porijõe lõigul on jõe ääres paiknevatel elamualadel välja ehitatud ka kanalisatsioonitorustikud, mistõttu ei kaasne lisarajatistest eeldatavalt saasteainete otseheidet veekogusse. Säiliv ehituskeeluvöönd 30 m peab ühtlasi võimaldama kallasraja kasutust.

Ehituskeeluvööndi vähendamine või selle mittelubamine sõltub vastavast Keskkonnaameti kaalutusotsusest.

Väljaspool siintoodud erandit ei ole üldplaneeringuga ette nähtud ehituskeeluvööndi vähendamist (planeeringukaardile on kantud varem tehtud otsustega vähendamised) ning seda tuleks reeglina uute detailplaneeringute koostamise protsessis vältida, eriti seni looduslikuna säilinud aladel.

9.6 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele ning loomadele

9.6.1 Maakasutuse planeerimine

Üldplaneeringusse on kantud planeeritavad uued reserveeritavad alad, mis mõjutavad looduskeskkonda nii läbi maa hõivamise ja looduslike alade osakaalu vähendamise kui potentsiaalse maastiku killustamise ja rändetõkete tekitamise. Killustumise mõju on vähendatud läbi koondava planeerimise – uued arengualad on reserveeritud olemasolevate asulakeskuste laiendustega ja/või piki maanteekoridore.

Ülenurme vallas on suhteliselt madal looduslike alade osakaal (vt ptk 7.3). Uute elamu- ja tootmisalade reserveerimisel on üldjuhul välditud looduslike metsa- ja rohumaid, säilitades väärtuslikumad alad valla lõuna- ja idaosas. Arendustegevuseks reserveeritud alad paiknevad valdavalt vähemväärtuslikel (endistel) põllumaadel, avatud maastikul.

Lisaks pöörab üldplaneering tähelepanu elamumaade mitmekesistamisele rohealadega. Muuhulgas sätestab üldplaneering, et kõrghaljastusega elamukrundidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada väljaspool hoonestusala vähemalt 70% ulatuses. Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste taotlemisel on vallavalitsusel õigus nõuda dendrooloogilise hinnangu koostamist.

Tõrvandi-Roiu-Uniküla teest põhjas reserveeritud elamualade kasutusele võtmisel on soovitatav kõrghaljastuse, metsase ilme võimalikus ulatuses säilimine. Samuti tuleks antud lõigus vältida Porijõe ehituskeeluvööndi vähendamist. Ala on osaks maaparandussüsteemist ning liigniiske, leidub ka kaitsealuseid liike. Seetõttu peaksid alal olema piirnevatest suuremad elamukrundid, mis võimaldaksid arvestada ala iseloomuga ning looksid n.ö üleminekuala tiheasustusala ja rohevõrgustiku vahel. Kuna üldplaneeringu tasemel üksikmääruste põhiseid tingimusi ei seata, on siintoodud märkus kaalumiseks edasisel planeerimistasemel.

Ulatuslikku uue tehnilise taristu rajamist, millega kaasneks maa hõivamine või rohevõrgustiku läbi lõikamine, üldplaneeringuga määratud ei ole.

9.6.2 Puhkealade reserveerimine

Puhkealaks loetakse üldplaneeringuga nii looduslikku kui inimeste rajatud haljastust. Valla puhkealad on valdavalt ette nähtud looduslikele aladele, s.h roheline võrgustiku aladele ja kaitsealadele. Kõrge rekreatiivne väärtus on näiteks riigimetsa aladel, kus on juba rajatud ja kavatsetakse rajada uusi matkaradasid.

KSH läbi viimisel juhiti tähelepanu selliste puhkealade kasutustingimuste vajadusele. Üldplaneeringu täpsusastmes ei planeerita konkreetseid rekreatsiooniobjekte, küll aga määratleb üldplaneering, millistel aladel ja millist tüüpi ehitisi/rajatisi on võimalik rajada ning selgitab puhkealade üldisi kasutustingimusi. Kõik puhkealadele rajatavad ehitised ja rajatised peavad olema puhkeala teenindavad või puhkefunktsiooniga.

Erandina määratleb üldplaneering kergliiklusteede ja matkaradade põhimõttelised asukohad. Üldplaneeringuga on planeeritud matkarajad (suusarajad) Variku metsa ja Tõrvandi vahele ning Ülenurme alevikku Metsa-ääre ja Mõisniku elamualade vahelisele alale. Teed ja rajad ehitatakse välja vastavalt vajadustele ja võimalustele ning koostöös maaomanikega. Radade välja ehitamine tõstab eeldatavalt looduslikele alale avalduvat koormust (küllastajate arvu suurenemine). Nende kasutajaskonnaks on lisaks kohalikule elanikkonnale ka Tartu linna elanikkond.

Samas võimaldavad matkarajad külustuskoormuse reguleeritud suunamist, mis väldib metsaluste tallamist ja eluslooduse häirimist kõrvalisematel aladel. Samuti võimaldab määratletud taristu

planeerida ja korraldada parkimist ja jäätmekäitlust (prügikastide paigaldamine radade alguspunkti vms). Kokkuvõttes võib mõju looduskeskkonnale, võrreldes kontrollimatu külustuskoormusega, olla madalam.

Üldplaneering sätestab ka, et puhkealade välja ehitamise aluseks on otstarbekas koostada vastavalt vajadusele detailplaneering, maastikukujundusprojekt või tsoneerimisskeem. Selle käigus on võimalik välja selgitada puhketegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad ning kavandada puhketaristu vastavalt. Erilist tähelepanu nõuab perspektiivne puhketegevuse planeerimine Ropka-lhaste looduskaitsealal, kus puhketegevuse suhtes tundlikumate ja vähem tundlikumate alade selgitamise tuleb kindlasti kaasata Keskkonnaamet ning ornitoloogid, et selgitada välja puhketegevuse võimalikkus ja täpsem kontseptsioon alal.

Hoonete, s.h ka puhkeotstarbeliste hoonete rajamist, ei ole ette nähtud tundlikuma looduskeskkonnaga aladele. Hoonete rajamine on võimalik valitud asukohtades väljaspool kaitsealasid ning Aardlapalu liivakarjääri alale peale kaevandamise lõpetamist. Puhkeala kujundamine peale liivamaardla ammendumist on seotud karjääri korrastamiskavaga ning selle keskkonnamõjusid on hinnatud/hinnatakse eraldiseisvalt (teostatud on korrastatava Aardlapalu liivakarjääri ja taotletava Aardlapalu II liivakarjääri tegevustega kaasneva keskkonnamõju hindamine).

9.6.3 Roheline võrgustik

Oluline roll on üldplaneeringul roheline võrgustiku ja selle kasutustingimuste täpsustamisel. Roheline võrgustik on määratud maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja maakonnaplaneeringuga ning täpsustatud varasema üldplaneeringuga. Uue üldplaneeringu koostamisel on täpsustatud ja täiendatud roheline võrgustiku kasutustingimusi.

