

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

21.04.2014 nr LVK-I-0040

Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile Tartu linna üldplaneeringu ptk 4 "Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused" ülevaatamisest

Käsitleva peatüki ülevaatamine on esitatud järgmise ülesehitusega:

- kehtivas planeeringus olev tekst (ilma peatüki pealkirjata);
- planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
- üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused.

1. Üldosa**1.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst**

Maa-ja veealade_üldosa.doc

1.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused
Kehtestatud maa-alade kasutamise- ja ehitustingimused on olnud aluseks seaduses ette nähtud maakorralduslike toimingute teostamisel, detailplaneeringute kehtestamisel ja projekteerimistingimuste määramisel.

Arvestades üldplaneeringuga seatud nõudeid on pärast planeeringu kehtestamist läbi viidud järgmised arhitektuurivõistlused:

- Eesti Rahva Muuseumi arhitektuurivõistlus
- Lai tn autosilla rajamise arhitektuurse eskiisprojekti koostamine
- Kroonuaia 7 (Keslinna kooli) arhitektuurikonkurss
- Ida 8 lasteaia arhitektuurikonkurss
- Nooruse 5 uue õppehoone ja ühiselamu renoveerimise arhitektuurivõistlus
- Tartu Rebase tänava elamukvartali arhitektuurivõistlus
- Riia 20, Riia 22, Era 3 ja Filosoofi 2 asuvate kruntide planeeringuvõistlus
- Tartu hotelli/ärihoone juurdeehituse (asukohaga Soola tn. 3) arhitektuurse ideekavandi konkurss
- Tartu Ringtee 81/Aardla 111 uue äri- ja büroohoone arhitektuurivõistlus
- Eesti Maaülikooli spordihoone Kreutzwaldi 3 arhitektuurivõistlus
- Tartu Ülikooli 2, 2a kinnistutele kavandatava ärihoone arhitektuurikonkurss
- Vanemuise 45 elu- ja ärihoone arhitektuurivõistlus
- Näituse 33 krundile kavandatud hoone arhitektuurivõistlus
- Riia 191 (Tartu teaduspargi) passiivmaja ja ala planeeringu ideevõistlus
- Kreutzwaldi 5 (Maaülikooli Metsamaja) laienduse arhitektuurivõistlus
- Pärmivabriku ala planeeringuvõistlus
- Vanemuise 6 (Vanemuise teatrimaja) laienduse arhitektuurivõistlus

- Riia 142 (Tartu Ülikooli füüsikainstituudi) juurdeehituse arhitektuurivõistlus
- Lille 10 (Tartu Loodusmaja) arhitektuurivõistlus
- Lossi 11a, 15 ja 15a Heino Elleri nim Tartu Muusikakooli juurdeehituse arhitektuurivõistlus
- Annelinna Prisma arhitektuurikonkurss
- Kalda tee Maxima arhitektuurivõistlus
- Anne noortekeskuse arhitektuurivõistlus
- Fortuuna 6 korterelamu
- Fortuuna 3 (restoran Emajõe ääres)
- Peetri 26b Maxima kaubanduskeskus
- Lutsu 12 elu- ja ärihoone
- Vahi 62 Kummeli Selver
- Ülikooli 14 hotelli arhitektuurikonkurss
- Rahvusarhiivi uus hoone
- Vana kaubamaja uus polüfunktsionaalne hoonekompleks
- Emajõe Ärikeskuse ja bussijaama ümbruse linnaruum
- Anne 46/48/48a kaubanduskeskus
- Jakobi 25/Tähtvere 2 äri- ja kortermaja
- Jakobi 38 äri- ja kortermaja.

Õiguskantsler on andnud õigusliku hinnangu ja soovitused õiguspärasuse ja hea halduse tava järgimiseks arhitektuurivõistluse korraldamise nõude osas üldplaneeringus.



tartu linna arhitektuurivõistlused.docx

Kokkuvõtvalt soovib õiguskantsler linnale järgmist:

- a) tagada, et detailplaneeringu algatamise otsuses, selle kehtestamise otsuses, väljastatavates projekteerimistingimustes või muus asjakohases õigusaktis põhjendatakse üldplaneeringu punktile 4 täiendavalt arhitektuurivõistluse korraldamise kohustuse isikule kehtestamist;
- b) tagada, et arhitektuurivõistluse korraldamisele seatud nõuded oleksid proportsionaalsed;
- c) koostada ja avalikustada selgitav juhend, kuidas Tartu linna üldplaneeringu punkti 4 arhitektuurivõistlusi puudutavat osa rakendatakse.

