

TARTU MAAVALITSUS

# Tartumaa maakonnaplaneering.

---

Eskiislahendus 17.02. 2016

Koostaja: Tartu Maavalitsus, Riia 15, 51010 Tartu, tel 730 5200, e-post  
info@tartu.maavalitsus.ee

Algatatud: 18.07.2013 Vabariigi Valitsuse korraldusega nr 337

Vastu võetud:

Kehtestatud:

Tartu 2016

## Sisukord

### A. Joonised

Tartumaa maakonnaplaneeringu põhijoonis .....	3
Tartumaa toimepiirkonnad, teenusekeskused ja asustuse arengualad .....	4
Joonised veebikaardina:	

[Põhijoonis](#)

[Toimepiirkonnad, teenusekeskused ja asustuse arengualad](#)

[Teemajoonised](#)

### B. Seletuskiri

1. Ruumilise arengu visioon.....	5
2. Ruumilise arengu analüüsi kokkuvõte .....	5
3. Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused .....	9
3.1. Toimepiirkonnad .....	10
4. Tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtted.....	12
4.1. Asustuse arengualad.....	12
4.2. Linnalise asustuse ala.....	14
4.3. Maalised piirkonnad.....	15
4.4. Keskuste võrgustik.....	15
5. Transpordivõrgustik ja muu tehniline taristu .....	18
5.1. Liikuvusvajadus.....	18
5.2. Maanteed.....	18
5.3. Kergliiklusteed.....	19
5.4. Raudteed.....	19
5.5. Lennuväljad.....	19
5.6. Veeteed.....	19
6. Tehniline taristu.....	19
6.1. Elektrivõrk.....	19
6.2. Telekommunikatsioon.....	22
7. Regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskohad.....	22
8. Avalike veekogude kasutamise üldised põhimõtted.....	22
9. Maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused .....	22
9.1. Maardlad.....	22
9.2. Kaevandamisest mõjutatud alad.....	22

10.	Kultuuripärandi säilitamine.....	22
11.	Väärtuslike põllumajandusmaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine.....	23
11.1.	Väärtusliku põllumajandusmaad.....	23
11.2.	Väärtusliku maastikud.....	23
11.3.	Väärtuslikud looduskooslused.....	25
12.	Puhke- ja virgestusalad.....	26
13.	Roheline võrgustik toimimise tagamine.....	26
14.	Riigikaitsealised alad ja nende mõjualad.....	27
14.1.	Riigikaitsealise otstarbega maadeks Tartumaal määratakse:.....	27
14.2.	Riigikaitsealise otstarbega maade mõju arvestamine.....	27
14.2.1.	Riigikaitsealiste alade ja nende mõjualade üldised kasutamistingimused:.....	27
15.	Riskiallikad.....	27
16.	Planeeringu elluviimise meetmed ja seire.....	28
17.	Kasutatud mõisted ja lühendid.....	28

### C. Lisad (eraldi dokumentidena)

Lisa 1 - Planeeringu menetlusedokumentid

Lisa 2 - Planeeringu elluviimisega kaasneva strateegilise keskkonnamõju hindamise aruanne

Lisa 3 – Tartumaa ruumilise arengu analüüs

Lisa 4 - Uuring „Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine“, Tartu Ülikool, Antti Roose ja Martin Gauk.

Lisa 5 - Uuring „Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus.“ Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja linnaplaneerimise osakond, Tallinn.

Lisa 6 - Uuring era- ja avalike teenuste ruumilise paiknemise ja kättesaadavuse tagamisest ja teenuste käsitlemisest maakonnaplaneeringutes. Sepp, V., Kivi, T., Puolokainen, T., Tali, T., Themass, E., Valgma, Ü. Tartu Ülikool RAKE, 2015.

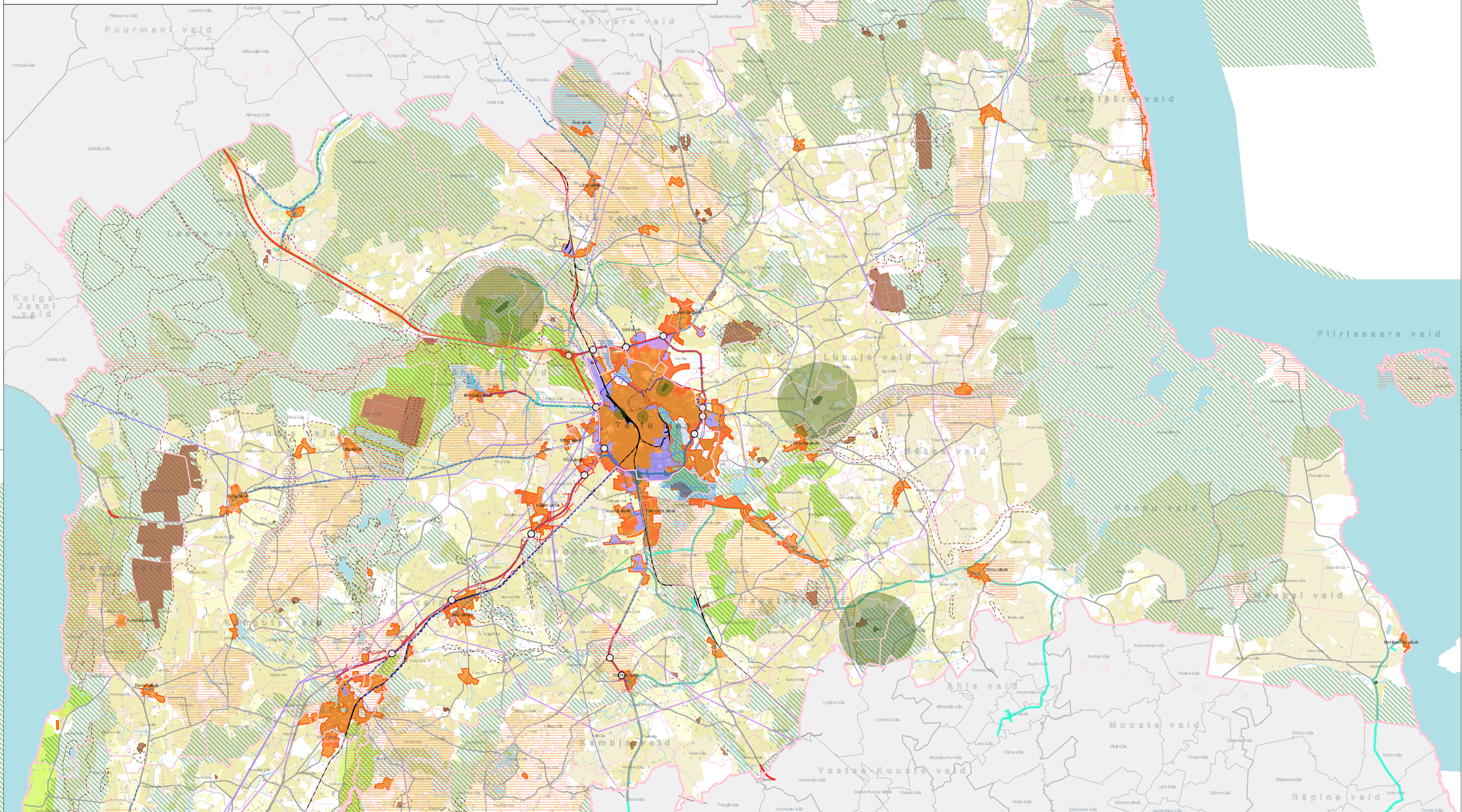
Lisa 7 – Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded“.

Lisa 8 - Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa trassi asukohta täpsustamine km 92,0 -183,0“.

# TAUSTTEABE LEPPEMÄRGID

- |                             |                     |   |                                |   |
|-----------------------------|---------------------|---|--------------------------------|---|
| <b>MAAKATE</b>              | <b>TEEDEVÕRK</b>    | <b>KAITSEALAD JA OBJEKTIID</b>                              | <b>HALDUSJAOTUS</b>            | <b>ÜLEKANDEVÕRGUD</b>                             |
| veekogu                     | põhimaantee         | muinsuskaitseala  | maakond                        | elektrenergia ülekande põhivõrgu 330 KV õhulin    |
| õueala                      | tugimaantee         |   | Tartumaa vald                  | elektrenergia ülekande põhivõrgu 110 KV õhulin    |
| väärtuslik põllumajandusmaa | kõrvalmaantee       |   | Tartumaa asula                 | elektrenergia ülekande põhivõrgu 110 KV segulin   |
| maaparandussüsteemi ala     | tee                 |   | Tartumaa vallalinnu nimi       | elektrenergia ülekande põhivõrgu 110 KV kaabellin |
|                             | tänav               |   | naabermaakonna vald            | D kategooria gaasjuhe                             |
|                             | ramp või ühendustee |   | naabermaakonna asula           |   |
|                             |                     | <b>ÜLEJUTUSALAD</b>   | naabermaakonna vallalinnu nimi |   |
|                             |                     | tõenäosusega kord kümneis                                   | naabermaakonna vallalinnu nimi |   |
|                             |                     | tõenäosusega kord sajandis                                  |                                |   |
|                             |                     | <b>MAARDLAD</b>   |                                |   |
|                             |                     | maardlad keskkonnaministeeriumi 03.09.2013 saadetu kohaselt |                                |   |

Tähelepanu PDF formaadis vaatamisel!  
Mõned kihid on joonise loetavuse huvides vaikimisi välja lülitatud. Sisselülitamiseks nupp Layers ekraanil vasakul ülal. Nupu puudumisel menüü View > Show/Hide > Navigation Panes > Layers



# PLANEERINGU LEPPEMÄRGID

- |   |                           |  |   |                            |
|---|---------------------------|--|---|----------------------------|
| <b>ASUSTUSE ARENG</b>                                     | <b>RIGIKAITSE</b>         | <b>ALAD</b>  | <b>TEEDE REKONSTRUEERIMINE</b>  | <b>TEHNOVÕRGUD</b>         |
| tiheus (olemasolev)                                       | rigikaitseala             | määratlis ja selle teenindusmaa  | maanteede oluline rekonstrueerimine                                   | 110 KV ülevõlv võrk        |
| tiheus (laenemisel)                                       | rigikaitseala puhvertsoon | puhke-eeslustega piirkonnad  | kergliikluste vajadus   | lainevõrgu optiline kaabel |
| Tootmis-, äri- ja logistikaala (olemasolev)               |                           | väärtuslik maastik   | jalgtrattee Tartu-Elva  |                            |
| Tootmis-, äri- ja logistikaala laenemisel                 |                           | ala roheline võrgustiku toimimise tagamiseks väljaspool kalistavat loodusala | entandiline liiklussõlm   |                            |
| Planeeritud tiheasustuse või kompakte asustuse arengu ala |                           |  | Tallinn-Tartu rmt teemaplaneeringuga kehitatud maantee trassi koridor |                            |
|   |                           |  | raudtee võimalik ühendus r = 2500 m                                   |                            |