Üldplaneeringu koostamise protsessis analüüsiti ka uute täiendavate roheline võrgustiku elementide määratlemise võimalusi ja asjakohasust Ülenurme vallas. Vallas domineerivad valdavalt ilma kõrghaljastuseta avamaastikud - põllumajandusmaad, mistõttu sobivad sidusad piirkonnad täiendavate alade roheline võrgustikku arvamiseks puuduvad. Ülenurme vald ei pea otstarbekaks põllumajanduslikus kasutuses olevate alade metsastamist ja väljakujunenud põllumajanduslikust maakasutusest loobumist.

Üldplaneeringu roheline võrgustiku kasutustingimustes on muuhulgas sätestatud, et looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei tohi langeda alla 90% pindalast. Roheline võrgustiku eesmärgipäraseks säilimiseks tuleb üldplaneeringu tingimuste rakendamisel kindlasti jälgida ka maakasutuse struktuuri ning vältida võrgustiku killustamist (nt koridori säilimine mitme kitsa ribana). Seega tuleb mõju hindamisel ja tegevuste roheline võrgustikku lubamisel lähtuda konkreetsest roheline võrgustiku elemendist. Üldjuhul peaks n.ö vaba koridori laius olema vähemalt 400 - 500 m. Arendustegevuse lubamisel roheline võrgustikku tuleks vajadusel (olulise keskkonnamõju ilmnenise tõenäosuse korral) ja võimalusel rakendada kompensatsioonimeetmeid – nt ette näha asenduskoridori säilimine/rajamine.

Eelkirjeldatud tingimused integreeriti KSH eksperdi ettepanekul ka planeeringu seletuskirja.

Lisaks lisati KSH eksperdi soovitusel roheline võrgustiku ja piirete rajamise tingimustesse punkt, et roheline võrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist, rohevõrgustiku alal võib aiad paigutada ümber elamu hooviala. Antud punkt on vajalik võimaldamaks ulukite liikumist rohealadel ning vältimaks nende ohtu sattumist (aeda takerdumine, hoonete vahele löksu jäämine vms).

Üldplaneeringus toodud kasutustingimustest ja eeltoodud põhimõtetest kinni pidamisel on eeldatavalt tagatud roheline võrgustiku säilimine ja eesmärgipärane toimimine väljaspool teadaolevaid konfliktalasid (olemasolev raudtee- ja maanteetaristu).

9.6.4 Kaitstavad loodusobjektid ja kaitstavad liigid

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid uute alade kaitse alla võtmiseks. Kaitsealad on kantud üldplaneeringu kaardile ning nendega on arvestatud maa-aladele kasutusotstarbe määramisel.

Arendustegevusteks reserveeritud maa-alad ei kattu üldjuhul kaitstavate liikide elupaikadega. Tõrvandi ja Soinaste reserveeritud elamualade kasutusele võtul tuleb arvesse võtta III kaitsekategooria liikide leiukohtadega.

Kaitsealadel lähtub kaitsekord koostatud kaitse-eeskirjast ning looduskaitseadusest tulenevatest tingimustest ja piirangutest. Püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse lähtub looduskaitseaduses sätestatud tingimustest ja piirangutest. Nendele lisaks sätestab üldplaneering siiski ka üldised põhimõtted kaitsealuste objektidega arvestamiseks.

Üldplaneeringu kaardile ei ole kantud projekteeritavaid loodusobjekte, mis on planeeringu koostamisel alles menetluses (kavandamisel). Planeerimisel on Tatra ürgoru hoiuala moodustamine valla lõunaosas. Hoiuala valda jääv osa on planeeringukaardil tervikuna arvatud osaks rohelisteks võrgustikust. Üldplaneering soodustab seega ala looduslikuna säilimist ning planeeringust ei tulene takistusi objekti kaitseks.

Üldplaneeringu KSH osana on läbi viidud Natura-eelhindamine. Vastavad tulemused on esitatud ptk 10. Kokkuvõtvalt ei ole üldplaneeringust lähtuvalt ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju kaitstavatele objektidele ja liikidele.

9.7 Mõju kultuuripärandile ja maastikele

Ülenurme valla üldplaneeringu koosseisus on koostatud väärtuslike alade ja piirangute kaart, kus on toodud Ülenurme valla väärtuslikud maastikud, väärtuslikud põllumajandusmaad, kultuurimälestised, kultuuripärandiobjektid jne. Kirjeldatud alade ja objektidega arvestatakse valla maakasutuse suunamise, millel on selge positiivne mõju piirkonna maastikele ja kultuuripärandi säilimisele.

Kultuurimälestiste kaitse toimub muinsuskaitseaduses sätestatud korras. Üldplaneeringusse kandmine lihtsustab kohaliku tegevuse korraldamisel nende objektidega arvestamist. Ühtlasi pöörab üldplaneering tähelepanu võimalikule veel leidmata arheoloogipärandile ning sellega arvestamise vajadusele erineva ehitustegevuse elluviimisel.

Pärandkultuuriobjektid otseselt riikliku kaitse all ei ole. Üldplaneeringu koostamisel otsustati, et nende objektide esile tõstmine ja väärtustamine on, eriti tulevikku suunatult, üldplaneeringus kohane ning objektid on samuti kantud planeeringukaardile. Selle peamine eesmärk on teadlikkuse tõstmine ning objektide teadmatusest või hooletusest hävinemise vältimine. Lisaks sätestab üldplaneering objektide hooldussoovitused, mis näevad ette nende korrashoiu.

Üldplaneeringus läbivalt seatud tingimused võimaldavad kaitsta **maastikupilti** ja identiteeti piirkondades, kus see on asjakohane ja vajalik. Üldplaneeringuga seatavad üldised ehitustingimused vallas sätestavad muuhulgas, et uued ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, seejuures tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele ja kultuurimälestistele. Elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist ning uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga küladesse, tuleb olemasolevat külatüüpi säilitada. Uusi korter- ja ridaelamuid on lubatud ehitada vaid tiheasustusaladele. Lisaks elamualadele pööratakse üldplaneeringus tähelepanu ka tootmispirkondades kujunevale maastikule. Ülenurme vallas domineerib täna pigem madalam ja ulatuslike ehitisealuste pindadega tootmishoonestus. Ühtsuse huvides suunab üldplaneering hoidma tootmishoonestust kuni 12 m kõrgusena.

Kõiki asjakohaseid tingimusi ei ole otstarbekas siinkohal dubleerivalt loetleda, nendest saab ülevaate üldplaneeringu seletuskirjast. KSH eksperdi hinnangul on sätestatud põhimõtted ja tingimused sobivad ja piisavad.

Üldplaneeringu oluline roll kultuuripärandi ja maastike kaitsmisel tuleneb väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade määramisest ning nende kasutamistingimuste seadmisest.

