

TARTU VALLA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja pl 8,
51004 TARTU
Tel 7 409 800, faks 7 409 801
hendrikson@hendrikson.ee
www.hendrikson.ee

Tartu Vald
Kõrveküla alevik,
Haava sjk 60501, TARTUMAA
tel 7414341, faks 7414282
tartuvv@tartuvv.ee
www.tartuvv.ee



Sisukord

SISSEJUHATUS.....	6
1. TARTU VALLA PIIRKONDLIKUD ARENGUSUSTSENAARIUMID.....	8
2. TARTU VALLA MAAKASUTUSTINGIMUSED.....	10
2.1. DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD.....	10
2.1.1. Detailplaneeringu kohustusega ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonnad (reoveekogumisalad).....	11
2.1.2. Detailplaneeringu kohustusega kalda piiranguvöönd.....	12
2.1.3. Detailplaneeringu kohustuse kaalumise juhud.....	12
2.1.4. Tiheasustusega alade määramine.....	12
2.2. SÄILITAMISELE KUULUVATE LOODUSVÄÄRTUSLIKE MAASTIKE JA KOOSLUSTE KASUTUSTINGIMUSED.....	13
2.2.1. Kaitsealad, kaitsealused looduse üksikobjektid, kaitsealused pargid, kaitsemetsad, kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad:.....	13
2.2.2. Vääriselupaigad ja potentsiaalsed vääriselupaigad.....	15
2.2.3. Inventeeritud märgalad.....	15
2.2.4. Pärandkooslused (väärtuslikud niidud).....	16
2.2.5. Roheline võrgustik.....	16
2.3. LIIKLUSKEEM JA TEEDEVÕRK.....	17
2.4. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	19
2.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	19
2.4.2. Tuletõrje veevõtukohad.....	20
2.4.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	20
2.5. MAAVARAD.....	21
2.6. PAIKSETE SAASTEALLIKATE SANITAARKAITSEALAD.....	21
2.7. HÄDAOLUKORRAKS VALMISOLEK.....	22
3 PLANEERIMISPÕHIMÕTTED TARTU VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEL..	23
3.1. MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID.....	24
4. ÜLEVAADE ÜLDPLANEERINGUST MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONIDE KAUPA.....	24
4.1. KESKUSE MAA, SEGAEHITUSEALA (C).....	24
4.2. ÄRI- JA TOOTMISMAA (TT/B).....	25
4.3. ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA (AA).....	27
4.4. ELAMUMAA (E).....	27
4.4.1. Tingimused elamumaade arendamiseks ja elamute projekteerimiseks traditsiooniliste külamiljöö ja maastikega aladel.....	29
4.5. LIIKLUSMAA (LT) JA LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHITISE MAA (LE).....	30
4.6. SADAMA MAA (LS) JA LAUTRIKOHAD.....	31
4.7. TEHNOEHITISE MAA (OT).....	32
4.7.1. Elektrivarustus, tänavavalgustus.....	32
4.7.2. Ühisveevarustus ja -kanalisatsioon.....	32
4.7.3. Gaasipaigaldised.....	33
4.8. MÄETÖÖSTUSMAA (TM).....	34
4.9. PUHKE- JA VIRGESTUSMAA (PP).....	34
4.10. SUPELRANNA MAA (PR) JA SUPLUKOHAD.....	35
4.11. HALJASALA JA PARKMETSAMAA (HP), NING KAITSEHALJASTUSE MAA (HK).....	36
4.12. VEE-ALA (V).....	36
4.13. PÖLLU- JA METSAMAA (MP JA MM).....	37
4.13.1. Traditsioonilise hajaasustatud asustusstruktuuriga aladel elamuehituse põhimõtted.....	39
4.14. KALMISTUMAA.....	42
5. TARTU VALLA ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	43

5.1	ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED.....	43
5.2	MAAKONNA TEEMAPLANEERINGU „ASUSTUST JA MAAKASUTUST SUUNAVAD KESKKONNATINGIMUSED“ ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMINE.....	43
5.3	ETTEPANEK MAADE MUNITSIPALISEERIMISEKS	43
5.4	DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS.....	43
5.5	MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	44
LISA 1 TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD.....		45

Sissejuhatus

Tartu valla üldplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tartu vallavolikogu poolt 18.oktoobril 2006. aastal otsusega nr 219 „Tartu valla üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks sõlmis Tartu Vallavalitsus lepingu OÜ Hendrikson & Ko'ga.

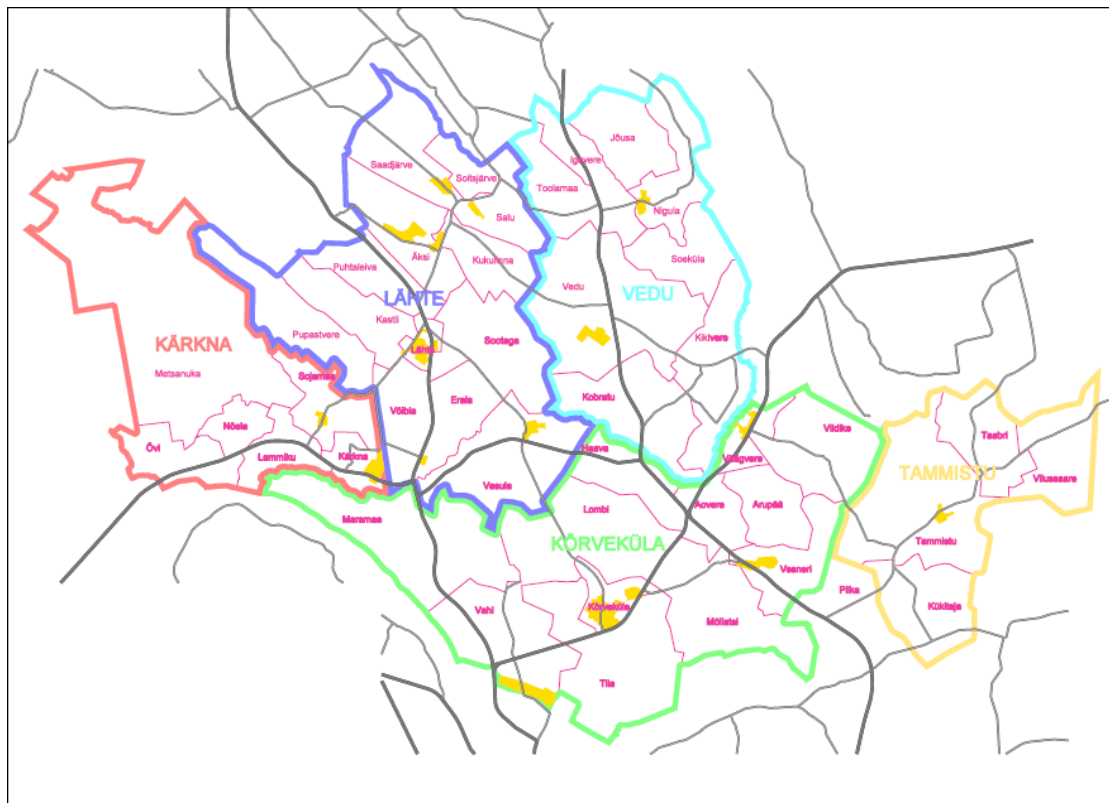
Üldplaneeringu kasutamise lihtsustamiseks on planeering jaotatud erinevateks köideteks. Planeeringu esimene köide „Tartu valla üldplaneering. Seletuskiri“ on planeeringulahenduse tekstiline osa, mis täiendab planeeringulahenduse kaarti ning sisaldab väljatöötatud maakasutus- ja ehitustingimusi. Käesolevas köites on ära toodud ülevaade üldplaneeringust kogu valla maakasutuse juhtfunktsioonide planeeringuga ettenähtud muudatusi maakasutuses. Üldplaneeringu seletuskiri koos planeeringukaartidega on planeeringudokument, mis kehtestatakse vallavolikogu otsusega.

Üldplaneeringu teine köide „Tartu valla üldplaneeringu protsessi ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“ annab ülevaate üldplaneeringu protsessist ning sellega paralleelselt läbi viidud keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessist ja tulemustest.

Vastavalt *planeerimisseadusele* koostatakse üldplaneering kogu valla või linna territooriumi või selle osade kohta. Käesoleva üldplaneeringu ala hõlmab kogu Tartu valda selle administratiivpiirides.

1. Tartu valla piirkondlikud arengusustsenaariumid

Valla strateegiliste arengusenaariumite valimisel võeti aluseks valla piirkondlik jaotus. Eelneva protsessi jooksul jagati vald viieks piirkonnaks tulenevalt erinevatest looduslikest (maastikud, reljeef, vetevõrk, maakasutus), sotsiaal-majanduslikest (asustusstruktuur, kommunikatsioonid, funktsionaalsed seosed ümbritsevaga) ja logistilistest (teedevõrk, muu infrastruktuur) arengueeldustest. Piirkondade piirid on küll mõnevõrra tinglikud, piirid järgivad külade lahkmejooni, kuid funktsionaalse planeerimise seisukohalt hõlbustavad planeerimislahenduse väljatöötamist.



Piirkonna nimetus	Külad
Kõrveküla	Kõrveküla, Aovere, Arupää, Haava, Tila, Lombi, Väägvere, Viidike, Vesneri, Möllatsi, Vahi, Maramaa
Lähte	Lähte, Sootaga, Kastli, Pupastvere, Erala, Võibla, Äksi, Saadjärve, Soitsjärve, Salu, Kukulinna, Puhtaleiva, Vasula
Tammistu	Tammistu, Taabri, Vilussaare, Kükitaja
Vedu	Vedu, Kikivere, Kobratu Igavere, Soeküla, Jõusa, Nigula, Toolamaa
Kärkna	Kärkna, Sojamaa, Lammiku, Metsanuka, Nõela, Övi

Valla arengusenaariumite valimise üldiseks kontekstiks on ühiskonnas toimuvad rahvastiku-, majandus- ja sotsiaalsed trendid, ülemaailmsetest kuni regionaalse taseme suundumusteni. Ülemaailmsed suundumused (globaliseerumine, infotehnoloogia areng ja säästva arengu nõuded) väljenduvad mitmete sotsiaalmajanduslike trendidena: maapiirkondades traditsiooniliste

majandusharude (põllumajandus, kalandus jms) ning tootmise vähenemine, elu- ja töökohtade ümberpaiknemine, mobiilsuse kasv, keskkonnakaitse tugevnemine ja puhta loodus/elukeskkonna väärtustamine jne.

Tartu vallas kui Tartu linna lähitagamaal asuvas piirkonnas eristuvad väga selgelt erinevatest sotsiaal-kultuurilistest, majanduslikest ning looduskeskkonna iseloomust tulenevad erisused piirkonniti.

- KÕRVEKÜLA PIIRKOND - Valla aktiivseima arenguga piirkond. elamine, tööstus, ettevõtlus. Kõrveküla piirkonna arengueeldused tulenevad logistiliselt heast asukohast Tartu-Jõgeva-Aravete ja Tartu-Jõhvi liiklusmagistraalide suhtes ning piirnemisest Tartu linnaga.
- LÄHTE PIIRKOND - Valla atraktiivseim ja suurima potentsiaaliga turismipiirkond. elamispiirkond, ettevõtlus. Lähte piirkonna arengueeldused tulenevad peamiselt Tartu-Jõgeva-Aravete maanteest ning Saadjärve-Soitsjärve atraktiivsest turismipotsentsiaalidest.
- KÄRKNA PIIRKOND - Põllu- ja metsamajanduspiirkond. Elamu, tööstus ja turismipiirkond. Kärkna piirkonna arengueeldused tulenevad kärkna kui piirkonna suurema keskuse arengueeldustest ning Tartu-Jõgeva-Aravete maantee vahetust lähedusest ja emajõe jõeriigi veeturismi võrgustiku koosseisu kuulumisest.
- VEDU PIIRKOND - Aktraktiivne elamu ja turismipiirkond. põllumajanduspiirkond. Vedu piirkonna arengueeldused tulenevad vooremaa maastikurajooni kuulumisest ning Tartu-Jõhvi maanteest.
- TAMMISTU PIIRKOND - Väärtuslik põllumajanduspiirkond. Tammistu piirkonna arengueeldused tulenevad regionaalse keskuse kui suure põllumajandustoodete tarbija tartu linna vahetust lähedusest.

2. Tartu valla maakasutustingimused

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi väiksema osa kohta. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele detailplaneeringu koostamise kohustuse korral.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritlevatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

- 1) uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- 2) olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- 3) maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Vastavalt *Planeerimisseadusele* võib kohalik omavalitsus lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal ja miljööväärtuslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata:

- 1) tööstusettevõtte krundil olemasoleva tööstushoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist;
- 2) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele krundile üksikelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue üksikelamu projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkiinnistute omanikega;
- 3) olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele tühjale krundile korterelamu ehitusprojekti koostamist ja püstitamist, kui uue elamu korruselisus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete vastavaid näitajaid ja projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkiinnistute omanikega;
- 4) mitme hoonega hoonestatud krundi jagamist nende hoonete omanike vahel mitmeks krundiks, kui kinnistu jagamise sooviga ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust tingivate hoonete ehitamise soovi;
- 5) muuta naaberkruntide piire, kui piiride muutmise ei too endaga kaasa nende kruntide senise ehitusõiguse, välja arvatud ehitusalune pindala, ja seniste kasutamistingimuste muutumist ning toimub naaberkruntide omanike kokkuleppel.