Üldplaneeringu edasiseks elluviimiseks arhitektuurivõistlust puudutavas küsimuses on vajalik planeeringu sõnastuse korrigeerimine eeltoodud kirja soovitustest lähtuvalt, sest õiguskantsler on leidnud, et üldplaneering on sobiv dokument arhitektuurivõistluste kehtestamiseks (*Tsitaat kirjast: "Analüüsi tulemusel leian, et üldplaneeringus võib määratleda linna piirkonnad, kus üldjuhul tuleb hoonete projekteerimiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Enne iga konkreetse arhitektuurivõistluse korraldamise kohustuse kehtestamist (nt detailplaneeringu kehtestamise otsuses, projekteerimistingimustes) peavad kohaliku omavalitsuse organid aga täiendavalt hindama ja põhjendama vastava arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust*).

Nii tuleks üldplaneeringu vastavat peatükki täiendada arvestades järgmist:

Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue kehtestatakse igakordselt kaalutud vajadusel ja eesmärkidest lähtuvalt. Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustuse kehtestamisel kaalub Tartu Linnavalitsus:

- 1) arhitektuurikonkursi vajalikkust - põhjendatakse objektiivselt, milliste tulemuste saavutamiseks on õigustatud ja põhjendatud arhitektuurikonkursi korraldamine (asukoht linnaruumis, hoone avalikkusele suunatus jms.);
- 2) arhitektuurikonkursi korraldamise vormi - nt kaalutakse ja põhjendatakse, kas on nõutav avatud, viie osalejaga, kolme osalejaga vms konkursi korraldamine (põhjendades just konkreetse

konkursitüübi vajadust). Seejuures peab olema alati võimalik arvestada ka krundi omaniku soove. Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus ja selle läbiviimise aeg tuleb põhjendada ja määrata detailplaneeringu koostamise algatamisel. Juba kehtiva sellise detailplaneeringu olemasolul, kus ei ole käsitletud arhitektuurivõistluse vajadust, võidakse vastav põhjendatud nõue seada väljastatavate projekteerimistingimustega.

Üldplaneeringust tuleb eemaldada üldine nõue suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga hoone ehitamiseks arhitektuurivõistluse korraldamise kohta. Täpsustama peab, mis asukohas ja/või funktsiooniga hoonete puhul arhitektuurivõistlust kaaluda tuleb. Muudatus oleks kooskõlas ka Riigikogu menetluses oleva planeerimisseaduse § 71 lg 1 p 23, mille kohaselt on üldplaneeringu ülesanne määrata alad ja juhud, mille esinemisel tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist.



Lisaks on Tartu linnavalitsus oma 16.04.2012 kirjas nr 2-7.2/15071 [Kiri.pdf](#) ja kirjas 07.02.2013 nr



2-7.2/15071 [Kiri2.pdf](#) lubanud koostada arhitektuurivõistluste korraldamist selgitava juhendi. Juhendi võib vajadusel kehtestada üldplaneeringuga.

Juhend peab sisaldama nii konkursinõude üldpõhimõtteid (põhjendatud vajadus, kaalumiskohustuse rakendamine, nõuete proportsionaalsus) kui ka täpsemalt reglementeeritud käitumisjuhust konkursi vormi, korralduse jms kohta. Seega on juhis nii ametnikkonna kui ka huvitatud isikute käitumise reguleerijaks. Juhend on arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt koostamisel.

1.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Uue üldplaneeringu koostamine maa- ja veealade kasutustingimuste liigitamiseks ja määramiseks on vajalik.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja üldosas on märgitud, et maa-alade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste liigitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse (VV) 24.01.1995 määrusest nr 36 ja VV 29.04.1996 määrusest nr 120 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste muutmine" ning majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrusest nr 10 " Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

VV 24.01.1995 määrus nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" on tunnistatud kehtetuks VV 23.10.2008 määrusega nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord". VV 24.01.1995 määruse nr 36 muudatuste hulgas nähti ette elamumaa alaliikidena muuhulgas väikeelamumaa (EE) ja korruselamumaa (EK), VV 23.10.2008 määruses nr 155 on katastriüksuse liigina elamumaa (E) ilma alaliikideta. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrus nr 10 " Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on tunnistatud kehtetuks majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusega nr 78.