Väärtuslike maastike määramise peamiseks eesmärgiks on kultuuripärandi hoidmine, traditsioonilise asustus- ja maakasutuse ning põllumajandusmaastiku avatuse säilimine. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ on Ülenurme valla territooriumil kohaliku tähtsusega väärtuslikeks maastikeks määratud Tatra org ja Kambja kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik ning Ülenurme väärtuslik maastik. Mõlemad objektid on üle võetud üldplaneeringusse.

Tatra oru väärtusteks Ülenurme vallas on maastikuline mitmekesisus ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt avanevad (valdavalt avatud) vaated. Ülenurme väärtuslik maastik hõlmab looduskaitsealuseid objekte (Ropka-Ihaste looduskaitseala), ja mitmeid pärandkultuuriobjekte (vaitee, Aardla poldri pumbajaamad jm).

Üldplaneering seab väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks vajalikud kaitse- ja kasutustingimused. Muuhulgas on uute ehitiste ehitamisel väärtusliku maastiku alale Ülenurme Vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu ja/või maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse ehitiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega. Detailplaneeringut koostamata saab hooneid ja rajatisi ehitada vaid siis, kui maastikuanalüüsi järgi on nende paigutus ja maht antud kohta üheselt sobilikud. Läbi nende menetlusprotsesside on eeldatavalt võimalik ära hoida negatiivsed mõjud alade väärtustele.

Kuna Tatra oru väärtusliku maastiku puhul on tegemist ajalooliselt olulise kultuurimaastiku-alaga, siis on soovitatav koostöös Kambja Vallavalitsusega koostada ala kohta hoolduskava, milles määratakse täpsemalt alade hoolduse põhimõtted.

Osaks valla välja kujunenud maastikupildist on ka üldplaneeringus määratletud **väärtuslikud põllumaad**, mida on lähemalt käsitletud ptk 9.3.

Miljööväärtuslike hoonestusalade valikul lähtuti eelkõige alade arhitektuursest terviklikkusest ja ehitusreeglite seadmise vajalikkusest. Miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks määratleti järgmised:

- Majandi keskasula ühepereelamute kvartal Ülenurme alevikus aadressil Tartu mnt 2 kuni Tartu mnt 26. Piirkonnas on säilinud terviklik üksikelamutest koosnev asum 1980-test aastatest, mis on Ülenurme valla kontekstis unikaalne. Ala on miljööväärtuslikuks hoonestusalaks määratletud juba Ülenurme Vallavolikogu 30.09.2005. a määrusega nr 17. Seega ei ole tegu otseselt koostatava üldplaneeringuga tehtava planeerimisotsusega.
- Ülenurme mõisahoonete kompleks koos mõisapargiga. Ülenurme mõis rajati 17. sajandi algul. Ühekorruseline historitsistlik peahoone pärineb 1850-70-test aastatest. Arvukad kõrvalhooned asuvad nii peahoone ümbruses kui ka sellest põhja pool, suur osa neist on maakiviehitised. Mõisakompleksis tegutseb Eesti Põllumajandusmuuseum, mis on valla kontekstis oluliseks turismi- ja kultuurikeskuseks. Ajaloolised mõisahooned pole mälestisena muinsuskaitse alla võetud, mistõttu kompleksi tervikuna väärtustamine on asjakohane.

Hoonestusaladele on määratud objektipõhised miljööväärtust ja terviklikkust säilitavad tingimused.

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 muinsuskaitseliste piirangutega. Lisaks on vallas miljööväärtuslikke hooneid, mille väärtuste hoidmine pole tagatud läbi muinsuskaitseliste piirangute, ning millele üldplaneering teeb seetõttu ettepaneku määrata miljööväärtuslikeks hooneteks allkirjeldatud hooned.

- Kaptan Jalaku talu häärber Uhti külas.

Esinduslik näide 1920.–1930. aastatel ehitatud taluhäärberist. Mansardkatuse ja mitme sissepääsuga puithoone.



Joonis 12. Kaptan Jalaku talu häärber (Foto: Egle Tamm³³)

- Rudolf Riivese talu (Virumõisa) häärber Uhti külas.

Esinduslik näide 1920.–1930. aastatel ehitatud taluhäärberist. Mansardkatusega krohvitud hoone, mille esimene korrus on ehitatud tellisest, teine puidust.



Joonis 13. Rudolf Riivese talu (Foto: Egle Tamm³⁴)

- Eerika häärber, Össu külas.

Esinduslik taluhäärberi näide, ajakirjandustegelase ja riigimehe Jaan Tõnissoni elamu. Asümmeetrilise kompositsiooniga maja, mille kompositsioon ja algsed aknaraamid järgivad juugendlikku joont, peasissepääsu varikatus ja kahetiivaline välisuks aga uusklassitsistlikku stiili.



Joonis 14. Rudolf Riivese talu (Foto: Sille Annuk³⁵)

- Suvila Ropka jaamas, Täsvere külas.

1970.-80.-test aastatest pärit kaheksa joonia kapiteeliga samba ja uhke balustraadiga ühekorruseline suvila raudtee ääres.



Joonis 15. Suvila Ropka jaamas (Foto: Tõnis Kimmel³⁶)

Miljööväärtuslikele hoonete esitab üldplaneering hooldussoovitused, mis on suunatud hoonestuse algupärasel kujul säilimisele.

³³ <http://register.muinas.ee/>

³⁴ <http://register.muinas.ee/>

³⁵ <http://register.muinas.ee/>

³⁶ <http://register.muinas.ee/>

Tulenevalt Ülenurme valla iseloomust on miljööväärtusega hoonestuse alla arvatud objekte, mis mõnes teises piirkonnas jääksid tõenäoliselt tähelepanuta. Samas on tegu ehitistega, mis selgelt mitmekesisivad kohalikku miljööd, ning sobivad seetõttu väärtustamiseks.

Kõik eelkirjeldatud väärtustatud alad ja objektid loovad võrgustiku erinevate ajastuse kultuuripärandi ja kujunenud maastike kaitseks Ülenurme vallas. Üldplaneeringu mõju antud mõjuvaldkonnas on seega positiivne.

9.8 Mõjude omavahelised seosed

Üldplaneering annab suunised piirkonna arengule, mistõttu üldplaneeringu mõjud on oma olemuselt pikaajalised ja suures osas kaudsed. Mõjude omavahelised seosed on asjakohasusel välja toodud eelnevates peatükkides. Neist olulisemateks võib lugeda alljärgnevaid.

Tähelepanu nõudev negatiivsete koosmõjude allikas on koondav planeerimine, mis tähendab, et tootmiskaad ja elamumaad on reserveeritud olemasolevate alade laiendusena ja võimalikult ühtsete piirkondadena. See toob kaasa välisõhu saasteainete heite, müra emissioonide, veetarbe jm keskkonnakasutuse vormide koondumise ühte piirkonda. Nii elanike heaolu ja tervist kui ka looduskeskkonda silmas pidades on tegu mõjude kumuleerumisega.