2.1. Detailplaneeringu kohustusega alad

Tartumaa maakonnaplaneeringuga on määratud detailplaneeringu kohustusega aladeks Tartu vallas:

- Saadjärve äärne piirkond
- Raadi endise nõukogude sõjaväelennuvälja maa-ala

Teemaplaneeringuga *Tartu lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* on määratud detailplaneeringukohustusega aladeks hajaasustuses:

- Emajõe äärne puhkepiirkond, Vahi ja Maramaa külas;
- Vasula järve äärne puhkepiirkond, Maramaa ja Lombi külas.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek määrata detailplaneeringu kohustusega alaks Saadjärve ja Soitsjärve vaheline piirkond, mis jääb Vooremaa maastikukaitseala piiridesse.

Detailplaneeringu kohustus on Tartu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratletud ja käesoleva planeeringuga täpsustatud väärtuslikel kultuuri-, maastiku- ja külamiljööga aladel kui soovitakse tegeleda arendustegevustega.

Maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikeks maastikeks Tartu vallas on:

- Lõuna-Vooremaa riikliku tähtsusega väärtuslik maastik
- Kardla-Vorbuse maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik (valla territooriumil osaliselt)
- Kärkna (potentsiaalselt väärtuslik maastik)

Käesoleva planeeringuga määratakse kohaliku tähtsusega väärtuslike maastikena lisaks:

- Vasula väärtuslik põllumajanduslik maastik
- Erala väärtuslik põllumajanduslik maastik
- Pupastvere väärtuslik põllumajanduslik maastik
- Vahi väärtuslik põllumajanduslik maastik

Väärtuslikel kultuuri-, maastiku- ja külamiljööga aladel kehtivad antud alade arendamistingimused ja –põhimõtted, mis on toodud peatükis 4.13.1. Traditsioonilise hajaasustatud asustusstruktuuriga aladel elamuehituse põhimõtted

Samuti määratakse käesoleva planeeringuga detailplaneeringu koostamise kohustus:

- **Kõikidel arendatavatel äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga maa-aladel;**
- **Kõikidel käesoleva planeeringuga kompaktse asustuse põhimõttel reserveeritavatel maadel;**
- **Avalikel funktsioonidel kasutatavate hoonete püstitamisel;**
- **Tehnomastide püstitamisel.**

2.1.1. Detailplaneeringu kohustusega ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonnad (reoveekogumisalad).

Detailplaneeringu kohustusega ja reoveekogumisaladena määratakse käesoleva planeeringuga järgmised Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas ja Keskkonnaministri 15. mai 2003. a määrusega nr. 48 *Reovee kogumisalade määramise kriteeriumid* alusel ning käesolevas üldplaneeringus renoveerimiseks ja väljaarendamiseks määratud alad:

- Kõrveküla alevikus¹;
- Lähte alevikus;
- Erala külas;
- Kärkna külas;
- Saadjärve külas;
- Salu külas;
- Sojamaa külas;
- Sootaga külas;
- Tammistu külas;
- Tila külas;
- Vahi külas;

¹ Kõrveküla aleviku ja Tartu linna piiri vahele jääv keskusemaa juhtfunktsiooniga reserveeritav maa-ala Vahi ja Tila külas;

- Vasula külas;
- Vedu külas;
- Vesneri külas;
- Võibla külas;
- Äksi külas.

2.1.2. Detailplaneeringu kohustusega kalda piiranguvöönd

Piiranguvöönd *Looduskaitse* tähenduses on tervikuna detailplaneeringu kohustusega ala, kuna antud alal asuvad väärtuslikud ja/või liigirikkad biotoobid. Piiranguvööndisse jäävate alade kasutamine peab toimuma võimalikult säästlikult, et oleks tagatud maastike ning maastiku üksikelementide väärtuste säilitamine ja laiapõhjaline huvide kaitse.

- Kõikide avalikult kasutatavate veekogude ääres teostatavate detailplaneeringute lähtetingimustes esitada nõue kallasraja avaliku kasutamise tagamiseks ning veekogule ja kallasrajale avalikult kasutatavate juurdepääsude tagamise kaalumiseks.

2.1.3. Detailplaneeringu kohustuse kaalumise juhud

Peale üldplaneeringus näidatud detailplaneeringukohustusega alade, tuleb omavalitsusel detailplaneeringu algatamist kaaluda järgmiste maa-alade puhul:

- Ühepereelamute, aiamaajade või suvilate grupp, mis koosneb kolmest või enamast nimetatud hoonest, mille omavaheline kaugus on alla 100 m;
- Eraldiseisev üle 1000 m² ehitusaluse kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
- Kämpingu või motelli maa-ala;
- Puhkeküla või puhkebaasi maa-ala;
- Spordikompleksi või supelranna maa-ala;
- Mõisakompleks koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;
- Sadama, autoteenindusjaama või bensiinjaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

2.1.4. Tiheasustusega alade määramine

Tartumaa maakonnaplaneeringuga (kehtestatud 23.04.1999.a.) on määratud tiheasustusaladena (maareformi seaduse mõistes asulate kompaktselt hoonestatud osad) Tartu vallas:

- Kõrveküla ja Lähte alevikud
- Erala, Kärkna, Müta, Nigula, Saadjärve, Sojamaa, Salu, Tammistu, Vahi, Vasula, Vedu, Vesneri, Väägvere ja Äksi külad

Tartu maakonna teemaplaneeringuga „Tartu lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ määratakse ülaltoodud aladele täiendavateks tiheasustusaladeks (maareformi seaduse mõistes):

- Tila külas (valdavalt tootmismaa)

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek määrata tiheasustusaladeks Maareformi seaduse § 7 lg 4 alusel kõik ülalnimetatud alad väljaarvatud Nigula küla. Nigula küla muuta hajaasustusega piirkonnaks ning Müta piirkond nimetada ümber Vahi küla tiheasustusalaks. Lisaks määrata tiheasustusalaks Kõrveküla aleviku ja Tartu linna piiri vahele jääv keskusemaa ja tootmise- ja ärimaa juhtfunktsiooniga reserveeritav maa-ala Vahi ja Tila külas.

2.2. Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste kasutustingimused

Säästva arengu seaduses on sätestatud, et bioloogilise mitmekesisuse säilitamise üks põhialuseid on eritüübiliste ökosüsteemide ja maastike säilitamine ning süsteemi loomine looduslikest ja poollooduslikest kooslustest asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustamiseks ning kompenseerimiseks. Tartu valla keskkonna arendamise üks strateegilisi põhimõtteid on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond, tagada looduse bioloogiline mitmekesisus, kaitsta poollooduslike kooslusi, märgalasid ja vääriselupaiku.

Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste ehk väärtuslike rohealade hulka loetakse käesoleva planeeringu järgselt järgmised alad:

2.2.1 Kaitsealad, kaitsealused looduse üksikobjektid, kaitsealused pargid, kaitsemetsad, kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad:

1. Kaitsealad ja kaitsealused pargid Tartu vallas on:

- Vooremaa maastikukaitseala (osaliselt Tartu valla territooriumil)
- Övi kivikülv
- J. Porti dendraarium
- Saadjärve park
- Tammistu park
- Vasula pärnaallee
- Vesneri park ja allee

Vahetult Tartu valla territooriumiga külgnev kaitseala:

- Pähklisaare maastikukaitseala (Luunja vallas)

2. Kaitstavad looduse üksikobjektid Tartu vallas on

- Väägvere tamm (Väägvere kooli juures) – kaitsealune üksikpuu
- Kalevipoja liisukivi e. Kalevipoja tool (Äksi küla, Rätsepa talu, 15 m järve lõunakaldast) – kaitsealune rändrahn
- Keskmise Kalevipoja lingukivi (Saadjärve pargi kohal järves, Saadjärve I talu) - kaitsealune rändrahn
- Noorema Kalevipoja kivi (Saadjärve voore nõlval, Saadjärve talu heinamaal) - kaitsealune rändrahn
- Vedu nõiakivi (Otsa talu metsas (Kösti metsas)) – kaitsealune rändrahn

3. Natura 2000 alad

Natura 2000 ala kaitse eesmärk määratakse kindlaks, lähtudes ala tähtsusest EÜ Nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitsest I lisas nimetatud linnuliikide või selles nimetamata rändlinnuliikide või EÜ Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitsest I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamise või taastamise jaoks, samuti lähtudes *Natura 2000* võrgustiku terviklikkuse saavutamise vajadusest ning silmas pidades ala degradeerumis- ja hävimisohtu.

Eesti valitsuse poolt Euroopa Komisjonile esitatud riiklikus Natura-alade nimekirjas olevad aladel kehtestati keskkonnaministri 22. aprilli 2004. a määrusega nr 24 „Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel *Natura 2000* võrgustiku alade” ajutise majandustegevusega aladena. Nende kaitsekord töötatakse/töötati välja vastavalt Looduskaitseeadusele kaitseala-, hoiuala-, püsielupaigana.

Vastavalt Keskkonnaministri 22.aprilli 2004.a määrusele nr 24 „Majandustegevuse ajutiste piirangute rakendamine väljaspool kaitsealasid asuvatel *Natura 2000* võrgustiku aladel” asub Tartu vallas:

- Kärevere ja Sootaga – ajutiste piirangutega ala (osaliselt Tartu valla territooriumil)

Hoiualad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 1. juuni 2006. a määrusele nr 129 “Hoiualade kaitse alla võtmine Tartu maakonnas” on määratud hoiualaks osaliselt Tartu valla territooriumil paiknev:

- Raja – Kärevere hoiuala, mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liikide – suur-mosaiikliblika (*Euphydryas maturna*) ja suur-kuldtiiva (*Lycaena dispar*) elupaikade kaitse.

Kaitsealal asuvad *Natura 2000* alad:

- Vooremaa järved

3. Tartu valla kaitstavad püsielupaigad

Vastavalt Keskkonnaministri 13.01.2005. määrusele „Metsise püsielupaikade kaitse alla võtmine” asub Tartu vallas püsielupaik:

- Vahelaane, Tartu vallas Metsanuka külas.

Keskkonnaministri 25. jaanuari 2006.a määrusega nr 8 „Hariliku kobarpea püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri” kinnitati Tartu vallas:

- Sootaga püsielupaik Sootaga külas;
- Väägvere püsielupaik Väägvere külas.

4. Tartu vallas asuvad elupaikadena kaitstavad alad

Vastavalt Keskkonnaministri 9. oktoobri 2002. a määrusele nr 58 „Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad” on Tartu vallaga piirnevas karplaste elupaigana kaitstavaks veekoguks:

- Emajõgi, nr 102360

5. Kaitsemetsad

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed” on nähtud ette säilitada võimalikult suures ulatuses linnaga külgnevatel maadel rohealad. Sellest tulenevalt on tehtud ettepanek määrata kaitsemetsa kategooriasse Tartu valla territooriumil järgnevad metsa-alad:

- Tartu linnalähitsoonis olemasolevad riigimetsad
- Vasula järve ümbritsevad metsad
- Möllatsi turbaleiukoha alal kasvav mets

Käesoleva planeeringuga täpsustatakse nimetatud teemaplaneeringu ettepaneku kaitsemetsade piire ning teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratud rohevõrgustiku piire. Vt. maakasutuskaart.

6. Kaitsealuste ja väärtuslike looma- ning taimeliikide elu- ja kasvukohad:

Planeeringualale jäävad mitmete kaitsealuste ja väärtuslike (kuuluvad Punasesse Raamatusse või on kaitse all vastavalt Euroopa Liidu direktiividele) looma- ja taimeliikide elu- ja kasvukohad. Liikide kaitse tagamiseks ei ole kaardile kantud täpsemat infot liikide ja kaitsekategooriate kohta, kõik elu- ja kasvukohad on märgistatud rohelise diagonaalse ruudustikuga.

Tartu valla kaitsealuste objektide kasutamist reguleerivad seadused (Looduskaitseseadus) ja määrused, kaitsealade kaitse-eeskirjad, kaitsekorralduskavad ja/või muud õigusaktid ning käesolev üldplaneering, millega määratakse koosluste, ökosüsteemide, maastike või liikide kaitsmise erinõuded ja kasutustingimused.

Ehitusõigust taotlevad kinnistud, mis kattuvad osaliselt või täielikult kaitsealuste objektidega, peavad selle kooskõlastama kaitsealuse objekti valitsejaga. Detailplaneeringu koostamine antud aladel on kohustuslik kui peatükis 2.1 ei ole määratud teisitkohustus.