Eeltoodud õigusaktide muudatused hetkel üldplaneeringu rakendamist otseselt ei takista.

Praegusel ajal Riigikogus menetluses olevas uues planeerimisseaduses vähendatakse oluliselt detailplaneeringu koostamise kohustust ning antakse võimalus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe ehitise, kui:

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

Seega on vajalik antud seaduse jõustumise järel vajalik tulevikus üldplaneeringus enam täpsustada üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi.

1.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Hoonestamise ja maakasutuse regulatsioon ja korrastamine läbi üldplaneeringu ning arhitektuurivõistluste läbi parima arhitektuurse lahendusega hoonete ehitamisel on olnud selgelt positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

2. Elamumaad

2.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



elamumaad.doc

2.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Elamuehitus (detailplaneerimine, projekteerimine ja ehitamine) on toimunud vastavuses linna üldplaneeringuga. Jätkunud on senise kasutusega elamumaade tihendamine ja uushoonestamine (n. A. Haava t piirkond, Supilinn, Karlova, Raatuse tn uushoonestus, Vana-Ihaste endine aiamajade piirkond, Maarjamõisa endine aiamajade piirkond jne). Vaatamata kehtestatud detailplaneeringutele ei ole uute suuremate elamupiirkondade ehitamine lõpuni viidud (välja arvatud nn. "Tulbi kvartal" Veeriku linnaosas ja Ranna tee kortermajade grupp Emajõe ääres). Detailplaneeringud suuremate elamupiirkondade kohta on kehtestatud Kvissentali asumis, endisel EPA õppe-katseaia krundil Raja t piirkonnas, Raadi- Kruusamäe linnaosas (Vahi 62 krunt) ja Ränilinnas (endised krundid Raudtee 110A ja Raudtee 114 A) Ees- Karlovas (nn. Jõekaare elamupiirkond).

Detailplaneeringuid ei ole asutud koostama Annelinna olemasoleva hoonestusala ja Ihaste linnaosa vahel reserveeritud elamumaadele Nimetatu on seotud nii maaomandiga (osaliselt riigile kuuluvad maad) kui ka looduskaitsete piirangutega. Seoses Idaringtee asukoha täpsustumisega likvideeriti mitmeid planeeritud elamukrunte Vana- Ihaste asumis.



04_elamumaad.pdf

Mitmete elamuehituseks kavandatud maade osas ei ole nende terviklik realiseerimine võimalik, kuna üldplaneeringu kehtestamise järgsel ajal on nimetatud aladel leitud kaitsealuste taimed kasvukohti.

Linnalise keskkonna arendamise eesmärgil on otstarbekas kaaluda kesklinna lähipiirkonnas, väljaspool miljöalasiid kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral kolme-nelja korruseliste hoonete lubamist (nt. Mäe ja Rooski tänavate piirkond, Aida, Kalevi ja Aleksandri tn Malmi tn- Jõe tn piirkond, Päeva tn - Pargi tn vaheline ala, Jakobi mäe piirkond jne). Nimetatud piirkondi on võimalik kavandada üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringutega või seda arvestada uue linna üldplaneeringu koostamise puhul.

Linnavalitsus on elamumaade reaalse nõudluse väljaselgitamiseks tellinud vastava uuringu:



elamuehitusprognos.docx

Arvestades praeguseks detailplaneeringutega kaetud elamumaade piisavat reservi tuleb uute vastavasisuliste detailplaneeringute koostamise algatamise eelselt tõsiselt kaaluda linna võimalusi tagada elamupiirkondade lisandumisega linnaruumi vajalik tänavavõrk, piirkonna ühiskondliku

transpordiga varustatus, haridus- ja sotsiaalsfäär ning tehnilise infrastruktuur ja puhkealad. Seetõttu võib lähtuvalt asukohast olla uute elamualade arendamise eelduseks arendaja panus üldkasutatava taristu ja keskkonna loomisse.

