

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

09.01.2024 nr LVK-I-0081

Informatsioon üldplaneeringukohaste tiheasustusega alade määramisest

Üldplaneeringus on sätestatud, et tiheasustusega alad määratakse ja antakse neile ruumikuju vastavalt asustuse arengule ja topograafiliste ruumiandmete muutustele. Eelnevat arvestades tuleb tiheasustusega alad perioodiliselt määrata ja anda neile ruumikuju vastavalt asustuse tegelikule arengule ja topograafiliste ruumiandmete muutustele.

Tiheasustusaladest üldplaneeringus

Maareformi seaduse ja alates 2015. a kehtiva planeerimisseaduse kohaselt tuleb tiheasustusega alad määrata üldplaneeringuga. Varem kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse kohaselt oli see mh maakonnaplaneeringu ülesanne. Tiheasustusega ala termin on kasutusel erinevates õigusaktides erinevalt, kuid enamasti lähtutakse tiheasustusega ala termini sisustamisel maa-ala staatusest (alev, alevik, küla) ning sellel maa-alal esinevast tegelikust asustustihedusest. Näiteks Keskkonnaministri 14.08.2018 määruse nr 30 "Katastriüksuse moodustamise kord" kohaselt on tiheasustusega ala linn asustusüksusena, alev, alevik ning üldplaneeringuga või maakonnaplaneeringuga tiheasustuseks või kompaktse hoonestusega alaks määratud ala. Looduskaitseaduses mõistetakse tiheasustusalana linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletalval kompaktse asustusega ala.

Üldplaneeringus käsitletakse nii olemasolevaid kui kavandatavaid tiheasustusega alasid. Põhjuseks on, et tegelik asustustihedus ja selle kaudu määratletavate tiheasustusega alade suurus, kuju ja välispiirid muutuvad aktiivse ehitustegevuse tulemusel üldplaneeringu ajaraamidest erinevalt. Ainult olemasoleva asustustiheduse fikseerimine aastateks ei oleks kooskõlas üldplaneeringu eesmärkidega, milleks on kogu linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

Tartu linna üldplaneeringuga määratud kompaktse asustuse arengualadele on seatud linliku arengu üldsuunad ja -tingimused. Arengusuundumuseks on turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev elukeskkond, mida iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

Kuna tiheasustusega alade mõiste sisustamisel on õige lähtuda olemasolevast asustustihedusest ja mitte tulevikusuundumustest, siis ei ole kõik üldplaneeringu kompaktse asustuse arengualad üldplaneeringu kehtestamise hetkest alates veel tiheasustusega aladena käsitletavat.

Tartu linna üldplaneeringu 5. ptk-s "Asustuse areng" on sätestatud tiheasustusega alade moodustamise põhimõtted linna maalises piirkonnas.

Tiheasustusega alade määramisel lähtutakse järgmistest üldplaneeringuga kokku lepitud põhimõtetest:

- tiheasustusega alad paiknevad üldplaneeringuga määratud kompaktse asustusega arengualade sees;
- tiheasustusega aladeks Tartu linna maalises piirkonnas on kaks alevikku - Ilmatsalu ja Märja ning Haage, Kandiküla, Pihva, Rahinge, Rõhu, Tähtvere, Tüki ja Vorbuse külade kompaktse asustusega külaosad või -keskused;