**TARTUMAA MAAKONNAPLANEERING**  
**PÕHIJONIS (ESKISLAHENDUS)**

TARTU MAAVALITSUS koostas Peep Männiksaar 17.02.2016

lehekülg 3  
mõõd 1:100 000

TARTU TOIMEPIIRKOND

--- Tartu toimepiirkonna ulatus

▨ Tartu linnavöönd

● Tartu linnalähivöönd

● Siirdevöönd

● Ääreline vöönd

--- Elva tugitoimepiirkonna ulatus

● Elva linnalähivöönd

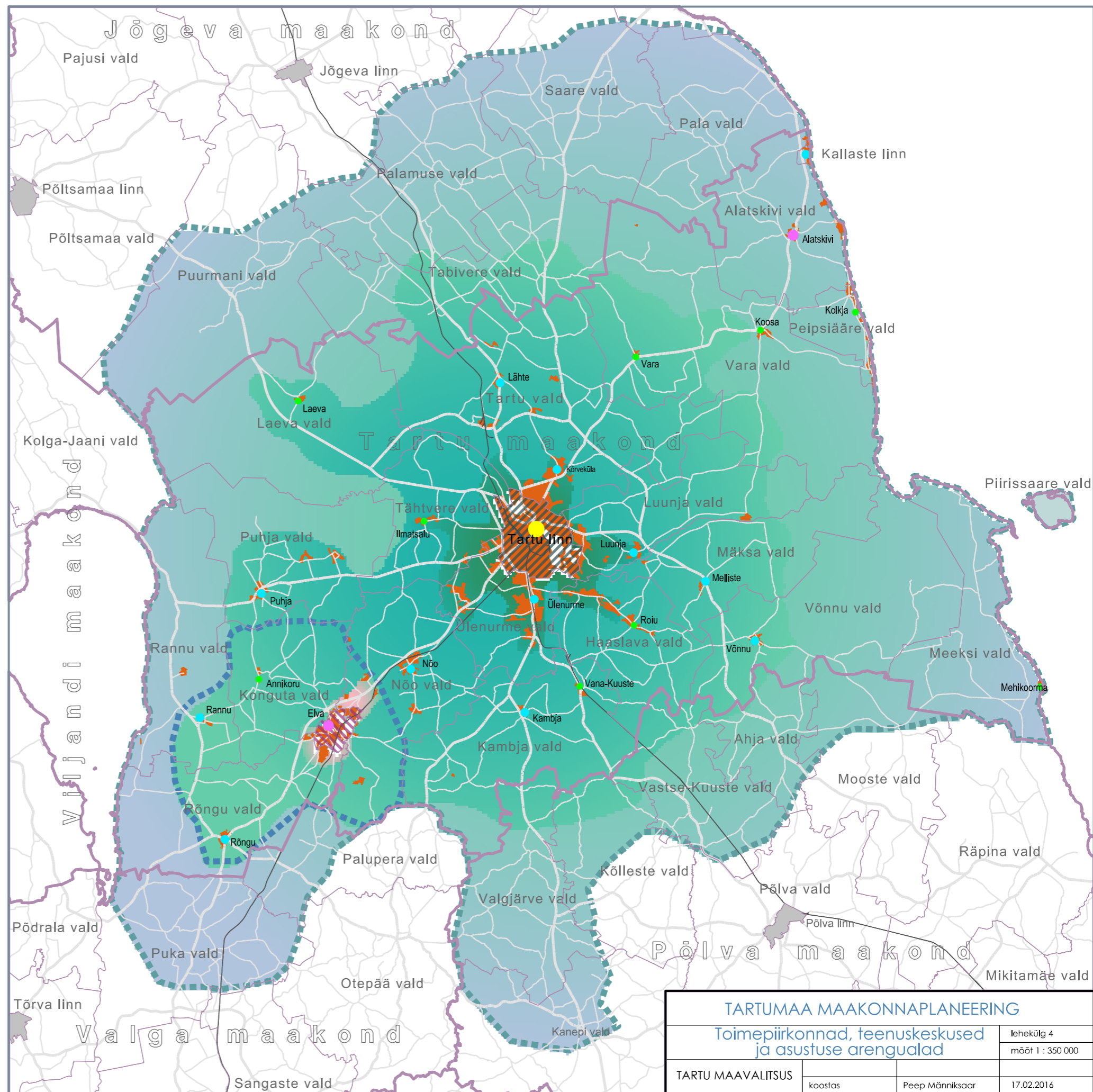
▨ Elva linnavöönd

PLANEERITUD TEENUSKESKUSED

- Planeeritud 1. tasandi keskus (lähikeskus)
- Planeeritud 2. tasandi keskus (kohalik keskus)
- Planeeritud 3. tasandi keskus (piirkondlik keskus)
- Planeeritud 4. tasandi keskus (maakondlik keskus)

PLANEERITUD ASUSTUSE ARENGUALA

🔥 Planeeritud tiheasum



TARTUMAA MAAKONNAPLANEERING			
Toimepiirkonnad, teenuskeskused ja asustuse arengualad			lehekülj 4
			mõõt 1 : 350 000
TARTU MAAVALITSUS	koostas	Peep Männiksaar	17.02.2016

## 1. Ruumilise arengu visioon

Tartu linnapiirkond kui Eestis tähtsusele teine tõmbekeskus on võtmealaks kogu Lõuna-Eesti arengule, tasakaalustades Põhja-Eesti ja Harjumaa kasvu ning suurlinnastumist Tallinna pealinnaregioonis. Tartumaa Eesti teise tõmbekeskuse ja tunnustatud ülikoolilinna lähitagamaana on väärt paik elamiseks ja eneseteostuseks. Lõuna-Eesti ja Tartumaa ruumilise arengu veduriks ja arengute suunajaks on Tartu linn kui haridus-, teadus-, meditsiini-, kultuuri-, majandus- ja halduskeskus.

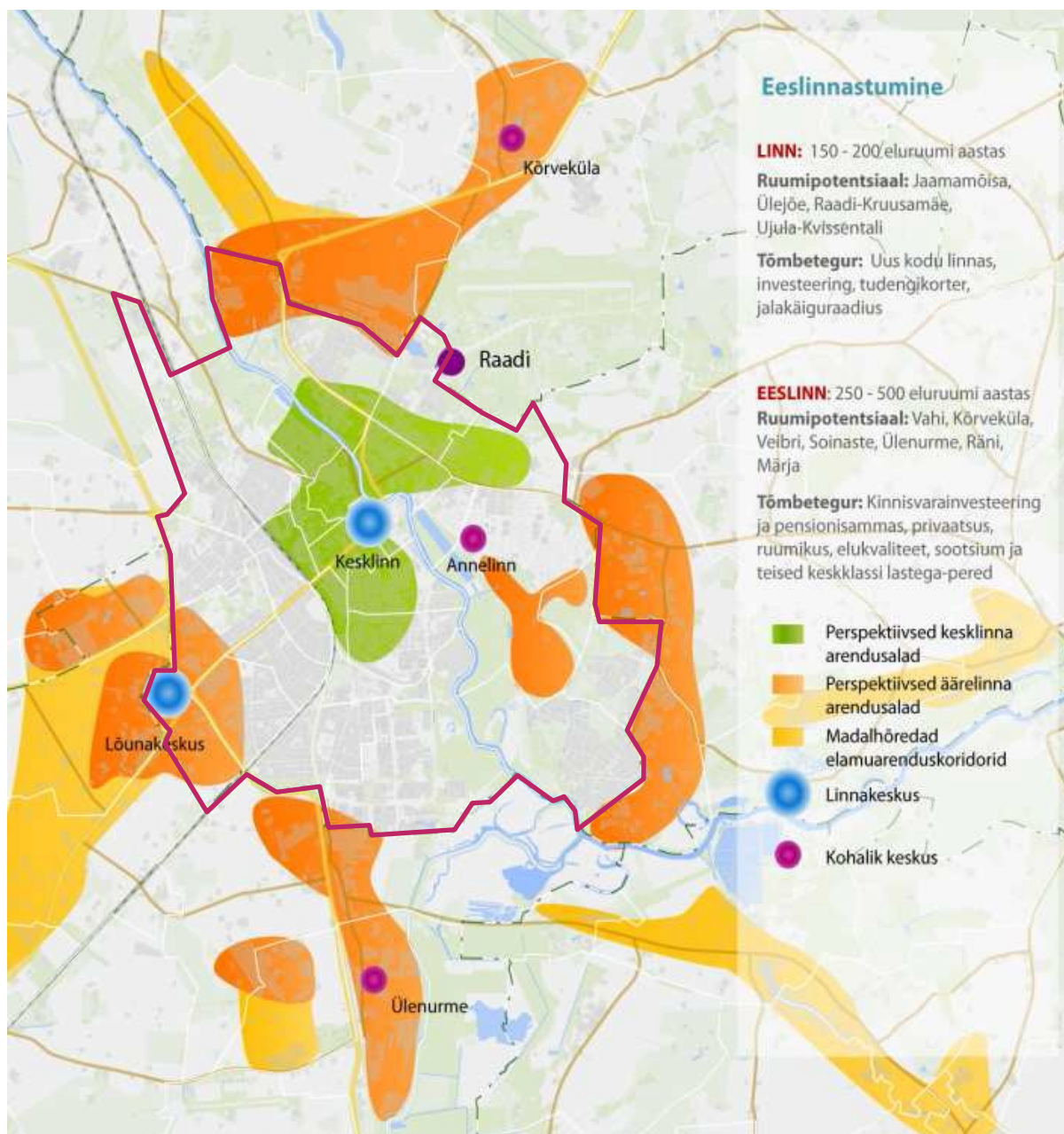
## 2. Ruumilise arengu analüüsi kokkuvõte

Tartu maakonna, linnapiirkonna ja linna ruumilise arengu suundumused on kahesuunalised: regionaalselt tugevnev, riigis ja globaalselt nõrgenev. Tartu linn keskuslinnana nõrgeneb aktiivse elanikkonna, töötajate kui ettevõtluse valglinnana eeslinnastumise tõttu. Avaliku sektori regionaliseerumisel, haridus- ja tööjõuareaali laienemisel on tugevnenud Tartu positsioon regionaalse Lõuna-Eesti keskusena ning kasvanud töö- ja õpiränne ning teenuste tarbimine Tartust. Linnakvaliteedilt, mitmekesisust võimaldava suurusega ülikoolilinnana on Tartu atraktiivsus tõusnud. Tartu transpordiühendus maailmaga ei ole paranenud.

**Eeslinnastumine ja valglinnastumine.** Tartu ümbrusse on rajatud ligi 4000 uut kodu, kuhu on kolunud ligi 10000 elanikku. Eeslinnast käib Tartusse tööle ligi 6000 töötajat, lasteaeda 700 mudilast, kooli 1600 õpilast. Lisaks on eeslinna lisandunud ligi 6000 uut töökohta. Tartu eeslinnastumine on loonud lähialal struktuurselt uue asustuse, mida iseloomustab hõredam linlik asustus suhteliselt kiiresti muutuva maakasutuse, elu-, teenuste- ja liikluskeskkonnaga. Morfoloogiliste asustustunnuste alusel moodustab Tartu koos eeslinnastunud lähialaga 111 km<sup>2</sup>. Eeslinnas on toimunud oluline elamuarendus, samuti on laienenud tootmis-, logistika-, äri- ja kaubandusalad. Hoonestatud on valdavalt viljakat põllumaad. Uusasumid ja tööstusalad on tekkinud esmajoones radiaalselt põhimaanteede äärsete vöönditena. Tiheasustatud linlikus asustuses ületab rahvastiku tihedus 75 in/km<sup>2</sup>, hõredamas ja maalises maastikumustriga eeslinnas langeb rahvastiku tihedus 40 in/km<sup>2</sup>. Kauglinnastumist ehk siis elamuarendust linnast kaugemal kui 10 km pole praktiliselt alates 2010. a toimunud. Tartu lähialal on saarelisema asendiga Ilmatsalu alevik ja ümbrus, sest läänesuunal on eeslinnastumist hoidnud tagasi suurpõllumajandus. Hoonestamist pole toimunud ka endises Raadi sõjaväelinnakus ja lennuvälja alal, kuid tulenevalt Eesti Rahva Muuseumi uue hoone avamisest 2016. a. eeldatavasti muutub sealne maakasutus oluliselt.

Eeslinnaalade hoonestamist hoogustas maaomandi hinna mitmekordistumine, ajendades maakasutuse sihtotstarbe elumumaaks muutmise, eluruumide vähene ja kallis pakkumine linnas ning ülisoodsad, piiranguteta laenuitingimused. Elamuarendused olid väikesemahulised ja killustatud, mis tekitas probleeme tervikliku ja ühtse teenindava taristu rajamisel. Linnalise elukeskkonna kujundamine on osutunud enamasti võimatuks ka üksikute kruntide kaupa arendatuse tõttu. Killustatud maaeraomand ei võimalda eeslinnakeskkonna parandamiseks tarvilikke maakorralduslike ega ka planeeringulisi võtteid maaomaniku soovita või nõusolekuta kasutada. Kehtiv maakonnaplaneering ja selle teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ pole liiga üldise ja maa-alaliselt piiritlemata regulatsiooniga detailsemaid planeeringuid piisavalt suunata suutnud. Killustatud ja suhteliselt väikestest maatükkidest omanikupõhiselt moodustunud arendusaladel toimuva ehituskruuntide üleplaneerimise tõttu on uued elamualad tekkinud kaootiliselt ja hajali. Hoonestatud on vaid veerand eeslinna planeeritud elamukruuntidest. Üldplaneeringute koostamine on toimunud sisuliselt piiramatu kasvu, elanike arvu mitmekordistumise eeldusel ning planeeringuala kohaliku omavalitsuse ainuhuvi silmas pidades. Üldplaneeringute ruumilised lahendused ei

ühildu, eriti suuremate piirkondlike keskuste tagamaal, kuivõrd elanike igapäevane tegevusruum ulatub reeglina planeeringualast välja, valdavalt Tartu linna. Tihedusnorme pole tzoneerimisel rakendatud. Võrguteenuste (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, elektrivarustus, kaabelside, raadiovõrgud, jt), jäätmeveo ja ühistranspordi kulukus sõltub kasutajate hulgast pinna- ja pikkusühikul, selle väiksus süvendab vastuolu energiakasutuse tõhususe ja keskkonnanohiu põhimõttega.



**Joonis 1.** Asustuse arengualad Tartu linnapiirkonna jätkusuutliku arengu strateegias 2014 – 2020, joonis 16 (Lisa Tartu Linnavolikogu 18. detsembri 2014. a. otsuse nr 162 juurde). Elamuarenduse kasvu prognoositakse linnas 150 – 200, eeslinnas 250 – 500 eluruumi aastas.

**Keskused.** Tartumaa on küll üha tugevamalt ühekeskuseline teravalt vertikaalse hierarhiaga maakond. Tartu linn ise on muutunud kahekeskuseliseks – uue keskusena on Tartu administratiivpiiril pidevalt laienenud Lõunakeskus, võttes järjest kesklinnalt üle üld- ja vabaaja teenuste osutamist. Ka teisi ulatusliku parkimisalaga kaubanduskeskusi on rajatud Tartu linna äärealadele. Suured ostukeskused on koondanud ja laiendanud tarbijaturgu (ka Vene ja Läti ostlejad), kuid teiselt poolt konkurents- ja piiratud tarbijaturu tingimustes põhjustanud väikekaupluste sulgemist. Tartu kesklinn on suutnud säilitada juhtpositsiooni avalike ja äriteenuste osas, kui ka Tartu Ülikool on viinud sadu töökohti ja tuhandeid üliõpilasi uute õppe-teadushoonetega laienenud Maarjamõisa linnakusse. Vältimaks ettevõtluse, töökohtade ja teenuste lahkumist eeslinna on Tartu kesklinna üldplaneering taotlemas linnakeskuse tugevdamist, mis oleks sümbioos ajaloolisest ülikoolilinnast, kaasaegsest rahvusvahelisi tarku töökohti koondavast ärikeskusest ning paljuotstarbelisest linna- ja regioonikeskusest. Elva linn ning vallakeskused eeslinnas, seda enam kaugemal pole oma keskusfunktsioonides tugevnenud.