Üldplaneeringuga on määratud asumite piirid ja elanike arv asumites. Arvestades korralise rahvaloenduse tulemusi, teostatud analüüsi linnavalitsuses ja ka vastavat uurimistööd vajab elanike kavandatav arv asumites täpsustamist. Nimetatu puudutab eriti linna poolt heaks kiidetud kesklinna arengustrateegiast tulenevat taotletavat elanike arvu tõusu kesklinnas, mis omakorda



toob kaasa muutused kogu tabelis. Tartu kesklinna arengustrateegia.pdf

Arvestades rahvastiku- ja linnastumistrende (elanike arv ei kasva oluliselt) tuleb tähtsustada kvalitatiiivset planeerimis- ja arengumudelit kvantitatiivse kasvu ees. Eesmärgiks tuleb võtta linnakeskkonna tihendamine eeskätt kesklinnas ja kesklinnalähises jalakäiguvööndis ning Jaamamõisas. Üldplaneering peab andma süsteemsema lähenemise - arengueelistustest kesklinnas tulenevad suunad, täpsustama majanduslikud võimalused eesmärgiga saavutada juba detailplaneeritud ja ka pooleliolevate elamuarenduste lõpuni ehitamine jne. Samuti tuleb elamumaade arengu küsimused siduda lähivaldade analoogsete küsimustega.

2.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Süsteemsema ja suunavama regulatsiooni väljatöötamiseks, eluasemenõudlust, lähiregiooni arengutrende ja rahvastikuprognosi arvestava ning kesklinna arengustrateegiaga antud arengueelistust tagava lahenduse saamiseks on vajalik elamumaade osas uue üldplaneeringu koostamine.

2.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Üldplaneeringu elluviimine ei ole peatükis käsitletud alade osas olnud niivõrd laiaulatuslik, et oleksid ilmnenud olulised mõjud keskkonnale, mis vajaksid leevendamist.

3. Väiketootmis- ja ärimaad

3.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



vaiketootmis- ja ärimaad.doc

3.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Väiketootmis- ja ärimaade osas ei ole nimetatud funktsiooniga hoonestuse areng väljunud üldplaneeringuga ette antud piiridest. Mitmete üldplaneeringus nimetatud alade kohta on alade krundistruktuuri ja hoonestuse korrastamiseks koostatud detailplaneeringuid (Vitamiini–Ilmatsalu–Näituse tn ristmiku piirkond, Tartu Teaduspargi territooriumil). Üldplaneeringus nimetatud aladest ei jätkata väiketootmis- ja ärimaade juhtfunktsiooniga hoonestuse arengut Raadi asumis ja Teguri tn tööstuspiirkonnas (Tehase tn – Turu tn –nn sadama raudtee – Tähe tn). Samuti on kaugemas perspektiivis nimetatud funktsiooniga tegevuste jätkamine endise KEK-i territooriumil.

3.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Uue üldplaneeringu koostamise või detailplaneeringute tühistamise vajadus väiketootmis- ja ärimaade osas puudub. Teguri tn tööstuspiirkonnas (Tehase tn – Turu tn –nn sadama raudtee – Tähe tn) ja osaliselt ka endise KEK-i territooriumil on üldplaneeringuga antud juhtfunktsiooni muutmiseks koostamisel detailplaneering.

3.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Üldplaneeringu elluviimisel ei ole ilmnenud olulisi mõjusid keskkonnale, Muutused on toimunud üldplaneeringuga määratud väiketootmis- ja ärimaade sees (juurde on tulnud äripindu).

4. Tööstusmaad

4.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



tööstusmaad.doc

4.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Tööstusmaade areng on toimunud vastavuses üldplaneeringuga. Uute tööstusalade - Ropka ja Ravila tööstusparkide kohta on kehtestatud detailplaneeringud ja asutud nende alusel krunte hoonestama. Uued detailplaneeringud on algatatud Veeriku tööstusrajooni lõppu - Tähtvere valla ja linna piirialadele. Põllu 2 endisel maaüksusel toimub hoonestamise tihendamine vastavuses detailplaneeringuga. Jätkub Ropka tööstusrajooni hoonestamise tihendamine.

Toimumas on üldplaneeringu kohane tööstusalade järk- järguline likvideerimine Taga- Karlova asumis.

Seoses Koidula piiripunkti valmimisega on linna territooriumil vähenenud rongide komplekteerimise ja tolliteenuse osutamise vajadus. Selle tõttu tuleb üle vaadata Tartu jaamale jääv maa-ala.