2.2.2. Vääriselupaigad ja potentsiaalsed vääriselupaigad

Vääriselupaikade kaitse korraldamise ja kasutamise tingimused ja korra määrab **Metsaseaduse § 23 Vääriselupaik ja selle majandamine**. Vääriselupaik on Metsaseaduse tähenduses kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala tulundusmetsas või kaitsemetsas, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur. Vääriselupaiga klassifikaatori ja valiku juhendi kehtestab keskkonnaminister määrusega (4.jaanuari 2007.a määrusega nr 2 *Vääriselupaiga klassifikaator ja valiku juhend*), mis toob vääriselupaikadena välja metsa tüübirühmaga seotud vääriselupaigad (nt. loo-, nõmme-, palu-, laanemetsad jne) ja maastikuelementidega seotud vääriselupaigad (nt. looduslike veekogude kaldanõlvad, veekoguäärased madalikud ja lammid, teised veest mõjutatud alad, väikesed märgalasaared, järsakud, põlendikud, puisrohumaad, sarapikud, üksikud suured puud, pargid). Vääriselupaiga kaitseks sõlmib erametsakeskuse juhataja metsaomanikuga lepingu, mille alusel koormatakse kinnisasi isikliku kasutusõigusega riigi kasuks. Riigile mittekuuluva metsa jaoks koostatakse metsamajandamiskava, mis muuhulgas peab sisaldama elustiku mitmekesisuse üksikelementide, potentsiaalsete vääriselupaikade ja pärandkultuuri objektide kirjeldused ning nende säilitamise abinõude kirjeldused.

Riigimetsas korraldab vääriselupaiga kaitset riigimetsa majandaja keskkonnaministri käskkirja kohaselt.

2.2.3 Inventeeritud märgalad

Eesti poollooduslike märgalade inventeerimise käigus anti ülevaade nende looduskaitse väärtuse hindamisest, kaitsest ja majandamisest ning esitati konkreetsed soovitused inventeeritud märgalade edaspidiste majandamistingimuste ja kaitse kohta².

² Vt. Paal, J., Ilomets, M., Fremstad, E., Moen, A., Borset, E., Kuusemets, V., Truus, L., Leibak, E., 1999. Eesti märgalade inventeerimine 1997. a. Projekti „Eesti märgalade kaitse ja majandamise strateegia“ aruanne. Eesti Loodusfoto, 166 + xxviii lk.

2.2.4 Pärandkooslused (väärtuslikud niidud)

2001. aastast kehtib üle Eesti ühtne niitude kaitsekorraldussüsteem, mis on vastavuses ELi maaelu arengu määrusega. Kaitsekorralduslepinguid sõlmivad talunike, osaühingute jt. hooldajatega keskkonnateenistused või kaitsealade administratsioonid. Lepingus näidatakse niidu tüüp, suurus, asukoht, omand jm. juriidilised üksikasjad ning hoolduse viis. Hooldus on kas niitmine koos heinakoristamisega, karjatamine, ka võsaraie. Toetust saab ka rohumaade taastamise eest, sõltuvalt algsest võsastumise astmest (Vt. *Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seadus*).

Väärtuslikud niidualad on kantud maakasutuskaardile rohelse ruudustikuga.

2.2.5 Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on määratud Tartu maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (käesoleva planeeringu koostamise ajal veel kehtestamata) ning käesoleva planeeringuga on võrgustiku koridoride ja tuumalade piire täpsustatud.

Nimetatud planeeringu eesmärk on suunata inimtegevust nii, et sellega rohevõrgustikku oluliselt ei lõhutaks. Määratletud roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja neid ühendavatest koridoridest. Tuumalad ehk tugialad on üldjuhul ulatuslikud metsa- ja soolad, millele võrgustiku funktsioneerimine suures osas toetub. Tavaliselt kulgevad koridorid piki jõeorge ja lammialasid, mööda minimaalselt katkevaid ribalisi looduslikke alasid või ületavad põllu-metsa vaheldusega maastikke. Kohati kulgeb roheline võrgustiku koridor läbi asulate järgides seal enamasti kas siis parke, haljasalasid või muid suurema rohelusega alasid (tiikide ümbrused, puudesalud, pöösagrupid jms).

Üldplaneeringuga kavandatud meetmed roheline võrgustiku säilimiseks ning toimimiseks:

- senine asustuse ja maakasutuse struktuur säilitatakse võimalikult suures osas;
- uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktsed hoonestusega alad planeeritakse enamuses väljapoole roheline võrgustiku elemente;
- teedevõrgu kavandamisel püütakse tagada võrgustiku toimimine rakendades selleks vajalikke meetmeid;
- tagatakse seadusega ette nähtud ehituskeeluvööndi maksimaalne laius;
- säilitatakse roheline võrgustiku aladel looduslike alade senine osakaal, mis ei tohiks väheneda rohkem kui 10% või määral, mis pärsib võrgustiku toimimist;
- võrgustiku aladele jäävate metsa- ja põllumaade majandamisele esitatavates nõuetes lähtutakse heast põllumajandus- ja metsamajandustavast.
- Kõrveküla piirkonnas ja sellega osaliselt kattuvatel rohevõrgustiku aladel kinnistute jagamine ehitamise eesmärgil ei ole lubatud.

Rohevõrgustiku konfliktaladena käsitletakse piirkondi, kus maakasutuslik iseloom takistab või võib tulevikus takistada roheline võrgustiku pidevuse säilimist ja üldist toimimist. Sellisteks probleemseteks kohtadeks on eelkõige suure liikluskoormusega teed, kasutuses olevad karjäärid ja maardlad, asustus- ja tööstuspiirkonnad ning nende võimalikud laienemisalad.

Käesolev üldplaneering lähtub maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus seatud rohevõrgustiku konfliktaladest tulenevatest maakasutuspiirangutest järgnevalt:

- Olemasoleva teedevõrgu laiendamise ja uute teede rajamise projektilahendused peavad tagama looduslikele kooslustele võimalikult harjumuspärase elutingimused. Loomade sõiduteele sattumise või õnnetusjuhtumite vältimiseks tuleb maanteetrassi lõikumisel loomade rännuteedega tarvitusele võtta erimeetmed – kiiruspiirangud, hoiatusmärgid, võrkaiad, ulukitunnelid, ökosillad jne.
- Uute ulatuslike elamualade ja tootmisalade, maardlate, karjäärade, freesturbaalade või prügilate rajamist/kaevandamislubade väljastamist, roheline võrgustiku aladele tuleb igal juhul vältida.

Lähtudes nende alade väljakujunenud ilme säilitamise soovist, on nendel aladel lubatud vajadusel sätestada valla poolt erinõuded detailplaneeringu koostamiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamiseks.

Rohevõrgustik on kantud maakasutuskaardile roheline diagonaalruudustikuga.

2.3. Liiklusskeem ja teedevõrk

Tartu vallas on vallateid kokku ca 339,3 km, millest kruusakattega teid 314,5 km, asfaltkattega teid 16,79 km ja pinnaseteid 8,0 km. Erateid on valla territooriumil 26,5 km. Valla halduses on 2 silda, neist üks raudbetoonist (seisukord hea) ja teine puidust (seisukord rahuldav). Põhiliseks probleemiks on kruusateede ja alevikuiseste teede halb olukord.

Teedevõrgu arendamise prioriteetsed suunad on:

- Igapäevase elutegevuse toimimiseks vallale kuuluvate teede sõidetavuse parandamine;
- Sõidetavuse parandamine, vaadete avamine ja tähistuse parandamine samuti nendel teedel, mis omavad valla puhkemajanduse seisukohast suuremat tähtsust;
- Valla mastaabis ennekõike piirkondlike keskuste, suuremate puhkealade ja teiste tähtsamate alade vahel on primaarne viia teed tolmuvaba katte alla. Asfaltkatet on soovitatav vältida väljakujunenud traditsioonilise maastikuilme säilitamise eesmärgil. Pikemas perspektiivis on vajalik viia kõik vallale kuuluvad teed tolmuvaba katte alla;
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel tuleks hoiduda nende väljakujunenud laiuse, kuju, looklevuse ja tervikstruktuuri lõhkumisest.

Arendamise üldpõhimõtted:

- Teede renoveerimine tagamaks paremat ühendust külade ja alevike vahel, samuti Tartu linnaga:
 - *Avalikult kasutatavate kõrvalmaanteede;*
 - *Alevikuiseste teede renoveerimine;*
- Tänavavalgustuse väljaarendamine tihealadel
- Keskusasulates ja puhkepiirkondades parkimislahenduste väljatöötamine liiklust teenindava maa juhtfunktsiooniga maade reserveerimise läbi: Kõrvekülas, Lähtel, Saadjärve piirkonnas keskuse maadel
- Avalikult kasutatavate teede reserveerimine:
 - *Avalikult kasutatavate kergliiklusteede reserveerimine;*
 - *Uute perspektiivsete teetrasside rajamiseks transpordimaa juhtfunktsiooniga maade reserveerimine;*

- *Erasteede avalikuks kasutamiseks vastavate lepingute sõlmimine.*

Vastavalt kehtivale **Teeseadusele** määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavalikogude kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. See toimub tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad. Käesoleva planeeringuga on reserveeritud mitmed teed ja tänavad ning kergliiklusteed avalikuks kasutuseks.

Tabel 2. Valla maanteede liiklussagedused ja sanitaarkaitsevööndid

Mnt. nr.	Mnt. nimi	Km vahemik	Hetkel liiklus-sagedus (autot/ööp.)	Prognoositav liiklussagedus (autot/ööp.)	Prognoositav tee klass	Sanitaarkaitsevöönd
3	Jõhvi-Tartu-Valga	106.22-109.63	1740	2610	III klass	200
3	Jõhvi-Tartu-Valga	109.63-115,4	1740	2610	III klass	200
3	Jõhvi-Tartu-Valga	115.4-120.11	1900	2850	III klass	200
3	Jõhvi-Tartu-Valga	120.11-122,23	1980	2970	III klass	200
3	Jõhvi-Tartu-Valga	122.23-124.78	3590	5385	II klass	200
3	Jõhvi-Tartu-Valga	124.78-129.27	5120	7680	I klass	300
3	Jõhvi-Tartu-Valga	129.27-130.23	2290	3435	II klass	200
39	Tartu-Jõgeva-Aravete	0-5.63	5450	8175	kiirtee	300
39	Tartu-Jõgeva-Aravete	5.63-6.08	5450	8175	kiirtee	300
39	Tartu-Jõgeva-Aravete	6.08-10.85	4690	7035	I klass	300
39	Tartu-Jõgeva-Aravete	10.85-11.45	3840	5760	II klass	200
39	Tartu-Jõgeva-Aravete	11.45-14.09	3040	4560	II klass	200
39	Tartu-Jõgeva-Aravete	14.09-18.84	3040	4560	II klass	200
43	Aovere-Kallaste-Omedu	0-5.4	1580	2370	III klass	200
44	Aovere-Luunja	0-7.11	680	1020	III klass	200
22-200	Tartu-Vahi	1.83-2.94	3660	5490	II klass	200
22-210	Kõrveküla-Lähte	0-0,9	1400	2100	III klass	200
22-220	Lähte-Elistvere	0-1.64	820	1230	III klass	200

Ülejäänud teedel prognoositav liiklussagedus on alla 1000 auto ööpäevas ja sanitaarkaitsevööndid vastavalt 60m.

Ühistransport

Tartu vallas on oluline tagada hea ühistranspordiühendus:

- **Valla ja linna vahel**

Vallast linna: Tartu valla elanikud on tihedalt seotud Tartu linnaga töökohtade ja teenuste tarbimise läbi, mistõttu on tarvis tagada kvaliteetne transpordiühendus Tartu valla igapäevastele pendelrändajatele:

- *olemasolevates alevikes ja külates*

→ *uutes planeeritavates linnalähedastes elamupiirkondades, et kasutada keskkonnasäästlikumat transpordivahendit ja piirata sõltuvust autodest*

Linnast valda: töökohtade arvu suurenemine linna äärealale planeeritud keskusemaadel ning äri- ja tootmismaadel suurendab tõenäoliselt ka linnast valda töölkäivate inimeste arvu, millega on vaja arvestada ühistranspordi marsruutide ja graafikute planeerimisel.

→ **Vallasiseselt külade ja keskuste vahel:** valla äärealadel paiknevate külade paremaks sidumiseks valla olulisemate keskustega. Kuna transpordiraskused on põhjustanud väljarännet äärealadelt ning ehitus- ja arendustegevus koondub suuresti Tartu linna piiri äärde, on elukvaliteedi parandamiseks ja ühtlustamiseks oluline parandada transpordiühendust kohalike keskuste ja äärealade vahel. Oluline on ka võimaldada valla elanikele hea transpordiühendus ligipääsuks töökohtadele, mis tekivad Tartu linna piiri äärde planeeritud äri- ja tootmismaade arendamisel.

Raudtee

Valda läbib Tallinn-Tartu raudtee ning vallas paikneb kaks valla hooldatavat raudteeülesõitu: Kärknas ja Kõllustel.

Vastavalt Sotsiaalministri 4 märtsi 2002. a määrusele nr 42 §-le 5 on käesoleva planeeringuga määratud raudtee müraproгноosist tulenevalt **100 meetrine** piiranguvöönd³, mis tagab öise ekvivalentse müra piirtasemete rahuldavad tingimused. Antud piiranguvööndis on uue elamuehituse arendamine keelatud.

2.4. Tehniline infrastruktuur

Tartu valla elukvaliteedi ühtlustamine ja ettevõtluse arendamine sõltub suuresti kättesaadava ja kvaliteetse tehnilise infrastruktuuri olemasolust. Infrastruktuuride arendamine peaks olema valla üheks edasise arengu prioriteetidest.