Tartu regionaalse toimepiirkonna laienemine on toimunud alates 2010. aastast, pärast kriisi, mil viidi läbi ametkondade ja avaliku sektori töökohtade tsentraliseerimine ning kadusid majanduse intensiivsuse ja konkurentsivõime tõstmisel maapiirkondades paljud töökohad. Tartu linna ja lähialale on koondunud ligi 90% Tartumaa töökohtadest. Suurte tööandjatena domineerivad Tartus meditsiini- ja haridusasutused, laiemalt avaliku sektori asutused. Avalike töökohtade domineerimine tagab küll madala töötuse ja sissetulekute stabiilsuse, kuid pärsib ettevõtlusaktiivsust ja tööturu paindlikkust. Avaliku ja teenusesektori kõrval on Tartumaal oluline sekundaarsektor kui ka primaarsektor. Maamajanduse primaarsektorid on muutunud efektiivse personalihõive ja tehnoloogiaga tootmiseks, kus pole enam tarvilik ja kasutatavate maade lahuspaiknemise tõttu isegi võimalik töö- ja elukoha ruumiline lähedus ning töjõuvajadus on järsult vähenenud. Põllumajanduslikus maakasutuses domineerivad suurtootjad, elatustalusid jääb vähemaks.

Tartu töjõuareaal on laienenud Tartumaalt kogu Lõuna-Eestisse. Geograafiliselt on töjõuareaal tänases liikuvusajajas ja -mugavuses saavutanud piirid. Kvalifitseeritud töjõu ülepakkumine ülikoolilinnas põhjustab Tartust lahkumist. Tartu kui teaduslinna ettevõtlus – ja ekspordipotentsiaal on kasutamata.

Ettevõtlust, millel on teatav mõju ümbritsevatele aladele, arendatakse uutel tootmis-, äri- ja logistikaaladel. Töökohtade paiknemise ruumiline kompaktsus (lähestikku paiknevad ettevõtted) ajendab nendeni parema teenindava teede/tänavate võrgu, ühistranspordihenduse ja parkimisalade rajamist.

Traditsiooniline väiketootmine on levinud maapiirkonnas. Kohalikul ressursil (Peipsi, Võrtsjärve jt siseveekogude kalaliigid, peipsi sibul jms) põhineva ettevõtluse eelistatud paiknemisala on võimalikult toormeallika lähedal – nii võimendub kohale omase toote ehedusväärtsus.

Rahvastiku paiknemine Tartumaal polariseerub linnapiirkonna ja ääremaa teljel. Rahvastiku hõrenemine on põhjustanud eeskätt äriteenuste lahkumise maapiirkondadest, aga ka avalike teenuste koondumise – kokkuvõttes ääremaastumise. Täiesti või suhteliselt inimtühjad suured metsa- ja soolad Emajõe Suursoos ja Järveselja metsamassiivis ning maakonna loode- ja lääneosas Laeva ja Puhja kandis on looduslikuks kompensatsioonialaks Tartu linnapiirkonnale ja siinsele inimtegevusele.

**Liikuvus.** Tartu linna ja maakonna ühendatus põhineb korrastatud maanteevõrgule, mis suundub Tartust radiaalselt kõigisse maakonna nurkadesse. Tartu lähialal on vahemaad linnafunktsioonide toimimiseks võrdlemisi lühikesed ja liikuvus võrdlemisi sujuv, üksikute eranditega, ummistuvate liiklussõlmede- ja suundadega tiipituul. Linnasisesed



magistraaltänavad, Emajõe sillad on rahuldanud pidevalt suurenevat nii linna- kui transiitliikluse koormust, kuid probleemiks on eeslinnaliikluse kiire kasv.

Tartu linna piiril, Lääne- ja lõunasektoris ümbritseb linna ringtee, mis on kujunenud oluliseks kasvukoridoriks. Murranguliseks arenguks oli Idaringteel Ringtee silla valmimine 2015. aastal, mis ühendas kagusuunalist transiitliiklust ning laienevat eeslinna Tartu lõuna ja idasektoris läbi Ropka tööstusrajooni. Tartu lähiala ruumilist sidusust piirab loode-kagu teljel Emajõgi ja raudtee (linna piires 4 autosilda ja 5 raudteeületust). Emajõgi poolitab linna ja selle lähimat arenguala loodusliku takistusena. Raudteetaristu lahutab eeskätt Kesklinna Maarjamõisa meditsiini- ja ülikoolilinnakust, kuna puudub kergliiklusühendus.

Tartu autostub Eesti keskmisest aeglasemalt (haritlaskond, üliõpilaskond), ja see on loonud eeltingimused keskkonnasõbraliku kergliikluse arendamiseks. Rattakasutus on Tartu linnas kasvanud, linn on võtnud eesmärgiks tõsta 2020.a jalgrattaga sõitjate osakaalu 15% kogu linna transpordist. Alates 2010 on linnalähist liikuvust parandanud kergliiklusteede rajamine rekonstrueeritud maanteedel äärde (Kõrveküla, Lähte, Lohkva, Külitse, Ihaste, Ülenurme tee). Kergliiklusteed on seni põhiliselt puhke- ja spordiotstarbelisel kasutusel. Linnasiseid eraldatud jalgrattateid napib.

Tartu bussijaama paiknemine kesklinnas ja olek nii kaugliinide kui ka maakonnaliinide siht- ja lähtekohaks on suur mugavus – paljudel sõitjatel langeb ära ümberistumisvajadus linnatranspordist. Ühistranspordisüsteem Tartu linnas tõusis uute bussidega uude kvaliteeti, kuid ei ole seni eeslinnastumist arvesse võtnud, 2015 avati esimene linnaliin Vahi alevikku. Üldiselt võimaldab Tartu linna ja lähiala väiksus isikliku autoga suhteliselt kiiret juurdepääsu esmateenustele kogu linna ja selle lähiala ulatuses. Hõre maa-asustus ei soosi majanduslikult põhjendatud ja kasutajate soovitud sagedusega ühistranspordi arengut. Bussiliikluse hõredus ja aeglus võib olla piiravaks teguriks töö- ja õpirändel ning inimeste ja perede liikuvusmudelid.

Raudteetranspordis on Tartu-Tallinna liinil rongiliiklus tihenened ja kiirenenud. Regionaalsete ja maakondlike rongiühenduste sagedus on jäänud madalaks. Regulaarne veeliiklus piirdub vaid ühendusega Laaksaare – Piirissaar. Emajõel, Peipsi järvel ja Võrtsjärvel on elavnenud nii kalanduslik kui puhkemajanduslik veeliiklus, milleks on rajatud ka sildumiskohti. Veeliiklust Emajõel ja Tartu linnapiirkonnas toetab taristuliselt 2015 valminud Karlova jõesadam. Tartu ja Lõuna-Eesti arenguid pidurdab puudulik lennuühendus, seda vaatamata Tartu lennujaama põhjalikule rekonstrueerimisele.

**Loodusväärtused.** Põhilisi loodusvarasid ja -väärtusi (maavarad, vesi, mets, õhk, fauna ja flora) kaitstakse eriseadustega ning planeeringuga määratav võib, kuid ei pruugi olla kaitse reguleerimise aluseks. Maakasutuslikuks probleemiks on looduskaitsealade ja kaitstavate püsielupaikade lisandumine ja laienemine linna-aladel, kus looduskaitse kitsendused vastanduvad ala tervikliku arendamise huvidel. Tartumaa ja naabermaakondade tegelikku maakatet arvestades on roheline võrgustiku toimimist takistavate ehitatud keskkonna osakaal väike ja mõjureid nende suurenemiseks pole lähiajal ilmnunud. Loodusalade külastatavust on tõstnud uued loodusõppekeskused (väljaspool Tartut Jääaja Keskus ja Vapramäe loodusmaja), looduse õpperajad, puhkekohad ja vaatetornid.

### 3. Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused

- 3.1. **Tartumaa asustust arendatakse asustuse arengualadel**, mis loob asustusstruktuuris mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna.
  - 3.1.1. Tartu linnapiirkonnas tihendatakse olemasolevaid tiheasumeid ning neid laiendatakse vaid külgnevana, hoides ära juhusliku paigutusega asustuse tekke.
  - 3.1.2. Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb uued arendusalad liita.
  - 3.1.3. Tootmis- ja logistikaalasid arendatakse vastava juhtotstarbega asustuse arengualadel.
  - 3.1.4. Tartu linnas ja eeslinnas rõhutakse linnaruumi tihendamisel ühtelt poolt terviklikkuse ja teisalt mitmekesisuse tõstmisele. Linnapiirkonna ruumiliseks arenguks vajavad eeslinnaalevikud funktsionaalset tugevdamist.
  - 3.1.5. Elamuarenduses tuleb võtta suund uute eluruumide erinevatele sotsiaalsetele gruppidele kättesaadavusele ning vältida elanikkonna sotsiaal-ruumilist kihistumist.
  - 3.1.6. Tartu kesklinn vajab konkurentsivõime Lõunakeskusega kui Tartu teise keskusega ning laiema eeslinnaga tugevdamist. Tartu linna tuumakuse nõrgenemise vältimiseks ning linnakvaliteedi tõstmiseks tuleb tihendada linnaruumi ja hoonestust kesklinnas, sh regionaalselt oluliste hoonete ehitust kesklinna.
  - 3.1.7. Elukeskkonna kvaliteedis ja maakasutuses väärtustatakse Tartu ja Elva linnakeskkonda, külasid ning kultuuripärandit, pidades võrdtähtsalt silmas nii ruumilist tervikut kui üksikobjekte.
  - 3.1.8. Tartumaa maapiirkondades väärtustatakse hajaasustust, parandades elutingimusi, ühendatust ja teenuste kättesaadavust.
  - 3.1.9. Maa-asustuses säilitakse külaarhitektuuri ja maalist elulaadi.
  - 3.1.10. Maa-asustuse ja taristu arendamisel peetakse silmas suvekodu rolli ja vajadusi.
- 3.2. **Lõuna-Eesti, sh Tartumaa ruumiline areng põhineb Tartu linna tugevusel keskuslinnana.**
  - 3.2.1. Tartu on suurendanud nii linnapiirkonda linna lähitagamaal
  - 3.2.2. Euroopas ja maailmas konkurentsivõimelised väärtusahelad, näiteks puidutööstuses, põllumajanduses ja toiduainetetööstuses, turismis ja spordis, peavad liitma ja võimendama kogu Lõuna-Eesti loodus- ja inimressurssi ning majandus- ja ettevõtluspotentsiaali Tartumaast suuremas ruumis.
  - 3.2.3. Tartu regionaalne toimepiirkond hõlmab Lõuna-, Ida- ja Kesk-Eesti maakondlikke toimepiirkondi.
  - 3.2.4. Tartu funktsionaalne seostus Tartumaa kohalike keskuste ning maapiirkondadega peab tihenema.
  - 3.2.5. Teenusvõrgustike planeerimisel tuleb lähtuda esmateenuste kodule läheduse põhimõttest (kodupood, kodukool jne), samuti rakendada linnastandardist erinevaid ja erandlikke paigutuspõhimõtteid.
  - 3.2.6. Kohalikes keskustes tuleb parandada ettevõtluskeskkonda, töökohtade, haridusasutuste ja teiste teenuste kättesaadavust.
- 3.3. **Tartu roll sõlmpunktina transpordis ja liikuvuses peab kasvama nii Läänemere regioonis, Eestis kui maakonnas.**
  - 3.3.1. Pidades silmas rahvastiku ümberpaiknemist, töö- ja õpirännet ning Tartut regioonikeskusena, tuleb suureneva liikuvusvajaduse rahuldamiseks rekonstrueerida teedevõrku, eeskätt Tartu linnas ja eeslinnas.
  - 3.3.2. Tuleb lõpule viia Tartu ringtee ehitus täisringiks, pidades üheaegselt silmas transiit- ning linnaliikluse huve.