Seejuures peab lisaks paiksetele saasteallikatele arvestama ka transpordist tulenevate heidete mõjuga. Tähelepanu nõudvad koosmõju allikad on valda läbivad maanteetrassid, millel tulenevalt elamumaade ja tootmiskaade ulatuslikust reserveerimisest luuakse eeldused liikluseduse kasvuks.

Samas on tegu koosmõjuga, mis on tasakaalustatud positiivsete mõjudega. Looduskeskkonna kaitse seisukohast võimaldab koondav planeerimine vältida raiskavat maakasutust ehk vähendada uute seni looduslikult arenenud alade hõivamist, tuues seega kaasa positiivsed keskkonnamõjud. Muuhulgas väheneb vajadus infrastruktuuride rajamiseks ning üldine vajadus transpordi kasutamiseks (lühem autosõit, võimalus läbida vahemaid jala, ühistranspordi parem kuluefektiivsus jms).

Tootmiskaade koondav planeerimine loob võimalused võrgustiku (tehnoparkide) loomiseks, millel on sünergiline koosmõju majanduskeskkonnale.

10 NATURA EELHINDAMINE

KSH menetluse osana tuleb läbi viia ka Natura-hindamine. Natura-hindamise esimeseks etapiks on eelhindamine. Natura-eelhindamise eesmärgiks on välja selgitada, kas kavandatava tegevusega võib kaasneda negatiivne mõju Natura alale ning asjakohase hindamise vajadus.

Hindamine on viidud läbi vastavalt juhendmaterjalidele „Juhised loodusdirektiivi artikli 6 lõige 3 ja 4 rakendamiseks Eestis“³⁷, „Natura 2000 alasad oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine“³⁸, „Natura-eelhindamise juhised“³⁹.

10.1.1 Informatsioon kavandatava tegevuse kohta

Planeeringu sisu ja peamiste eesmärkide iseloomustus on esitatud käesoleva aruande ptk 2.

10.1.2 Natura alade lühikirjeldus

Rahvusvahelise Natura 2000 võrgustiku aladest ulatub Ülenurme valla territooriumile **Ropka-Ihaste linnuala** ja **Ropka-Ihaste loodusala** (EE0080313) ca 565 ha ulatuses (Natura standardandmebaasi⁴⁰ kantud kogupindala on 755,67 ha). Natura alade Ülenurme valda jääv osa on seotud endistele luhaaladele rajatud Aardla poldrisüsteemiga ja Aardla järvega.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2004.a korraldusele nr 615 “Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri” moodustati Ropka-Ihaste linnuala Tartu maakonnas linnudirektiivi I lisa linnuliikide ja I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitseks ning Ropka-Ihaste loodusala Tartu maakonnas loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüpide ja II lisa liikide elupaikade kaitseks.

Ropka-Ihaste linnuala kaitse-eesmärkideks on järgmised liigid, mille isendite elupaiku kaitstakse: soopart (*Anas acuta*), luitsnökk-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*), lauk (*Fulica atra*), rohunepp (*Gallinago media*), väikekajakas (*Hydrocoloeus minutus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), tutkas (*Philomachus pugnax*), hallpösk-pütt (*Podiceps grisegena*), väikehuik (*Porzana parva*), täpikhuik (*Porzana porzana*), rooruik (*Rallus aquaticus*), mudatilder (*Tringa glareola*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*) ja väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*).

Ropka-Ihaste loodusala kaitse-eesmärkideks on järgmised elupaigatüübid: huumustoitelised järved ja järvikud (3160), lamminiidud (6450) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*). Liigid, mille elupaiku kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*), suur-rabakiil (*Leucorhinia pectoralis*), tõugjas (*Aspius aspius*), hink (*Cobitis taenia*), võldas (*Cottus gobio*), vingerjas (*Misgurnus fossilis*), laiujur (*Dytiscus latissimus*) ja emaputk (*Angelica palustris*).

³⁷ Peterson, K., 2006, Juhised loodusdirektiivi artikli 6 lõige 3 ja 4 rakendamiseks Eestis, Säätva Eesti Instituut, Tallinn

³⁸ Keskkonnaministeerium, 2005, Natura 2000 alasad oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine, Loodusdirektiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise meetodilised juhised, Tallinn

³⁹ Keskkonnaamet, 2012. Natura-eelhindamise juhised.

⁴⁰ Natura 2000 Public Viewer, <http://natura2000.eea.europa.eu/> (13.06.2013)

10.1.3 Kavandatava tegevuse seotus kaitsekorraldusega

Vabariigi Valitsuse 17.10.2014 nr 162 määrusega on ala kaitse alla võetud kui Ropka-Ihaste looduskaitseala ning kehtestatud vastav kaitsekord. Kaitsealal on moodustatud kolm sihtkaitsevööndit ja kolm piiranguvööndit.

Ropka-Ihaste looduskaitsealale on koostatud kaitsekorralduskava aastateks 2015-2024⁴¹. Vastavalt looduskaitsealade seaduse §-le 25 on kaitsekorralduskava kaitstavate loodusobjektide alapõhise kaitse korraldamise aluseks.

Ülenurme valla üldplaneering ei ole Natura alade kaitsekorraldusega otseselt seotud ega selleks vajalik. Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekut kaitsealade kaitsereežiimi algatamiseks, muutmiseks ega lõpetamiseks. Ala kaitsekorralduskavas ei ole ette nähtud tegevusi, mida peaks kajastama Ülenurme valla üldplaneeringu tasemel.

10.1.4 Kavandatava tegevuse mõju prognoosimine

Planeeringulahenduse välja töötamisel on arvestatud valla kaitsealadega, sealhulgas Natura võrgustikku kantud loodus- ja linnualadega. Planeeringu elluviimise eeldatavad tagajärjed on terviklikult kirjeldatud KSH aruande ptk 9. Mõju hindamise läbi viimisel arvestati läbivalt kaitsealuste objektidega, s.h Natura aladega.

Natura aladele avalduvate võimalike mõjude osas analüüsiti lähemalt alljärgnevalt välja toodud arengusuundi. Seejuures on oluline märkida, et kõik allnimetatud arengusuunad on **planeeritud juba eelneva, hetkel kehtiva üldplaneeringuga**. Seega on tegu varasemalt langetatud ja vastavas menetlusprotsessis läbi kaalutud planeerimisotsusega, mida uue üldplaneeringuga ei muudetud. Varasema protsessi osaks oli ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille käigus tegevuse ellu viimist **väljastavat mõju antud lahenduste osas ei tuvastatud**.

Sellel põhjal on käesolevas hindamises pööratud tähelepanu mõnele lisaaspektile.

- Piirkonna reserveerimine puhkealaks.

Ropka-Ihaste linnuala ja Ropka-Ihaste loodusala nähakse üldplaneeringus kui puhkeala. Alale ei ole seejuures ette nähtud hoonestuse rajamist, v.a peale varude ammendumist Aardlapalu liivamaardlas ja sellega külgnev alal.