2.4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesolev planeeringulahendus lähtub valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamisel Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon rajatakse kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava koostatakse vähemalt 12 aastaks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava on aluseks konkreetsete investeerimiskavade ja -projektide rahastamiseks erinevate institutsioonide poolt. Arengukava olemasolu võimaldab määrata finantseerimise, valla omavahendite, riiklike vahendite, fondide ja abiprogrammide vajadused ja võimalused. Arengukava on alusdokumendiks Euroopa Liidu institutsioonide poolt Eesti riigile antava abi saamisel Eesti keskkonnaseisundi parandamiseks ja Euroopa Liidu normidega vastavusse viimiseks.

Kompaktsed asustusalad

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on hõlmatud valla alevikud Kõrveküla ja Lähte, küladest Vedu, Vahi, Vesneri, Tammistu, Vasula, Erala, Kärkna, Sojamaa ja Äksi küla. Kukulinna, Saadjärve, Salu ja Lombi külas on olemas ainult ühisveevarustus.

³ Arvutamisel on kasutatud müralevi modelleerimise tarkvara SoundPLAN 6.3 ja arvutusmeetodit Nordic Prediction Method for Train Noise.

- Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemid renoveeritakse ja ehitatakse välja vastavalt arengukavas toodud investeerimisprioriteetidele.
- Uued kompaktsed asustuse põhimõttel rajatavad elamupiirkonnad liidetakse ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemiga.

Hajaasustuses

Hajaasustuses on veevarustuse ja reoveekäitlemise väljaehitamine reeglina maaomaniku või arendaja ülesanne:

- Säästlikkuse tagamiseks korraldada veevarustus- ja kanalisatsioon mitme kinnistu peale ühiselt, kasutades võimalusel olemasolevaid puurkaeve: hoiab kokku kaevu ehitamise kuludelt, tagab kaevude parema töörežiimi, vähendab põhjavee reostusohu. Samuti korraldada ühist reoveekäitlust.
- Salvkaevude vee kvaliteeti ohustab pinnase reostumine. Seetõttu peab kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (nt. kogumiskaevud, prügikastid, käimlad) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 m).

Väljaspool reoveekogumisalasid peab omapuhasti rajamisel arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu ("*Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded*". Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

Nn filtersüsteemide kaudu heitvee hajutatult pinnasesse immutamisel tuleb täita Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruse nr 269 "*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*" nõudeid.

Käeoleva üldplaneeringuga sätestatakse, et valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast tulenevad toimingud ei ole üldplaneeringut muutvad tegevused.

2.4.2. Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava järgi vaja rajada tuletõrje veehoidlaid või –mahuteid.

Tuletõrje veevõtukohtade probleemide lahendamiseks tuleb ette näha järgmisi meetmeid:

- Taastada ennekõike hajaasustuses paiknevad veevõtukohad;
- Uue hoonestuse rajamisel näha nende alade kohta koostatavates detailplaneeringutes ette veevõtukohad;
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava vee- ja kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel tagada ühisveevõrgu baasil ka tuletõrjevee hüdrandisüsteemi rajamine.

Looduslikele veekogudele rajatud tuletõrje veevõtukohtadele tuleb ligipääsu tagamiseks ehitada juurdesõiduteed ning manööverdamiseks ümberpööramisplatsid. Tuletõrje veevõtukohad on toodud käesoleva köite Lisas 1

2.4.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuses suuremad muudatused on seotud Eesti Energia Tartumaa ja Jõgevamaa elektrivarustuse arengukavaga. Täiendavaid muudatusi üldplaneeringuga ette ei nähta.

Tänavavalgustustust planeeritakse Tartu valla arengukava kohaselt eelkõige olulisematesse keskustesse. Tänavavalgustus vajab osaliselt või tervenisti renoveerimist Kõrvekülas, Lähtel, Äksis, Vedul, Sootagal, Sojamaal, Eralas, Vesneris, Saadjärves ja Tammistus. Vasula ja Salu külla vajalik uue tänavavalgustuse rajamine. Perspektiivis peavad olema tänavavalgustusega kaetud ka käesoleva planeeringuga kavandatavad kergliiklusteed.

Tänavavalgustuse renoveerimisel ja juurdehitamisel lähtuda:

- funktsionaalsusest, valgustatud peavad olema eelkõige suurema inimeste kontsentratsiooniga kohad, nagu bussipeatused, aktiivsemalt kasutatavad liikumisteed, haljas- ja puhkealad jmt, et tagada suurem turvalisus avalikult kasutatavatel aladel;
- Valgustid peavad olema ilmastiku- ning lõhkumiskindlad;
- Elektriliinide rajamisel on visuaalse häirimise vältimiseks soovitatav kasutada olemasolevaid trasse ja maakaabelliine;
- Detailplaneeritavatele aladele näha ette koridorid olemasolevatele ja planeeritavatele 10 kV ja 0,4 kV toitekaablitele, arvestades kaablikaitsesevööndiga ja teiste kommunikatsioonide paiknemisega.

2.5 Maavarad

Riikliku tähtsusega maardlaid vallas ei asu. Olulisim maavara Tartu vallas on turvas. Tartu vallas asuvad järgmised kohaliku tähtsusega turbamaardlad:

Registri kaart	Nimetus	Maavara	Pindala	Varud
726	Inglismäe (Inglimäe)	kruus	1,91	pR
331	Põdravälja	kruus	3,19	aT
233	Möllatsi	turvas	440,32	aT, pT, pR
211	Maramaa	kruus	1,65	aT
292	Lava	turvas	131,92	aR, P
201	Laukasoo maardla	turvas	1071,38	aT
85	Lammiku	liiv	1,43	aT
307	Ulpe	turvas	172,35	pR, P
196	Emajõe-Pedja	turvas	1179,44	aR, pR

aT, pT-vastavalt aktiivne ja passivne tarbevaru

aR; pR-vastavalt aktiivne ja passivne reservaru

P-proгноosvaru

2.6 Paiksete saasteallikate sanitaarkaitsealad

Vastavalt **Välisõhu kaitse seaduse § 51 Saasteallika valdaja tegevuskava, lg2**-le saab enne käesoleva seaduse jõustumist moodustatud paikse saasteallika sanitaarkaitseala kaotamine olla saasteainete heitkoguste vähendamise tegevuskava üks osa. Juhul kui tegevuskavas ei ole märgitud paikse saasteallika sanitaarkaitseala kaotamist tuleb igasugusel paikse sanitaarkaitseala läheduses planeeritaval arendustegevusel lähtuda tootmisettevõtete projektis ettenähtud sanitaarkaitsealast.

Tootmisettevõtete sanitaarkaitsealal on keelatud arendada korter- ja väikeelamumaid, ja puhkeotstarbelisi ehitisi ja maid, üldkasutatavate hoonete maid, keskusmaad.

Juhul kui tootmisettevõtte projekt ei ole leitav tuleb lähtuda tootmisettevõtete projekteerimise sanitaarnormidest SN 245-71.

2.7 Hädaolukorraks valmisolek

Kuna vallas ega Tartu maakonnal ei ole riskianalüüsi teostatud, on planeeringu koostamisel arvestatud *Hädaolukorraks valmisoleku seaduses* nimetatut sätetega. Planeering teeb ettepaneku koostada valla riskianalüüs, mille raames planeeringu seisukohalt olulisemad riskifaktorid on valda läbiv raudtee, Kärkna kütusehoidla ning tuletõrje veevõtukohad. Raudtee ja Kärkna kütusehoidla läheduses maakasutuse planeerimisel tuleb arvestada hädaolukorraks valmisoleku seadusega, kõikide kehtivate piirangutega ning detailplaneeringu koostamisel teha koostööd ning nõuda kooskõlastust Lõuna-Eesti päästkeskusega.

3 Planeerimis põhimõtted Tartu valla üldplaneeringu koostamisel

Üldplaneeringu põhiülesanne on määrata omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Eesmärkidest tulenevalt kavandatud maakasutuse (või üldist ruumilist) arengut saab vastavalt erinevatele seadustele ning võimalustele ellu viia ja rakendada erineval moel. Üldplaneeringuga on võimalik koheselt muuta maakasutuse sihtotstarvet, kehtestades maale mingi uue, senisest erineva sihtotstarbe või siis reserveerida maad vastavalt soovitud maakasutuse otstarbele.

Kõige levinum planeeringu rakendamise viis on planeeringuga maa-ala reserveerimine mingi kindla juhtfunktsiooniga. Sellist lähenemist kasutatakse ka käesolevas üldplaneeringus.

Maa-alade reserveerimine

Maade reserveerimisel ei toimu kohest maaüksuste sihtotstarbe muutmist, vaid maa-alad reserveeritakse mingiks kindlaks otstarbeks, et antud ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud otstarbel. Maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus reserveeritud funktsioonil keegi teine kui maaomanik ise, tuleb tal sõlmida rendi- või hoonestusõiguse leping või maa praeguselt maaomanikult ära osta. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub kompaktsetel asustusaladel ja detailplaneeringu kohustusega aladel läbi detailplaneeringute ning hajaasustusaladel läbi projekteerimistingimuste. Arendustegevusel on kohustuslik arvestada kehtestatud üldplaneeringuga sätestatud arengusuundi.

Sihtotstarbe muutmise, sundvõõrandamine ja munitsipaliseerimine

Üldplaneeringu elluviimiseks on lisaks reserveerimisele võimalik koheselt muuta maakasutuse sihtotstarvet, kehtestades maale mingi uue, senisest erineva sihtotstarbe vastavalt üldplaneeringu kehtestamise hetkel kehtivale **Maakatastriseaduse** § 18, katastriüksuse sihtotstarbe määramine.

Üldplaneeringu elluviimiseks võib kasutada kinnisasja sundvõõrandamist (so kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) üldplaneeringu kehtestamise hetkel kehtiva **Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse** alusel.

Vastavalt üldplaneeringu kehtestamise hetkel kehtivale **Planeerimisseadusele** on kohalik omavalitsus kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud üldplaneeringuga:

- nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;
- piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.

Kui üldplaneeringuga kavandatu toob kaasa kinnisasja sundvõõrandamise vajaduse või muudab omaniku tahte vastaselt senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab kohalik omavalitsus tähtsadeks edastatud kirjaga vastava kinnisasja omanikule planeeringu avaliku väljapaneku ning üldplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust ning juhul, kui planeering kitsendab senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab kohalik omavalitsus sellest kinnisasja omanikule ühe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamise otsuse tegemise päeva.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud maade munitsipaliseerimiseks (vt. pt 5.3). Maade munitsipaliseerimine toimub **Maareformi seaduse § 25. Maa munitsipaalomandisse andmine** alusel.

3.1. Maakasutuse juhtfunktsioonid

Tartu valla üldplaneeringu lahendust käsitletakse peamiste maakasutuse juhtfunktsioonide kaupa.

Maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeeringukaartidel on toodud olemasolev ja perspektiivne ehk reserveeritav maakasutus.

Erineva juhtfunktsiooniga maade ehitus- ja kasutustingimused kehtivad nii olemasolevatel vastavat funktsiooni omavate kui reserveeritavate maade arendamisel. Lisaks käesolevas peatükis toodud tingimustele tuleb maakasutusel ja ehitamisel järgida teistest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

4. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtfunktsioonide kaupa

Käesolevas peatükis esitatud planeeringu maakasutuse juhtfunktsioonidest tulenevad põhimõtted arendamiseks on esitatud üldiselt ja kehtivad üldjoontes kogu valla territooriumi vastavate alade kohta.

4.1. Keskuse maa, segaehituseala (C)

Maakasutuse juhtfunktsioon on keskuse maa. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: asula keskust või segaehitusala küla piires, kus on elamud, ameti- ja valitsusasutused; äri- ja büroohooned; kultuuri- ja kogunemisasutused haljasalad ning aladel, kus funktsioonide eristamine ei ole käesoleva planeeringu täpsustusastet arvestades otstarbekas ning kus on soovitatav teostada täpsem planeering kas kogu ala hõlmava detailplaneeringu või valla osaüldplaneeringu näol.