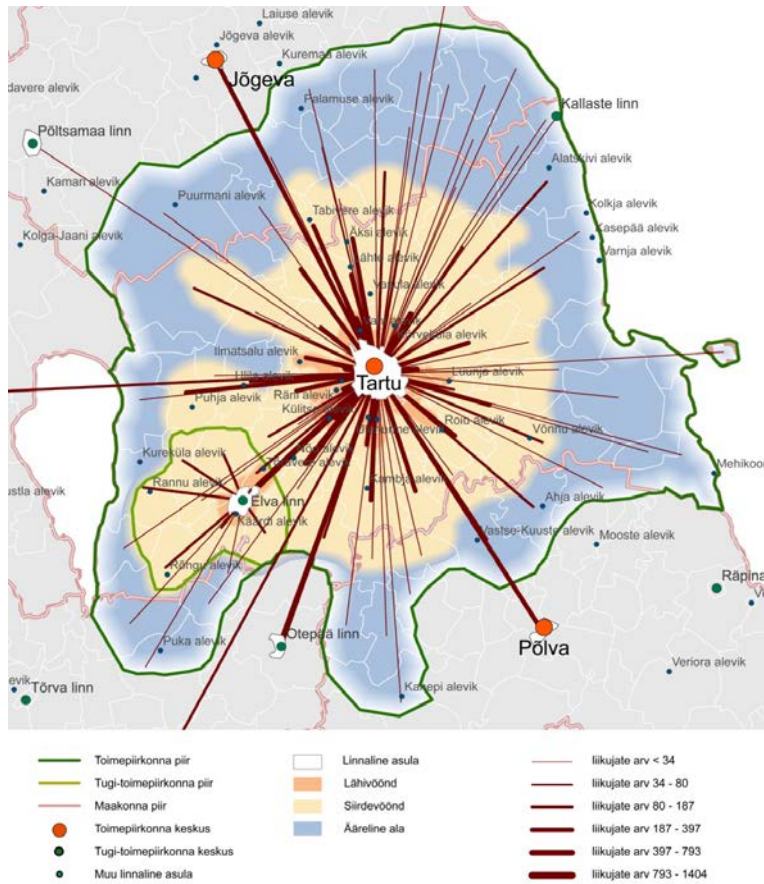
- 3.3.3.Sõiduaeg Tartust peamisse sihtpunkti Tallinna peab vähenema.
  - 3.3.4.Tartul peab olema rahvusvaheline ühendus Riiga, Pihkvasse ja Sankt-Peterburgi, seejuures transiitliiklus Tallinn-Pihkva ning Riia - Sankt-Peterburgi suunal ei tohi häirida Tartu linnaliiklust.
  - 3.3.5.Tartul peab olema lennuühendus lähimatesse euroopa lennuterminalidesse.
  - 3.3.6.Ühistranspordi korraldamisel ühendatakse Tartu linna ja eeslinna bussiliiklusvõrk. Maapiirkondade busi- ja rongivõrgu planeerimisel lähtutakse töö- ja õpirände vajadustest ning teenusteni jõudmise vajadusest Tartus ning kohalikes keskustes. Liikuvuskorralduses võetakse kasutusele paindlikud ja individuaalsed lahendused.
  - 3.3.7.Tartu linnapiirkonnas arendatakse välja kergliiklusteede võrgustik, mis ei katke linna alal ning võimaldab ohutut rattaliiklust ning jalgsi liikumist.
4. **Tartumaa ruumilises arengus väärtustatakse maastike, linna- ja maapiirkondade, viljeldava maa, puhke-, loodus- ja kultuuriväärtusi** ning nende säilimiseks tarvilike piirangute seadmist. Rohelist võrgustikku ja väärtuslikke maastikke käsitletakse olulise ressursina, mis pakub puhverdavaid ja muid ökosüsteemi teenuseid, sh puhkeväärtusi. Puhkekohtades tagatakse avalik juurdepääs. Kahaneva asustusega piirkondades näha elurikkuse tõusu võimalust ja kasulikkust loomulikes arengutes.
  5. **Tartumaa ruumilises arengus arvestatakse riigikaitseliste huvide** ning nendega seotud piirangutega.
  6. **Tartumaa ruumilises arengus arvestatakse maavaravarudega**, mille kaevandamise eelduseks peetakse parimate võimalike tehniliste jm võimaluste kasutamist elanike ning looduskeskkonna häiringute vähendamiseks ja vältimiseks, samuti kaevandamisjärgset kaevandatud alade korrastamist.

### 3.1. Toimepiirkonnad

Tartu seob regioonikeskusena oma tööjõuareaali ja teenustega kogu Lõuna-Eestit. Nõnda ulatub Tartu regioon põhjas Jõgevalt ja pealinnaregiooni toimepiirkonna lahkmealast Kesk-Eestis kuni Valgani ehk Läti piirini lõunas ning Setumaa ja Vene piirini kagus. Tartu linnapiirkonda ehk siis lähi- ja siirdevööndisse jääb 12 valda. Tartu tõmbab kokku 27 omavalitsusüksust, 13 kanti kuulub lähialale, 49 kanti siirdevöösse ning 23 kanti äärealale. Lisaks Tartumaale on Tartu peamiseks pendelrände sihtkohaks Jõgevamaa Tabivere, Pala, Saare, Palamuse ning Põlvamaa Vastse-Kuuste, Värska, Kanepi, Valgjärve valdadele.

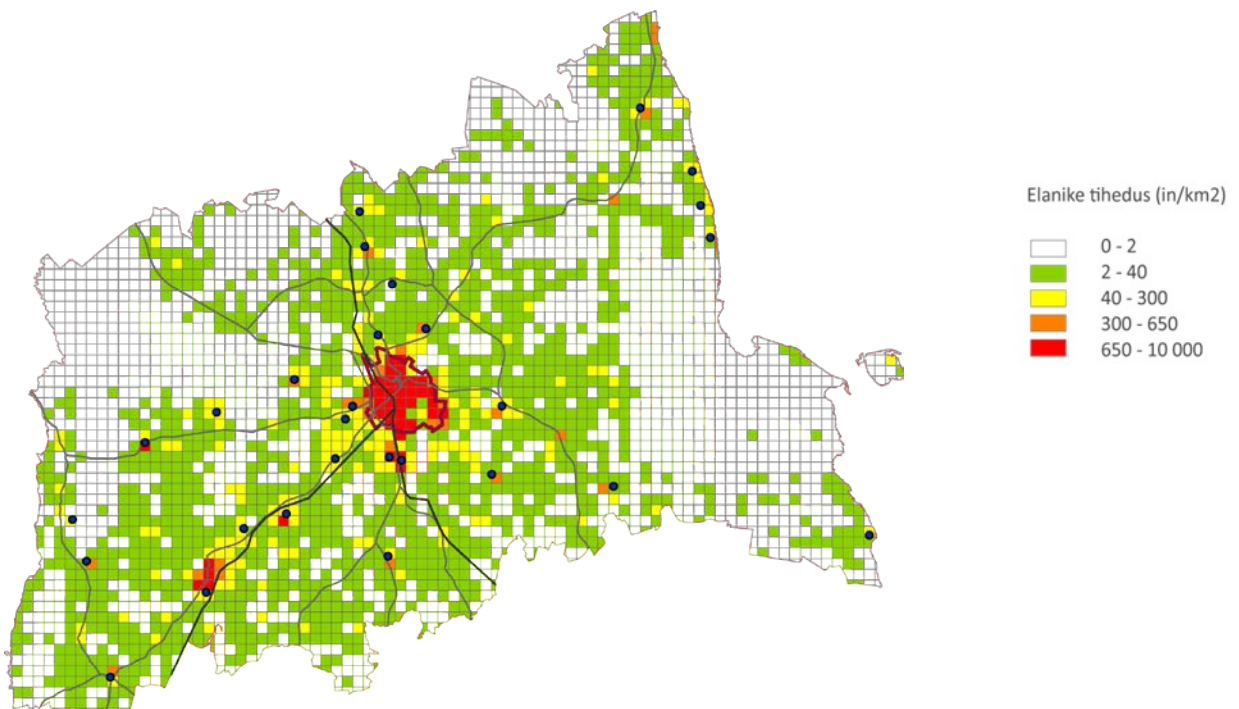
Tartumaal joonistub välja ka Elva tugi-toimepiirkond, mis teenindab Elva linna tõmbeväljas kümnet ümbritsevat kanti.

Töörände alusel on Tartu satelliitlinnadeks lisaks Elvale muutunud Põlva, Võru, Valga, Viljandi, Põltsamaa, Jõgeva ja Mustvee. Töörändele lisandub õpiränne koolidesse, kutsehariduskeskusesse ja ülikoolidesse. Tartu Ülikooli Kliinikum teenindab kogu Lõuna- ja Ida-Eestit. Tartus paikneb arvukalt kultuuriasutusi, era- ja riigiasutuste piirkondlikke kontoreid ja mitmed kaubanduskeskused ning üld- ja spetsialiseerunud teenuste osutajaid.



Joonis 4. Tartumaa toimepiirkonnad tööjõu pendelrände, rahvastikutiheduse ja ligipääsetavuse järgi.

Toimepiirkonda ei peaks arvama asustamata ja eriti hõredalt asustatud põllu-, metsa- ja soolade piirkondi (alla 2 inimese / km<sup>2</sup>), kuivõrd sealne asustus ja selle funktsionaalne seotus Tartuga põhineb üksikjuhtumitel ega allu tüpoloogilistele üldistustule.



Joonis 5. Tartumaa asustatus ruutkilomeetril.

#### 4. Tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtted.

Tasakaalustatud ja kestliku asustuse saavutamise eeldus on elanike rahulolu valitud elukoha ja elukeskkonnaga. Teiseks tähtsaks tingimuseks on kaasnevate sundkulutuste (sõiduaeg ja maksumus ning tehnovõrkude teenuste tasu) mõistliku määra saavutamine. Ruumilistes planeeringutes tähendab see eelkõige rahuloluks vajalike komponentide kavandamist enamusele parimas võimalikus lahenduses ja avalikke huve silmas pidades. Parim võimalik lahenduse saavutamiseks tuleb tasakaalustatult arvestada elupaiga asukohata, vahetu ümbruse asustustihedust ja hoonestusviisi, peamis(t)e tõmbekeskus(t)e paiknemist, transpordiühendusi ning kehtivaid kitsendusi.

Ühiskonna võime arendada ja hoida kvaliteetset asumit on üldist rahvaarvu kahanemist ja Tartumaa asustustihedust arvestades ruumiliselt piiratud. Seetõttu tuleb asustuse arengualad piiritleda. Sisuliselt tähendab asustuse arenguala eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks otstarbeka ulatusega maa-ala ehk tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhinevat ruumikorraldust.

##### 4.1. Asustuse arengualad.

Asustuse arengut suunatakse nii, et inimeste elu-, töö- ja teenusekohad paigutuks elu- ja keskkonnakvaliteeti tõstvalt ning kujuneks otstarbekas ja mugav igapäevane liikumisareaal. Ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja piisav ühendatus keskustega eeldab asustuse paiknemist kompaksete ruumiliste tervikutena – tiheasumitena.

Asustuse arengu suunamine ei tähenda teatud aladel ehituskeeldu, küll aga väldib asendilisel ja maakorralduslikult ebaotstarbekat põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud pisiasumiteks.

Tartumaa asustuse arengualade piiritlemine tugineb uuringule „Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine“ (vt planeeringu lisad).

**Tabel 1.** Tiheasumite rahvaarv, planeeritud ja reaalkasv ning rahvastiku tihedus

Tiheasum	Pindala km <sup>2</sup>	Rahvastiku tihedus in/km <sup>2</sup> (REL 2011)	Rahvaarv		Rahvastiku suhteline aastamuutus(%)	Arengu tüüp
			REL 2000	REL 2011		
Tartu	30,04	3237	100883	97250	0	Regionaal-linn, regionaalne tõmbekeskus
Elva-Peedu	6,89	921	6740	6350	-1	Väikelinn, kohalik tõmbekeskus
Veibri	0,74	1064	30	790	230	Kasvuala / Linnapiirkond
Vahi	1,42	943	120	1340	92	Kasvuala / Linnapiirkond
Haaslava	1,20	258	130	310	13	Kasvuala / Linnapiirkond
Külitse	1,24	452	240	560	12	Kasvuala / Linnapiirkond
Soinaste	0,94	588	260	550	10	Kasvuala / Linnapiirkond
Ülenurme	1,47	1317	1010	1930	8	Kasvuala / Linnapiirkond
Räni	0,39	545	110	210	8	Kasvuala / Linnapiirkond
Lohkva	1,38	871	720	1200	6	Kasvuala / Linnapiirkond
Kõrveküla	0,89	777	510	690	3	Kasvuala / Linnapiirkond
Õssu	0,52	892	340	460	3	Kasvuala / Linnapiirkond
Kärkna	0,88	488	330	430	3	Kasvuala / Linnapiirkond
Märja	0,52	1610	660	840	2	Kasvuala / Linnapiirkond
Tõrvandi	1,34	1468	1610	1970	2	Kasvuala / Linnapiirkond
Tähtvere	0,42	96	40	40	0	Kasvuala / Linnapiirkond
Reola	0,87	298	270	260	0	Kasvuala / Linnapiirkond
8	1,01	764	720	770	1	Jätkusuutliku arengu ala
Alatskivi*	0,81	557	420	450	1	Jätkusuutliku arengu ala

