



TARTU LINNA ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMINE

Tartu Linnavalitsus LPMKO

2014

Lisa

Tartu Linnavolikogu 22.05.2014 otsuse nr. 00 juurde

Tartu 2014

Sisukord

Eessõna.....	2
Üldplaneeringu seosed teiste strateegiliste dokumentidega	2
Planeerimisalase olukorra kirjeldus	6
Tartu linna üldplaneering	7
Tartu linna ruumilise arengu põhimõtted	7
Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate mõjude hindamine ning säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine	7
Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused	7
Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused	10
Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine. Puhke- ja virgestusalade määramine	12
Teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuvälja asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine	12
Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine	13
Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine.....	15
Kaitsealused maa-alad ja üksikobjektid	15
Üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja riigikaitsealuste otstarbega maa-alade määramine..	16
Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu.....	16
Ettepanekud kehtestatud maakonnaplaneeringu täpsustamiseks.....	16
Detailplaneeringu koostamise vajadus ja järjestus ning majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks	16
Teemaplaneeringute ülevaatamine	17
Detailplaneeringute ülevaatamine.....	20
Järeldused.....	21

Eessõna

Ruumiline planeerimine, mis toimub üldplaneeringute ja detailplaneeringute kaudu ning hõlmab keskkonnahoidlike, kultuuriliste, majanduslike ja sotsiaalsete huvide tasakaalustamist, on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ja planeerimisseaduse järgi kohaliku elu küsimus ja kohaliku omavalitsuse ainupädevuses.

Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste kindlaksmääramisel, sest see on vastavat investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu aluseks ning käsitleb linna arengut tervikuna.

Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125) on valminud rohkem kui kaheksa aastat tagasi. See on piisav aeg selleks, et hinnata, kui palju ja mis viisil on planeering mõjutanud omavalitsusüksuse arengut ja vahepeal langetatud otsuseid.

Planeerimisseadus rõhutab kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu ülevaatamise vajadust, kuna üldplaneering on koos arengukavaga kohaliku omavalitsuse igapäevaste juhtimisotsuste langetamise üks olulisemaid alusdokumente.

Üldplaneeringu ülevaatamise põhirõhk peab olema strateegiliste eesmärkide täitmisel.

Üldplaneeringu seosed teiste strateegiliste dokumentidega

Üldplaneeringu ülevaatamisel on vaja analüüsida, kuivõrd on kohaliku omavalitsuse visiooni ning selle saavutamiseks üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, eesmäärke ja tingimusi arvestatud teiste arengudokumentide, sh kohaliku omavalitsuse, maakonna üldiste ja valdkondlike arengukavade jt arengusuuniste koostamisel ja vastupidi ning kuidas nende eesmärkide arvestamine või mitteamistamine on mõjutanud kohaliku omavalitsuse ruumilist arengut.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte vastavast analüüsisist.

Tartu maakonna arengustrateegia 2014-2020

Tartu linna üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtted ja koostamisel oleva Tartu kesklinna üldplaneeringuga (edaspidi kesklinna üldplaneeringu) määratavad ruumilise arengu eesmärgid vastavad Tartu maakonna arengustrateegia 2014-2020 seatud visioonile.

Nii võimaldab linna üldplaneering ja koostatav kesklinna üldplaneering realiseerida maakonna arengustrateegias toodud eesmärgipäraseid arendustegevusi üldvisiooni täitmiseks nagu näiteks akadeemiliste majade ehitamist kesklinna, mis pakuvad mõistliku hinnaga kvaliteetseid üürikortereid töökoha läheduses; kultuurikvartalite rajamist; tehnoparkide arendamist ülikoolidele kuuluval maal – Maarjamõisa, Oeconomicum, Tähtvere; Tartu kesklinna arengut ärikeskusena; sotsiaalkeskuste

rajamist, sh Tartu Tamme ja Anne sotsiaalkeskuste rajamine; Tartu südalinna kaubanduse elustamist. Tartu linna ümbersõidu rajamist – Idaringtee koos sillaga, Lääneringtee rekonstrueerimine koos raudteetunneli ja mitmetasandiliste ristmikuga, Põhjaringtee koos sillaga jne.

Arengustrateegia "Tartu 2030" (edaspidi Strateegia)

Strateegiaga määratud visiooni Tartu 2030 elluviimiseks on linna üldplaneeringuga antud kõik vajalikud võimalused. Nii võimaldab planeering näiteks Tartu Ülikooli, riigi ja linna koostöös ülikooli ajaloolise hoonestiku renoveerimist kesklinnas ja selle baasil ülikooli kesklinna kampuse arendamist Vanemuise tänavast kuni Botaanikaaiani; regiooni majandusele oluliste tööstusharude valdkondlikul võrkstruktuuril põhinevate tehnoloogia- ja arenduskeskuste rajamist aga ka transiitliikluse väljajuhtimist linnast jne.

Tartu linna arengukava aastateks 2013-2020 (edaspidi Arengukava)

Arengukavaga on määratud linna arengusuundumused aastateks 2013- 2020 ja muuhulgas arengusuundumuste elluviimiseks vajalikud ehitatavad või laiendatavad objektid. Enamusele objektidest on kehtestatud linna üldplaneeringuga koosõlas olevad detailplaneeringud. Analüüsist on selgunud, et üldplaneeringuline alus puudub lhastesse uue põhikooli ehitamiseks ja sisustamiseks (2015–2019), muuseumite ühishoidla rajamiseks. Nimetatud objektide asukoht ja ehitusõigus on vajadusel määratav linna üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega.

Tartu linna transpordi arengukava 2012-2020 (edaspidi Transpordi arengukava) ja Tartu linna transpordi arengukava tegevuskava 2012-2015, Tartu linna liiklusohutusprogramm 2011-2015 ja Tartu linna liiklusohutusprogrammi rakendusplaan 2011-2015

Eesmärgiga optimeerida liiklusvooge ning mõjutada transpordiliigi valikut säästvate transpordiliikide kasuks, tagades seejuures linna elanike liiklemisvajadused, majanduse arengu, keskkonnaseisundi paranemise ja liiklusohutuse kasvu, on koostatud Transpordi arengukava. Transpordi arengukava eesmärk on täpsustada linna arengudokumentides seatud eesmäärke ning luua alus transpordi plaanipärasele arengule ja selle rahastamisele. Ennekoike on Transpordi arengukava linnale praktiliseks töövahendiks, sest: 1) võimaldab pikemaajaliselt planeerida transpordivaldkonna tegevusi, määratleda nende elluviimise kulusid ja mõju linna arengule; 2) aitab linnavalitsusel välja töötada kestlikku transpordipoliitikat; 3) aitab määrata kindlaks eelarve proportsioone ja lihtsustada iga-aastast linnaeelarve menetlemise protsessi (täpsustada linnaeelarve kulustruktuuri). Eelarve koostamise aluseks on arengukava lisana koostatav tegevuskava. Transpordi arengukava ja selle tegevuskava koostamisel arvestati linna üldplaneeringuga ning seetõttu ei ole dokumendid omavahel vastuolus vaid toetavad teineteist ja toimivad ühtsena.

Tartu linna liiklusohutusprogrammi ja selle rakendusplaani eesmärk on kohaliku omavalitsuse tasandil liiklusohutusosalaste tegevuste korraldamine. Programmi üldpõhimõtted kajastuvad Transpordi arengukavas ja seega vastavad ka linna üldplaneeringule.

Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025

Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2012-2025 (ÜVK) on kokkulepe, mis lähtub selle koostamisel teadaolevast olukorrast ja soovist arendada ÜVKd kui head kompromissi vee-ettevõtja ning elanike vahel lähemate ja kaugemate eesmärkide saavutamise ning tartlaste elukvaliteedi parendamise huvides aastani 2025. ÜVK arendamise kava seab põhieesmärgiks tehniliste, majanduslike ja organisatoorsete lahenduste andmise ennekõike reoveepuhastuse efektiivsemaks muutmiseks ja lahkvoolse sademevee ärajuhtimiseks. Olulisel kohal on ka Meltsiveski veehaarde riskide maandamise ning kaasaegse veekäitluse süsteemi tagamine ning töökindluse tõstmine võimalikult väikese keskkonnamõjuga.

Kehtiv üldplaneering võimaldab kavandatud tegevuste elluviimist, kuid Kesklinna üldplaneeringu lahendus võib endaga kaasa tuua muutmise vajaduse seoses kogumisalade muutmisega.

Üldplaneeringu kaardi 10 muutmise vajadus tuleneb arendamise kava rakendamisest (üksikute puurkaevude sulgemine) ning asjaolust, et erinevalt üldplaneeringus määratust käsitletakse ÜVKs Anne veehaaret kümne puurkaevu grupina mitte ridaveehaardena.

Majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale positiivset mõju avaldavateks on järgmised tegevused ja strateegilised suunad, mis tuleb kinnitada üldplaneeringu edasiseks elluviimiseks:

- Anne veehaaret käsitleda 10 puurkaevugrupist koosnevana;
- üldplaneeringus näidatud puurkaevude staatus täpsustada igakordselt koostöös keskkonnaameti ja maaomanikuga.

Vajalik on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala kajastamine üldplaneeringus, mis on mõttekas pärast põhjavee tarbevaru hindamise töö tegemist.

Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava

Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava põhineb 2012. aastal valminud Tartu linna välisõhu strateegilisel mürakaardil.

Tegevuskava koostatakse müra ja selle mõju ohjamiseks, mürataseme vähendamiseks ning vaiksetes piirkondades mürataseme suurendamise vältimiseks. Tegevuskavas esitatakse müra ja selle mõju vähendamiseks kavandatud abinõude loetelu nende maksumus ja rakendaja ning rakendamise tähtsused. Kava näeb ette üldise tegevusena keskkonnamüraga arvestamise planeeringute ja arengudokumentide koostamisel ning teavitamise olulisuse. Planeeringute ja arengudokumentide koostamisel keskkonnamüraga arvestamiseks esitatakse ühtekokku 23 meetet. Tegevuskavas on määratletud vaiksed alad (lk 37-39), mis on meetmete nr 17 kohaselt säilitatavad ja kaitstavad, meetme 18 kohaselt tuleb võimalusel vaiksaid alasid juurde tekitada.

Üldplaneering keskkonnamüra problemaatikat kompaktselt ei käsitle.

Juhul, kui asutakse koostama uut linna üldplaneeringut on vajalik kavandatud meetmete ja vaikesete alade temaatika kajastamine planeeringus.

Kehtiva linna üldplaneeringu edasisel elluviimisel tuleb:

- Planeeringute ja teiste arengudokumentide koostamisel võtta arvesse välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskavas sätestatud ning rakendada ettenähtud meetmeid.
- Tagada planeerimise kaudu strateegilisel mürakaardil näidatud vaikesete alade säilimine ja kaitse.

Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeem, Hendrikson & Ko, 2006

Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemi eesmärgiks on luua üldine alus etapiviisilisele jalgrattateede võrgu projekteerimisele ja väljaehitamisele. Skeemiga on kavandatud kogu linna kattev jalgrattateede võrgustik ning määratud jalgrattateede väljaehitamise üldised põhimõtted, järjekorrad ja orienteeruvad mahud.

Tulenevalt koostatavast parkimise teemaplaneeringust ja kesklinna üldplaneeringust võib tekkida vajadus arenguskeemi kaasajastamiseks. Esikohale tuleb seada koostatud transpordi arengukava, liiklusohutuprogrammi ning teema- ja üldplaneeringute eesmärkide haakuvus arenguskeemiga. Korraldada tuleb jalgrattaliikluse arenguskeemi ülevaatamine ja kaasajastamine kergliikluse arengukava või skeemina.

Tartu linna energeetika arengukava II etapp, OÜ AAM Tallinn,1999.a (edaspidi Energeetika arengukava)

Energeetika arengukava eesmärgiks oli teha kindlaks asumite energiatarve, kaardistada tehnosüsteemid, koostada energiatarbimise prognoos 15-aastases perspektiivis, leida alternatiivseid lahendusi linna soojusvarustuse tagamiseks, määrata elektrijaotusvõrkude edasine areng, analüüsida kütuste kasutamise perspektiive ja esitada pikaajaline energeetika arengukava ning soovitud energiapoliitika elluviimiseks.

Üldplaneeringu lahendus on energeetika arengukava edasiarendus, millega määrati kaugküttepiirkonnad linnas. Arengukavast tulenevalt puudub vajadus üldplaneeringu muutmiseks.

Töö koostamisest on möödunud 14 aastat ning valdkonnas on toimunud mitmeid muudatusi, mis vajavad fikseerimist üldplaneeringus, kuid mille aluseks saab olla aktuaalne arengukava. Kaugkütte piirkondade muutmiseks ning alternatiivenergia kasutamise võimaldamiseks tuleb korraldada energeetika arengukava koostamine.

Kehtiva üldplaneeringu edasisel elluviimisel tuleb arvestada järgmisega:

- maasoojuse kasutamise kavandamisel on vajalik lähtuda koostatud uurimustööst "Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus;
- tuule ja päikeseenergia kasutamise kavandamisel on vajalik lähtuda koostatud uurimustööst "Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Taastuvate energiaallikate kasutamise 21. sajandi linnas".

Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Tartu linna territooriumi kohta kehtib Tartu linna üldplaneering ja järgmised teemaplaneeringud:

Jrk. nr	Üld/teemaplaneeringu nimetus	Kehtestamise kuupäev
1.	Tartu vanalinna regenererimisprojekt ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur	19.10.1995
2.	Filosoofi, Riia, Väike-Tähe, Võru tn piirkonna üldplaneering	8.05.1997
3.	Vana-Ihaste üldplaneering	9.09.1999
4.	Supilinna linnaosa üldplaneering	18.10.2001
5.	Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Jalgrattateede arenguskeem"	10.05.2001
6.	Teemaplaneering "Vabaõhu mängu - ja spordiväljakud"	11.04.2002
7.	Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering	20.06.2002
8.	Emajõe kalda - ja sildumisrajatiste teemaplaneering	13.02.2003
9.	Toomemäe üldplaneering	27.03.2003
10.	Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljöövärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused"	18.02.2010
11.	Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng"	20.05.2013

Järgnevalt esitatakse kokkuvõtte linna üldplaneeringu ja teemaplaneeringute ülevaatamisest, mille käigus selgitati välja:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

Tartu linna üldplaneering

Tartu linna üldplaneering koosneb seletuskirjast (93lk) ja joonistest (18 joonist). Seletuskiri ja joonised on omavahel seotud. Selguse mõttes esitatakse ülevaade üldplaneeringu peatükkide kaupa.

Tartu linna ruumilise arengu põhimõtted

Tartu linna ruumiline planeerimine toimub linnasüdamest lähtuvate erineva juhtfunktsiooniga maa-alade sektorialase arendamise kaudu, kus tasakaalustatult arvestatakse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega.

Ruumilise arengu põhimõtted kajastuvad eri funktsioone kandvate maa-alade arendamise suundades. Analüüsinud nimetatuid on selgunud, et ruumilise arengu põhimõtete elluviimiseks puudub vajadus uue üldplaneeringu koostamiseks, küll aga vajab sõnastus korrigeerimist ja täiendamist, seda eriti kesklinna arengu prioriteetseks seadmise eesmärgil.