Keskuse maa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- Kõrveküla alevikus;
- Kukulinna külas;
- Kõrveküla aleviku ja Tartu linna vahelisel alal Tila külas (sh Raadi endise nõukogude sõjaväelennuvälja maa-ala) ja Vahi külas

Keskuse maa arendamistingimused:

- Käesoleva planeeringuga reserveeritud keskuse maa juhtfunktsiooni kandvatel aladel tehakse ettepanek teostada väiksematel keskusemaadel kogu ala hõlmav detailplaneering või keskusemaade osaüldplaneering ja suurematel (kõrveküla ja Kõrveküla aleviku ja Tartu linna vahelisel alal Tila külas (sh Raadi endise nõukogude sõjaväelennuvälja maa-ala) ja Vahi

- külas) aladel valla osaüldplaneering, et läbi töötada alade arengu terviklahendus vastavalt täpsusastmele, mille käigus välja töötada detailsed ehitus- ja maakasutustingimused keskuse maal (nõuetekohane liiklusskeem, hoonestuse mahud, üldilme, kruntide täisehitusprotsent, avalikult kasutatav ruum ning haljastus, tänavavalgustus, kõnnitee ja kergliiklusteed, kaitsehaljastus);
- Polüfunktsionaalses keskuses on võimalik maa-alasid läbi detailplaneeringu arendada ühe kindla funktsiooniga maana, kuid samuti on võimalik ja polüfunktsionaalse keskuse tingimustes isegi soovitavaks arengu funktsioonide kombineerimine: maa-alale antakse lisaks juhtfunktsioonile ka kõrvalfunktsioonid;
 - Keskuse maa juhtfunktsioon on vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale, kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon;
 - Vastavalt täpsustatud arengusuunale määratakse kehtivate normide järgi parkimisvajadus;
 - Juhul kui keskusemaal asub toimiv tootmishoone on detailplaneeringu raames soovitav kaaluda kavandatava tegevusega kaasnedava võiva keskkonnamõju strateegiline hindamine teostamist;
 - Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega ning avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest;
 - Polüfunktsionaalse keskuse arendamine peab sisaldama ühiskondlike hoonete, äri- ja elamute funktsioone, mis on sobilikud ja vajalikud antud keskuse iseloomuga;
 - Tootmishoonete maa esinemisel keskuse maal tuleb vastava keskusemaa arendamisel ja täpsemal planeerimisel lähtuda tootmismaal asuva tootmise kui paikse saasteallika projekteeritud sanitaarkaitsevöönditest ja planeerida kaitsehaljastusmaad tootmishoonete/maa ja elamute ja ühiskondlike vahelistel aladel vastavalt käesoleval hetkel ressursi erikasutusloas märgitud saasteainete kogustele ja/või heitkoguste vähendamise tegevuskava alusel;
 - Uute tootmismaa planeerimine keskusemaadele pole lubatud.

4.2. Äri- ja tootmismaa (TT/B)

Maakasutuse juhtfunktsioon on äri- ja tootmismaa (TT/B), käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad, büroo ja kontorihoonete maad ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- Olulise ruumilise mõjuga objekti, koospõletustehase maa-ala, Raadil
- Keskusemaadel ärimaa kõrvalfunktsioonina
- Elamumaadel ärimaa kõrvalfunktsioonina
- Tootmise ja ärimaa segafunktsiooniga:
 - Kõrveküla alevikus, Vahi ja Tila külades
 - Lähte alevikus ning Vasula, Võibla, Sootaga ja Kukulinna külades

Äri- ja tootmismaa arendamise ning kasutamise põhimõtted:

- Säilivad kõik senised olemasolevad äri- ja tootmismaad;
- Ärimaa arendamine toimub valdavalt:

- **keskusemaa kaudu** (vt. punkt 4.1.), et võimaldada Tartu lähialade, alevike ja külakeskuste mitmekülgset arengut;
 - **tootmise ja äri segafunktsiooniga aladel;**
 - **elamumaale antud ärimaa kuni 20% kõrvalfunktsiooni kaudu**
 - Ärimaa kõrvalfunktsiooni lubatakse arendada elamumaal teeninduse arendamise eesmärkidel. Ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel looduslikult väärtuslikel aladel ja elamumaadel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga. Nendel aladel on lubatud puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus.
 - Hajaasustuses elamumaal ärilistel eesmärkidel ehitamiseks on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut.
 - Ärimaade planeerimisel kõrge väärtusega loodus-, ning miljöopiirkondades tuleb arvestada nimetatud piirkondades ajaloolis-kultuuriliste ja arhitektuuriliste tingimustega ja piirkondlike ehitusnõuetega;
 - Lähtuvalt detailplaneeringuga täpsustatud funktsioonist tuleb määrata parkimisvajadus vastavalt kehtivatele parkimismääradele;
 - Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkiinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.
- Käesoleva planeeringu eesmärgiks on olemasolevate tootmiskaude intensiivsem kasutuselevõtmine ning täiendavate tootmiskaude reserveerimine. Tootmiskaad peab eraldama elamualadest kaitsehaljastusega, et tagada puhversoonid tootmise ja elamumaa juhtfunktsiooniga alade vahel. Keskkonnaohtliku tootmise kavandamise puhul tuleb hinnata selle mõju keskkonnale läbi viies keskkonnamõju hindamine vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele*.
- Valla kõikidele arendatavatele tootmiskaadele kehtib detailplaneeringu kohustus;
- Tootmiskaale võib rajada naftasaaduste hoidmisehitisi, kui täidetakse veekaitsealade vastavalt *Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitsealad* Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusele nr. 172;
- Olemasolevatel/taaskasutusse võetavatel tootmiskaadel tuleb jääkreostuse (pms omanikuta metalli- ja ehitusjätmed) olemasolul eelnevalt see likvideerida. Suurematele ja ümbritsevale keskkonnale olulisemat mõju avaldavatele tootmiskaadele on vajalik luua ümbritsev kaitsehaljastuse maa juhtfunktsiooniga ala, leevendamaks võimalikku tootmisteggevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju;
- Põllumajanduslike tootmishoonete maa-aladel tuleb täita veekaitsealade vastavalt Vabariigi Valitsuse 28. augusti 2001. a. määrus nr. 288 *Veekaitsealade väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded*. Loomakasvatushooned ja -rajatised ning loomade pidamiseks piiritletud alad peavad oma asukoha, projektlahenduse, tehnoloogia ja mikrokliima poolest vastama veterinaarnõuetele.

4.3. Üldkasutatava hoone maa (AA)

Üldkasutatava hoone maa all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandeesutuse; teadus-, haridus- ja lasteasutuste; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste; usu- ja tavandiasutuste maad. Planeeringus ei eristata üldkasutatavate hoonete maad kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.

Üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooniga maid käesoleva planeeringuga reserveeritakse:

- Üldkasutatava hoone maade reserveerimine toimub käesoleva planeeringuga reserveeritavatel elamu ja keskuse maa aladel detailplaneeringu alusel vastavalt vallavalitsuse poolt määratud protsendile planeeritavast maast.

Üldkasutatavate hoonete maa arendamise ja kasutamise põhimõtted:

Üldkasutatava hoone maa juhtfunktsiooni kandvate maadena säilivad kõik olemasolevad ühiskondlikud hooned (haridusasutused, ühiskondlikud teenindusasutused, külakeskused jne). Olemasolevad üldkasutatavate hoonete maad jäävad peamiselt Kõrveküla ja Lähte alevikkesse; erinevate asutuste koondamisel ja arendamisel neis asulates tuleb vallasisese ühistranspordi korraldamisega tagada osutatavate teenuste kättesaadavus kõigile valla elanikele.

- Ühiskondlike hoonete maana säilivad olemasolevad ühiskondlikud hooned (haridusasutused, ühiskondlikud teenindusasutused, külakeskused jne);
- Olemasolevad üldkasutatavate hoonete maad jäävad peamiselt Kõrveküla piirkonda, mille asustusstruktuuri arendamine ja koondamine toimub keskuse vajadusi arvestades;
- Ala juhtfunktsiooniks on üldkasutatavate hoonete maa;
- Avalikel funktsioonidel kasutatavate hoonete rajamine toimub läbi detailplaneeringu;
- Arendatavate maa-alade täpne kasutus täpsustub algatatavate detailplaneeringutega;
- Parkimisvajadus määratakse vastavalt detailplaneeringuga täpsustatud vajadusele;
- Alade arendamisel pöörata suuremat tähelepanu haljastusele, kergliikluse ligipääsetavusele ja liiklusohutusele.

4.4. Elamumaa (E)

Elamumaa jaguneb väikeelamumaaks ja korterelamumaaks

Väikeelamumaa - all mõistetakse ühepe- ridarelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel ja maatulundusmaa elamu õuemaal (hajaasustuses). Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehonorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Korterelamumaa - tähistab kolme- või enamakorruseliste korterelamute maad. Kortrerelamute alumistel korrustel võib planeerida ka äri- ja bürooruumid ning üldkasutatavad ruumid. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Elamumaa juhtfunktsiooniga maid reserveeritakse täiendavalt käesoleva planeeringuga:

- Keskusemaa juhtfunktsiooniga reserveeritud aladel
- Kõrveküla piirkond
 - Kõrveküla alevikus; Tila, Vahi, Vasula ja Maramaa külas
- Lähte piirkond
 - Lähte alevikus; Võibla, Vasula, Sootaga ja Äksi külas
- Kärkna piirkond
 - Kärknas

Väikeelamumaa arendamise ja kasutamise põhimõtted:

- Olemasolevate kompaktsete asustusalade tihendamine ja/või laiendamine. Elamualade tihendamisel (ehitamine, rekonstrueerimine ja renoveerimine) juba hoonestatud külakeskustes ja traditsioonilistes külamiljöodes tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korruselisus, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt väljakujunenud tüpoloogilised iseärasused. Uute elamute ja elamualade laiendamisel lähtuda olemasoleva hoonestuse arhitektuurilistest traditsioonidest ja mahtudest.
- Käesoleva planeeringuga väikeelamumaadena reserveeritavatel aladel on väikseim ehitusõigust omav katastriüksus või krunt kompaktse asustuse põhimõtetel arendatavatel aladel **0,15 ha** ning hajaasustatud aladel **2 ha**. Erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele või krundile ehitamist vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast asustusstruktuurist.
- Väikeelamumaale planeeritavate paariselamute korral on nõutav minimaalne krundi suurus ühe hoonepoole kohta **0,15 ha**. Paariselamute rajamine on käesoleva planeeringuga lubatud üksnes väljapoole traditsioonilise külamiljöoga alasid.
- Kõigile elamumaadele võib kohalik omavalitsus lubada ärimaa kõrvalfunktsiooni kuni 20% ulatuses, et soodustada teenustesektori arengut.
- Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Nimetatud asjaolud peab tagama läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete või projekteerimistingimuste.
- Uutel väikeelamu maadel on kohustuslik tehnovõrkude väljaarendamise osas koostöö omavalitsuse ja arendaja vahel.
- Elamualade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, elamuid ei planeerita müraallikate lähedale, normatiivse müra ületamisel luua selleks mürabarjääre.
- Juhul kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamiseteostamist või kooskõlastada projekteerimistingimused kohaliku keskkonnateenistuse ja riikliku looduskaitsekeskusega hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed (detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada *Natura 2000* hoiualade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, rohevõrgustiku, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine).

Olemasoleva ja reserveeritud korterelamumaa juhtfunktsiooniga maade arendamise ja kasutamise põhimõtted:

- Kõikidele reserveeritavatele korterelamumaadele võimaldatakse ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20 % ulatuses (vt. 4.2. Äri- ja büroohoonete maa(B)) eesmärgiga soodustada teenustesektori arengut.
- Käesoleva planeeringuga korterelamumaadena reserveeritud aladel on väikseim ehitusõigust omav katastriüksus või krunt 0,2 ha ning krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 30%, erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele või krundile ehitamist vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast krundistruktuurist.
- Uutel korterelamumaadel on soovituslik tehnovõrkude väljaarendamise osas koostöö omavalitsuse ja arendaja vahel.
- Korterehamu maade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, luues selleks looduslikke mürabarjääre (kõrg)haljastusega.
- Uutel korterehamu aladel tuleb tagada haljasalade ja lastemänguväljakute olemasolu. Nimetatud alade osakaalu määrab kohalik omavalitsus väljastatavate detailplaneeringu tingimustega proportsionaalselt elanike arvuga antud alal.
- Uute korterelamumaade elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Nimetatud asjaolud peab tagama läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete.

4.4.1. Tingimused elamumaade arendamiseks ja elamute projekteerimiseks traditsiooniliste külamiljöö ja maastikega aladel

Käesoleva planeeringuga määratakse traditsiooniliste külamiljöö ja maastikega aladeks:

- Lõuna-Vooremaa riikliku tähtsusega väärtuslik maastik
- Kardla-Vorbuse maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik (osaliselt valla territooriumil)
- Kärkna väärtuslik maastik
- Vasula väärtuslik põllumajanduslik maastik
- Erala väärtuslik põllumajanduslik maastik
- Pupastvere väärtuslik põllumajanduslik maastik
- Vahi väärtuslik põllumajanduslik maastik

Traditsioonilise külamiljöö ja miljööväärtuslike alade üldised kaitse- ja arendamise põhimõtted:

- Traditsioonilise külamiljöö ja väärtuslikel maastikel ehitamise peamiseks põhimõtteks on ajaloolise asustusstruktuuri säilitamine ja taastamine ning ajalooliste ehitusjoonte, maastikulise paigutuse, külatüüpide ja hoonete omavahelise paigutusmustriga vastavus ajaloolisele üldilmele.
- Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.
- Miljööväärtusega aladel tuleb säilitada olemasolev krundistruktuur, hoonestuse mastaap, -laad ja hoonete paiknemine, teede ja tänavatevõrk, haljastus jm iseloomulikud näitajad.
- Uute tänava- ja teekoridoride rajamisel ja kruntide moodustamisel säilitada väljakujunenud tänava- ja teedevõrk ning krundijaotus.
- Soovitatav on vältida väljakujunenud traditsioonilise maastikuilme säilitamise eesmärgil asfaltkatet, kasutades muid tolmuwabaks muutmise vahendeid.

- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga, peavad arvestama olemasolevate hoonete vormikõnet ja sobima ümbrusesse.
- Vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust, mis rikub ala ilmet. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega.
- Kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale: puidust aknaraamid ja fassaadilaudis jne. Akende asendamisel lähtuda algsest ruudujaotusest. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale ja plastikraamiga aknaid. Majade värvimisel kasutada kohalikke iseloomulikke naturaalseid värvitoone.
- Säilitada ning järgida traditsioonilist (kõrg)haljastuse ja piirdeaedade lahendust.