Aardlapalu liivakarjäär on planeeritud kujundada rekreatsioonialaks, kus oleksid ühtlasi sobilikud tingimused ka linnustikule. Aardlapalu liivakarjääri piirkonna arenguga seonduvaid mõjusid on hinnatud eraldi läbi viidud keskkonnamõju hindamise protsessis.

Tulenevalt ala paiknemisest Tartu linna külje all, on kaitseala külastussurve suur. Kaitseala on populaarne näiteks linnuvaatlejate, harrastuskalastajate ja tervisesportlaste hulgas. Reserveeritud maakasutus vastab ala reaalsele kasutusele kohalike ja külaliste seas ega too kaitsealale otseselt juurde täiendavat survet. Ala külastuskoormust ja sellega kaasnevat häiringut võivad aga tõsta perspektiivselt rajatavad atraktiivsed rekreatsiooniobjektid (rajad, linnuvaatlustornid vms). Üldplaneeringu tasemel vastavate objektide rajamist määratud ja konkretiseeritud ei ole, seega saab ja tuleb nende mõjusid vajadusel täpsemalt hinnata järgmisel planeerimistasemel. Küll aga on üldplaneeringus selgitatud puhketaristu planeerimise üldised põhimõtted, mis valdavalt lähtuvad looduskeskkonna kaitse vajadustest.

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.

⁴¹ Keskkonnaamet, 2015

Kuigi Natura ala linnustiku kaitseks on vajalik külastuskoormuse kontrolli alla hoidmine (häiringute vältimine), ei pruugi ainult keeldude ja piirangutega alati soovitud tulemust saavutada ning külastuskoormuse reguleeritud suunamine eelistatud aladele, võttes arvesse üldplaneeringus kirjeldatud põhimõtteid, võib kokkuvõttes olla tõhusam.

Lähtekoht on, et mistahes objektide rajamine Natura alal saab toimuda ainult kaitseala valitseja ehk Keskkonnaameti nõusolekul ja koostööl, mistõttu on tagatud pädev järelevalve võimalike arengute osas. Vastav tingimus on välja toodud ka üldplaneeringu seletuskirjas.

- Elamualade reserveerimine Natura alaga piirnevalt (alast läände).

Soinaste küla ja Ülenurme aleviku reserveeritud elamumaad laiendavad Ülenurme aleviku olemasolevaid elamupiirkondi kuni Tartu linna piirini, moodustades ühtse suurema elamuala. Reserveeritud alad on nii põhjast kui lõunast käesoleval ajal juba tihedama asustusega piiratud.

Tavapärase elamuehitusega ja elamute kasutamisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis võiks ulatuda Natura alale ja kahjustada selle kaitse-eesmärke. Elanikkonna lisandumisega lähipiirkonda kasvab tõenäoliselt teatud määral Natura ala puhkeotstarbel kasutus, kuid selle olulist mõju ei ole ette näha (vt ka eelnevad punktid).

Planeeringulahenduse kujunemise etapis oli planeeringukaardile kantud ka eelmise üldplaneeringu järgse kergliiklustee/matkaraja kulgemine kaitsealal. Ropka-Ihaste looduskaitseala kaitsekorralduskavas on aga tähelepanu pööratud, et kergliiklustee piirkonna näol on tegu haneliste ja kurvitsaliste rändepeatuskohaga, kõrgema veetasemega aastatel ka pesitsuskohaga, mistõttu tuleks kergliiklustee rajamist vältida. Sellise matkaraja planeerimine vajaks seega põhjalikumalt kaalumist koostöös Keskkonnaameti ja ornitoloogidega – kas ja milline lahendus ning asukoht võimaldaks vältida matkaraja rajamise ja kasutamisega kaasnevaid olulisi häiringuid linnustikule ja nende elupaikadele. Peale konsulteerimist kaitseala valitseja Keskkonnaametiga eemaldati seetõttu raja senine perspektiivne marsruut üldplaneeringu kaardilt.

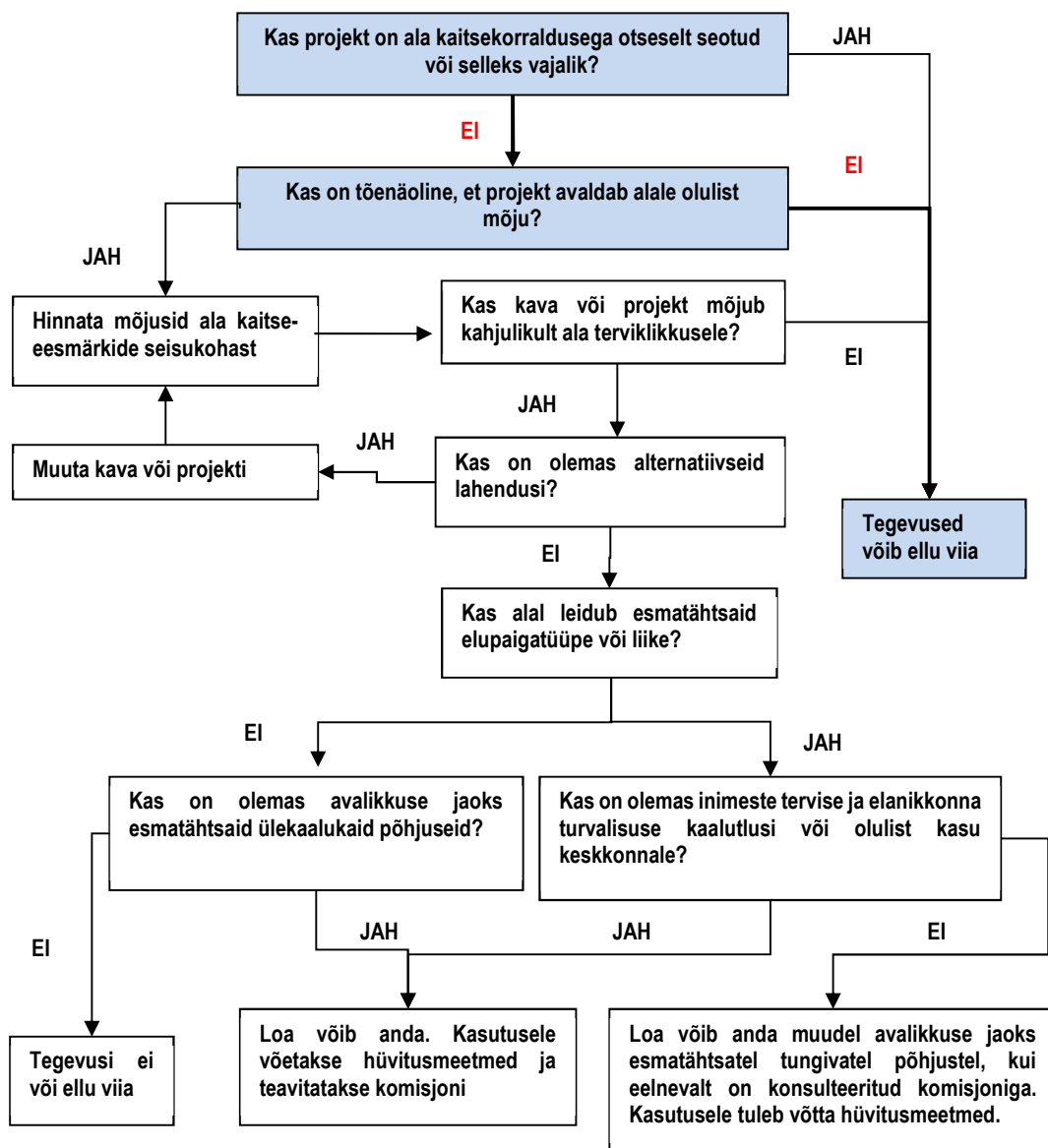
Juhul, kui planeeringurakendust asutakse ellu viima, tuleb võimalikke mõjusid Natura alale täpsemalt analüüsida (eelhindamist korrata) järgmisel tasemel – detailplaneeringu või eelprojekti etapis, kus selgub objekti iseloom ja tehniline lahendus. Natura eelhindamise tulemuste põhjal tuleb vajadusel läbi viia Natura asjakohane (täiemahuline) hindamine.