Kesklinna arendamise prioriteetsuse kajastamine saab toimuda kesklinna üldplaneeringuga, millega tehakse ettepanek linna üldplaneeringu vastava osa täiendamiseks.

Kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavad võivate mõjude hindamine ning säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine

Tartu linn on järginud üldplaneeringuga seatud säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi. Üldplaneeringuga seatud säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi on võimalik jätkuvalt ellu viia läbi teemaplaneeringute ja detailplaneeringute ning valdkondade arengukavadega.

Konfliktalana välja toodud Anne – Ihaste luha-ala osas on selgumisel kaitseala moodustamise küsimused. Arvestades reaalse huvi puudumist kanali rajamiseks, sellega kaasnedavad võivaid ettearvamatuid muutusi Emajõe hüdroloogilises režiimis (likvideeritakse oluline jõevee puhverala üleujutuste vastuvõtmiseks), Ropka silla rajamise komplitseeritust kanali kavandamisel või olemasolul ning taotlust luua Ropka - Ihaste maastikukaitseala, tuleb üldplaneeringu edasisel elluviimisel loobuda uue kanali kavandamisest Anne-Ihaste luhale.

Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

Üldosa. Kehtestatud maa-alade kasutamise- ja ehitustingimused on olnud aluseks seaduses ette nähtud maakorralduslike toimingute teostamisel, detailplaneeringute kehtestamisel ja projekteerimistingimuste määramisel.

Linna territooriumil on üldplaneeringule tuginedes läbi viidud enam kui paarkümmend arhitektuurivõistlust. Õiguskantsler on vahepealsel perioodil andnud õigusliku hinnangu ja soovitusel õiguspärasuse ja hea halduse tava järgimiseks arhitektuurivõistluse korraldamise nõude osas üldplaneeringus. Kirjas on rõhutatud, et võitluse läbiviimise nõue ei saa olla absoluutne, vaid enne

iga konkreetse arhitektuurivõistluse korraldamise kohustuse kehtestamist (nt detailplaneeringu või projekteerimistingimuste menetluses) peab linn täiendavalt hindama ja põhjendama vastava arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust. Nii tuleks üldplaneeringu vastavat peatükki täiendada arvestades, et arhitektuurivõistluse korraldamise nõue kehtestatakse igakordselt kaalutud vajadusel ja eesmärkidest lähtuvalt. Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustuse kehtestamisel kaalub linn arhitektuurikonkursi vajalikkust ja konkursi korraldamise vormi. Seejuures peab olema alati võimalik arvestada ka krundi omaniku soove.

Üldplaneeringust tuleb eemaldada üldine nõue suurema kui 1200m² ehitusaluse pindalaga hoone ehitamiseks arhitektuurivõistluse korraldamise kohta. Täpsustama peab, mis asukohas ja/või funktsiooniga hoonete puhul arhitektuurivõistlust kaaluda tuleb.

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 regulatsiooni kehtestamiseks.

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:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 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 jõustumisel (eeldatavalt juulis 2015) üldplaneeringus enam täpsustada üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi.

Eelnevast tulenevast on uue üldplaneeringu koostamine maa- ja veealade kasutustingimuste osas tulevikus vajalik.

Elamumaad. Elamuehitus (detailplaneerimine, projekteerimine ja ehitamine) on toimunud vastavuses linna üldplaneeringuga.

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

Linnalise keskkonna arendamise eesmärgil on otstarbekas kaaluda kesklinna lähipiirkonnas, väljaspool miljöalaseid kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral kolme-nelja korruseliste hoonete lubamist (nt. Mäe ja Roosi 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.

Arvestades rahvastiku- ja linnastumistrende tuleb üldplaneeringu edasisel elluviimisel tähtsustada kvalitatiivset planeerimis- ja arengumudelit kvantitatiivse kasvu ees, pöörates tähelepanu miljöo parandamisele ja funktsionaalsele rikastamisele eeskätt kesklinnas ja kesklinnalähises jalakäiguvööndis aga ka Jaamamõisa elamupiirkonnas, mille kujundamisel kortermajade piirkonnaks loob võimaluse luua uue kvaliteediga, säästva arengu põhimõtetest lähtuva planeeringuga linnaosa.

Üldplaneering peab andma süsteemsema lähenemise - arengueelistustest kesklinnas tulenevad suunad, täpsustada kaalutlustingimused eesmärgiga saavutada juba detailplaneeritud ja ka pooleliolevate elamuarenduste lõpuni ehitamine jne. Samuti tuleb elumumaade arengu küsimused siduda lähivaldade analoogsete küsimustega.

Üldplaneeringuga on määratud asumite piirid ja elanike arv asumites. Arvestades korralise rahvaloenduse tulemusi, teostatud analüüse 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.

Väiketootmis- ja ärimaad. Väiketootmis- ja ärimaade osas ei ole nimetatud funktsiooniga hoonestuse areng väljunud üldplaneeringuga ette antud piiridest. Probleemiks on osutunud ärimaa otstarbe vähenemine osakaal tootmismaa otstarbe kõrval. Nii elamupiirkondades kui ka mujal on otstarbekas olemasolevasse keskkonda tuua teisi piirkonda teenindavaid funktsioone (pood, majutus, söögikoht vms). Piisavalt paindlik maakasutus toetab väikeettevõtlust ja vähendab bürokraatiat.

Tööstusmaad. Tööstusmaade areng on toimunud vastavuses üldplaneeringuga. Planeeringu edasisel elluviimisel tuleb arvestada, et linna haldusterritooriumil puudub võimalus suuremate tööstusobjektide ehitamiseks. Seoses Raadi kultuurilinnaku kavandamisega tuleb analüüsida, kas ja millises ulatuses säilitada tööstusmaa Roosi tänava ja Raadi kruusakarjääri vahel ning vajadusel kaaluda üldplaneeringu muutmist.

Kaubandus- ja teenindusettevõtete maad. Kaubandus- ja teenindusettevõtteid on võimalik jätkuvalt 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. Linn on analüüsinud olemasolevate ja kavandatavate kaubanduskeskuste asukohti. Ostukeskuste jätkuval lisandumisel võib kujuneda olukord, kus pakkumine on ületanud nõudluse ning linn seisab tulevikus olukorra ees, kus investeeringud tehnilisse taristusse ei ole olnud põhjendatud ning linna haldusterritooriumil on maakasutus ebaefektiivne. Eesmärgiga täpsustada jaekaubanduskeskuste täiendavat kavandamist, vajab nimetatud küsimus üldplaneeringus täpsemat suunamist.

Ühiskondlike hoonete maad. Ülikoolide ja teiste kõrgemate õppeasutuste ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum maad on üle vaadatud ja nende asukoht ning juhtotstarve täpsustatud vastava teemaplaneeringuga. Hoolekande- ja tervishoiuasutused, haridusasutused ja koolieelsed lasteasutused, Kultuuri- ja spordiasutuste ning noorsooasutused on ehitatud, või nende ehitamist detailplaneeringuga kaalutud vastavuses üldplaneeringuga. Üldplaneeringust erinevalt on lisandunud täiendavaid koolieelseid lasteasutuste asukohti ja reserveeritud hoone põhikoolile (Pepleri 1 a, Salme 1 a jne), kuid see ei ole vastuolus üldplaneeringu põhilahendusega (maad on ka üldplaneeringus ühiskondliku otstarbega). Lahendamist vajab lhaste põhikooli asukoht, mis linna üldplaneeringus ei kajastu. 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.

Veealad. Tartu linnas asuvad veealad on Emajõgi, Anne kanal, Supilinna tiik ja Raadi järv. Nimetatud veealad jäävad avalikku kasutusse. Seoses Ropka - lhaste kaitseala moodustamisega tuleb lõpetada maa reserveerimine Anne uue sõudespordikanali rajamiseks lhaste luhale. Arvestades asjaolu, et Supilinna tiik ei ole avalike veekogude nimekirjas, tuleb vastavalt muuta ka üldplaneeringu sõnastust.