Planeeringu edasisel elluviimisel tuleb tõdeda, et linna haldusterritooriumil puudub võimalus suuremate tööstusobjektide ehitamiseks, vastavate maa-alade reserv on olemas lähivaldades kehtestatud üldplaneeringute kohastes piirkondades (eelkõige Tartu vallas endise Raadi lennuvälja piirkonnas). Ainus vastav maareserv linnas on olemas Veeriku tööstusrajooni lõpus ja linna tööstusparkides.

Jätkuvad tegevused Tartu Teaduspargi arendamiseks Ränilinnas.

4.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Uue üldplaneeringu koostamine tööstusmaade juhtfunktsiooniga alade muutmiseks ei ole vajalik. Detailplaneeringuna käsitletav, 1991 a kehtestatud "Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem" määras täpselt tollaste suurettevõtete hoonestuskavad, mis sõltusid konkreetse tootmisüksuse tegevusvaldkonnast ja arendamise plaanist. Pärast ettevõtete erastamist alanud hoonestuse tihendamisel on olnud vaja koostada uusi detailplaneeringuid ehitusõiguse muutmiseks, kuigi planeerimisseadus võimaldab tootmishooneid laiendada ja kõrvalhooneid püstitada detailplaneeringut koostamata. Et oleks võimalik nimetatud ehitustegevust reguleerida vaid projekteerimistingimustega, on otstarbekas nimetatud detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Koostöös krundiomanikuga vajab ülevaatamist Tartu jaama tulevane territoorium. Vajadusel tuleb koostada vastava detailplaneering.

Seoses Raadi kultuurilinnaku kavandamisega tuleb analüüsida, kas ja millises ulatuses säilitada tööstusmaa Roosi tänava ja Raadi kruusakarjääri vahel ning vajadusel kaaluda üldplaneeringu muutmist.

4.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Tööstusmaade arendamisel ei ole tekkinud olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid või muud kahjulikke mõjusid keskkonnale. Enam tuleb tulevikus läbi viia keskkonnamõju eelhindamisi, et

uue ettevõtte paigutamise üle otsustamine tööstuspiirkonnadesse oleks teada võimalik mõju looduskeskkonnale ja inimese tervisele.

5. Kaubandus- ja teenindustevõtete maad

5.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



kaubandus ja teenindus.doc

5.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Kaubandus- ja teenindustevõtted on arenenud:

- linna üldkeskuses, üldplaneeringuga ette näidatud piirides eelkõige üldkeskuse uuem osa, ajalooline kesklinn on kaotamas äri- ja teenindustevõtete mitmekesisust, palju on tekkinud kasutamata rendipinda. Koostamisel on kesklinna üldplaneering.
- regionaalse ja ülelinnalise tähtsusega logistiliste keskuste osas vastavalt üldplaneeringule (koostatud detailplaneeringuid ja valmis ehitatud hooneid) Ringtee ääres Riia tn, Valga mnt tn ristmikel ning Kalda tee ja Ihaste tee vahelisel alal, Rápina mnt. ja Nõlvaku tn ristmiku piirkonnas. Üldplaneering ei ole ellu viidud Võru tn ja Ringtee tn ristmiku piirkonnas, Turu tn ja Ringtee tn ristmiku piirkonnas, Ropka tee ja Turu tn ristmiku piirkonnas, Uus-Vaksali tn lõigus Riia tn- Võru tn.
- kõikide üldplaneeringus nimetatud ülelinnalise tähtsusega äritänavate osas.
- piirkondlike tõmbekeskuste osas vastavuses üldplaneeringuga.

Kaubandus- ja teenindustevõtteid on võimalik rajada vastavuses üldplaneeringuga, vältida tuleb kõigi nimetatud keskuste ja äritänavate maa eelistamist mõnele muule kasutusfunktsioonile. Samas tuleb eelistada funktsioonide mitmekesisust, kus ärihoonete kõrgemad korrused reserveeritakse parkimiseks ja ka elamiseks.



07_keskusalad.pdf

Linna tellimusel on valminud töö "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas."



cumulus.docx

Nimetatud töö kohaselt tuleb linna piirile kavandatavate kaubandus- ja vabaaja veetmise keskuste juures jälgida põhimõtteid, kus olemasolevate keskuste laiendamisel on uued kaubanduspinnad suunatud eelkõige suuregabariidiliste suuremate kestvuskaujade nagu mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms tarbeks. Uusi toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaujade (riided, jalatsid jmt) müügile keskenduvaid kaubanduskeskusi ei tohiks linna piirile juurde ehitada.