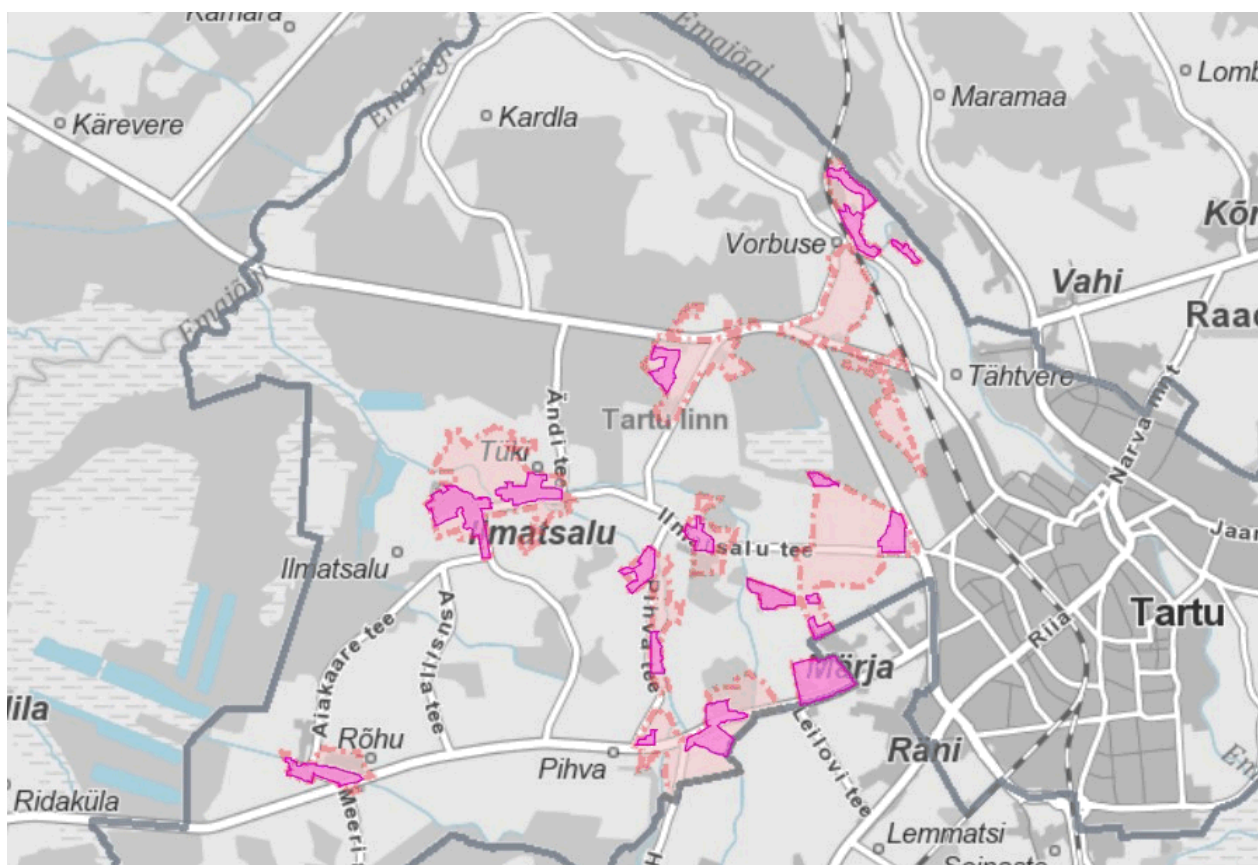
- tiheasustusega aladeks määratakse detailplaneeringute alusel moodustatud ja väljakujunenud (varustatud planeeringu kohase taristuga ning enam kui 50% kruntide ulatuses hoonestatud) kompaktse asustusega alad.

Tartu linn kui asustusüksus loetakse tiheasustusega alaks lähtuvalt õigusaktidest.

Üldplaneeringu alusel on koostanud linnavalitsuse ruumiandmetega tegelev teenistus tiheasustusega alade kaardid ning ajakohastanud ja täpsustanud neis olevaid ruumiandmeid. Eelnõuga tehakse ettepanek esitada vastavad tiheasustusega alade piiride vektorandmed vastavalt lisale Maa-ameti geoinformaatika osakonnale või planeeringute andmekogusse.

Tiheasustusaladel kehtivad regulatsioonid mõjutavad isikute õigusi ja kohustusi, seega on oluline, et andmebaasid kajastavad tegelikkusele vastavaid andmeid.

Tiheasustusega alade [kaardirakendus](#) ja väljavõtte kaardist



Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 09.01.2024 istungi protokoll nr 2**

Ettekandja: **Kertu Vuks**