Kalmistute maad. Kasutatakse seniseid, üldplaneeringus nimetatud kalmistuid. Koos maavalitsuse ja lähivaldadega tuleb analüüsida võimalikke kalmistute laiendamisi ja/või uute rajamise vajadust seoses linna lähiümbrusesse kavandatud elurajoonidega.

Kokkuvõte. Eelnevast tulenevast on tulevikus uue üldplaneeringu koostamine maa- ja veealade kasutustingimuste määramise osas (arhitektuurivõistluse küsimused, elamumaade kavandamisega seonduv, kaubanduskeskuste asukohtade küsimused jne.) tulevikus vajalik.

Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja kasutamistingimused

Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustegevus miljööväärtuslikel hoonestusaladel (*edaspidi miljööaladel*) on toimunud vastavuses alade kaitse alla võtmise eesmärkidega. Toimunud on Karlova miljööalade inventariseerimine, kehtestatud on teemaplaneering. Lõpp-etapis on analoogne planeering Supilinna linnaosas. Pärast miljöö-alade määramist ning restaureerimistoetuste süsteemi jõustumist on oluliselt paranenud miljöö-alade ilme - teostatud on hoonete renoveerimistöid, värvitud on maju ja restaureeritud rohkesti arhitektuuridetaile.

Üldplaneeringuga on määratud miljööalad ning kaitse eesmärgid alade kaupa. Nõuded planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks miljööaladel on üldplaneeringust tulenevalt seni sätestatud Tartu linna ehitusmääruses. Vastav viide varasemale 2003. a ehitusmäärusele on üldplaneeringu punktis 1.2. vananenud. Tartu Linnavalikogu 19.12.2013 määrusega nr 7 on kehtestatud uus ehitusmäärus. Vastavalt õiguskantsleri seisukohale, mis on väljendatud kirjas Tallinna Linnavalitsusele (12.12.2005 nr 6-4/ 051025/0507391) ei saa miljööalade kaitse- ja

kasutustingimusi kehtestada kohaliku omavalitsuse määrusega. Kaitse- ja kasutustingimused tuleb kehtestada kas linna üldplaneeringus, üldplaneeringu teemaplaneeringus või detailplaneeringutes, mis on ühiskondlikud kokkulepped. Lisaks on Riigikogu menetluses hetkel uue planeerimiseseaduse ja ehitusseadustiku eelnõud (eeldatav jõustumise aeg 1. juuli 2015), mille kohaselt ei nähta enam ette volitusnormi ehitusmääruste kehtestamiseks kohalike omavalitsuste poolt ja olemasolevad ehitusmäärused muutuvad seadusega vastuolus olevas osas kehtetuks (sh muutub kehtetuks ehitusmääruses antud miljöölade kaitse- ja kasutustingimuste regulatsioon ning jääb kehtima vaid sisepädevuse jagamise regulatsioon).

Teemaplaneeringute koostamine on aeganõudev protsess. Selge on, et olemasolevate ressurssidega oleks kõikidele miljöölade ühtse teemaplaneeringu menetlemine raske. Samas oleks selleks ajaks, kui jõustuvad uus planeerimiseseadus ja ehitusseadustik, on vaja praegu ehitusmääruses sätestatud miljöölade nõuded katta teemaplaneeringu(te)ga, et tagada miljöölade edaspidine kaitse.

2005. aastal kehtestatud linna üldplaneeringus lähtuti miljöölade määramisel põhimõttest, kus linnaehituslikku miljööd kujundavad nii krundijaotus, arhitektuur, haljastus kui tänavavõrk. Miljööväärtuslikeks loetakse just neid alasid, kus eelnimetatu on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Samas on praeguseks ajaks selgunud, et nii mõnegi miljööala osa või ka ala tervikuna ei kanna eeltoodud tunnuseid, seetõttu vajaksid miljöölade piirid ja alade väliste üksikobjektide loetelu ülevaatamist. Alates 1995. a tehtud töö linnaehituslike kaitsealade ja hiljem nende alusel moodustatud miljöopiirkondadega näitab, et nende arvu ja territooriumi jätkuv suurendamine pole otstarbekas. Pigem tuleks hakata vaatlema tervet linnasarast ühtse tervikuna ja rakendada erinevatel ajastutel ehitatud hoonestuse renoveerimisel nende arhitektuuristiilist lähtuvaid ehitusvõtteid. See võimaldaks loobuda uute miljöölade moodustamisest ja mõnede olemasolevate miljöölade pindalaid vähendades saaks jätta alles vaid nende kõrge väärtusega tuumikalad. Miljööala mõistet piiritledes peaksid nende hulka Tartus kuuluma esmajoones vaid kõrge arhitektuuriajaloolise väärtusega, asumitena säilinud ja sarnase algse funktsiooniga alad nagu näiteks Kesk- Karlova tuumikala, Supilinna ajalooline osa jt.

Vajalik on analoogselt Karlova ja Supilinna miljööladele koostatud teemaplaneeringutega määrata kaitse- ja kasutustingimused ka teiste miljöölade kohta. Seda saab teha:

- koostades kõikide miljöölade kohta kas ühtse üldplaneeringu teemaplaneeringu või üksikud teemaplaneeringud.
- täiendades linna üldplaneeringut, võttes teemaplaneeringutes juba väljatöötatud tingimused aluseks analoogse hoonestuslaadiga miljööladele.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine. Puhke- ja virgestusalade määramine

Linna rohelise võrgustiku kujundamisel on järgitud rohe- ja puhkealade struktuuri maakondlikku tasandit - Emajõe maastikulise rohekoridori säilitamine, ning ülelinnalist tasandit - ülelinnaliste üldkasutatavate haljasalade ja Emajõe rohekoridori säilitamine ja haljasmaade korrastamine (kujundamine kas pargiks või parkmetsaks).

Üldplaneeringuga määratud planeerimis- ja kasutustingimused looduslike haljasmaade osas, kesklinna ja üleminekutsoonis haljasmaade osas, ajalooliste parkide, elamurajoonide haljasmaade ning äri- ja tootmishoonete rajoonide haljasmaade osas on toimunud ning nende alusel saab jätkata planeeringu edasist elluviimist. Ülevaatamist vajab tingimus, kus väikeelamute rajamisel 600-900 ruutmeetriste kruntide puhul võib hoonestusala olla kuni 35% krundi pindalast, minimaalne haljastuse osakaal krundi pinnast on 50%. Nimetatud tingimuste alusel ei ole võimalik hoonestada krunte ajaloolises väljakujunenud linnakeskkonnas - miljööväärtuslikel hoonestusaladel ja vanalinnas. Seetõttu tuleb üldplaneeringu ülevaatamise ühe tulemusena määratleda tingimused, mil on lubatav üldplaneeringust erinevat lahendust või lahendust ei loeta üldplaneeringu põhilahendust muutvaks (põhilahendust muutvaks loetakse olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist).

Kavandatud rohelise võrgustiku edasiseks elluviimiseks on vaja jätkata looduslike rohumaade metsaparkideks kujundamist Annelinna ja Ihaste elamurajoonide vahel, jätkata tuleb kallasradade avamist ja korrastamist planeeringutega (möödapääs Veeteede Ameti sadamas Väike-Turu 10, kallasrada avaturust kuni Idaringtee valmiva sillani, kallasrada Lodjakojust linna piirini).