4.5. Liiklusmaa (LT) ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (LE)

Liiklusmaa – maantee, puiestee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa – liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoonete, terminaalide, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklad ja parkimishooned.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse liiklusmaad avalikult kasutatavaks järgmistes kohtades:

- uue maanteelõigu rajamine Tiksojalt Vahini
 - raudteeviadukti, silla ja liiklussõlmede rajamisega;
- Kõrvekülas ja Aoveres liiklussõlmede rekonstrueerimine;
- Tartu linna liiklusskeemi täiendusena on kavandatud Põhja puiestee ühendamine Vana-Narva maanteega maanteega ning Tartu idapoolse ümbersõidutee viimine Jõhvi- Tartu- Valga maanteeni maanteeni.

Kergliiklusteed - olemasolevatel erateedel ja eramaadel avalikuks kasutamiseks jalgsi, suuskade, hobuveokiga või jalgrattaga liiklemiseks reserveeritavad teed ja rajad ning maanteede kõrvale rajatav avalikult kasutatav tee.

Kergliiklusmaa juhtfunktsiooniga maid reserveeritakse käesoleva planeeringuga:

- Kergliiklustee Tartu linnast (Raadi mõisa lähistelt), läbi Kõrveküla – Vasula - Sootaga asulate Saadjärve ning Soitsjärve äärde;
- Kergliiklustee Tartu linnast piki Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed Lähteni, kust see jätkub Soitsjärve äärde eelpoolt nimetatud kergliiklusteed pidi. Välja ehitatakse ka kergliiklustee ühendus Jõhvi-Tartu-Valga mnt pidi Kõrvekülalt Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ristini.

Teed, mis esmajärjekorras vajavad asfaltkatte alla viimist, on järgnevad:

- Kõrveküla–Vasula;
- Ühendustee Jõhvi-Tartu-Valga maantee ja Kukulinna vahel;
- Ühendustee Saadjärve ja Soitsjärve kaguosas (Lähte – Elistvere kõrvalmaantee).

Liiklusmaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa arendamise ning kasutamise põhimõtted:

- Esmajärjekorras tuleb tagada, et avalike supelrandade, traditsiooniliste supluskohtade, avalike paadisadamate, lautrite, lõkke- ja telkimisplatside juurde viivad teed oleksid avalikus kasutuses ning parkimisvõimalusega.
- Vastavalt kehtivale *looduskaitseadusele* tuleb tagada ka, et teed või rajad, mis viivad kaitsealade ja kaitstavate looduse üksikobjektideni on vähemalt päikese tõusust päikese loojanguni avalikult kasutatavad. Vastavate teede ja radade arendamine toimub koostöös kohaliku omavalitsuse, maaomaniku ning kaitseala valitsejaga.
- Samuti on vajalik puhkemajanduse edukamaks toimimiseks vastavates piirkondades pöörata rõhku lisaks sõidetavuse parandamisele ka vaadete avamisele ja tähistuse (viitade) korrastatusele.
- Arvestades liiklejate maksimaalse ohutusega on vaja välja ehitada suurema liikluskoormusega teedele (teede äärde) eraldi sõidurajad (teed) kergliiklejatele.
- Suurematel transiitliikluskoridoridel näha ette Kompaktseid asustusalasid läbivatel lõikudel müratõkkebarjäärid, samuti maanteepuhkekohad põhi- ja tugimaanteedel vastavalt teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 **Tee projekteerimise normid ja nõuded** kehtestatud nõuetele.
- Valla mastaabis on prioriteetne viia ennekõike piirkondlike keskuste, suuremate puhkealade ja teiste tähtsamate alade vahelised teed tolmuvaba katte alla. Pikemas perspektiivis on vajalik viia kõik vallale kuuluvad teed tolmuvaba katte alla. Asfaltkatet on soovitatav vältida väljakujunenud traditsioonilise maastikuilme säilitamise eesmärgil väärtusliku külamiljööga asulates.
- Uute teelõikude ning ristmike ümberehituste projekteerimisel tuleb tagada liiklusohutus kõigile liiklejatele.
- Kompaktse asustuse põhimõttel arendatavatel maadel lähtuda teedevõrgu planeerimisel Eesti Standardist: EVS 843:2003 „Linnatänavad“;
- Uusasumite planeerimisel näha detailplaneeringutes ette võimalikku ühistranspordi liikumise vajadustega vastavalt Eesti Standardile: EVS 843:2003.

4.6. Sadama maa (LS) ja lautrikohad

Sadama maa – reisi-, kala- ja kaubasadamate maa, koos sadama territooriumile jäävate eriotstarbeliste teenindavate hoonete ja rajatistega, kui neid ei ole võimalik või otstarbekas eraldi maa-aladena tähistada.

Paadisadam on paatide ja teiste rannasõidus sõitvate väikelaevade teenindamiseks kohandatud väikesadam koos alale jäävate eriotstarbeliste hüdrotehniliste ja muude rajatiste, ohutust tagava navigatsioonimärgistusega ning esmaste teenustega ala vastavalt teede- ja sideministri 12. juuli 1999. a määrusele nr. 40 **Harrastusmeresõitjatele teenuseid osutavate sadamate klassifikatsioon ja nendes sadamates osutatavate teenuste üld- ja miinimumnõuded**.

Lautrikoht - on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja maale tõmmata koos alale jäävate minimaalsete eriotstarbeliste teenindavate rajatistega.

Sadama maa (randumiskoha) funktsiooniga maa reserveeritakse:

- Emajõe raudteesillast ca 500 m allavoolu, Maramaa külas

Lautrikohad:

Lautreid võivad rajada kõik maaomanikud

4.7. Tehnoehitise maa (OT)

Inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluv maa. Siia kuuluvad sideteenust pakkuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevad ettevõtted.

4.7.1. Elektrivarustus, tänavavalgustus

Elektrivarustuses suuremad muudatused on seotud Eesti Energia Tartumaa ja Jõgevamaa elektrivarustuse arengukavaga. Täiendavaid muudatusi üldplaneeringuga ette ei nähta.

Tänavavalgustus:

- Renoveerimine Kõrvekülas, Lähtel, Äksis, Vedul, Sootagal, Sojamaal, Eralas, Vesneris ja Tammistus;
- Valgustuse rajamine Vasula ja Salu külas;
- Perspektiivis peavad olema tänavavalgustusega kaetud ka käesoleva planeeringuga kavandatavad kergliiklusteed.

Arendamise põhimõtted:

- Elektriliinide rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevaid trasse ja maakaabelliine, et vältida visuaalset häirimist.
- Elektriõhuliinide ja -maakaabelliinide piiranguvööndis kavandatavate tegevuste puhul peab arvestama teede- ja sideministri 21. detsembri 2000. a määruses nr 122 **Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri** sätestatud nõuetega, et vältida liinide kahjustamist.
- Tagamaks suuremat turvalisust avalikult kasutatavatel aladel peavad valgustatud olema eelkõige suurema inimeste kontsentratsiooniga kohad: bussipeatused, aktiivsemalt kasutatavad liikumisteed, haljas- ja puhkealad jmt.
- Eesti Energiale kuuluva elektrivõrgu täpne asukoht, lõplikud trassid, kaitsetsoonid ja servituudialad tuleb määrata detailplaneeringutega.

4.7.2. Ühisveevarustus ja -kanalisatsioon

Valla ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamine toimub Tartu valla **ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava alusel**, mille kohaselt vajab enamik vastava infrastruktuuri võrkudest osaliselt või tervenisti renoveerimist.

Kvaliteetsed ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonivõrkude teenused peavad käesoleva planeeringu kohaselt olema tagatud järgnevates asulates:

- *Kõrveküla piirkond*: Kõrveküla alevik, Vahi ja Tila küla, ja Vesneri küla;
- *Lähte piirkond*: Lähte alevik, Äksi, Saadjärve, Salu, Erala, Sootaga, Vasula ja Võibla küla;
- *Kärkna piirkond*: Kärkna küla ja Sojamaa küla;
- *Vedu piirkond*: Vedu küla;
- *Tammistu piirkond*: Tammistu küla.

Tartu linna ühiskanalisatsiooniga ühendatakse:

- Raadi polüfunktsionaalse keskuse ala;
- Kõrveküla piirkond ;
- Lähte-Tartu kanalisatsioonitrassiga ühendatakse trassile jäävad asulad.

Uued puurkaevud vajalik rajada:

- Kärkna külas;
- Vasula külas;
- Salu külas.

Arendamise põhimõtted:

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrkude arendamisel toimub võrkude laiendamine uute tarbijateni nii olemasolevatel kui käesoleva planeeringuga täiendavalt reserveeritavatel elamumaadel, samuti tootmis- ja ärimaadel.
- Arendatavate võrkude konkreetsed vee- ja kanalisatsioonirajatised ning nende asukohad määratakse kindlaks detailplaneeringutega.
- Pikaajalises perspektiivis on eelkõige põhjavee säästmiseks ja kaitseks vajalik vallas läbi viia järgmised tööd ja uuringud:
 - Valla puur- ja salvkaevude inventeerimine ning mittekasutatavate puurkaevude tamponeerimine;
 - Kogumiskaevude seisukorra ülevaatamine ning vastava registri loomine, vajadusel omanikele ettekirjutuste tegemine;
 - Punktreostusallikate (pms farmid) reostuskoormuste mõõtmine nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades ning pinnasevee kvaliteedi uuring;
 - **Reostusuuringud** ning vastavad ettekirjutused põhjavee kaitseks **Raadi** endise sõjaväelennuvälja ala, **Maramaa** kütusebaasi ja **Kärkna** kütuseterminali kohta.
- Reovete kogumine toimub põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusele nr 269 **Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord** on üldplaneeringuga määratud reoveekogumisaladel heitvee pinnasesse immutamine keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Kanalisatsiooni puudumisel peavad reoveekogumisaladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud. Väljaspool reoveekogumisaladid paiknevatel kompaktsel asustusaladel peab reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama. Nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades on bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine keelatud.
- Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee jõudmise neist reoveepuhastisse, selleks peaks reoveetekitaja sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga.
- Väljaspool reoveekogumisaladid peab omapuhasti rajamisel arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu ("Kanaliseerimise ehitiste veekaitseõuded". Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

4.7.3. Gaasipaigaldised

Valda läbib Tartu maakonnas suunal Roiu-Soitsjärv paiknev kõrgsurve (kuni 55 bar) magistraalgaasijuhe. Kõrgsurve gaasijuhtmel on gaasiregulaatorjaamad Vedu ja Kõrveküla asulas. Vedust lähtuvad kesksurve gaasijuhtmed varustavad gaasiga Vedu, Äksi ja Lähte asulaid.

Perspektiivseks gaasitarbijaks on:

- Saadjärve küla - ühendamine Vedust lähtuva gaasijuhtmega;
- Salu küla - ühendamine Vedust lähtuva gaasijuhtmega;
- Kärkna asula, kuhu pikendatakse gaasijuhe Lähtest;
- Suurte tööstuslike gaasitarbijate tekkel Raadi endise lennuvälja piirkonda on nendeni võimalik gaasijuhtme rajamine (sõltuvalt gaasitarbija asukohast ja vajatavast gaasikogusest):
 - Tartu linna kesksurve gaasivõrgust
 - Anne gaasiregulaatorjaamast

Arendamise põhimõtted:

- Arendatavate gaasipaigaldiste konkreetsed asukohad määratakse kindlaks projektide või detailplaneeringutega.
- Vastavalt **Küttegaasi ohutuse seadusele** tuleb gaasipaigaldise kaitsevööndis hoiduda tegevustest, mis võivad gaasipaigaldist kahjustada. Kaitsevööndi ulatuse on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 212 **Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus** tulenevalt gaasipaigaldise ohutusest, survest ja asukohast.

4.8. Mäetööstusmaa (TM)

Tähistab kaevandatavaid alasid, karjääride ja turbatootmise alla jäävaid alasid. Siia võivad kuuluda ka tootmisega seotud ja seda teenindavad spetsiifilised maapealsed hooned, rajatised, ladustamisplatsid jms.

Käesoleva planeeringuga ei reserveerita täiendavaid alasid mäetööstusmaana?

4.9. Puhke- ja virgestusmaa (PP)

Puhke- ja virgestusmaa - heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi-, kogunemisehitisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete ja rajatiste pinna suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

Puhke- ja virgestusmaa juhtfunktsiooni kandvate aladena reserveeritakse maid:

- Kõrvküla alevikus;
- Lähte alevikus (ja Palalinna);
- Vesneri külas;
- Emajõe kaldal Maramaa ja Vahi külas;
- Äksi külas;
- Sojamaa külas;
- Vedu külas;
- Korbatu külas;
- Tammistu külas;

Kauni vaatega kohad:

- Valga-Taru-Jõhvi mnt ääres karjäärist põhjapool;
- Aovere-Kallaste-Omedu mnt (Aovere ristmiku lähistel);
- Valga-Taru-Jõhvi mnt ääres Aovere ristmikust loodesuunas;

- Valga-Taru-Jõhvi mnt, Haava küla lähistel;
- Valga-Taru-Jõhvi mnt ääres Korbatu küla lähistel;
- Tartu-Jõgeva-Aravete mnt, Võiblast põhjapool;
- Tartu-Jõgeva-Aravete mnt, Amme jõest lõunapool;
- Sootaga küla põhjaosas (2 kohta);
- Äksi külas Vedu-Kukulinna teest edelapool;
- Saadjärve-Elistvere teest idapool, Salu külas;
- Saadjärve-Elistvere teest läänepool, Soitsjärve külas.