Lähte	0,68	724	480	490	0	Jätkusuutliku arengu ala
Vana-Kuuste	0,44	458	200	200	0	Jätkusuutliku arengu ala
Nõo	1,66	825	1420	1370	0	Jätkusuutliku arengu ala
Vasula	0,35	461	170	160	-1	Jätkusuutliku arengu ala
Vedu	0,31	552	180	170	-1	Jätkusuutliku arengu ala
Kabina**	0,18	598	10	110	91	Jätkusuutliku arengu ala
Meeri**	0,09	572	10	50	36	Jätkusuutliku arengu ala
Pangodi**	0,07	590	10	40	27	Jätkusuutliku arengu ala
Vissi**	0,19	576	40	110	16	Jätkusuutliku arengu ala
Illii**	0,40	150	30	60	9	Jätkusuutliku arengu ala
Vehendi**	0,06	332	10	20	9	Jätkusuutliku arengu ala
Voika**	0,18	284	30	50	6	Jätkusuutliku arengu ala
Välgi**	0,05	220	10	10	0	Jätkusuutliku arengu ala
Annikoru	0,35	750	280	260	-1	Kestliku kahanemise ala
Kavastu	0,36	604	240	220	-1	Kestliku kahanemise ala
Kaagvere	0,14	1462	230	210	-1	Kestliku kahanemise ala
Luke	0,56	338	210	190	-1	Kestliku kahanemise ala
Äksi	0,30	1347	430	400	-1	Kestliku kahanemise ala
Rämsi	0,51	411	240	210	-1	Kestliku kahanemise ala
Vara	0,33	861	310	280	-1	Kestliku kahanemise ala
Luunja	0,41	1058	510	480	-1	Kestliku kahanemise ala
Kambja	0,51	1191	650	610	-1	Kestliku kahanemise ala
Haage	0,25	1052	300	260	-1	Kestliku kahanemise ala
Laeva	0,40	723	340	290	-1	Kestliku kahanemise ala
Roiu	0,97	515	560	500	-1	Kestliku kahanemise ala
Ilmatsalu	0,78	667	590	520	-1	Kestliku kahanemise ala
Rannu	0,57	668	450	380	-1	Kestliku kahanemise ala
Võnnu	0,81	589	550	480	-1	Kestliku kahanemise ala
Koosa	0,83	520	510	430	-1	Kestliku kahanemise ala
Puhja	1,43	658	1110	940	-1	Kestliku kahanemise ala
Nina	0,67	120	100	80	-2	Kestliku kahanemise ala -
Tõravere	0,31	651	240	200	-2	Kestliku kahanemise ala -
Kasepää	0,44	389	230	170	-2	Kestliku kahanemise ala -
Melliste	0,54	688	450	370	-2	Kestliku kahanemise ala -
Ulila	0,78	384	380	300	-2	Kestliku kahanemise ala -
Kolkja	1,03	252	370	270	-2	Kestliku kahanemise ala -
Kallaste	1,01	830	1110	840	-2	Kestliku kahanemise ala -
Rootsiküla	0,34	59	30	20	-3	Kestliku kahanemise ala -
Kureküla	0,39	281	160	110	-3	Kestliku kahanemise ala -
Mehikoorma	0,33	552	250	180	-3	Kestliku kahanemise ala -
Varnja	0,47	317	230	150	-3	Kestliku kahanemise ala -
Lennuvälja	0,43	0	0	0	-	Tootmis-, äri- ja logistika
Tila	0,24	0	0	0	-	Tootmis-, äri- ja logistika

\* Võimalik andmebaasi viga.

\*\* Suvila-ala

**Tabel 2.** Tiheasumi tüüp ja kasvutempo, elamufondi uuenemine ja rahvastikuproгноos tsoneeringu võõndites

Tüüp	Tiheasum	Pindala (ha)		Rahvaarv		Eluruumid		Uusi eluruume aastas	Tiheasumid 2030+
		2013	2030+ (prognoos)	REL 2011	2030+ (prognoos)	REL 2011	2030+ (prognoos)		
AA1	Tartu	3004,5	3255,8	97250	108830	48178	53800	150 - 200 / -300	+3600 elanikku +3500 uut eluruumi
AA1	Elva-Peedu	689,2	774,7	6350	6700	2860	3060	3/-40	-650 elanikku +30 uut eluruumi
AA2	Veibri	74,2	77,0	790	1100	302	430	150-300 / +450	Linnapiirkond Linna lähivöö Suur-Tartu +7500 elanikku +4700 uut eluruumi
AA2	Vahi	142,2	452,9	1340	4600	521	1800		
AA2	Külitse	124,0	213,5	560	800	216	310		
AA2	Ülenurme	146,6	231,6	1930	3600	890	1390		
AA2	Soinaste	93,6	236,4	550	750	208	350		
AA2	Räni	38,6	74,0	210	1200	80	460		
AA2	Lohkva	137,7	229,0	1200	2100	458	800		
AA2	Õssu	51,6	83,2	460	800	178	310		

AA2	Märja	52,2	73,8	840	1100	350	450		
AA2	Kõrvküla	88,8	248,9	690	3050	268	1200		
AA2	Reola	87,4	94,9	260	260	98	100		
AA2	Tõrvandi	134,2	230,1	1970	2400	591	770		
AA4	Haage	24,7	32,2	260	400	107	160		
AA4	Luunja	64,5	85,7	480	500	164	170		
AA4	Ilmatsalu	77,9	77,9	520	520	214	220		
AA2	Tähtvere	41,6	49,0	40	90	16	40		
AA4	Kärkna	88,1	91,6	430	480	171	190		
AA2	Haaslava	120,1	268,1	310	750	128	320		
AA4	Roiu	97,0	123,1	500	550	207	230	20-40 / -100	Maapiirkond Tartu toimepiirkonnas -1500 inimest +140 uut eluruumi
AA4	Alatskivi	80,8	80,7	450	450	200	200		
AA4	Lähte	67,6	67,6	490	500	191	200		
AA2	Vasula	34,7	34,7	160	150	50	50		
AA2	Vedu	30,8	30,8	170	160	55	55		
AA4	Vana-Kuuste	43,7	43,7	200	200	83	80		
AA4	Nõo	166,0	204,3	1370	1370	546	650		
AA4	Kavastu	36,4	45,9	220	180	84	80		
AA4	Kaagvere	14,4	14,4	210	180	90	80		
AA4	Äksi	29,7	29,7	400	340	156	150		
AA4	Rämsi	51,1	51,1	210	170	94	90		
AA4	Vara	32,5	32,5	280	240	116	110		
AA4	Kambja	51,2	51,2	610	520	253	250		
AA4	Võnnu	81,5	81,5	480	400	209	210		
AA4	Koosa	82,7	82,7	430	360	178	160		
AA4	Puhja	142,8	142,8	940	800	420	410		
AA4	Tõravere	54,9	30,7	200	150	80	80		
AA4	Laeva	40,1	40,1	290	210	123	120		
AA4	Ulila	78,0	78,0	300	220	134	130		
AA4	Melliste	53,8	53,8	370	270	158	150		
AA4	Kolkja	103,7	103,7	270	180	128	120		
AA4	Kallaste	101,2	101,2	840	630	387	380		
AA4	Varnja	47,3	47,3	150	110	75	70		
AA4	Kasepää	43,7	43,7	170	130	85	80		
AA4	Nina	66,8	66,8	80	70	40	37		
AA4	Mehikoorma	32,6	32,6	180	145	90	85		
AA4	Kureküla	39,1	39,1	110	90	55	50		
AA4	Rootsiküla	33,9	33,9	20	15	10	9		
AA4	Luke	56,3	56,3	190	180	95	94		
AA4	Rõngu	100,7	100,7	770	655	333	320		
AA4	Annikoru	34,7	34,7	260	220	106	100		
AA4	Rannu	56,9	56,9	380	320	174	160		

Maakonnaplaneering kehtestab asustuse arengualadena olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga. Asustuse arenguala ehk tiheasumi põhiliseks tunnuseks on ehitatud keskkonna tihedus, ehituskruuntide paiknemine kõrvuti ja neid teenindavate tänavate, väljakute, haljasalade olemasolu ning liitumisvõimalus üldkasutatavate tehnovõrkudega.

#### 4.2. Linnalise asustuse ala.

Linnaline keskkond kujundatakse põhijoonisel näidatud tiheasumite aladel.

Põhijoonisel on tootmis- ja logistikalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) näidatud üldisest tiheasumist eraldi, võimaldamaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge.

Tartu linn koos ümbruse eeslinnastunud aladega moodustab Tartumaal suurima ja olulisima ühtse linnalise keskkonna, mille arengut suunatakse kogu ala tervikuna hõlmava üldplaneeringuga. Elva linn koos Käärdi aleviku ja külgnevate külade tiheasumiks määratud aladega on samuti terviklik Elva linnakeskkond, mille areng eeldab kogu ala tervikuna hõlmavat üldplaneeringut.

Maakondlikult olulisemad logistika-, äri- ja toomisalad paigutuvad põhiliselt Tartu linna ja selle lähiümbrusesse ning ka kehtivates üldplaneeringutes on määratud sarnane maakasutuse juhtfunktsioon. Olemasolevaid varem planeeritud tootmis-, äri- ja logistikaalad on kokku 1017 ha, käesolev planeering suurendab neid 268 ha võrra. Reeglina on logistika- ja tootmisalad paigutatud tiheasumite sisse või külge ega moodusta muust asustusest eraldiseivaid alasid. Eraldiseivate aladena omavad maakondliku tähtsust Ülenurme valda jääv Tartu lennuväli ning Tartu vallas Tila külas paiknev tööstusala.

Maakonnaplaneering näeb ette järgmised tootmis-, äri- ja logistikaalad.

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| ▪ Ropka: 350,6 ha           | ▪ Lohkva: 40,6 ha       |
| ▪ Veeriku-Vaksali: 200,7 ha | ▪ Tähtvere: 20,1+7,4 ha |
| ▪ Lõunakeskus: 63,8 ha      | ▪ Vahi: 35,4+128,4 ha   |
| ▪ Kesklinna: 15,5 ha        | ▪ Tila: 24,2 ha         |
| ▪ Raadi: 15,1 ha            | ▪ Lennuvälja: 43,1 ha   |
| ▪ Össu-Räni: 25,5 + 6,5 ha  | ▪ Kärkna: 43 ha         |
| ▪ Räni: +7,5 ha             | ▪ Elva: 13,6 ha         |
| ▪ Soinaste: 12+ 76,3 ha     | ▪ Nõo: 9,4 ha           |
| ▪ Tõrvandi: 32,6 + 34,7 ha  | ▪ Kallaste: 38,1 ha     |
| ▪ Reola: 39,8+7,6 ha        |                         |

### 4.3. Maalised piirkonnad.

Maaliseks piirkonnaks arvatakse käesoleva planeeringu tähenduses alad, mis jäävad väljapoole joonisel näidatud tiheasumeid ehk asustuse arengualasid. Asustuse suunamise eesmärk pole elanike suunamine maalistest piirkondadest tiheasumitesse, vaid maalises piirkonnas kohase asustus-, ehitus-, ja maakasutusviisi säilitamine. Lisaks aitab selline asustusviis tagada kogu elanikkonna strateegilist julgeolekut. Traditsioonilisi maakodusid ja muud ehituspärandit maal aitab säilitada nende kasutamine sesoonse teise koduna.

### 4.4. Keskuste võrgustik

Tartu linn ja selle lähiümbrus on riigis suuruselt ja tõmbemõjult teine toimepiirkonna keskus peale Tallinna linnastut, pakkudes spetsiifilisi teenuseid ainsana Lõuna- ja Ida-Eestis, sh kõrgema etapi haigla, akadeemiline ülikooliharidus, ettevõtete esindused jne. Seetõttu on Tartu linna kui keskuse mõju maakondlikust keskusest tugevam ning maakonnapiirist palju kaugemale ulatuv. Elva linn on Tartumaal teiseks väiksema tagamaaga tugi-toimepiirkonna keskuseks.

Kohalikeks keskusteks on reeglina vallakeskuse alevikud. Eelduseks on kindlate teenuste kättesaadavus ja valla- / linnavalitsuse asukohaks olek. Kohalike omavalitsuste liitumine, koolivõrgu koondumine ja kohaliku omavalitsuse ülesannete ümberjaotus toob vältimatult kaasa praeguste keskuste positsiooni muutumise asustussüsteemis. Avaliku sektori koondumine omakorda ajendab äriteenuste suundumist uutesse keskustesse.



Tabel 3. Tartumaale kavandatud keskused:

Keskuse tasand	Asustusüksus	Teenused
Maakonnakeskus (1) 4. tasand	Tartu linn	Kutsehariduse andmine, haigla, pangakontor, keskraamatukogu, võistlusstaadion, tervisespordikeskus, riigiametite klienditeenindus. Ühtlasi kõik madalama taseme keskuse teenused, isegi mitmes kohas.
Piirkondlik keskus (2) 3. tasand	Elva linn ja Alatskivi alevik	Gümnaasium, kultuurikeskus, ujula, esmatasandi tervishoiukeskus (perearst), hambaravi kabinet, apteek, hooldekodu eakatele, ehituskaupade kauplus, kiirabijaam (brigaadi asukoht), riiklik päästekomando, politsei- või konstaablijaoskond, töötukassa büroo. lisaks 1. ja 2. tasandi teenused
Kohalik keskus (12) 2. tasand	Kallaste linn, Kambja alevik, Luunja alevik, Melliste küla, Nõo alevik, Puhja alevik, Rannu alevik, Rõngu alevik, Lähte alevik, Võnnu alevik, Ülenurme alevik;	Lisaks 1. tasandile autokütuse müügikoht, sularaha automaat või postipank, postkontor või postipunkt, sotsiaaltöötaja vastuvõtukoht, päevakeskus, vabatahtlik päästeüksus, politseiametniku vastuvõtt.
Lähikeskus (9) 1. tasand	Annikoru küla, Ilmatsalu alevik, Koosa küla, Laeva küla, Mehikoorma alevik, Peipsiääre (külgnevad Kolkja, Kasepää ja Varnja alevikud), Roiu alevik, Vana-Kuuste küla, Vara küla	Toidu- ja esmatarbekaupade kauplus, lasteaed, põhikool, noortekeskus või noortetuba, rahvamaja, raamatukogu, väli-sportiväljak, spordisaal.