Linna üldplaneeringus on juhitud tähelepanu mitmele kitsaskohale rohevõrgustiku kujundamisel. Haljasalasad napib peamiselt Emajõe paremkalda linnaosades – Ropkas, Veerikul, Tammelinna (Uus-Tammelinna asum), Ränilinnas, Vaksalis ja Varikul. Tartu linna rohe- ja puhkealade võrgustiku probleemiks on selle katkendlikkus. Isegi Emajõe rohekoridor kesklinnas kitseneb kohati vaid mõne meetrini, mõnes kohas aga katkeb üldse (turu ja sadama aladel). Paljud rohealad on rohevõrgustikust isoleeritud.

Rohevõrgustiku linnasisese ja linna lähipiirkondade sidususe tagamiseks, parkide, jalutussuundade, kallaste, mängu- ja spordiväljakute kujundamise põhimõtete väljatöötamiseks vajab koostamist vastavaid teemasid täpsustav teemaplaneering.

Teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuvälja asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Linna liiklusskeemi, sh. sildade ehitamist on arendatud vastavuses üldplaneeringuga. Koostatud on Tartu linna idapoolse ja põhjapoolse ringtee rajamise eelprojektid. Maanteeamet on koostanud Tartu linna läänepoolse ringtee rekonstrueerimise tööprojekti. On realiseeritud Petseri raudteeharu eritasandiline ristmik. Ringtee tänav on rekonstrueeritud Võru tn - Turu tn vahelisel lõigul. Käimas on Tartu linna idapoolse ringtee silla ehitustööd. On rajatud Vabadussild. Marja ja Lubja tänavate

ühendamiseks on ladustatud endine raudsild Supilinnas. Täiendavate sildade vajadust saab hinnata juhul kui algatatakse uue üldplaneeringu koostamine. Praeguse liiklusprognoosi põhjal otsest mootorsõidukite sildade täiendavat planeerimist vaja pole, kuid situatsioon võib muutuda uute prognooside koostamisel pärast kehtiva üldplaneeringu liikluskonstruktsiooni järk- järgulist realiseerimist. Kõrgkoolide teemaplaneeringuga kavandatud kesklinna ja Maarjamõisa linnaosi ühendava kergliiklussilla osas on 2014. a koostamisel asukohavaliku ja tasuvuse osas vastav töö. Jalgrattateede teemaplaneeringu alusel on koostatud Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskonstruktsioon (Hendrikson & Ko, 2006). Üldplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt on realiseeritud mitmeid jalgratta- ja jalgteid (Võru tn, Ihaste tee, Ringtee tn, Aruküla tee jne) ja jalgrattaradu (Kesk tn, Veski tn). Tartu lennujaam on rekonstrueeritud rahvusvahelistele regulaarlendudele vastavaks tehniliselt ja maandumisraja pikkuse osas.

Üldplaneering ei vaja nimetatud teemade osas muutmist ega täiendamist.

Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine

Ühisveevärk ja kanalisatsioonisüsteem. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi arendamine on toimunud vastavalt üldplaneeringuga seatud eesmärgile võimaldada kõigile soovijaile võrguga liitumine ning kujundada linnas välja lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem. Nimetatud eesmärgi täitmiseks on toimunud trasside ehitamine, amortiseerunud puurkaevude sulgemine jne vastavalt üldplaneeringule.

Üldplaneeringu edasine elluviimine saab toimuda üldplaneeringu eesmärgi ja ülesannetega vastavuses arvestades Ühisveevärgi- kanalisatsiooni arendamise kavas 2012-2025 seatud eesmärgi. Juhul, kui tulevikus asutakse koostama uut linna üldplaneeringut, tuleb kaasajastada ka ühisveevärki ja kanalisatsioonisüsteemi puudutav osa.

Kaugküte. Kaugküttevõrgu arendamine on käinud üldplaneeringus sätestatu kohaselt. Planeeringute ülevaatamise käigus on linnas majandav kaugkütte ettevõtte teinud ettepaneku kaugküttepiirkondade muutmiseks. Ettepaneku põhjendused aga ei tingi otseselt linnavalitsuse hinnangul üldplaneeringu muutmise vajadust. Samas on suurim maagaasi võrguettevõtte huvitatud sellest, et kaugküttepiirkondade regulatsioon muutuks neile soodsamas suunas.

Kaugkütte piirkondade muutmise ning energiamajanduse situatsiooni ja perspektiivide kaardistamise aluseks saab olla põhjalik valdkondlik uurimustöö (ja/või valdkondlik arengukava), mille alusel on võimalik muutmise vajaduse määramine.

Üldplaneeringu edasine elluviimine saab toimuda üldplaneeringu eesmärgi ja ülesannetega vastavuses. Edasisel realiseerimisel tuleb lisaks üldplaneeringus sätestatule lähtuda järgnevast:

Üldplaneeringu rakendamise käigus on täpsustunud alternatiivsete kütteviiside kasutus. Üldplaneeringu alapunktis 9.2.3.1. nimetatud ökoloogiliselt puhtama või vähem kohalikku õhusaastet tekitava kütteviisina tuleb käsitleda eelkõige:

1) Maasoojust, mille kasutamise kavandamisel tuleks lähtuda uurimustöös "Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus" (AS Maves 2012) ette nähtud tingimustest ja korrast.

2) Tuule- ja päikeseenergiat, mille kasutamise kavandamisel tuleb lähtuda uurimustöös "Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Taastuvate energiaallikate kasutamise 21. sajandi linnas" (Hea Uus Linn OÜ 2013) ette nähtud tingimustest ja korrast.

3) Biogaasi ja elektrit.

- Tulenevalt euro kasutusele võtmisest Eesti Vabariigis on vajalik üldplaneeringu alapunktis 9.2.6. nimetatud väärtused teisendada kehtivaks valuutaks. Arvestamisel kasutada summat 77 eurot /kW.
- Tulenevalt kaugkütteseaduse regulatsiooni muutusest puudub vajadus piirhinna kooskõlastamiseks linnavalitsusega.
- Üldplaneeringus näidatud piirkondasid ühendavate perspektiivsete torustike paiknemine tuleb otsustada igakordselt lähtuvalt kujunenud situatsioonist ja otstarbekusest.

Juhul kui üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel otsustatakse selle muutmise vajadus - tuleb kaasajastada ka kaugkütet puudutav osa.

Uute, järjest levinumate, kütteviiside: kaugjahutuse, soojuspuuraukude, maakütte, päikese- ja tuuleenergia kasutuse kajastamine oleks üldplaneeringus vajalik, kuid see on otstarbekas pärast energeetika valdkonda terviklikult haarava arengukava koostamist.

Gaasivõrk. Gaasivõrgu ehitus on toimunud vastavalt tehnilistele vajadustele ja võimalustele arvestades üldplaneeringus sätestatud. Suuri investeeringuid võrgu arendamisse ja ringistamisse tehtud ei ole.

Ülevaatamise käigus on tehtud koostööd piirkonnas tegutsevate võrguettevõtetega. Suurim maagaasi võrguettevõtte AS Gaasivõrgud on huvitatud sellest, et kõigil tehnovõrkude valdajatel oleks Tartu linnas võrdsed tingimused oma võrkude arendamiseks ning uute klientide liitmiseks oma võrguga, mis praegu on seoses kaugküttepiirkonnaga pärsitud. Samuti leiab ettevõtte, et vajalik on üldplaneeringu kaardi nr 15 muutmine fikseerimaks kaasajastatud olemasolevate ja perspektiivsete magistraalsete torustike paiknemine. Täiendavate maaeralduste või funktsioonide määramist ei taotle. Teised maagaasi võrguettevõtted pole avaldanud soovi üldplaneeringu muutmiseks.

Linnavalitsus leiab, et planeeringulahenduse osaline realiseerumine (perspektiivsete torustike muutumine olemasolevateks) ei ole piisav põhjendus üldplaneeringu muutmise algatamiseks.

Juhul kui üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel otsustatakse selle muutmise - tuleb kaasajastada ka gaasivõrku puudutav osa.