Kauni vaatega kohtadesse rajatavad vaatetornid (kantud tingmargiga maakasutuskaardile):

- Narva maantee ääres Aovere ristmikust loodesuunas;

Puhke- ja virgestusmaa arendamise ja kasutamise põhimõtted:

- Puhke- ja virgestusmaa arendamine toimub maaomaniku ja vallavalitsuse vahelisel kokkuleppel;
- Avalikuks kasutamiseks mõeldud puhkeotstarbeliste hoonete ja rajatiste rajamisel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik;
- Tagada kergliikluse ja autotranspordi juurdepääs kavandatavatele puhke- ja virgestusmaadele ning osutatavate teenuste kompleksus;
- Arendada välja terviklik viidasüsteem;
- Varustada kõik avalikult kasutatavad puhke- ja virgestusmaad vajalike elementidega: telkimisplats, lõkkeplats, küttepuud, välikäimla, prügiurnid ja antud koha kasutamise kodukorrareeglid;
- Korraldada reguleeritud parkimine, haljastatud aladel eelistada kargkividega parkimisplatse, kus säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus;
- Autokaravanide parkimismõõdud ja -kohad tuleb täpsemalt välja arendada detailplaneeringute raames;
- Looduse õpperadade ja kergliiklusteede süsteem siduda puhke- ja virgestusmaadega;
- Vallavalitsusel on õigus nõuda kavandatud tegevusega kaasneva tegevuse võimalike mõjude hindamist.

4.10. Supelranna maa (PR) ja supluskohad

Supelranna maa - supelrannad nõuetekohase teenindusega.

Supluskoht - on tervistavate omadustega ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine

Avalikult kasutatava **supluskohad:**

- Palalinna ujumiskoht (Lähte lähistel);
- Saadjärve ääres;
- Vasula järve ääres;
- Vedu veehoidla ääres;
- Kõrveküla järved.

Supelranna maa ja supluskohta arendamise ning kasutamise põhimõtted:

- Suplusvee kvaliteet peab traditsioonilistes supluskohtades vastama kehtestatud normatiividele vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr. 247 25. 07. 2000. a. **Tervisekaitsenõuded supelrannale ja suplusveele** juhul kui seda kasutab rohkem kui 100 inimest ööpäevas. Supelranna kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus.
- Kõikidel avalikult kasutatavate veekogude ääres paiknevatele supluskohtadele peab olema tagatud avalik juurdepääs.

- Kõik avalikult kasutatavad supluskohad peavad olema varustatud riitevahetuskabiini, välikäimla ning prügikastidega. Prügi äravedu neilt aladelt korraldab kohalik omavalitsus.

4.11. Haljasala ja parkmetsa maa (HP), ning kaitsehaljastuse maa (HK)

Haljasala ja parkmetsa maa – valdavalt linnalisele asulale iseloomulikud puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud metsaalad või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alad.

Kaitsehaljastuse maa – eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse haljasala ja parkmetsa maad:

- Muinsuskaitse alused mõisapargid;
- Kaitsealused pargid, alleed ja dendraariumid;
- Asulate sisesed haljasalad.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse kaitsehaljastuse maad:

- Tootmismaa lähiste puhverhaljastusena nt elamualade ja tootmisalade vahel
- Elamumaa ja liiklusmaa vahelisel alal suurema liikluskoormusega teedel kompaktsed asustusalasid läbivatel lõikudel

Haljasala ja parkmetsa maa, looduslikku haljasmaa ning kaitsehaljastuse maa arendamise ning kasutamise põhimõtted:

- Tulenevalt kehtivast muinsuskaitseeseadusest tuleb ajaloolistes parkides kavandatavate muudatuste jaoks koostada pargi rekonstrueerimisprojekt, milles vajalik järgida - raiete ja istutuste kavandamisel samuti ka väikevormide, inventari ja rajatiste muutmisel, rajamisel ning likvideerimisel - pargi ajastukohase üldilme säilimist.
- Nimetatud haljasmaadel on arendamise peamiseks eesmärgiks rekreatiivsete väärtuste tõstmine.
- Nimetatud haljasaladel on lubatud vaid haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine, näiteks alajaamad, laululava, lõkke- või peoplats jne.
- Kaitsehaljastuse projekteerimisel teede lähiste tuleb lähtuda teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusest nr 55 **Tee projekteerimise normid ja nõuded**.

4.12. Vee-ala (V)

Vee-ala - looduslikud siseveealad ning kunstlikud veekogud

Veeala arendamise ja kasutamise põhimõtted:

- Veealade Looduskaitseeseadusest ning Veeseadusest tulenevad olulisemad piirangud on kantud planeeringu maakasutusplaanile;
- Vastavalt Vabariigi Valitsuse 18. juuli 1996. a. määrusele nr. 191 **Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine** tuleb kõigile avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele tagada avalik juurdepääs.

4.13. Põllu- ja metsamaa (MP ja MM)

Põllu- ja metsamaa – põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Põllu- ja metsamajandusmaa arendamise ja kasutamise põhimõtted:

- Põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana on määratletud suurem osa piirkonna territooriumist. Elamumaade reserveerimisel on arvestatud vajadusega säilitada head põllu- ja metsamaad.
- Põllu- ja metsamaal väikseim ehitusõigust omav katastriüksus või krunt on suurusega **2 ha**, erandjuhul võib vallavalitsus põhjendatud kaalutusotsusele toetudes nõudest loobuda tulenevalt ajaloolisest asustusstruktuurist;
- Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui erinevatele kruntidele või katastriüksustele rajatavate elamute vaheline kaugus jääb põllu- ja metsamaa juhtfunktsiooniga aladel väiksemaks kui 100 m ja soovitakse rajada rohkem kui kolm elamut.
- Veekogu kaldaga piirnevate kinnistute jagamisel tekkivate uute katastriüksuste ja kinnistute kaldaga piirnev osa ei tohi jääda lühemaks kui 100 m.
- Põllu- ja metsamaa igale ehitusõigust omavale katastriüksusele on käesoleva planeeringu alusel võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil;
- Soovitav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ja metsamaid ning väärtuslike biotoopidega alasid;
- Elamute ehitamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale;
- Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad, väravad ning väikevormid;
- Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõtjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Nimetatud asjaolud peab tagama läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete ja projekteerimistingimuste.
- Juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või rohevõrgustiku ja kaitsemetsaga tuleb kooskõlastada projekteerimistingimused kohaliku keskkonnateenistusega hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada *Natura 2000* alade, pärandkoosluste, väariselupaikade, kaitsemetsade, märgalade ja rohevõrgustiku kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorraldusega arvestamine. Keskkonnamõtju hinnangu alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.
- Põllumajandusmaa kasutamisel tuleb täita veekaitse nõudeid (Vabariigi Valitsuse 28. augusti 2001. a määrus nr 288 "Veekaitse nõuded väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded").
- Kaitsemetsade majandamisel tuleb järgida *metsaseaduse* nõudeid lähtudes peamiselt kaitseomaduste ja rekreatiivsete väärtuste tõstmisest. Valla

metsaressursse tuleb kasutada mitmekülgset ja säästlikult, et tagada nii majanduslik tulu kui ka metsade bioloogiline mitmekesisus.

- Veekogude kaldaaladel säilitada ja luua majanduslikult kasutamata metsareserve.
- Põllumajandusmaastike loodushoid on oluline kogu valla maastikupildi kujunemisel. Poollooduslike koosluste kõrval tuleb tähelepanu pöörata ka väärtuslike üksikelementide säilitamisele. Vaadete säilitamiseks on vajalik niita ka põllupeenraid ja kasutusest väljas olevaid alasid.

Kinnisasjade kasutamise reeglid rohevõrgustiku aladel:

- Rohevõrgustiku alad mis jäävad osaliselt või täielikult Kõrveküla piirkonda määratakse metsad kaitsemetsa kategooriasse ning sinna ehitamine pole lubatud.
- Rohevõrgustiku alal põllu- ja metsamaal on väikseim ehitusõigust omav katastriüksuse või krundi suuruseks **5 ha**, kuhu on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja kuni 3 elamut teenindavat abihoonet;
- Hoonestamata maa puhul on lubatud ehitustegevus vaid isiklikuks tarbeks/elamiseks;
- Rohevõrgustiku aladel on lubatud moodustada elamumaa katastriüksus vaid õuema-ala piires, ülejäänud kinnistu peab jääma maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata haljasalaks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine mujal kui õuealal pole lubatud;
- Piirdeaedu võib rajada rohevõrgustiku aladel vaid elamu õuema ümber, ülejäänud osas peab kinnistu jääma tarastamata;
- Hoonestamata alal uue elamu ja seda teenindavate abihoonete paigutus olemasoleva hoonestuse suhtes peab järgima antud piirkonnas traditsiooniliselt väljakujunenud hajaasustusküla paigutusmustrit ning asustusstruktuuri. Uute hoonete paigutuse ja kauguse olemasolevast hoonestust ning rajatavate hoonete mahud, ulatuse ja iseloomu määrab igakordselt vallavalitsus projekteerimistingimustega.

4.13.1. Traditsioonilise hajaasustatud asustusstruktuuriga aladel elamuehituse põhimõtted

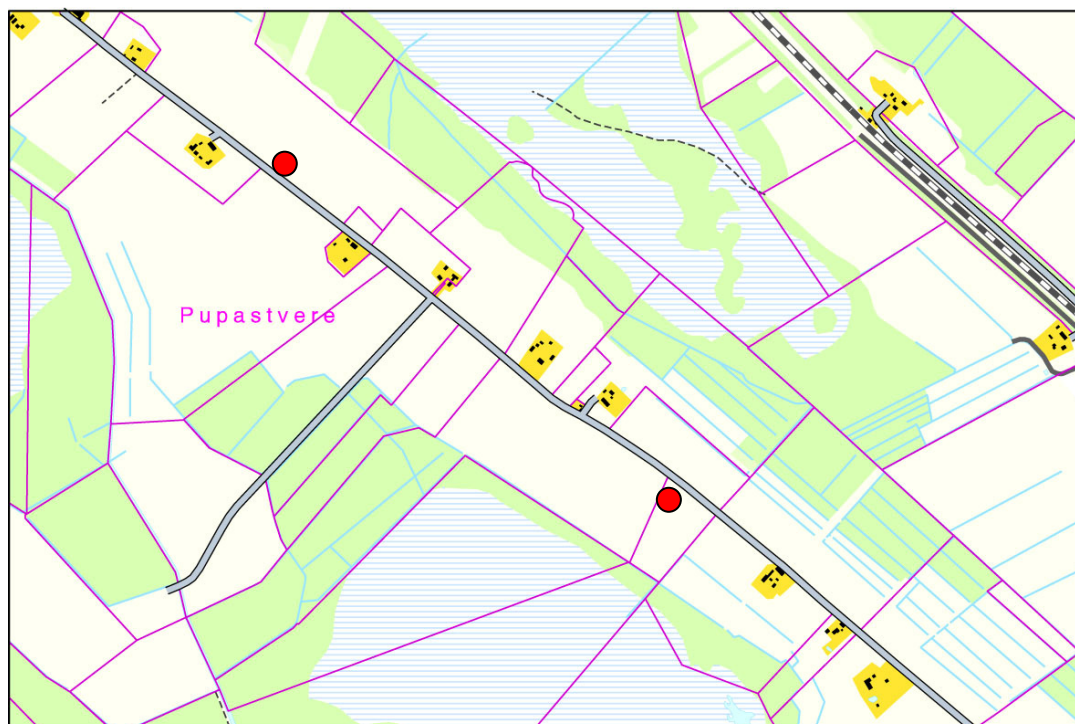
Käesoleva planeeringuga reserveeritavate elamumaade määramisel on arvestatud, et säiliksid head põllu- ja metsamaad. **Hajaasustusaladel põllu- ja metsamajandusmaale ehitamisel peab järgima punkt 4.4.1 Tingimused elamumaade arendamiseks ja elamute projekteerimiseks traditsiooniliste külamiljöö ja maastikega aladel**

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida antud kohale iseloomulikku külatüüpi. Tartu valla puhul on kohati raske välja tuua nn „puhtaid“ külatüüpe, sest ühes külas võivad seguneda erineva külatüübi tunnused või külal on üleminekujooned ühest külast teise.