10.1.5 Tulemuste kokkuvõte

Otseselt koostatava üldplaneeringuga kavandatavad arengusuunad ei avalda olemasolevate teadmiste põhjal olulist negatiivselt mõju loodus- ja linnualale.

Üldplaneeringu ellu viimine ei ohusta seega tõenäoliselt Natura alade kaitse-eesmärke ega alade terviklikkust. Natura asjakohase hindamise läbi viimine üldplaneeringu tasemel ei ole vajalik. Ülenurme valla üldplaneeringu Natura eelhindamise tulemuste paigutumine Natura-hindamise põhimõttelises skeemis on esitatud järgneval joonisel (Joonis 16).

Natura eelhindamist tuleb vastavalt vajadusele korrata võimalike rekreatsiooniobjektide täpsemal kavandamisel linnu- ja loodusala territooriumil. Natura eelhindamise tulemuste põhjal tuleb vajadusel läbi viia Natura asjakohane (täiemahuline) hindamine.



Joonis 16. Natura hindamise ja Ülenurme valla üldplaneeringu eelhindamise tulemuste põhimõtteline skeem

11 OLULISE NEGATIIVSE KESKKONNAMÕJU VÄLTIMISEKS JA LEEVENDAMISEKS KAVANDATUD MEETMED

Leevendavad meetmed, s.h KSH eksperdi poolsed töö käigus selgunud ettepanekud/soovitused, on **integreeritud planeerimislahendusse**. Üldplaneeringu seletuskiri sisaldab põhimõtteid ja tingimusi, mis on juba suunatud võimalike negatiivsete mõjude ennetamisele ja vältimisele. Kõiki üldplaneeringusse integreeritud meetmeid ei ole otstarbekas siinkohal dubleerivalt välja tuua. Kus asjakohane, on neist olulisematele lühidalt viidatud KSH aruande mõju hindamise peatükkides ning selgitatud nende seadmise keskkonnamõju eesmärgid.

KSH läbi viimisel ei tuvastatud planeeringust tulenevaid eeldatavalt olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid, mis oleks kaasa toonud planeerimislahenduse ulatusliku muutmise. KSH toetava protsessi abil täpsustati siiski planeeringulahendust, eesmärgiga täiendavalt vähendada võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid, sealhulgas:

- teostati lisaanalüüs reserveeritavate elamumaade ja tiheasustusalade piiridele, vähendades nende ulatust;
- täpsustati detailplaneeringu kohustusega juhtude nimekirja;
- täiendati maanteed, raudteede ja lennuvälja kaitsevööndisse ehitamise tingimusi, arvestamaks paremini objektide keskkonnamõjuga;
- täpsustati planeeritavate kergliiklusteede ulatust ja kulgemist;
- täpsustati roheline võrgustiku kasutustingimusi;
- täiendati puhkealade rajamise põhimõtteid;
- täiendati maardlate kasutuselevõtu tingimusi, pöörates tähelepanu paiknemisele roheline võrgustiku aladel;
- jms.

Olulisim võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimise meede on säästva arengu põhimõtete järgimine järgmise planeerimistaseme (detailplaneeringud) otsustes ning pidev järelevalve arendus-, planeerimis- ja ehitustegevuse osas.

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. Üldplaneeringu täpsusaste ei ole vastavate lahenduste leidmiseks piisav. Ropka-lhaste loodus- ja linnuala piirkonnas tegevuste planeerimisel tuleb vastavalt vajadusele teostada konkreetsele objektile Natura eelhindamine ning selle tulemusest sõltuvalt asjakohasusel täiemahuline hindamine.

12 OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIREKS KAVANDATUD MEETMED JA INDIKAATORID

Ülenurme valla üldplaneeringu KSH raames ei tuvastatud olulist negatiivset keskkonnamõju.

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.

Mõjusid **sotsiaalsele keskkonnale** ilmestab eelkõige valla rahvaarvu muutus ja elanike rahulolu. Üldplaneeringu lahenduse sobivust saab kontrollida, jälgides rahvastiku liikumist valla ja maakonna piires, elanike arvu muutust, lasteaiakohtade täituvust jms.

Jooksvalt tuleb tähelepanu pöörata saabuvatele kaebustele häirivate tegurite suhtes.

Bioloogilise mitmekesisuse ja maastike valdkonnas ei ole otstarbekas läbi viia seiret kohalikul tasemel, kuna riiklikud seireprogrammid on küllalt ulatuslikud ning mitmekesised, hõlmates nii liikide, koosluste kui maastike seire. Samuti toimub riiklike seireprogrammi kaudu välisõhu, pinna- ja põhjavee, mulla jm keskkonnakomponentide seire.

Sellegipoolest on valla tasemel soovitatav jälgida lisaks järgmisi näitajaid:

- metsade ja looduslike rohumaade pindala;
- arendusprojektide maht rohelise võrgustiku aladel ja kaitsealadel (osakaal roheala pindalast).

Suur osa **keskkonnakasutusega** seotud asjakohasest seirest viiakse lisaks läbi keskkonnalubades kehtestatud omaseirenõuete täitmisega. Keskkonnaluba on haldusmenetluse seaduse järgi riigi nimel antav haldusakt, millega antakse õigus kasutada loodusressurssi, lubatakse viia keskkonda saasteaineid ja jäätmeid ning arendada seaduses sätestatud juhtudel tegevust. Keskkonnamõjuga arenduse rajamisel võib tulenevalt tegevuse iseloomust ning mahtudest olla nõutav näiteks keskkonnakompleksloa, vee-erikasutusloa või välisõhu saasteloa olemasolu. Tegevuse mõjude seirenõuded kinnitatakse sel juhul vastavas loas ning nende täitmise eest vastutab käitise omanik.