Elektri põhivõrk. Toimunud on Emajõe alajaama ning Tartu–Emajõe–Ülejõe 110 kV kaabelliini ehitus ja Lemmatsi alajaama rekonstrueerimine ning kasutusest välja jäänud õhuliinide likvideerimine. Elektri põhivõrgu arendamine jätkub vastavalt tehnilistele vajadustele ja võimalustele vastavalt üldplaneeringus sätestatule. Üldplaneeringu maakasutuse lahenduses on arvestatud elektriliinide kaitsevöönditega. Juhul, kui õhuliine asendatakse maakaabliga ning selle tõttu vabaneb endise kaitsevööndi likvideerimisega maareserv (Ringtee äärsetel aladel, Lemmatsi AJ ühendus Tartu AJ-ga), saab maa-alale koostada linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav(ad) detailplaneering(ud). Kesklinna läbivate õhuliinide likvideerimise eelduseks on Karlova alajaama ehitus ning hetkel detailplaneeritavate Tööstuse ja Ropka alajaamade rekonstrueerimine. Kesklinna läbivate õhuliinide likvideerimiseni jõutakse koostatava Eesti elektrisüsteemi arengukava kohaselt 2030 aastal.

Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine

Koostatud on detailplaneeringud ja asutud arendustegevusele või hooned ehitatud praktiliselt kõikides üldplaneeringu p.10.1. nimetatud lõikudes kalda ehituskeeluvööndit vähendades Keskkonnaministeeriumi 04.05. 2006. kirjas nr 16-6/9544-4 on muuhulgas märgitud, et Pikk 65 lõunapiiri ja Tartu linna piiri vahelisel alal saab ehituskeeluvööndi vähendamise suhtes seisukoha anda pärast Ropka - Ihaste maastikukaitseala piiride kinnitamist. Käesoleval ajal on keskkonnaministeeriumis vastav määruse eelnõu menetluses, mille kinnitamise järel saab täpsustada ka kalda ehituskeeluvööndi. Kalda ehituskeeluvööndi ulatus vajab linna haldusterritooriumil täpsustamist ja vajadusel muutmist.

Kaitsealused maa-alad ja üksikobjektid

Üldplaneeringu kehtestamise järel on jätkunud mälestiste kaitsekohustuse teatiste väljastamine ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine ehitus- ja renoveerimistöödeks.

Linna üldplaneeringus antud arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- ja kunstimälestiste nimekirjad on koostatud riigi poolt 1997 kinnitatud erinevate õigusaktide põhjal. Vahepealsel ajal on muutunud arusaamad mälestise tunnuste kohta. Praeguseks ajaks on selgelt ilmnenuv vajadus üldplaneeringus antud nimekirja ülevaatamiseks eesmärgiga teha ettepanekuid üksikobjektide kaitse alla võtmiseks, kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekute tegemine saab parimal moel toimuda läbi planeerimisemenetluse läbinud üldplaneeringu või detailplaneeringu.

Planeeringu kehtestamise järgsel ajal on linna territooriumil, sh. linna üldplaneeringuga määratud hoonestusaladel leitud mitmeid kaitsealuseid taimi. Uute võimalike kaitse- või hoiualade moodustamine ei pea tooma kaasa linna üldplaneeringu muutmise vajadust, kuna kaitsealade kaitse-eeskirjade muutmist või uute kaitsealade moodustamist pärast üldplaneeringu kehtestamist ei saa käsitleda üldplaneeringu muudatusena planeerimisseaduse § 9 lõike 7 tähenduses

Üldiste riigikaitseliste vajaduste arvestamine ja riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Riigikaitseliste otstarbega asutuste areng on toimunud vastavuses üldplaneeringuga. Kesklinna üldplaneeringu mahus koostatud kesklinna arengustrateegiaga on seatud eesmärgiks koondada kesklinna linna-, riigiasutused, muudes linnaosades võivad olla vaid asutuste harukontorid, strateegia kohaselt on vaja, et elanikele teenuseid pakkuvate ettevõtete (nt võrguettevõtted) harukontorid paikneksid keskklinnas. Nimetatu raames on vajalik kaaluda variante Lõuna prefektuuri kodakondsus- ja migratsioonibüroo või selle Tartu teeninduse toomiseks südalinna kesklinna üldplaneeringu koostamise mahus.

Ettepanekud linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Üldplaneeringus toodud tingimusi on arvestatud detailplaneeringute koostamisel.

Ettepanekud kehtestatud maakonnaplaneeringu täpsustamiseks

Kuna Tartu Maavalitsus on asunud koostama uut maakonnaplaneeringut, ei analüüsita seni kehtivat planeeringut. Asustuse suunamisega seonduvalt peab planeeringu koostamisel täiendavalt hindama valglinnastumise mõjusid Tartu linna tänavavõrgule, sotsiaal- ja haridusvaldkonnale, teha tuleb ettepanekud planeeringus valglinnastumise negatiivsete mõjude vältimiseks Tartu linna lähialadel, sh. Tartu linna ja lähitagamaa vaheliste transpordivoogude vähendamiseks läbi sotsiaal-, haridus ja teenindusobjektide rajamise lähivaldadesse, teha tuleb ettepanekud Tartu linnaregiooni suuruse, linliku asustuse elanike arvu ja asukoha piiritlemiseks.

Detailplaneeringu koostamise vajadus ja järjestus ning majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu kehtestamise järgsel perioodil on linna ruumilise arengu suunamine toimunud peatükis toodud planeeringute kaudu. Arvestades ajas toimunud muutusi ruumilisel planeerimisel vajab detailplaneeringute koostamise järjekord täpsustamist, eelistades kesklinna ja selle lähiümbruse arengut. Arvestades elanike arvu prognoosi, eluasemenõudlust, kaubanduspindade vajadust jms ning pidades silmas majanduslike võimalusi üldplaneeringu elluviimiseks on võimalik, et seda tuleb teha äärelinna ja linna lähiala arvelt. Seetõttu on käsitletava peatüki osas tulevikus vajalik teha täpsustusi ja üldistusi, mis võimaldaksid teha linna ruumilise arengu suunamisel tänapäeva arengusuundumustele ja linna arengu vajadustele vastavaid otsuseid linna arengu teistes strateegilistes dokumentides. Vaatamata sellele, et kõik praegu üldplaneeringus nimetatud arengueelistused ja sellest tulenevalt ka vajalike detailplaneeringute nimistu ei ole üheselt sama tänase päeva suundumustega, ei ole need vastuolus üldplaneeringu põhilahendusega. Küll aga arvestades uuringut „Tartu linna elamuehituse dünaamika ja eluasemenõudluse prognoos“ peab linn

võtma seisukoha, kus üldplaneeringuga vastuolus olevate täiendavate elamumaade planeerimine või elamumaade ümberplaneerimine väikeelamutest korruselamumaaks ei ole aktsepteeritav. Erandi saaks teha:

- kesklinna lähipiirkonnas, väljaspool miljööalasi kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral kolme-nelja korruseliste hoonete lubamist (nt. Mäe ja Roosi tänavate piirkond, Aida, Kalevi ja Aleksandri tn Malmi tn - Jõe tn piirkond, Päeva tn - Pargi tn vaheline ala, Jakobi mäe piirkond jne),
- olemasolevate hoonete ümberehitamiseks elamuteks, juhul kui neile ei leita sobivamat funktsiooni,
- Jaamamõisa elamupiirkonnas, mille kujundamisel kortermajade piirkonnaks loob võimaluse luua uue kvaliteediga, säästva arengu põhimõtetest lähtuva planeeringuga linnaosa.