## Suunised tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimiseks üldplaneeringutes:

Tiheasumites:

1. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramisel lähtuda kompaktsena väljaehitamise suutlikkusest, mis ühtlasi lähtub rahvastiku- ja elamuprognosist.

2. Üldplaneeringus koostada tiheasumiteks määratud aladele lisaks maakasutuse tsoneerimisele ruumilise arengu kontseptsioon ehk ruumimudel, mis sätestab hoonestuse ja avaliku ruumi suhted ning näeb ette tehno- ja sotsiaaltaristu rajamise põhimõtted.
3. Kahaneva rahvastikuproгноosiga tiheasumites säilitada asumi tihedus ja ruumilise keskkonna kvaliteet, seda ka jääkmaade teisese kasutusega.
4. Luua üldplaneeringuga raamistik üksikute detailplaneeringute funktsionaalseks seostamiseks naaberalade ja laiema ümbrusega.
5. Käsitleda tiheasumeid koostatavas ruumimudelis asjakohase üldistuse ja täpsusega (s. h maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu, liikluskorralduse jm)
6. Arendada rohelist mikrovõrgustikku tiheasumites.
7. Tagada tootmisalade teedevõrguga sujuv ühendatus magistraaltänavate või põhi- ja tugimaanteedega. Vajalike kommunikatsioonidega varustamiseks planeerida piisavalt tänavamaad ja/või tehnovõrkude koridore.
8. Olulise krundivälise mõjuga (müra, tolm, lõhn jms) tootmisalade ümbrusse kavandada mõju leevendav puhverala, eelistatult puistuna.
9. Esmajärjekorras võtta kasutusse ja taaskasutada endisi tootmisalasid, vajadusel ka mitte-tootmis funktsioonis.

Maalistes piirkondades:

1. Vääristada ajalooliselt väljakujunenud kultuurmaastikke, neid vajadusel uuendades.
2. Maalistes piirkondades, kus reeglina detailplaneeringut ei koostata, tuleb üldplaneeringus maa-alade üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine teha viisil, kus see oleks üheselt arusaadav nii ehitada soovijale kui lubade ja nõusolekute menetlejatele.
3. Sätestada tingimused suurfarmide ja tootmisettevõtete maastikule paigutamiseks ja üldiseks kujundamiseks.
4. Väärtuslike maastikega aladel kaasata üldplaneeringu koostamisse erialaspetsialiste.
5. Rohelise võrgustiku alade kaitse- ja kasutustingimuste määramisel sätestada ka neile ehitamise tingimused. Aastaringse suure kasutuskoormusega ehitisi võib lubada väljapool roheline võrgustiku toimimiseks tarvilikku ala.
6. Töötada ehitiste maalises piirkonnas väärika maastikule paigutamise ja ümbrust arvestava kujundamiseks välja juhendid kas üldplaneeringu lisana või eraldi juhendmaterjalina.

Keskustes:

Teenuste osutuskohtade tarvis kohase juhtfunktsiooniga maa piisav ettenägemine asumi keskosas;

Kui teenust tarbitakse mujal ja see ei põhjusta ülemäärast kulu ega ebamugavust, tuleb teenust pidada kättesaadavaks.

## 5. Transpordivõrgustik ja muu tehniline taristu

### 5.1. Liikuvusvajadus

Kiire ja ohutu Tartusse sisenemine/väljumine ning übersõit kõiki põhimaanteid ühendava ringmagistraali kaudu;

Tiheasumites jalgsi liigutavus kõnni- või kergliiklusteedel;

Jalgrattal ohutu ja katkematu liigutavus Tartu linnas ja linnalähivööndi asumite vahel;

Ümberistumiseta sõit linnas ja linnalähialal;

Siirde- ja äärevööndist ning kaugemalt tulijaile töökohalähedane parkimisvõimaluse rajamine;

Rongi eelistamiseks raudteepeatustesse turvalise parkimise ja rattahoiu rajamine;

Kiire rongiühendus Tallinna, Riiga, Moskvasse.

Otselennud maailma terminalidesse.

### 5.2. Maanteed

Riigi põhi- ja tugimaanteede võrk on Tartumaal välja kujunenud ning nende olulise ümberkujundamise vajadus puudub. Küll aga on tarvilik liiklusohutusest lähtuv teelõikude õgvendamine koos peale- ja mahasõitudega rekonstrueerimisega. Tartu olulisus regionaalse keskusena ja hüppeliselt kasvanud pendelränne ning sellega kaasnenud autotranspordi koormus tingib Tartu ringtee arendamist täisringina ehk põhjas Tiksoja-Vahi ja idas Räpina mnt – Kõrveküla lõigu väljaehitamist.

Liiklusohutuse tagamiseks kaasajastatakse ristmikud ning liikluskorraldus, eriti Tartu linnas ja linna lähialal. Põhimaanteede klassi tõstmisega asendatakse vajadusel üksikmajapidamiste senised otsejuurdepääsud põhi- ja tugimaanteele kogujateedel põhineva süsteemiga.

Põhimaanteedest kaasajastatakse Tallinna–Tartu– Luhamaa põhimaantee nr 2 (E263). Selleks vajalik trassi koridor on määratud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavas teemaplaneeringus "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu– Võru– Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0". Nimetatud planeeringu kohase I klassi maantee väljaehitamiseni näeb „Riigimaanteede teehoiukava aastateks 2014–2020“ ette Põltsamaa – Tartu lõigu olulise muutmise 2+1 ja 1+1 keskpriirdega lõikude abil, nende osaline realiseerimine on ette nähtud aastatel 2018-2019. Tallinn-Luhamaa põhimaantee äärsete planeeringutega kavandatud tootmisalade ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonealadele planeeringu koostamisel tuleb leevendada transiit- ja kohaliku liikluse vastuolu ning arvestada arengualadel, et põhimaantee loob kitsendavaid tingimusi juurdepääsuks jm.

Remonditakse ja rekonstrueeritakse järgmised riigimaanteede lõigud:

- Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa lõik km 197.0-201.0 koos tugimaantee nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste lõiguga km 0.0-1.5,
- Põhimaantee nr 92 Tartu Viljandi Kilingi-Nõmme km 29,4-30,2 asuv kurv (Sangla õgvendus),
- Tugimaantee nr 61 Põlva Reola km 21,0-22,7 asuva kurvi õgvendus.
- Ehitada välja Ringtee koos liiklussõlmedega lõikudes Lammi tn – Kõrveküla, Tiksoja – Vahi.
- Kõrvalmaantee nr 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu km 4,253-7,372 koos 2 õgvendusega km 4,7-5,1 ja km 5,8-6,1.

### 5.3. Kergliiklusteed

Igapäevane liikumine jalgsi ja jalgrattal on arenev suundumus, juhul kui lähte- ja sihtkohad paiknevad piisavas läheduses. Sidusa ja katkematu kergliiklusvõrgustiku planeerimine on eelkõige vajalik Tartus ja Tartu lähialal.

Linna lähivööndis paiknevad maanteeäärased kergliiklusteed ühendatakse sujuvalt Tartu linna kergliiklus- ja kõnniteedega.

Tartust väljuvate põhi- ja tugimaanteedee äärde rajatakse kergliiklusteed vähemalt suuremate alevikeni enne maakonnapiiri.

Juhul kui kergliiklustee ei mahu olemasolevale teemaale kaasata naaberkinnistud tee paigutamiseks vajalikus ja maaomanikke vähem häirivas ulatuses.

Kergliiklus Tallinna suunal tuleb I klassi maantee rajamisel lahendada maanteed kaasamata.

Tartu – Elva suunale rajatakse lisaks maanteeäärsele kergliiklusteele valdavalt piki raudteekoridori kulgev muust kergliiklusest vaba jalgrattatee.

### 5.4. Raudteed

Reisirongide kiiruse tõstmiseks õgvendatakse Tapa suunal raudteelõigud Tabivere – Kärkna ja Kärkna – Tartu. Reisirongi eelistamiseks ja kasutusmugavuse suurendamiseks rajatakse peatuste juurde turvalised parklad ja kergliiklusvahendite hoiukohad.

Maakonnaplaneering ei pea rongiliikluse väljaviimist Tartu linnast otstarbekaks. Kui tulevikus kaubarongide liiklustihedus mitmekordistub, on võimalik algselt uue raudteeliini asukoha leidmiseks eriplaneering.

Säilitatakse võimalus senise ühe rööpapaari kõrvale vastassuunalise liikluse tarvis teise rööpapaari ehitamiseks.

Säilitatakse liiklussõlmede ümberkorraldamiseks tarvilik maa raudteeületuskohtadel.

### 5.5. Lennuväljad

Tartu Ülenurme Lennujaamas tuleb käivitada regulaarliinid enimvajavatavatesse Euroopa lennuterminalisesse. Lennuvälja 1800 m pikkune stardi- maandumisrada ja ICAO kategooria 3C seda tehniliselt võimaldab.

### 5.6. Veeteed

Suur-Emajõe täies pikkuses laevatatavuse tõttu on Võrtsjärve – Emajõe – Peipsi järve veeteel eeldused kasutamiseks veeturismiks, veel puhkamiseks ja harrastuslikuks veesõiduks ning kalapüügiks. Veeteel selleks kasutatavus eeldab randumis- ja sildumiskohtade, eriti avalikult kasutatavate, väljaehitamist. Eelkõige Tartu linnas ja lähialal.

Emajõe kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitised ei tohi faarvaatrit olulisel määral kitsendada.

Tartu reisisadama rajamine Tartu kesklinna muutub päevakohaseks kaug-reisiliinide avamisel.

## 6. Tehniline taristu.

### 6.1. Elektrivõrk.

Eleringi ettepanekul võib kuni aastani 2030 osutada vajalikuks muuta Tartumaa elektrivõrku järgmiselt:

1. 110 kV segaliin L8055 Tartu-Emajõe, 110 kV õhuliin L144A Tartu-Tööstuse, 110 kV õhuliin L144B Tööstuse-Anne, 110 kV õhuliin L140 Tartu-Anne rekonstrueeritakse täies mahus uueks kaabelliiniks.
2. 110 kV õhuliin L148 Tartu-Elva, 110 kV õhuliin L147 Elva-Rõngu ja 110 kV õhuliin L126 Rõngu-Tõrva rekonstrueeritakse olemasolevale liini trassile suurema läbilaskevõimsusega õhuliiniks.
3. Euroopa põhivõrkude katuseorganisatsiooni (ENTSO-E) arengukava koostamise käigus on kaalumisel järgmised „Balti elektriliinikoridor“ projektid:
  - Rekonstrueerida 330 kV õhuliinid L300 Balti-Tartu, suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.
  - Rekonstrueerida 330 kV õhuliin L353 Eesti-Tsireguliina suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.
  - Rekonstrueerida 330 kV õhuliin L301 Tartu-Valmiera suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.
  - Rekonstrueerida 330 kV õhuliin L358 Tartu-Pihkva suurema läbilaskevõimsusega 330 kV õhuliiniks.

Võimalikud uued 110/10 kV alajaamad on Karlova, Ihaste, Kvissentali ja Lemmatsi.

Seoses liitumistega ehitatakse:

- Karlova alajaama uued 110 kV kõrgepingeliinid olemasolevalt L144B Tööstuse-Anne 110 kV kõrgepingeliinilt.
- Emajõe-Karlova 110 kV kaabelliin.
- Lemmatsi alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV L140 Tartu-Anne kõrgepingeliinilt.
- Ihaste alajaama uued sisseviigud olemasolevalt 110 kV L140 Tartu-Anne kõrgepingeliinilt.
- Kvissentali alajaama ehitatakse uus 110 kV kõrgepingeliin Tartu alajaamast, kasutades olemasolevaid trassikoridore.

Elektrienergia tarbimise koormused kasvavad Tartu linna lähialal, tingituna elamuarendusest, ning tehnoparkide arendamisest. Võimsuse puudujäägi katmiseks tuleb luua ühendused linna piirkonnaalajaamadest järgmiselt.