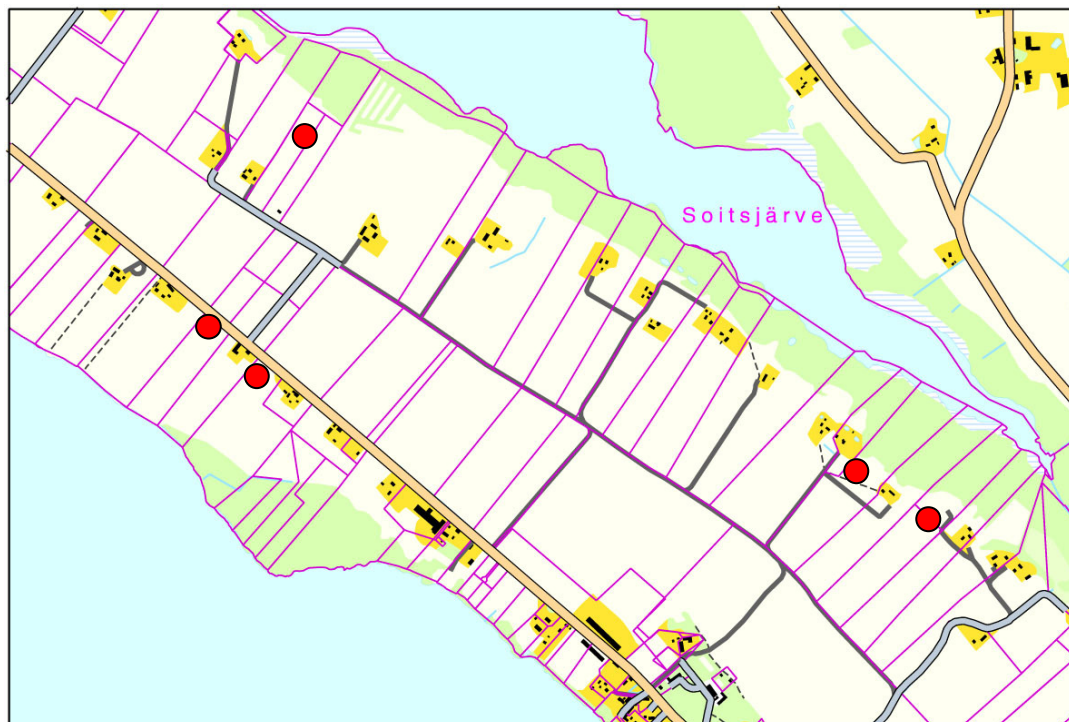
Kõige selgemad külatüübi näited on **valla põhjaosas**, mis ulatub Vooremaa viirgmaastikuni. Siin on **iseloomulikud reljeefist tingitud pikad ridajad külad**: ahelkülad, ridakülad ja hagukülad. Vallas on sellisteks küladeks nt. Pupastvere (põhjaosas ahelküla, lõunaosas haguküla), Saadjärve ja Puhtaleiva (ridaküla) ja Jõusa (ahelküla/ridaküla). Nimetatud küladel on ka sega- või üleminekutüübi jooned, mida peab elamuehitusel ka vastavalt jälgima. **Valla lõunaosa külad on nii hajaküla kui ridaja küla struktuuriga** (ahelküla, haguküla).

Õuealade paiknemine rida- ja ahelkülas:



Pupastvere küla põhjaosa (ahelküla)

● - võimalike uute elamute õuealade asukohad



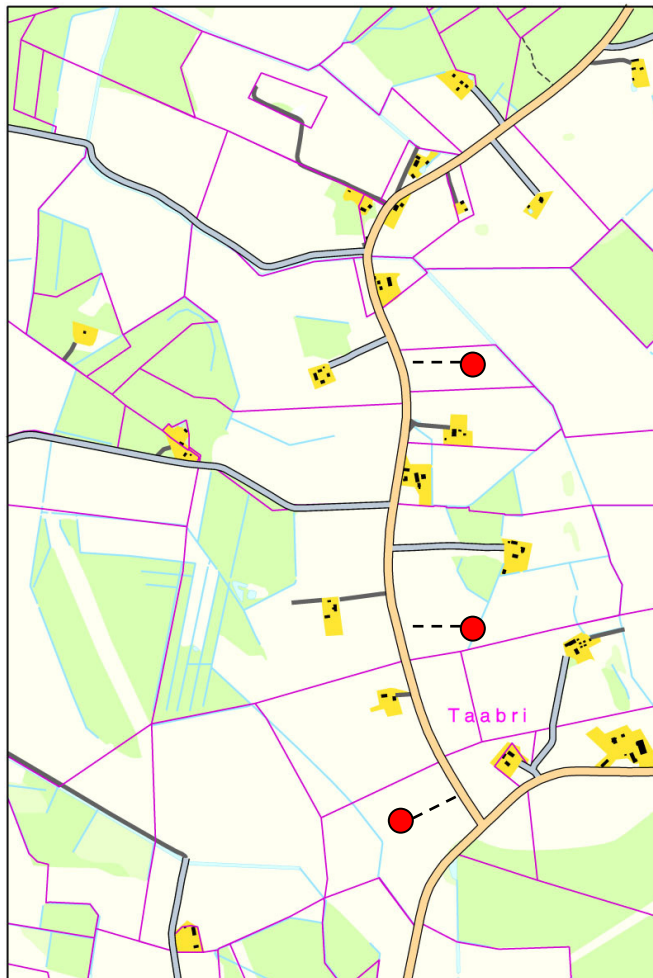
Saadjärve ja Soitsjärve küla (Saadjärve ridaküla, Soitsjärve haguküla eritüüp)

● - võimalike uute elamute õuealade asukohad

Elamuehituse põhimõtted rida- ja ahelkülas:

- Õued paiknevad ühendustee ääres
- Ridaküla puhul asetsevad õued tavaliselt ühel pool teed, ahelküla puhul kahel pool teed
- Ridakülas moodustavad õued kompaktse, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala
- Ahelkülas on õuede vaheline kaugus 100-200 m ja õuede vahele võib jääda põllu- ja heinamaid ning kopleid
- Rida- ja ahelkülale on iseloomulikud pikad ristkülikukujulised krundid ning kõlvikute paiknemine (nt. ühel pool teed paikneva ridaküla puhul jäävad ühele poole teed põllumaad, teisele poole karja- ja heinamaad)

Õuealade paiknemine hagukülas:



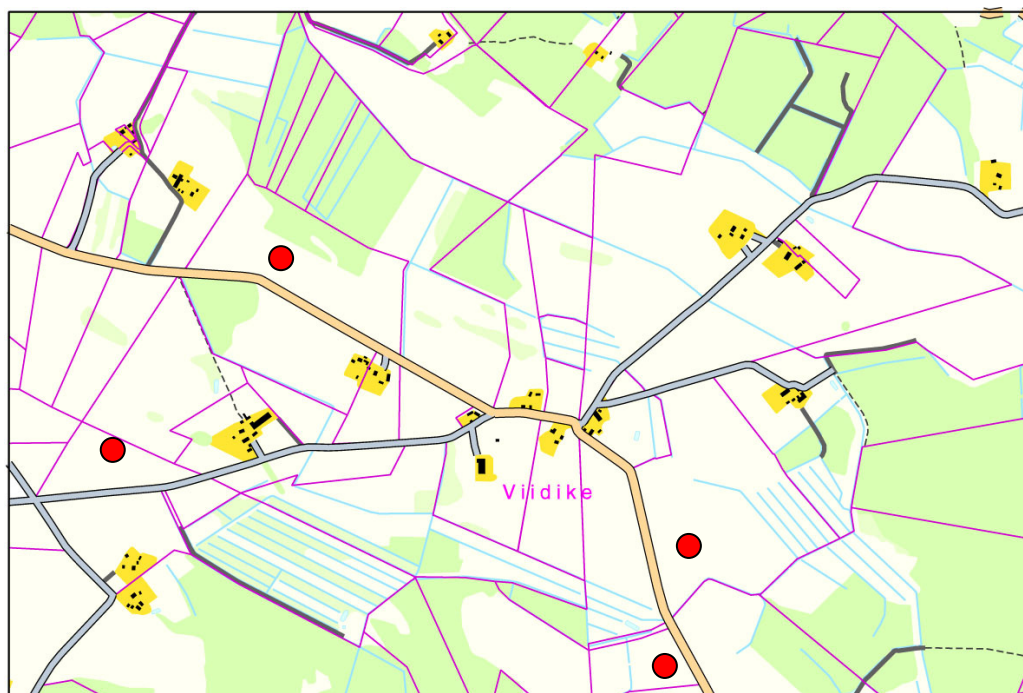
Elamuehituse põhimõtted **hajakülas:**

- Õued asetsevad ühel või kahel pool küla läbivat teed
- Õued paiknevad nii üksteisest kui ka läbivast teest paari- kolmesaja meetri kaugusel
- Peateega seob iga elamut õuetee
- Õued ei moodusta kompaktsset külaala ning reeglina ei asu tee ääres kohakuti

Taabri küla

● - võimalike uute elamute õuealade asukohad

Õuealade paiknemine hajakülas:



Viidike küla

● - Võimalike uute elamute õuealade asukohad

Elamuehituse põhimõtted hajakülas:

- Õued paiknevad 1-2 kaupa korrapäratult ja hajutatult põldude, karjamaade ja teiste kõlvikute vahel, õued ei moodusta ühtselt põllumassiivist eralduvat külaala
- Üksikelamute kaugus pole üle 0,5...1 km
- Hajaküla õued koonduvad põllumaade lähedusse, moodustades kohati väikeseid hõredaid rühmitusi ning territoriaalselt on külad üksteisest küllaltki hästi eraldatavad

4.14. Kalmistumaa

Kalmistu maa – matmispaik, mis kultuuri- ja keskkonnaobjektina mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi.

Kalmistumaa juhtfunktsiooniga alad reserveeritakse:

- Äksi surnuaia laiendusena

Kalmistumaa arendamistingimused:

- Praeguse matmiskohana säilib Äksi kalmistu;
- Ala juhtfunktsiooniks on kalmistumaa;
- Soovitav on paralleelselt detailplaneeringuga koostada keskkonnamõjude hindamine;
- Ala planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 28. detsembri 2001. a määrusega nr 156 **Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele** kehtestatud nõudeid ning määrata nõutud sanitaarkaitseala.

5. Tartu valla üldplaneeringu elluviimine

5.1 Üldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused

Üldplaneeringu koostamise raames kerkisid esile tegevused, mille teostamine on üldplaneeringus määratletu elluviimiseks hädavajalik. Tartu valla kontekstis on olulised eelkõige järgmised tegevused:

- Miljöövääruslike alade teemaplaneeringu koostamine ja valla ehitusmäärusega nõustamissüsteemi reglemendi sätestamine ja nõustamissüsteemi väljatöötamine
- Emajõe kaldaala teemaplaneering
- Roheliste puhkealade täiendav arendamine (puhkekohtade rajamine, märgistamine jne);
- Kõrveküla, Lähte, Äksi, Vedu ja Tammistu tänavavalgustuse rekonstrueerimine. Vasulasse uue tänavavalgustuse rajamine
- Vallale vajalike maade munitsipaliseerimine;

5.2 Maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” rohevõrgustiku täpsustamine

Käesoleva üldplaneeringuga täpsustatakse teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratud rohevõrgustiku piire ning lisati vastavalt loomade liikumissuundadele uusi rohekoridore. Samuti korrigeeriti tuumalade piire.

5.3 Ettepanek maade munitsipaliseerimiseks

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks üldistes huvides munitsipaliseerida järgnevad planeeringualasse jäävad maa-alad:

- Võibla külas asulast idasuunas jääv ala, mida piiritleb Amme jõgi
- Kärkna külas asula lõunaossa jäävad puhastusseadmetega alad
- Vedu külas pumbajaama maa-ala
- Vedu külas korterelamutest kirdesse jääv maa-ala
- Vasula külas elamualadest läände jääv maa-ala
- Lähtel, aleviku lõunaserva jääv ala
- Lähte alevikus kooli ümbrus ning sellest kirdesse jääv rohelala
- Äksi külas korterelamutega külgnev tehnoehitise maa
- Äksi küla lääneosas teede, valla piiri ja Saadjärve vaheline ala

5.4 Detailplaneeringute koostamise vajadus

Üldplaneeringu elluviimisel läbi detailplaneeringute on võimalik välja tuua eeldatavad suunad prioriteetsete detailplaneeringuid vajavate alade osas.

Väljatoodud alade arendamisel eksisteerib valla huvi. Eeldatavad suunad detailplaneeringute koostamisel on seotud sotsiaalsete aspektidega:

- avalikult kasutatava ruumi planeerimine ja olemasolu tagamine;
- puhkealade rajamine ja toimimise tagamine läbi detailplaneeringute;
- supelrandade rajamine ja kasutamise tingimuste ja korra tagamine läbi detailplaneeringute.

Detailplaneeringut võib algatada ka iga maaomanik või arendaja oma soovist ja huvist lähtudes. Erahuvil baseeruvat planeerimis- ja ehitustegevuse mahtu ja ajalist kestvust on käesoleva planeeringu raames raske prognoosida.

Detailplaneeringute raames tuleb arvestada keskkonnaaspektidega (reostusriskid, strateegilised mõjud, maastik) juba planeerimise varajases staadiumis, saavutamaks olemasolevate (looduslike) väärtuste maksimaalselt otstarbekohast kasutamist.

5.5 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Planeeringu elluviimine toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest ning eraarendajatelt. Lähituleviku prioriteediks on planeeritud elamualade ja munitsipaliseeritavate maade kasutuselevõtt ja teede korrashoid. Elamumaade arendamine toimub eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Lisa 1 Tuletõrje veevõtukohtad