Linn on analüüsinud olemasolevate ja kavandatavate kaubanduskeskuste asukohti Ostukeskused.pdf . Ostukeskuste jätkuval lisandumisel või kujuneda olukord, kus pakkumine on ületanud nõudluse ning linn seisab tulevikus olukorra ees, kus investeringud tehnilisse infrastruktuuri ei ole olnud põhjendatud ning linna haldusterritooriumil on maakasutus ebaefektiivne. Paraku on õiguslikult keeruline planeeringute kaudu suunata kaubanduskeskustes müüdava kauba valikut, kuna ehitiste kasutamise otstarvete loetelu ei võimalda teha enam vahet toidukaupluse ja muu kaupluse otstarvetel.

Lähtudes Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa põhimaantee (Ringtee tn) ja Tartu-Valga mnt liikluskoormuse tõusust ja sellega kaasnevast kahjulikust mõjust inimese tervisele, eelistada

nimetatud teede äärsetel aladel elamufunktsioonile kaubandus- ja teenindusfunktsiooni.

5.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus
Eesmärgiga täpsustada jaekaubanduskeskuste täiendavat kavandamist, vajaks see kajastamist linna üldplaneeringus aga ka koostatavad maakonnaplaneeringus.

5.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused
Kaubandus- ja teenindusettevõtete maade arengul ei ole ilmnenud olulisi erinevaid mõjusid võrreldes üldplaneeringu koostamisel läbi viidud mõjude hindamise käigus välja selgitatutega.

6. Ühiskondlike hoonete maad

6.1 Ülikoolide ja teiste kõrgemate õppeasutuste maad

Ülikoolide ja teiste kõrgemate õppeasutuste maad on üle vaadatud ja nende asukoht ning juhtotstarve täpsustatud vastava teemaplaneeringuga. Seetõttu ei vaja linna üldplaneering nimetatud maakasutuse osas muutmist.

6.2 SA Tartu Ülikooli Kliinikum maad

SA Tartu Ülikooli Kliinikum maad on üle vaadatud ja nende asukoht täpsustatud vastava teemaplaneeringuga. Seetõttu ei vaja linna üldplaneering nimetatud maakasutuse osas muutmist.

6.3 Hoolekande- ja tervishoiuasutuste maad

6.3.1 Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



hoolekandeaasutuste_maad.doc

6.3.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused
Üldplaneeringut on viidud ja viiakse ellu sotsiaalhoolekannet käsitlevate pikaajalistele arengudokumentide (Arengustrateegia „Tartu 2030” ja Tartu linna arengukava) kaudu. Uute hoonete ehitamiseks on vajalikud/reserveeritud krundid ja kas kehtestatud või koostamisel detailplaneeringud järgmiste objektide lõikes:

- Multifunktsionaalsed päevakeskused Tulika 1 krundile ja Annelinnas/Ihastes (Anne 67a).
- Kodutute varjupaik, pikaajaliste töötute ja marginaliseerunud täisealiste rehabilitatsioonikeskus (koos siirdeeluruumide ja sotsiaalkorteritega), täisealistele vaimupuudega inimestele grupikodude ja iseseisva elu keskus - asukoht on lahendatud detailplaneeringuga Jaamamõisa linnaosas.
- Psüühiliste erivajadustega inimeste ja dementsete eakate hooldekodu, Nõlvaku 12 II korpus (Nõlvaku Hooldekeskusele 40 kohaline I korruseline juurdeehitis) on lahendatav Nõlvaku t praeguse maaeralduse piires.

6.3.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus
Vajalik on leida Ropka - Karlova päevakeskuse jaoks vastav maa-ala või ruumid. Nimetatu ei eelda uue üldplaneeringu koostamise vajadust.

6.3.4 Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused
Üldplaneeringu elluviimisel ei ole ilmnenud olulisi kahjulikke mõjusid keskkonnale.