Tööstuse piirkonnaalajaam:

- Tõrvandi - kaks arenevat tööstusparki, äri- ja tootmiskaad Võru mnt ja raudtee ääres ca 10 MVA;
- Ülenurme - osaliselt valminud ja uued elamuarenduspiirkonnad ca 4 MVA;
- Kurepalu - osaliselt valminud ja uued elamuarenduspiirkonnad ca 5 MVA, tööstustarbija Ropka Liiv 1 MVA;
- Ida suunas - kuni Ihaste 110 kV AJ valmimiseni Ihaste lõunaosa ja Luunja valla kinnisvaraarenduste toide ca 3 MVA;

Anne piirkonnaalajaam

- Luunja asula ja kinnisvarapiirkondade toide ca 4 MVA;

## Lemmatsi piirkonnaalajaam

- Viljandi mnt ümbruse äri-tööstuspiirkonna ja kinnisvarapiirkondade toide ca 3 MVA;

## Tartu piirkonnaalajaam

- Ilmatsalu asula ja Tallinna mnt ümbruse äri-tööstuspiirkonna ja kinnisvarapiirkondade toide ca 5 MVA;

## Ülejõe piirkonnaalajaam

- Kõrveküla asula ja Raadi kinnisvara ja äripiirkonna toide ca 5 MVA

## Perspektiivne Kvissentali piirkonnaalajaam

- Vahi tööstuspark ja Kõrveküla asula ca 5 MVA

Lähtuvalt 2030 aasta koormusprognosist ei ole uute piirkonnaalajaamade või 110 kV liinide rajamist ega olemasolevate 35 kV liinide pinge tõstmist 110 kV-le ette nähtud.

Tulenevalt tehnilisest elueast ja prognoositud koormuskasvust kavandatakse aastani 2030+ olemasolevas trassikoridoris pinge tõstmine 110 kV pingele Alatskivi - Saare 15(35) kV pingega elektriõhuliinil, Tartu - Pärna - Ülejõe 35 kV pingega elektriõhuliinil, Lemmatsi sisseviigul ühendamiseks liiniga L154, Kvissentali sisseviigul ühendamiseks liiniga L8055, Karlova sisseviigul ühendamiseks liiniga L144B, Reola-Lemmatsi 35 kV pingega elektriõhuliini L3537 lõpuosa 5 km ja kõrvale telgnihkes teine 110 kV õhuliin.

Uued võimalikud 110 kV piirkonnaalajaamad: Tammistu, Pärna, Lemmatsi, Karlova, Kvissentali.

Pinge tõstmiseks olemasolevas trassikoridoris, kus säilib senine õhuliini kaitsevöönd, koostatakse tehniline projekt. 110 kV ja kõrgema pingega liini trassikoridori asukoha määramiseks või olemasoleva trassikoridori muutmiseks koostatakse riigi eriplaneering.

Uute energiamahukate tootmisettevõtete asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust.

Klientide tarbimise iseloomule ja keskkonnale sobilike varustuskindluse tüüplahenduste valikul liigitatakse võrk varustuskindluse piirkondadeks: ülitihed, tihed, kesktihed ja hajak. Tartu maakonnas on valdavalt varustuskindluse piirkond hajak. Tihed ja kesktihed piirkonnad on Tartu linna ümbritsevas Tartu, Tähtvere, Haaslava, Luunja ja Ülenurme valdades, Elva linnas, Nõo ja Rõngu asulates ning enamikus vallakeskustes. Tartu linnas on valdavalt tihed varustuskindluse piirkond. Ülitihed piirkond on kesklinnas ja Annelinnas kõrghoonete alal ning linna piiril kaubanduskeskuste juures. Piirkond kesktihed on madalakorruselises elumupiirkondades linna äärealadel.

Tihed- ja kesktihed piirkonnas rakendatakse valdavalt keskpinge (6-20 kV) võrgu ringtoiteskeeme ning hajak piirkonnas on suurem osakaal radiaalliinidel. Keskpinge elektrivõrgu plaanisel lähtutakse tüviliinide arengu prioriteetsusest. Liitumised tüviliinidel tagavad kõrgema varustuskindluse kui liitumised haruliinidel. Tüviliinid suunatakse läbi asulate. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uued 0,4-20 kV liinid eelistatult maakaabelliinidena. Hajak varustuskindluse piirkonnas jääb valdav õhuliinivõrk alles ka tulevikus.

Umbes 3,5% Tartumaal asuvas Elektrilevi liitumispunktides puudub tarbimine täielikult, mistõttu võrgu rekonstrueerimisel kaaluda mahu vähendamist.

Võrguehituses tuleb arvestada elektrienergia väike- ja mikrotootmise kasvu lähitulevikus ning võrgu selleks kohaldamise vajadust.

Üldplaneeringutes näidata eraldi maakasutuse juhtfunktsiooni ainult piirkonnaalajaamade tarbeks. Eelistatult paigaldada liinid avaliku kasutusega maadele (nt teemaale, kergliiklusteede äärde, kasutades sobivusel sildu ja viadukte).

## 6.2. Telekommunikatsioon.

Rajatud lairiba optilise kaabli võrk vajab kasutuselevõttu lõpptarbijale vastuvõetava lahenduse ja hinnaga.

Sidemastide paigutamisel kaalutakse nende maastikupilti või linnaruumi sobivust.

## 7. Regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskohtad.

Jäätmekäitluse korraldamisel pole ilmnenud vajadust regionaalsete jäätmekäitluskohtade määramiseks Tartumaal. Riigi jäätmekava 2014 – 2020 nende rajamist Tartumaale ei kavanda.

## 8. Avalike veekogude kasutamise üldised põhimõtted.

Tartumaa avalikud veekogud on laevatatavad, kasutatavad kalapüügiks, veesõiduks, veesportdiks, suplemiseks ja meelelahutusürituste korraldamiseks. Üldine kasutamispõhimõte on, et eelnimetatud kasutusviisid üksteist ei häiri ja tegevuskohad on vastuolude vältimiseks piisavalt lahutatud.

Suunised üldplaneeringute koostamiseks:

Avalike veekogude kasutamiseks määrata nende kaldale piisavalt avalikult kasutatavaid juurdepääse, sildumis-, randumis-, ja veesõidukite veeskamise kohti koos parklaga.

Tartu linnas ja mujal atraktiivsetel Emajõe kallastel kavandada veeni viivad avalikult kasutatavad ühendusrajatised (astmestik, platvormid koos kaldteedega vms.)

## 9. Maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused

### 9.1. Maardlad.

Maardlate paiknemisalad on näidatud põhijoonisel pruuni katkendjoonega. Maardlate alale tiheasumeid ette nähtud pole. Küll aga tuleb vältida kaevandamist takistavate ehitiste püstitamist maardla alale. Erandiks on suurt avalikku huvi kandvad riigimaanteed ja raudteed, kuid siin on reeglina võimalik maavaravaru eelnevalt välja kaevandada.

### 9.2. Kaevandamisest mõjutatud alad.

Põhijoonisel on olemasolevad ja taotletavad mäe-eraldised ja nende teenindusmaad näidatud mäetööstusaladena. Veebikaardi kihil „mäetööstusalad“ on atribuudiga REKULT näidatud, milleks tuleb ala rekultiveerida. Liiva- ja kruusakarjäärid kujundatakse valdavalt veekoguks, metsaks või nende kombinatsiooniks, mõned ka puhkealaks. Turbatootmisalad taastatakse metsaks, sooks, marjakultuuride alaks või nende kombinatsiooniks.

## 10. Kultuuripärandi säilitamine.

Maakonnaplaneeringus käsitletakse maaga püsivalt seotud kultuuripärandi (kinnisasja olulise osa) säilitamist.

Üldplaneeringute koostamisel tuleb kaaluda seni kaitse staatusega XX sajandi arhitektuuripärandi ja pärandkultuuriobjektide objektide väärtustamist, määrates väärtuslikele üksikobjektidele kaitse- ja kasutamistingimused.

Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramisel ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel tuleb lisaks kinnistu omanikele tingimuste seadmisele leida ka ressursid kultuuriväärtuse säilitamiseks ja korrastamiseks ja selle motiveerimiseks.

Leida väärtuslikele ehitiste säilimisele kaasaaitav sobiv kasutusotstarve.

Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, tuleb arvestada asjaoluga, et muinas- ja keskaegsete asulakohtade läheduses võib olla veel leidmata kultuuriväärtusi (asulakohti, kalmeid, rauasulatuskohti jms).

Uusehitiste paiknemise ja kujunduse määramisel tuleb saavutada sobivus lähedusse jääva kultuuripärandiga.

Kultuuripärandi väärtustamine vajab sellekohast selgitustööd ja objektide teadlikku eksponeerimist.

## 11. Väärtuslike põllumajandusmaade, maastike ja looduskoosluste säilitamine.

### 11.1. Väärtusliku põllumajandusmaad.

Põhijoonisel näidatud väärtuslikud põllumajandusmaad on määratud Põllumajandusuuringute Keskuse poolt ja maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu alad pärinevad maaparandussüsteemide registrist. Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks. Mittepõllumajanduslikul otstarbel kasutuselevõtt on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides, kui neid ei saa ellu viia muul viisil.

Üldplaneeringutes tuleb maakasutuse juhtotstarbe määramisel registriandmeid täpsustada.

### 11.2. Väärtusliku maastikud.

Tartumaa väärtuslikud maastikud on piiritletud ning nende kasutustingimused määratud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (vt lisa 7). Maastike inventeerimisel tuvastati, kirjeldati ja hinnati viit tüüpi väärtusi:

- kultuurilis-ajalooline väärtus (KAV): traditsioonilise või teatud ajalooperioodile omase maakasutuse, asustuse, teedevõrgu, hoonestuslaadi, iseloomulike ehitiste säilimine, kultuuri- ja ajalooüldmiste toimumine, muinsuskaitse kinnismälestiste esinemine;
- esteetiline väärtus (EV): ilu, omapära, ilusate vaadete avanemine, hooldatus, häirivate tegurite tuvastamine jms;
- looduslik väärtus (LV): kõrget looduslikku väärtust omavate elupaikade, loodusobjektide ja kaitsealade ning kaitsealuste loodusobjektide esinemine;
- identiteediväärtus (IV): maastiku ja/või seal leiduvate loodusobjektide või ajalooliste ehitiste olulisus kohalike elanike arvates;
- rekreatiivne ja turismipotentsiaal (RTV): sobivus puhkemaastikuks.

Nende väärtuste alusel jagati väärtuslikud maastikud kolme kategooriasse:

- maakondliku ja/või võimaliku riikliku tähtsusega alad (R);
- maakondliku tähtsusega alad (M);
- kohaliku tähtsusega alad (K).



Maastikud jagati vastavalt hinnangukriteeriumidele väärtuslikkuse järgi kolme klassi:

I klass – kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad;

II klass – väärtuslikud, osaliselt hooldatud või kohati halvas seisus alad;

P klass – probleemsed alad. Maastikuliselt omanäolised ja eripärased alad, kus asustuse kahanemise, elanikkonna vananemise ja traditsioonilise maamajandustegevuse soikumise tõttu iseloomulik ilme taandub looduslike protsesside toimel või kõrge väärtusega maastikuobjektid on kesise maastikulise väärtusega ümbruses.

**Tabel 4.** Tartumaa väärtuslikud kultuurmaastikud

Kategooria	Nimi	Vald/asula	Klass	Pindala (ha)
R1	Alatskivi	Alatskivi	I	803
R2	Nina-Varnja-Kolkja	Alatskivi	I	1295
R3	Lõuna-Vooremaa	Tartu	I	9991
R4	Elva ümbrus	Nõo, Rõngu, Konguta	II	7626
R5	Pangodi ümbrus	Kambja	II	4553
R6	Piirissaare	Piirissaare	P	989
R7	Emajõe luhaalad	Puhja, Tähtvere, Laeva, Rannu	P	2601
R8	Tartu Toomemägi ja selle ümbrus	Tartu linn	I	102
M1	Ulila turbaraba	Puhja	P	2173
M2	Tamme-Kureküla-Kaarlijärve	Rannu	II	3180
M3	Kavilda org	Puhja, Konguta	II	3496
M4	Emajõgi Luunjast Kastreni	Mäksa, Luunja	I	2619
M5	Kardla-Vorbuse	Tähtere, Tartu linn	II	2543
K1	Välgi	Vara	P	1261
K2	Rahinge-Ilmatsalu	Tähtvere	I	2684
K3	Pööritsa-Kulli	Konguta, Rannu	II	1784
K4	Lapetukme-Koruste	Rõngu	I	1413
K5	Tatra org ja Kambja	Kambja, Ülenurme	II	884
K6	Ülenurme	Ülenurme, Haaslava	II	2065
K7	Kurepalu-Vooremäe	Haaslava	I	2932
K8	Järvselja	Meeksi	I	286
K9	Mehikoorma	Meeksi	II	59
K10	Meerapalu	Meeksi	P	420
K11	Võnnu	Võnnu	II	693
P1	Põdra-Tähemaa-Viira	Vara, Luunja	P	2103
P2	Luke mõisakompleks	Nõo	I	11

P3	Kärkna	Tartu	II	6
----	--------	-------	----	---

Suur osa väärtuslike maastike alast on riiklikult kaitstavad loodusobjektid, kus maastikuliste väärtuste kaitse tagatakse riikliku kaitsekorraldusega.