Seire tulemusi tuleb arvestada otsuste vastuvõtmisel vallavalitsuse igapäevases töös ning üldplaneeringu uuendamisel. Oluline on **üldplaneeringu regulaarne ülevaatus**, mille käigus:

- kontrollitakse seniste arengute vastavust planeeringu eesmärkidele;
- tuvastatakse muutunud vajadusi või arengusuundi;
- vajadusel algatatakse planeeringu muutmine.

13 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE KORRALDAMISE JA AVALIKKUSE KAASAMISE TULEMUSED

Keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi koostamisel küsiti asjakohastelt pädevatelt asutustelt seisukohta programmi sisu osas. Kõik pädevate asutuste esitatud seisukohad lisati programmile. Samuti on programmi lisas esitatud vastuskirjad selgitustega osapoolte poolt tehtud ettepanekutega arvestamise kohta.

Teistel osapooltel oli KSH programmile ja KSH aruandele ettepanekuid, kommentaare ja seisukohti võimalik esitada programmi ja aruande avalike väljapanekute ja avalike arutelude käigus. KSH programmi avalik väljapanek toimus 30.03 – 13.04.2016. Avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest teavitati Ülenurme vallavalitsuse veebilehel, ajalehes „Postimees“, Ametlikes Teadaannetes, kirja teel ning kohalikel teadete tahvlitel. Avaliku väljapaneku käigus kirjalikke seisukohti ei esitatud.

KSH programmi avalik arutelu toimus 13.04.2016 algusega kell 17.00 Reola kultuurimajas. Avaliku arutelu protokoll koos osalejate nimekirjaga on esitatud programmi lisas. Arutelul esitati suulisi ettepanekuid ning anti üle ka täiendavad kirjalikud ettepanekud. Ettepanekutega arvestati KSH programmi täiendamisel ja KSH läbi viimisel. Ettepanekud ja nendega arvestamine on kajastatud protokollis ja sellele lisatud kirjalikus vastuses.

Ülevaade avalikkuse kaasamise tulemustest täieneb peale KSH aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumist.

14 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISEL HINDAMISEL JA ARUANDE KOOSTAMISEL ILMNENUD RASKUSED

Olulisi raskusi, mis oleks takistanud keskkonnamõju hinnata, keskkonnamõju strateegilisel hindamisel ja aruande koostamisel ei ilmnenu.

Raskusena saab välja tuua asjaolu, et üldplaneeringu puhul hinnatakse potentsiaalseid maakasutusi. See omakorda tähendab, et ei ole teada täpsed saasteallikad ning hinnanguid saab anda vaid halvimal võimalikul olukorrast lähtudes. Selge ei ole, millistele aladele arendustegevus realselt koondub (sõltub konkreetsete maaomanike ettevõtlikkusest) ning millises mahus tegevusi läbi viiakse. Sellistel juhtudel on mõjud pigem ülehinnatud ning suure määramatusega.

Väiksemaks raskuseks oli hinnata mõju sotsiaalsele keskkonnale. Iga hindamine on seda subjektiivsem, mida väiksem on kvantitatiivsete ning suurem kvalitatiivsete andmete osakaal. Sotsiaalsele keskkonnale avalduva mõju hindamine põhineb eelkõige kvalitatiivsetel andmetel. Inimeste väärtushinnangud on äärmiselt erinevad ning nende ekstrapoleerimine ei pruugi anda adekvaatset pilti. Näiteks häirivus rajatavatest hoonetest sõltub paljuski inimesest. Mõne puhul ei tekita need negatiivseid emotsioone, teiste puhul võivad aga olla välistavaks teguriks piirkonnas elamiseks.

Planeeringudokumentidega seotud KSH puhul on keeruline välja tuua ka konkreetseid leevendavaid meetmeid, kuna valdav osa neist on välja tulnud planeerimisprotsessi raames ning on juba osapoolte ja valdkondade vaheliste kompromisside leidmise põhimõttel integreeritud planeeringulahendusse. Sisuliselt on enamus üldplaneeringusse kantud maakasutus- ja ehitustingimusi leevendavad meetmed, mis on suunatud ühe või teise võimaliku negatiivse tagajärje ennetamisele ja kontrollimisele.

Teatavaks raskuseks on ka planeeringu koostamise protsessi ajaline kattumine haldusreformi ja riigireformi läbi viimise protsessiga. Planeeringu koostamisel ja selle KSH läbi viimisel on lähtutud olemasolevast haldusstruktuurist ja eeldusest, et Ülenurme valda ei (sund)liideta naaberomavalitsus(t)ega. Üldplaneeringu koostamise ja KSH läbi viimise ajal ei ole siiski haldusreformi lõpplahendus formuleerunud, mistõttu täielik kindlus selles osas puudub.

15 KOKKUVÕTE

Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on koostatav Ülenurme valla üldplaneering. Üldplaneeringu eesmärk on luua ja korrastada valla elukeskkonda ning näha ette võimalused Ülenurme valla tasakaalustatud ja säästvaks arenguks. Üldplaneeringu eesmärk on Ülenurme valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine.

Ülenurme valla haldusterritooriumi üldplaneeringu koostamine ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Ülenurme Vallavolikogu 17.03.2015 otsusega nr 11. Mõju hindamine on paralleelne ja seotud protsess planeeringu koostamisega.

KSH aruandes on esitatud ülevaade üldplaneeringu eeldatavast mõjust nii sotsiaalmajanduslikule kui looduskeskkonnale.

Üldplaneeringuga määratakse senisest selgemad ja põhjalikumad tingimused maakasutuse ja ehituse suunamiseks, mis võimaldab paremini järgida säästva arengu põhimõtteid valla lähiperspektiivi arengutes. Üldplaneeringus on läbi seatud tingimuste läbivalt tähelepanu pööratud negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetetele ning positiivsete mõjude suurendamisele. KSH läbi viimisel tehtud KSH eksperdi poolsed soovitusel ja ettepanekud on võimaluste piires samuti integreeritud üldplaneeringu lahendusse.

Üldplaneering on strateegiline dokument, mis annab võimaluse ja loob raamistiku arendustegevuse tekkeks, kuid ei ole ise otseselt selle aluseks. Planeeringu täiemahuline rakendumine (s.h kõigi reserveeritud elamu- ja tootmiskaade kasutuselevõtt) lähema 10-15 aasta perspektiivis tõenäoliselt aset ei leia. Seetõttu ei ole selge, millises mahus ja millistele aladele tegelik ehitustegevus lähiaastatel koondub ehk kus reaalsed keskkonnamõjud avalduvad.