Samuti on vaja rõhutada, et arvestades praeguseks detailplaneeringutega kaetud elamumaade hulka ja linna piiratud võimalusi, tuleb uute vastavasisuliste detailplaneeringute koostamise algatamise eelselt tõsiselt kaaluda linna võimalusi tagada elamupiirkondade lisandumisega linnaruumi vajalik tänavavõrk, piirkonna ühiskondliku transpordiga varustus, haridus- ja sotsiaalsfäär ning tehnilise infrastruktuur ja puhkealad. Seetõttu võib lähtuvalt asukohast olla uute elamualade arendamise eelduseks arendaja panus üldkasutatava taristu ja keskkonna loomisse.

Ühtlasi peab linn selgelt väljendama oma positsiooni eelisarendada kesklinna selle tihendamise ja avalike funktsioonide mitmekesistamise läbi.

Samuti tuleb fikseerida nõue, et vabaaja- ja kaubanduskeskuste planeerimine saab toimuda vaid üldplaneeringuga määratud kaubandus- ja teenindusettevõtete maal (v.a. menetluses olevad detailplaneeringud) ning üle 2000 ruutmeetrise pinnaga kaubanduskeskuse detailplaneeringu koostamise või olemasoleva hoone kasutamise otstarbe kaubandushooneks muutmise eelselt tuleb teostada sotsiaal- majanduslike mõjude uuring.

Teemaplaneeringute ülevaatamine

Tartu vanalinna regenereerimisprojekt ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuur

Nimetatud planeering muutub kehtetuks pärast kesklinna üldplaneeringu kehtestamist.

Filosoofi, Riia, Väike-Tähe, Võru tn piirkonna üldplaneering

Planeeringu alusel on koostatud detailplaneeringud, mida ei ole asutud ellu viima. Planeering on jätkuvalt aluseks piirkonna arengule.

Vana-Ihaste üldplaneering

Planeeringu alusel on koostatud detailplaneeringuid ja väljastatud projekteerimistingimusi. Planeering on jätkuvalt aluseks piirkonna arengule.

Supilinna linnaosa üldplaneering

Nimetatud planeering muutub kehtetuks pärast teemaplaneeringu "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" kehtestamist.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Jalgrattateede arenguskeem"

Teemaplaneeringu alusel on koostatud Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeem (Hendrikson & Ko, 2006). Jalgrattaliikluse arenguskeemi täiendamiseks tuleb koostada kergliikluse arengukava.

Teemaplaneering "Vabaõhu mängu - ja spordiväljakud"

Planeering on oma rolli täitnud - uute mänguväljakute rajamine on toimunud planeeringule vastavalt. Samas on planeering nüüdseks moraalselt vananenud ja vajavad ülevaatamist. Planeeringu teemad on lahendatavad rohevõrgustiku linnasisese ja linna lähipiirkondade sidususe tagamiseks, parkide, jalutussuundade, kallaste, mängu- ja spordiväljakute kujundamise põhimõtete väljatöötamiseks teemasid täpsustava teemaplaneeringuga.

Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering

Planeeringuala kohta on koostatud Eesti Rahva Muuseumi ala käsitlev detailplaneering ja Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering ("Raadi Halli" detailplaneering). Viimane neist on muutnud linna üldplaneeringut. Seega kehtib Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneeringut teemaplaneeringuna selles ulatuses, mis ei ole vastuolus linna üldplaneeringuga.

Emajõe kalda - ja sildumisrajatiste teemaplaneering

Planeering on oma rolli täitnud - paadisadamate asukohavaliku järgi on rajatud sildumisalasid ja rajamisel on paadisadamad. Samas on planeering nüüdseks moraalselt vananenud ja vajavad ülevaatamist. Planeeringu teemad on lahendatavad rohevõrgustiku linnasisese ja linna lähipiirkondade sidususe tagamiseks, parkide, jalutussuundade, kallaste, mängu- ja spordiväljakute kujundamise põhimõtete väljatöötamiseks teemasid täpsustava teemaplaneeringuga.

Toomemäe üldplaneering

Planeeringu alusel on koostatud detailplaneeringuid ja väljastatud projekteerimistingimusi. Planeering on jätkuvalt aluseks piirkonna arengule.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused"

Planeeringu alusel on koostatud detailplaneeringuid ja väljastatud projekteerimistingimusi. Planeering on jätkuvalt aluseks piirkonna arengule.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng"

Planeering vastab linna ruumilise arengu põhimõtetele ja jääb aluseks planeeringus käsitletud maa-alade kasutusotstarvete määramisele. Üldplaneeringu muutmisel tuleb arvestada teemaplaneeringus tehtud üldplaneeringu täpsustustega.

Järgnevalt on toodud nimekiri detailplaneeringutest, millistega on kas muudetud linna üldplaneeringu põhilahendust või tehakse selleks ettepanek.

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud seisuga aprill 2014:

Jrk. nr	Detailplaneeringu nimetus	Kehtestamise aeg	Kommentaariid muudatuste kohta
1.	Fortuuna tn 3 krundi detailplaneering	12.05.2011	Ehituskeeluvööndi vähendamine, puhke ja virgestusrajatiste maa muutmine ärimaaks.
2.	Ujula tn 98 (Lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ning lähiala detailplaneering	30.04.2009	Supelranna maa osaline muutmine ühiskondlike hoonete jaoks.
3.	J. Liivi tn 1 krundi detailplaneering	22.04.2010	Krundi kasutamise otstarbe muutmine ühiskondlike hoonete maast ärimaaks.
4.	Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering	08.10.2009	Üldplaneeringuga antud korruselisuse muutmine.
5.	Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneering	03.12.2009	Üldplaneeringuga antud korruselisuse muutmine.
6.	Kvissentali tee 7 ja Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 kruntide ning nende lähiala detailplaneering	11.06.2009	Ühiskondlike hoonete maa osaline muutmine elamumaaks.
7.	Veski tn 13 krundi detailplaneering	28.06.2012	Ühiskondlike hoonete maa muutmine elamumaaks.
8.	Kivi tn 55, Kivi tn 55a, Kivi tn 57 kruntide detailplaneering	11.04.2013	Teenindustevõtete maa otstarbe muutmine elamumaaks.
9.	Sõpruse silla aluse sildumisala detailplaneering	22.04.2010	Üldmaa otstarbe muutmine sadama jaoks.
10.	Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering	18.02.2010	Tootmismaa otstarbe muutmine ühiskondlike hoonete .

Praegu menetluses olevad planeeringud, mis muudavad üldplaneeringut:

1. Ränilinna üldplaneering
2. Kesklinna üldplaneering

3. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering
4. Ranna pst 36 krundi detailplaneering
5. Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering
6. Tiigi 61a krundi detailplaneering
7. Narva mnt 104 krundi detailplaneering
8. Lina tn kvartali detailplaneering

Detailplaneeringute ülevaatamine

Tartu linna territooriumi kohta kehtib praegusel hetkel 572 detailplaneeringut. Kehtivad detailplaneeringud aitavad ellu viia üldplaneeringu aluseks olnud visiooni ja strateegiat ning jõuda üldplaneeringuga seatud eesmärkideni. Vaadanud üle seni kehtivad detailplaneeringud, on linnavalitsus seisukohal, et hetkel puudub valdava enamuse detailplaneeringute osas kohene vajadus mõne konkreetse planeeringu osas alustada kehtetuks tunnistamise menetlust. Nimetamist vajavad vaid järgmised detailplaneeringud, mille osas on ilmnenud kehtetuks tunnistamise kaalumise vajadus, kuna planeeringud ei vasta valdavas mahus enam planeerimisseadusega määratud detailplaneeringu ülesannetele:

Anne 1. MR detailplaneering	kehtestatud 31.12.1970
Anne 2.MR detailplaneering	kehtestatud 22.02.1978
Kalevi MR detailplaneeringu korrektuur(1988)	01.01.1988
Tartu Anne elamurajooni generaalplaani korrektuur	02.02.1988
Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem	01.01.1991
Tamme MR detailplaneerimine	12.10.1988
EPA TÄHTVERE kompleksi detailplaneering	05.05.1991
Tartu Ränilinna Räni Grupi hoonestuskava	01.09.1993

Kehtivate detailplaneeringute nimekirjast tuleb eemaldada lisaks need planeeringud, millega kaetud ala kohta on koostatud uus detailplaneering.