Maastikuliste väärtuste säilimine tagatakse järgmiselt:

- Maastike väärtust säilitavate ehitus- ja maakasutustingimused määramisega üldplaneeringus;
- Maastikuhoolduskavade koostamisega ja maastikuhooldustoetuste rakendamisega;
- Maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega detailplaneeringutes;
- Maaelu ja külaarengutoetuste rakendamine maastikku väärtustavate ehitiste korrastamiseks ja taastamiseks;
- Põllumajandustoetuste rakendamine karjamaade ja karjatamise säilimise tagamiseks;
- Loodushoiutoetuste rakendamisega seniste pärandkoosluste (inimmõjul püsivate koosluste) säilimiseks tarvilikele töödele;
- Ajaloolise külakeskkonna eksponeerimisele tugineva majandustegevuse toetamisega;
- Elanike traditsiooniliste kooskäimispaikeade avaliku kasutuse tagamisega;
- Lagunenud ja kasutuskõlbmatute hoonete ja rajatiste lammutamisega ehk selleks omanikele ja avalikkusele vastuvõetava toetussüsteemi loomisega;
- Arhitektide, muinsus- ja looduskaitse spetsialistide kaasamisega üldplaneeringute koostamisse;
- Uute kompaktse hoonestusega alade (nn kinnisvaraarenduse) põllumajandus- ja metsamaadele lubamisega vaid üldplaneeringus määratud aladel;
- Kohaliku omavalitsuse väljastatavates projekteerimistingimustes ehitiste maastikulise sobivuse nõuete sätestamisega;
- Hajaasustuses uute hoonete ehitamisega eelkõige endiste taluõuede alale;
- Kaldaäärsete alade hoonestuse laienemise planeerimisel veekogule avanevate vaadetega hoonestamata puhveralade ettenägemisega;
- Kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel avalikult teelt kaldani viivale avalikult kasutatavate teemaade moodustamisega;
- Mastide püstitamiskoha valikul maastikupilti sobivuse arvestamisega, vältides paiknemist maastikku väärtustavate kultuurilis-ajalooliste ja loodusobjektide foonil ning ilusate vaadete avanemissektoris.
- Kogukonnaintentideil põhineva kohaliku omaalgatuse raames maastikuhoiutegevuse käivitamisega, vastavate kampaaniate läbiviimisega.

### 11.3. Väärtuslikud looduskooslused.

Väärtuslike looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine toimub üldplaneeringu koostamise osana. Väärtused ei seisne pelgalt looduskaitse seaduses määratletud kaitstavate loodusobjektide tunnustele vastavuses, vaid eelkõige koosluse

piirkonnas unikaalsuses ja kõrges identiteediväärtuses. Nende leidumisel aktiivsest kasutusest väljalangenud aladel tuleb kaitsetingimustes arvesse võtta võimalikku muutuvat maakasutust.

## 12. Puhke- ja virgestusalad.

Tartumaa puhkealad väljapool Tartu linna on üldiselt regionaalse või piirkondliku tähtsusega, kuigi nende taristuline väljaarendatus ja kasutus võib olla üsna erinev. Eesmärgiks on arendada lähipuhkealade võrgustikku, mida saab Tartust külastada jalgsi või jalgrattaga.

Olulised maakonna puhkealad on Peipsi läänerand, Võrtsjärve idarand ja Elva-Vitipalu maastik.

Olulised supluskohad Tartus ja Tartu lähistel Emajõgi, Anne kanal, Saadjärv, Elva Verevi järv, Haage paisjärv, Kabina tehisveekogu.

Kõik riigimetsad on vabaõhupuhkuseks avalikult kasutatavad.

Puhkealad veekogul viibimiseks ja sõitmiseks on veetee Võrtsjärv – Emajõgi – Peipsi järv ning kalastamiseks ja veematkamiseks sobivad väiksemad veekogud.

Tartu linna lähipuhkealad on Tähtvere-Vorbuse, Vasula järve ümbrus, Kabina, Vooremäe ja Ilmatsalu.

Puhkealade üldised kasutustingimused:

1. Avaliku kasutatavuse tagamine;
2. Puhkamist välistavate või selleks eeldusi vähendavate ehitiste püstitamisest hoidumine;
3. Maastikuhooldus korraldamine;
4. Puhkealade üldkasutatavate tugirajatistega (parkimiskohad, liikumisrajad, purded, lõkkekohad, varjualused, juhised, viidad jm) varustamine;
5. Massiürituste korraldamisel ala taluvuskoormuse arvestamine.

## 13. Roheline võrgustik toimimise tagamine.

Rohelise võrgustiku toimimine tugineb suurte looduslike alade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike pinnakattega ribade (koridoride) abil. Rohelise võrgustiku toimimiseks vajalikud alad on määratud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (vt lisa 7) ja täpsustatud üldplaneeringutes. Tartumaal puudub vajadus roheline võrgustiku oluliseks muutmiseks ja täiendamiseks. Ehkki ehitussurve Tartu linnas ja lähialal, veekogude kallastel sh Emajõe kallastel ja Kurepalu järve ääres on ribaelemente vähendanud või ka katkestanud, on takistused ökosüsteemi ja liikide toimimiseks teisejärgulised, arvestades suuri kompensatsioonialasid, mis paiknevad asustusele lähedal ja selle vahel.

Toimimise tagamiseks tuleb säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavahelise barjäärideta ühendatus. Eritähelepanu vajab võrgustiku ala kavandamine Tartu linna lähialal, kus roheline võrgustiku säilitamise ja puhkeala funktsioonid ühilduvad ning toimub üleminek linnaruumi mikrovõrgustikule.

## 14. Riigikaitsealad ja nende mõjualad.

### 14.1. Riigikaitsealade otstarbega maadeks Tartumaal määratakse:

- 14.1.1. Maaüksus „Tartu päästekompanii“ 2000 m piiranguvööndiga Luunja vallas Sirgu külas
- 14.1.2. Maaüksus „Lasketiiru“ 2000 m piiranguvööndiga Haaslava vallas Paluküla külas
- 14.1.3. Maaüksus „Kardla baas“ 2000 m piiranguvööndiga Laeva vallas Kardla külas
- 14.1.4. Maaüksus „Tuisu“ Rannu vallas Neemisküla külas
- 14.1.5. Maaüksus „Kaitsemaleva“ Meeksi vallas Meeksi külas
- 14.1.6. Maaüksus „Võru 175“ 300 m piiranguvööndiga Tartu linnas
- 14.1.7. Maaüksuste „Puiestee 112c“, „Raatuse tn 110“, „Raatuse tn 112“ ala 300 m piiranguvööndiga Tartu linnas
- 14.1.8. Maaüksus „Riia tn 112“ 25 m ohu vältimise piiranguvööndiga Tartu linnas
- 14.1.9. Maaüksus „Lehola tn 1“ 300 m piiranguvööndiga Tartu linnas

### 14.2. Riigikaitsealade otstarbega maade mõju arvestamine

- 14.1.10. Riigikaitsealal on 25 m piiranguvöönd ohu vältimiseks arvates ehitise välispiirist ja piiranguvöönd (puhverala) töövõime säilitamiseks arvates maaüksuse välispiirist (vt. eespool olevat nimistut).
- 14.1.11. Üle 28 m kõrguste ehitiste kavandamine eeldab kõikjal Eestis Kaitseministeeriumi kooskõlastust.

Määrangu aluseks on Kaitseministri 26.06.2015 määruse nr 16 lisa 1.

#### 14.2.1. Riigikaitsealade ja nende mõjualade üldised kasutamistingimused:

- 14.1.12. Riigikaitsealad võivad olla avalikkusele ajutiselt või alaliselt suletud.
- 14.1.13. Riigikaitseala mõjuvööndisse (s. h piiranguvööndisse) ei kavandata uusi ehitisi inimeste pikaajaliseks viibimiseks.
- 14.1.14. Planeeringu põhjoonisel näidatud piiranguvööndi alale ehitiste planeerimine, projekteerimine ja ehitamine eeldab Kaitseministeeriumi kooskõlastust.

## 15. Riskiallikad.

Hädaolukordade vältimiseks arvestatakse võimalikke riskiallikaid. Ruumilises planeerimises tähendab see eelkõige suurõnnetusohuga ettevõtete ohuala arvestamist.

Ohualasse ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb koos Päästametiga selgitada välja soovitud ehitise paigutamise võimalus, kasutades vastavat analüüsimeetodikat.

Olemasolevad suurõnnetusohuga ettevõtted ja nende ohualad nähtuvad veebikaardilt [http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=MA11A&user\\_id=at&bbox=641465.819466403,6459729.25892299,669313.82920573,6473167.02870197&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=MA11A&user_id=at&bbox=641465.819466403,6459729.25892299,669313.82920573,6473167.02870197&LANG=1)

Tartumaal on määratud Tartu, Haaslava ja Ilmatsalu üleujutusala esinemistõenäosusega kord 10, 50, 100 ja 1000 aasta jooksul. Vt. põhjoonis või

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=MA21&user\\_id=at&bbox=658465.94047382,6470818.3685241,663475.309655977,6473235.58793898&setlegend=FMA\\_YLEUJUTUS\\_10a=0,FMA\\_YLEUJUTUS\\_1000a=1&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=MA21&user_id=at&bbox=658465.94047382,6470818.3685241,663475.309655977,6473235.58793898&setlegend=FMA_YLEUJUTUS_10a=0,FMA_YLEUJUTUS_1000a=1&LANG=1)

Üldplaneeringutes tuleb lisaks üleujutusala piiri määramisele arvesse võtta ka ülemäärase riskiohu vältimist ehk teatud aladele ehitamise otstarbekust ja üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavas ettenähtut.

Üleujutusriskiga tiheasumites peab vältima maapinna üleujutamist sademeveekanaliseerimise kaudu ning tagama üleujutusvee äravoolu üleujutuse taandumisel.

## 16. Planeeringu elluviimise meetmed ja seire.

Planeerimisseaduse kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus ning maakonnaplaneeringu üks ülesannetest on suuniste andmine üldplaneeringu koostamiseks. Elluviimise meetmeteks on maakonnaplaneeringu alusel üldplaneeringute koostamine ja järelevalve nende koostamise üle ning seireks planeeringute korraldised ülevaatamised.

## 17. Kasutatud mõisted ja lühendid.

**Asustus** – elanikkonna ruumiline paiknemine. Planeeringutes üldjuhul eluhoonete vastastikuse paiknemise määr (elanike arv, paiknemistihedus, eluruumide pind jms) mingil maa-alal.

**Asustuse arenguala** – piisavat hoonestustihedust ja elanike arvu ning muid eeldusi eviv piiritletud ala kompaktse hoonestuse ja tehnilise taristu kujundamiseks.

**Kant** – kokkukuuluvustundel põhinev külast või alevikust suurem paikkond. Tartumaa kandidid on Märja, Vahi, Räni, Lohkva, Ülenurme, Haage, Külitse, Vorbuse, Aardla, Kõrveküla, Kärkna, Reola, Ilmatsalu, Luunja, Ignase, Kaagvere, Roiu, Vedu, Vana-Kuuste, Mäksa, Ullila, Meeri, Äksi, Lähte, Nõo, Melliste, Nõgiaru, Võõpste, Tõravere, Uula (Rämsi), Pangodi, Tammistu, Kambja, Vara, Kavastu, Konguta, Välgi, Puhja, Võnnu, Kärevere, Kokora, Koosa, Luke, Järvselja, Peipsiääre, Ahunapalu, Laeva, Alatskivi, Kallaste ümbrus, Meeksi, Valguta, Piirissaare, Sangla, Elva ümbrus, Tamsa, Annikoru, Vellavere, Rõngu, Rannu, Praaga, Palupõhja.

**Kergliiklustee** – sõiduteest eraldatud tee jalgsi, jalgrattal jm inimjõul liikuriga liiklemiseks.

**Linnapiirkond** – linliku ala terviklik ruumiline ulatus halduspiire arvestamata. Linn + külgnevad linliku struktuuriga vallaosad.

**Linnaline keskkond** – kõrvuti paiknevatest kruntidest ja nendevahelistest teedest-tänavatest ning haljasaladest moodustuv kompaktne asum.

**Lähiala ehk eeslinn** – eeslinliku asustusega kesklinna ümbritsev vöönd rahvastiku tihedusega alates 40 in/km<sup>2</sup>, linliku asustusega aladel üle 75 in/km<sup>2</sup>. Tartu puhul ulatub kuni 10 km kaugusele administratiivpiirist, moodustades koos Tartu linnaga 111 km<sup>2</sup> ala.

**Puhkeala** – vabaõhu puhkuseks ja puhkemajandusele kohaseid looduslikke ja maastikulisi eeldusi ja/või väljakujunenud tava eviv ala, mis on spetsiaalselt kohandatud puhkamiseks ja varustatud kohase taristuga.

**Riigikaitseala** – maa-ala kaitseväge ja kaitseliidu sõjalise väljaõppe korraldamiseks või riigikaitse otstarbega ehitisi teenindav maa-ala.

**Riigikaitseala piiranguvöönd** – vöönd riigikaitsealalt tulevate ohu vältimiseks ja ehitiste tööviime tagamiseks, sinna ehitiste püstitamine eeldab kaitseministeeriumi kooskõlastust.

**Sotsiaaltaristu** – avalikult kasutatavad ehitised (ühiskondlikud hooned, puhke- ja virgestusrajatised).

**Tartu linnapiirkond** – Tartu linn koos lähialaga, mille moodustavad Tartuga külgnevate Luunja, Tartu, Tähtvere, Ülenurme ja Haaslava valla linnaga külgnevad osad.