6.4 Haridusasutuste ja koolieelsete lasteasutuste maad

6.4.1 Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



haridusasutuste_maad.doc

6.4.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Alusharidus

Üldplaneeringus määratud senine maakasutus lasteaedade osas on säilitatud. Üldplaneeringuga on reserveeritud maad lasteaedade ehitamiseks- Kaunase pst 22, Ihaste (Ihaste tee 18), Kesklinna (Lina tn 4 //6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 kunt) lasteaedadele, Lotte lasteaiale, Kummeli 5 lasteaiale, Kulli ning Oa tn lasteaiale. Pepleri 1a krundile detailplaneeringuga kavandatud lasteaed on paigutatud üldplaneeringus kehtestatud ühiskondlike hoonete maale. Nimetatutest on välja ehitatud lasteaed Lotte ja Klaabu. Algatatud on üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering Fr. Tuglase tn lasteaia maa reserveerimiseks. Koostatava Ränlinna linnaosa üldplaneeringuga nähakse ette piirkonda täiendava lasteaia maa reserveerimine. Lisaks näeb üldplaneering ette lasteaia ehitamise võimaluse Raadil (Mäe 39a), Riimäe asumis (Kalevi tn - Lille tn - Tähe tn - Päeva tn kvartal), Vaksali asumis (Tiigi 67) ja Ujula-Kvissentali asumis (Kvissentali tee 17b).

Põhi- ja keskharidus

Üldplaneeringus määratud senine maakasutus koolide osas on säilitatud. Täiendavalt reserveeritud maade osas on tegevused ellu viidud Riimäe (Vanemuise 35 Tartu Mart Reiniku Gümnaasiumile) asumis, detailplaneering on koostatud Taga-Tammelinna (Raja 24 põhikoolile) asumis. Ees-Karlova (Salme tn 1a) asumis reserveeritud hoone põhikoolile, Waldorf gümnaasiumi uue võimaliku asukohana nähakse ette maa-ala Raadi asumis. Koostamisel on detailplaneering Peetri Katoliku kooli rajamiseks Peetri kiriku krundil.

Erivajadustega laste haridus ja kutseharidus

Nimetatud haridusasutuste areng on toimunud vastavuses üldplaneeringuga.

6.4.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus.

Tartu linna arengukavas 2013-2020 on sätestatud hariduslike erivajadusega lastele uue koolihoone ehitamine. Selleks on kavandatud Kaasava Hariduse Keskuse rajamine Tartu Herbert Masingu Kooli ja Tartu Kroonuaia Kooli baasil. Keskuses on lisaks tavaõpilastele (kes õpivad riikliku õppekava alusel) loodud kõik vajalikud tingimused ka lihtsustatud ja toimetuleku õpilastele ning ka neile, kelle õppimine praegustes tavapõhikoolides on erivajaduste tõttu raskendatud (kokku luuakse keskuses õppimisvõimalused ca 400-500 põhikooli õpilasele). Keskuse kompleksis nähakse ette ka õpilaskodu (ca 60 kohta) väljastpoolt Tartut õppima tulevatele õpilastele ja kutserehabilitatsioonikeskus. Keskus kujuneks omamoodi kompetentsi-, metodika- ja nõustamiskeskuseks kaasava hariduse põhimõtete rakendamise toetamiseks ja edasiarendamiseks terves Lõuna-Eestis. Sellise keskuse rajamiseks on linnal pakkuda 19 425 m² suurune sobiv maa-ala Kasarmu, Puiestee ja Peetri tänavate vahelisel krundil, mis 10.02.2010 kehtestatud



detailplaneeringuga on reserveeritud KOV asutusele. SKEEM_kaasava_hariduse_keskus.pdf

Kuna maa-ala Vaksali asumis (Tiigi 67) on praeguseks eraomandis siis tuleb lõpetada nimetatud maa-ala reserveerimine lasteaiale. Võimalik on kaaluda krundile üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamise algatamist eesmärgiga rajada sinna büroohooned, samas oleks otstarbekas krundil leida lahendus linnale vajalike parkimiskohtade

leidmiseks seoses rongiliikluse tiheduse tõusuga.

Juhul, kui asutakse koostama uut üldplaneeringut tuleb haridusasutuste asukohad täpsustada vastavalt p. 6.4.2. toodule.

6.4.4 Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenu olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused.

Üldplaneeringu elluviimisel ei ole ilmnenu olulisi kahjulikke mõjusid.

6.5 Kultuuri- ja spordiasutuste ning noorsooasutuste maad

6.5.1 Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



kultuuriasutuste_maad.doc

6.5.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Kultuuriasutuste maad

Kultuuri- ja spordiasutuste areng on põhimõtteliselt toimunud vastavuses linna üldplaneeringuga. Muutused üldplaneeringus, mis võivad seostuda kunstimuseumi ja Tartu linnaraamatukogu asukohavalikutega määratletakse koostamisel oleva kesklinna üldplaneeringuga.

Oluline linnaruumiline muudatus võib toimuda Raadi linnajaos, kuhu kavandatakse Raadi kultuurilinnaku rajamist. Muudatuste ulatus ja sisu määratakse detailplaneeringu koostamisel, mille käigus selgub, kas muutmist vajab ka linna üldplaneering.

Spordiasutuste ja -rajatiste maad

Spordiasutusi ja -rajatise on välja ehitatud ja jätkatakse vastavuses üldplaneeringuga: rajatud on Ihaste tee jalgratta- ja rulluisutee, ehitatud on spordihallid kruntidel Ihaste tee 7, Lauupeo pst 19, Fr. R. Kreutzwaldi 1b ja 3, jätkatakse mängu- ja spordiväljakute rajamist elurajoonidesse, ehitatud on Tähtvere Spordipark ja jätkatakse selle laiendamist dendroparki. Üldplaneeringu edasiseks elluviimiseks on vaja koostöös Luunja vallaga rajada valgustatud suusarada Annelinnast Kabina karjäärideni, koostöös valdadega ja maanteeametiga rajada jalgrattatee Tartu-Elva suunal, arendada veespordi tegevusi olemasoleva Anne kanali Sõpruse sillast lõuna poole jääval alal, ehitada rahvaspordikeskused Annemõisas ning Raadi asumis, kujundada katkematu kallasrada Emajõe mõlemal kaldal, rajada jalgpalliväljakute kompleks Taga-Annelinna asumis (detailplaneering on algatatud)..

Üldplaneeringuga on võimaluste piires arvestatud põhimõttel, et igas linnaosas oleksid kaasaegsed võimalused spordi harrastamiseks. Spordisaalide puudus on Variku, Raadi-Kruusamäe ja Ropka linnaosades. Teistes linnaosades on spordisaalid kas olemas või asuvad linnaosa piisavas läheduses. Spordisaalidele maa puudumise korral on vajalik teha koostööd valdadega.

Vabaõhu spordiala puudus on Ropka-Jalaka asumis ja Variku asumis, vastav territoorium tuleb leida Porijõe piirkonnas Ülenurme vallas ning säilitada metsaalad linna piiril Raudtee tänava ääres.

6.5.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Puudub. Punktis 6.5.2. toodud küsimusi on võimalik lahendada detailplaneeringute koostamise läbi.

6.5.4 Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenu olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Üldplaneeringu elluviimisel on olnud positiivsed mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele keskkonnale.

7. Veelad

7.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



veealad.doc

7.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused
Seoses Ropka- Ihaste kaitseala moodustamisega tuleb lõpetada maa reserveerimine Anne uue sõudespordikanali rajamiseks Ihaste luhale.

7.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus
Selgub pärast p. 7.2 nimetatud otsust looduskaitseala moodustamise kohta. Kaaluda tuleb Supilinna tiigi jätmise otstarbekust avalike veekogude nimekirja.

7.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused
Üldplaneeringu senisel elluviimisel ei ole ilmnenud olulisi mõjusid.

8. Kalmistute maad

8.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



kalmistute_maad.doc

8.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused
Kasutatakse seniseid, üldplaneeringus nimetatud kalmistuid. Koos maavalitsuse ja lähivaldadega tuleb analüüsida võimalikke kalmistute laiendamisi ja/või uute rajamise vajadust seoses linna lähiumbrusesse kavandatud elurajoonidega.

8.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus
Tulenevalt p. 8.2. on vajalik teemat analüüsida maakonnaplaneeringu ülevaatamise käigus. Kuna kalmistuseadus ei sätesta enam olemasolevate kalmistute puhul 50 m sanitaarkaitsetsooni nõuet, on üldplaneeringus fikseeritu kehtetu.

8.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused
Puuduvad.



Üldplaneeringu põhijoonis: 01_funktsion_tson.pdf

Esimees

Esitab: **linnaavalitsus, 15.04.2014 istungi protokoll nr 21**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**

Õiend

Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile Tartu linna üldplaneeringu ptk 4 "Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused" ülevaatamisest" juurde