Peale üldplaneeringu kehtestamist on muudetud mitmeid õigusakte. Kuna riiklikud õigusaktid on ülemuslikumad üldplaneeringust, siis on detailplaneeringute koostamisel seda ka arvestatud. Siiani ei ole ruumilises planeerimises seoses muudatustega seadusandluses esinenud suuremaid vastuolusid, mille ületamine vajaks üldplaneeringu muutmist.

Arvestades siseministeeriumi 11.11.2013 kirjaga nr 13-4/119-1 antud soovitusi planeeringute ülevaatamiseks märgitakse järgmist:

- **Tartu Linnavalitsuses** on määratud planeeringute koostamiseks ja nende korraldamiseks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juures planeeringuteenistus. Teenistuse juht on lõpetanud Tartu Ülikooli geograafia erialal, planeeringuteenistuses töötab lisaks veel 5 erialase haridusega töötajat.
- **Tartu Linnavalitsuses** töötab IT teenistuses GIS spetsialist, kes haldab ruumiandmeid ja korraldab aluskaartide jagamist spetsialistidele ja kodanikele. Ruumiandmetega seotud analüüse tehakse konkreetse vajaduse tekkides kas LPMKO arenguteenistuse või GIS i spetsialisti poolt. Igapäevases kasutuses on APS Red 2002 (kartograafiline redaktor), kus iga osakond sisestab omale vajalikud andmed ja need on kõik kaardiga seotud. Lähitulevikus on plaanis APS Red välja vahetada klassikalise GIS programmi vastu, mis tagab ruumiandmete diferentseeritud näitamise internetis, intranetis, spetsialistile, ametnikule ja kodanikule. GIS i edasiseks arendamiseks ja uuele platvormile üleminekuks on linnavalitsuses kasutusele võetud ESRI tarkvaratoodete pakett ArcGis .

Järeldused

Linna üldplaneering ja seda täpsustavad teemaplaneeringud on suunanud nende kehtestamise järel märkimisväärset määral linna, sh. peamiselt selle ruumilist arengut.

Linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste põhjal tuleb märkida järgmist:

- üldplaneeringu põhilahendus on kooskõlas teiste maakonda ja linna käsitlevate strateegiliste dokumentidega ja ei vaja põhimõttelist muutmist,
- üldplaneeringus toodud ruumilise arengu põhisuunad on jätkuvalt aktuaalsed, põhisuunad vajavad täiendamist kesklinna eelisarengu rõhutamise, energiasäästlikkuse ja transpordi arengukava põhimõtete (sh. kergliikluse) kajastamise osas.
- üldplaneeringu kehtestamise järgsel perioodil on kehtestatud seda muutvad detailplaneeringud kas korruselisuse muutmise või maa-ala kasutusotstarbe osas. Kasutusotstarbe muutmine on enamasti seotud kõrgharidusasutuste ruumilise arengukavade vastu võtmisega kaasnevatest otsustest. Korruselisuse muutmise kaalumiseks on eelnevalt läbi viidud arhitektuurivõistlus. Ainsaks oluliseks üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks saab lugeda Raadi Halli käsitleva detailplaneeringut, mis tulenes Eesti Rahva Muuseumi arhitektuurivõistluse lahendusega antud muuseumi asukoha täpsustumisest.

Kuigi üldplaneeringu põhilahendus tagab linna poolt valitud strateegiliste arengusuundade elluviimise, vajab planeering tulevikus muutmist ja täiendamist järgnevatel ülesannetes ja teemades:

1. Siduda linna üldplaneering enam maakonna ja lähivaldade ruumilise planeerimisega eesmärgiga täiendavalt analüüsida valglinnastumise mõjusid linna tänavavõrgule, sotsiaal- ja haridusvaldkonnale, anda valglinnastumise negatiivsete mõjude vältimise meetmeid linna lähialadel, sh. linna ja lähitagamaa vaheliste transpordivoogude vähendamiseks läbi sotsiaal-, haridus ja teenindusobjektide rajamise lähivaldadesse. Kokkuvõttes tuleb teha ettepanekud Tartu linnaregiooni suuruse, linliku asustuse elanike arvu ja asukoha piiritlemiseks;
2. Loobuda uue sõudespordikanali kavandamisest Anne-lhaste luhale;
3. Vajalik on käsitleda keskkonnamüra problemaatikat;
4. Vajalik on täpsustada arhitektuurivõistluste läbiviimise vajadust ja tingimusi;
5. Vajalik on enam täpsustada maa- ja veealade üldisi kasutus- ja ehitustingimusi, sealhulgas detailplaneeringu koostamise algatamise ja projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi;
6. Vajalik on nii elamupiirkondades kui ka mujal olemasolevasse keskkonda tuua teisi piirkonda teenindavaid funktsioone (pood, majutus, söögikoht vms). Piisavalt paindlik maakasutus toetab väikeettevõtlust ja vähendab bürokraatiat;
7. Vajalik on määratleda erinevate linnapiirkondade arengueesmärgid;
8. Suuremat rõhku tuleb panna avaliku ruumi defineerimisele ja arengule;
9. Täpsustamist vajab elanike kavandatav arv asumites. Nimetatu puudutab eriti linna poolt heaks kiidetud kesklinna arengustrateegiast tulenevat taotletavat elanike arvu tõusu kesklinnas, mis omakorda toob kaasa muutusi kogu linna tasandil;
10. Linnalise keskkonna arendamise eesmärgil tuleb määrata arhitektuurse sobivuse korral kolme-nelja korruseliste hoonete ehitamise õigus kesklinna lähipiirkonnas;
11. Tõsta väiketootmis- ja ärimaadel ärimaa otstarbe osakaalu;
12. Seoses Raadi kultuurilinnaku kavandamisega tuleb analüüsida, kas ja millises ulatuses säilitada tööstusmaa Roosi tänava ja Raadi kruusakarjääri vahel;
13. Tuua üldplaneeringusse leppemärk „Kaubandus- ja vabaajakeskus“ ning täpsustada nende asukohad;
14. Täpsustada hoolekande- ja tervishoiuasutuste haridusasutuste ja koolieelsete lasteasutuste, kultuuri- ja spordiasutuste ning noorsooasutuste asukohad ja viia need vastavusse teiste linna strateegiliste dokumentidega;
15. Täpsustada miljööväärtusega hoonestusalade piire ja töötada välja kaitse- ja kasutustingimused kõigile vastavatele aladele;

16. Fikseerida Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala piir ja kaitsetingimused üldplaneeringus;
17. käsitleda Anne veehaaret 10 puurkaevugrupist koosnevana;
18. Muuta peatüki „Kaugküte“ pealkirja. Tuua peatükki sisse uute, järjest levinumate, kütteviiside: kaugjahutuse, soojuspuuraukude, maakütte, päikese- ja tuuleenergia kasutuse kajastamine;
19. Sätestada kõrgepinge õhuliinide likvideerimise järjekord;
20. Täpsustada kalda ehituskeeluvöönd ja sadamate asukoht;
21. Täpsustada arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- ja kunstimälestiste ning looduskaitse üksikobjektide nimekirjad. Fikseerida loodavate kaitsealade piirid;
22. Arvestades tänapäeva arengutrende anda üldplaneeringu elluviimise prioriteete ja vastavaid suundi kajastavad nõuded ja asukohad linna territooriumil;
23. 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 ning viia vastavad muudatused üldplaneeringusse.