Ettevaatusprintsipist, üldplaneeringus toodud tingimustest ja KSH aruande erinevates osades toodud rakendamissoovitustest lähtuva planeerimise korral võib eeldada, et üldplaneeringu elluviimine ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

Käesolev aruanne on KSH tulemuste vaheversioon, mis on seotud üldplaneeringu kooskõlastamisele suunatud versiooniga. KSH aruanne täieneb ja täpsustub paralleelselt edasise planeerimisprotsessiga.

KSH aruande täiendatud eelnõu esitatakse avalikule väljapanekule koos vastu võetud üldplaneeringuga.

16 KASUTATUD MATERJALID

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus jt. Eesti Vabariigi keskkonnaalased õigusaktid.

AS Teede Tehnokeskus, 2017. Liiklusloenduse tulemused 2016. aastal

Eesti Geoloogiakeskus, 2007. Eesti geoloogiline baaskaart

Eesti Geoloogiakeskus, 2004. Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030

Eesti Looduse Infosüsteem, <http://eelis.ic.envir.ee/w4/>

Eesti säästva arengu riiklik strateegia „Säästev Eesti 21“

ERC Konsultatsiooni OÜ, 2016. Liiklusloenduse tegemine kergliiklusteedel 2016. aastal

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2012. Välisõhu strateegiline mürakaart maanteelõikudes, mida kasutab üle kolme miljoni sõiduki aastas

Keskkonnaagentuur, 2015. Eesti pinnaveekogumite seisundi 2014. a ajakohastatud vahehindang

Keskkonnaagentuur, 2016. 2015. a põhjaveevaru bilanss

Keskkonnaamet, 2015. Ropka-lhaste looduskaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024.

Keskkonnaamet, 2012. Natura-eelhindamise juhised

Keskkonnalubade Infosüsteem, <http://klis.envir.ee/klis>

Keskkonnaministeerium, 2016. Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava 2015-2021

Keskkonnaministeerium, 2016. Meetmeprogramm 2015-2021. Ida-Eesti vesikond, Lääne-Eesti vesikond, Koiva vesikond.

Keskkonnaministeerium, 2010. Ehitusmaavarade kasutamise riiklik arengukava

Keskkonnaministeerium, 2005. Natura 2000 alasad oluliselt mõjutavate kavade ja projektide hindamine, Loodusdirektiivi 92/43/EMÜ artikli 6 lõigete 3 ja 4 tõlgendamise meetoodilised juhised.

Keskkonnaregister, <http://register.keskkonnainfo.ee>

Kultuurimälestiste riiklik register, <http://register.muinas.ee/>

Maa-ameti kaardiserveri rakendused, <http://www.maaamet.ee/>

Maa-amet, 2016. Eesti Vabariigi maavaravarude koondbilanss 2015 (seisuga 31.12.2015. a)

Natura 2000 Public Viewer, <http://natura2000.eea.europa.eu/>

OÜ Hendrikson & Ko, 2012. Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart

Peterson, K., 2006. Juhised loodusdirektiivi artikli 6 lõige 3 ja 4 rakendamiseks Eestis, Säästva Eesti Instituut

Riigimetsa Majandamise Keskuse pärandkultuuriobjektide andmebaas, <http://www.rmk.ee/metsa-majandamine/parandkultuur>

Statistikaameti statistika andmebaas, <http://www.stat.ee/>

Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegia 2014–2020;

Tartumaa maakonnaplaneering (kehtestatud Tartu maavanema 23.04.1999 korraldusega nr 1537)

Ülenurme valla üldplaneeringu KSH aruanne. **Vaheversioon**

Tartumaa maakonnaplaneering (koostamisel, algatatud Vabariigi Valitsuse 18.07.2013 korraldusega nr 337)

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringud

Ülenurme valla arengukava kuni 2021. aastani (kinnitatud 2014.a).

Ülenurme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025

Ülenurme valla üldplaneering (2009)

Ülenurme Vallavalitsus: <http://www.ylenurme.ee/>

Üleriigiline planeering Eesti 2030+ (2012)

17 LISAD

Lisa 1. Maa-alade jaotumine mürakategooriatesse

Lisa 2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise programm ja selle avaliku arutelu protokoll
Lisatakse KSH aruande lõppversioonile, kättesaadav planeeringu koostajalt ja KSH eksperdilt

Lisa 3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu protokoll
Lisatakse peale KSH aruande avaliku väljapaneku toimumist

Lisa 4. Asutuste ja isikute kirjalikud pöördumised ja nende vastused
Lisatakse peale KSH aruande avaliku väljapaneku toimumist

Lisa 1. MAA-ALADE JAOTUMINE MÜRAKATEGOORIATESSE

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemed on müraindikaatorite suurimad lubatud arvsuurused, mis sõltuvad müra liigist (liiklusmüra, tööstusmüra) ning maa-ala iseloomust. Müra normtasemeteks on piirväärtus ja sihtväärtus:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel.

Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest. Lähtuvalt atmosfääriõhu kaitse seadusest määratakse müra kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmise jaotuse alusel:

- I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaahoolekandeesutuse 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.

Maksimaalne lubatud ekvivalentne müratase on kategooriate kaupa esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 6). Tabelis kajastuv päeva- ja ööaeg on vastavalt 7.00 - 23.00 ja 23.00 - 7.00.

Tabel 6. Lubatud ekvivalentsed liiklus- ja tööstusmüra normtasemed (L_{Aeq} , dB) sõltuvalt kategooriast

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

¹ lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel

Uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest.

Müra normtasemete jaotus kategooriatesse erineb Ülenurme valla üldplaneeringus kasutatud juhtotstarvete nimekirjast. Müranormidele vastavuse kaalumisel ja välisõhu mürakaartide koostamisel on seetõttu soovitatav lähtuda alljärgnevas tabelis esitatud vastavustest.

Tabel 7. Maakasutuse juhtotstarvete vastavus müra kategooriatele

Tähis kaardil	Juhtotstarve	Müra kategooria
P2, P3	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	I kategooria – virgestusrajatise maa-alad*
P1	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaduse ning elamu maa-alad, rohealad
E	Elamualad väljaspool tiheasustusalasid	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaduse ning elamu maa-alad, rohealad
A	Üldkasutatav ala	IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad
T1, T2	Tootmisala	V kategooria – tootmise maa-alad
LL	Lennuvälja maa-ala	VI kategooria – liikluse maa-alad
-	Maatulundusalad	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaduse ning elamu maa-alad, rohealad**

* Hoonete ehitamise õigusega puhkealad on Ülenurme valla vaiksed alad järgmiste erisustega: I kategooria alaks ehk vaikselt alaks ei loeta Tartu lennujaama kaitsevööndit ja töusu- ja laskumiskoridore ning olemasolevate maanteedega piirnevaid alasid ulatuses, kus liikluse müra ületab I kategooria alade liikluse müra piirväärtust.

** Maatulundusaladel lähtutakse juhul, kui tegu ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning müra avaldub maatulundusalal paiknevatele õuealadele II kategooria müra normtasemetest. II kategooria alana ei käsitleta ala, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust.