



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

1. SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. SISUKORD	2
2. SISSEJUHATUS	5
3. VALLA RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	5
3.1. Elamumaad.....	6
3.2. Elamu- ja ärimaad.....	6
3.3. Tootmis- ja ärimaad.....	6
3.4. Sotsiaalmaad.....	6
3.5. Transpordimaad.....	7
4. KAVANDATAVA RUUMILISE ARENGUGA KAASNEDA VÕIVATE MÕJUDE HINDAMINE NING SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD ARENGU TINGIMUSTE SEADMINE	7
5. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED	8
5.1. Maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramise üldprintsibid.....	8
5.2. Maa planeerimise mõiste.....	8
5.3. Elamumaa (E).....	9
5.3.1. Valla kirdenurk, Vorbuse-Kardla maantee ja raudtee vaheline ala.....	9
5.3.2. Vorbuse Uduküla tiheasustusala.....	10
5.3.3. Emajõe kalda tiheasustusalad.....	11
5.3.4. Ilmatsalu paisjärve idakallas.....	11
5.3.5. Märja-Haage-Pihva-Rahinge-Kandiküla ringtrassi äärsed alad.....	12
5.3.6. Rõhu küla keskus.....	13
5.3.7. Händi ja Võsula väikeelamute piirkonnad.....	14
5.4. Ärimaa (Ä).....	14
5.4.1. Kärevere (Leetsi) kämpinguala.....	15
5.4.2. Näki ja Tõnise kämpingualad.....	15
5.5. Äri- ja elamumaa segafunktsioon (Ä/E).....	15
5.5.1. Piirkond Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Rähni-Rahinge maantee ristumisalas.....	15
5.6. Tootmis- ja ärimaa segafunktsioon (T/Ä).....	16
5.6.1. Tähtvere ja Vorbuse külade Tartu linna ja raudteega piirnev ala (Tamme, Vorbuse-Tähtvere ja Palsa äri- ja tootmispiirkonnad).....	16



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

5.6.2. Uue-Peetsokilgi tootmispiirkond.....	17
5.6.3. Haage küla äri- ja tootmispiirkond.....	17
5.6.4. Kandiküla küla äri- ja tootmispiirkond	17
5.7. Sotsiaalmaa (Ü)	18
5.7.1. Kärevere sildumiskoht Emajõe kaldal.....	18
5.7.2. Prosta-Jaani sildumiskoht Emajõe kaldal.....	18
5.7.3. Kärevere kruusakarjääri rekultiveeritud kallas	19
5.7.4. Ilmatsalu, Loku ja Rahinge paisjärvede kaldad	19
5.7.5. Märja aleviku haljasalad.....	19
5.7.6. Ilmatsalu aleviku haljasalad	19
5.7.7. Haage külakeskuse mets ja maa	19
5.7.8. Rahinge, Vorbuse ja Rõhu külakeskuste sotsiaalmaa	19
5.7.9. Ilmatsalu paisjärve Suursaar.....	20
5.7.10. Nn Potjomkini piirkond Ilmatsalu külas	20
5.7.11. Ilmatsalu ja Vorbuse pargid	20
5.8. Veekogude maa (V).....	21
5.9. Transpordimaa (T).....	22
5.10. Maatulundusmaa (M)	22
5.11. Kaitsealune maa (H).....	23
5.12. Mäetööstusmaa (K):	24
6. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	25
6.1. Detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude määramine	25
6.1.1. Detailplaneeringu kohustuse kaalutlemise kriteeriumid	26
6.2. Tiheasustusalade määramine	26
6.2.1. Maakonnaplaneeringuga määratud tiheasustusalade täpsustamine.....	27
6.2.2. Tiheasustusalade laiendamine veekogu kalda piiranguvööndis.....	27
6.2.3. Uute tiheasustusalade määramine	28
6.2.4. Uute tiheasustusalade kujunemise protsess.....	28
6.2.5. Detailplaneeringute koostamise järjekord.....	28
7. MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTATUD MAASTIK.....	28
8. VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAA.....	28
9. VÄÄRTUSLIK MAASTIK.....	30
9.1. Emajõe luhaalad	30
9.2. Kardla-Vorbuse piirkond.....	30
9.3. Rahinge-Ilmatsalu piirkond.....	31
10. ROHELINE VÕRGUSTIK.....	31
10.1. Riigi metsamassiiv	32
10.2. Rahinge tugiala.....	32
10.3. Kikkaoja tugiala	32
11. KAITSEALUSED MAA-ALAD JA ÜSIKOBJEKTID.....	33
11.1. Kinnismälestised	33
11.2. Looduskaitsealad	33



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

12. PUHKE- JA VIRGESTUSALADE MÄÄRAMINE.....	33
12.1. Linnalähedane riigimets	33
12.2. Emajõeäärsed matkarajad.....	34
12.3. Linnutee matkarada	34
12.4. Supluskohad (suplalad) paisjärvede kaldal	34
12.5. Ilmatsalu kooli vabaõhuklass (nn roheline ruum)	34
12.6. Vorbuse mägi	34
12.7. Kärevere kruusakarjäär.....	34
12.8. Endine NL sõjaväeosa polügoon, Kardla linnak.....	35
13. PLANEERITAVATE TEEDE JA TÄNAVATE ASUKOHA JA LIIKLUSKORRALDUSE ÜLDISTE PÕHIMÕTETE MÄÄRAMINE.....	35
13.1. Planeeritavad maanteed ja sillad	35
13.2. Raudtee infrastruktuur	36
13.3. Planeeritavad kogujateed.....	36
13.4. Planeeritavad juurdepääsuteed	37
13.5. Planeeritavad kohalikud maanteed ja tänavad.....	37
13.6. Planeeritavad kergliiklus- ja jalgrattateed	37
13.7. Bussiliiklus	38
13.8. Veeliiklusrajatised	38
14. PÕHILISTE TEHNOVÕRKUDE TRASSIDE JA RAJATISTE ASUKOHA MÄÄRAMINE	38
14.1.1. Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon	38
14.1.2. Sademevee kanalisatsioonivõrk	39
14.1.3. Maaparandusvõrk	39
14.1.4. Elektri võrk.....	39
14.1.5. Soojavarustus ja kaugküte.....	39
14.1.6. Gaasivõrk	40
15. KALDA PIIRANGUVÖÖNDI JA KALDA EHTUSKEELUVÖÖNDI ULATUSE TÄPSUSTAMINE	40
16. RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA-ALADE MÄÄRAMINE	40
17. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE.....	40
18. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD	41
18.1. Ettepanekud maakonnaplaneeringu täpsustamiseks.....	41
18.1.1. Planeeritava riigimaantee asukoha täpsustamine	41
18.1.2. Perspektiivse Vorbuse veehaarde asukoha täpsustamine.....	41
18.2. Ettepanek avalikult kasutatavate veekogude nimekirja täiendamiseks	41
18.3. Ettepanek Ülenurme ja Tähtvere valla halduspiiride muutmiseks.....	41
19. ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED	42

II KAARDID

1. Üldplaneeringu põhikaart M 1:20 000
2. Üldplaneeringu keskkonnategurite ja piirangute kaart



2. SISSEJUHATUS

Tähtvere valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) koostamisele asuti Tähtvere Vallavolikogu 4.märtsi 2003. a otsuse nr 3-1 alusel.

Üldplaneeringu mõte on määrata valla arengu üldeesmärgid ruumis.

Üldplaneering kui dokument väljendab sisulist kokkulepet erinevate osapoolte vahel, kelleks on riik (ametkonnad), regioon (naaberomavalitsused), kohalik omavalitsus ja elanik (maaomanik-maakasutaja).

Üldplaneering on koostatud 10-15 aastase perspektiiviga, mis on kiirelt muutuv asjas pikk periood suutmaks prognoosida ja kajastada kõiki olulisi omavalitsuse ees seisvaid protsesse ja muudatusi. Seetõttu tuleb üldplaneeringut pärast kehtestamist selle aktuaalsuse säilitamiseks ja valla jätkusuutliku arengu tagamiseks perioodiliselt üle vaadata ning üldplaneeringut täpsustavate teemaplaneeringute, osaüldplaneeringute, tsoneerimiskavade kaudu kaasajastada. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse akt, mis on edaspidi aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel, samuti maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasil.

Pärast käesoleva üldplaneeringu kehtestamist jäävad kehtima varemkoostatud asulate osaüldplaneeringud ja tsoneerimiskavad mahus ja ulatuses, mis pole vastuolus käesoleva üldplaneeringuga.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, kaartidest ja manustest, millest kehtestatavad osad on seletuskiri ja kaardimaterjal. Manustes on toodud valla üldandmed ja hinnatud erinevate valdkondade arenguessursse. Manuste kaalukama osa moodustavad väljavõtted maakasutust ja arendustegevust puudutavatest seadusandlikest aktidest või viited aktidele. Manuste lisamine üldplaneeringu kausta lihtsustab tulevikus oluliselt omavalitsuse igapäevatööd maakasutuse ja ehitustegevusega seotud valdkondades.

Planeering valmis ajavahemikul 2003.a. kuni 2006.a. peamiselt Tähtvere Vallavalitsuse jõududega. Konsultandi ja planeeringukaartide koostajana osales *maastikuarhitekt Merle Karro-Kalberg*. Nimetatud aja jooksul toimusid eriteemalised arutelud-töökoosolekud valla spetsialistide, volikogu komisjonide liikmete, valla ettevõtete juhtide, erinevate ametkondade spetsialistide, samuti maakonna ja naaberomavalitsuse esindajate osavõtul.

Kõiki huvilisi kaasanud planeeringupäev toimus 14.aprillil 2004.a.

Tähtvere Vallavalitsus tänab kõiki nõustajaid, kaasamõtlejaid ja aktiivseid vallaelanikke, sealhulgas Ilmatsalu Põhikooli lapsi, kes olid suureks abiks valla üldplaneeringu koostamisel.

3. VALLA RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Tähtvere valla ruumilisel planeerimisel on lähtutud valla asukohast tulenevatest, majanduslikest, sotsiaalsetest ja looduslikest eripäradest. Valla territoriaal-majanduslikku arengut on suunanud ja suunavad traditsioonilised tegevusalad ning väljakujunenud maakasutus.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Tähtvere valla ruumiline planeerimine toimub avatud, keskkonnasäästlikus ja loodushoidlikus multifunktsionaalses ruumis, kus on arvestatud erinevate inimtegevusega seotud valdkondadega, nende suundumuste ja vajadustega.

Planeeritav maakasutus hõlmab olulisemaid funktsioone arvestades elamumaad, elamu- ja ärimaa segafunktsiooniga ala, äri- ja tootmismaa segafunktsiooniga ala, sotsiaalmaid, transpordimaad ja maatulundusmaad (jätkuvalt tulunduslikku sihtotstarbelisse kasutusse jääv põllu- ja metsamaa).

Eelpoolnimetatud maa-alade planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

3.1. ELAMUMAAD

Elamumaade planeerimisel arvestada olemasolevate elamualadega. Väikekruntide ja tihehoonestuse planeerimine olemasolevate elamualade naabrusesse ja piirkondadesse, kus infrastruktuurid on olemas või nende rajamine on väljakujunenud asustust silmas pidades vajalik ja kavandatud. Aiandusühistute piirkondade kujundamine elumupiirkondadeks, infrastruktuuri väljaarendamine.

3.2. ELAMU- JA ÄRIMAAD

Elamu- ja ärimaade segafunktsiooniga aladena on üldplaneeringus kokkuleppeliselt käsitletud alasid, kus domineerib elamumaa sihtotstarbega maakasutus, kuid äri- ja tootmismaad elamumaa naabruses (keskkonnamõjuta väiketootmine) on aktsepteeritud. Selline maakasutuse segatüüp võimaldab elu- ja töökeskkonna sidumist, elanikkonna kinnistumist, loob uusi linnalähedasi tegevusalasid ja -võimalusi. Elu- ja töökeskkonna sidumine, eri funktsiooniga alade lähestikku paiknemine ühtlustab liikluskoormust töö- ja töövälisel ajal. Vähemoluline pole faktor, et taoline multifunktsionaalsus pärsib ka võimalikku kuritegevust.

Sisuliselt kannavad elamu- ja ärimaa segafunktsiooni enamik põhimaanteede naabrusesse kavandatud elamumaid (kommunikatsioonide ja muude infrastruktuuride olemasolu, funktsionaalsus, juurdepääsetavus), kus teede vahetusse naabrusesse planeeritud ärihooned ja haljastus varjestavad müra eest maanteest kaugemale kavandatud elamuid.

3.3. TOOTMIS- JA ÄRIMAAD

Tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga alad on planeeritud olemasolevaid tootmispiirkondi intensiivistades ja säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid kavandades. Uute tootmisalade planeerimisel on arvestatud piirkonna logistiliste eeldustega, tegevuse sobivusega looduskeskkonda ja väljakujunenud asustuse paiknemisega. Territooriumide ulatuslikumal kasutuselevõtul tuleb arvestada olemasolevate maaparandussüsteemidega, looduslike immutusala vähendamise korral (kavandatavad asfaltplatsid, ulatuslikud ehitusalused pinnad) tuleb planeerida toimivad sademeveekanaliseerimise lahendused.

3.4. SOTSIAALMAAD

Sotsiaalmaade planeerimine on oluline valla ja kogu regiooni kultuuri-, spordi-, sotsiaalsfääri arendamiseks.



3.5. TRANSPORDIMAAD

Uute transpordimaade planeerimine valla territooriumile on väikesemahuline ja soositult konservatiivne. Erandiks on uue, nn Põhja ümbersõidu transpordikoridor, mis muudab oluliselt traditsioonilist maakasutust Vorbuse ja Tähtvere külade piirialal.

On oluline, et Tartu linna läbiva maantee ja raudtee transiitliikluse ümbersuunamise kavandamine linna lähivaldade territooriumile ei halvendaks nende piirkondade maakasutust (põllumassiivide läbilõikamine, transiidikoridoride plaanimine olemasolevate või kavandatavate asustusala vahetusse naabrusesse, kõrvalmaanteede kavandamine põhimaanteedeks, mille tulemusena suureneb olulisel määral teede liikluskoormus jmt)

Üldplaneeringus lähtutakse uute magistraalteede kavandamisel riigi ja regiooni huvidest ning vajadustest, minemata seejuures vastuollu kohaliku piirkonna üldiste maakasutuse suundumuste ja prioriteetidega.

Lisaks transiitteedele on üldplaneeringuga kavandatud põhimaanteedega paralleelselt kulgevaid kogujateid vähendamaks liiklusohutikke ristmikke ja väljasõite suure liiklusintensiivsusega põhimaanteedele. Veel on planeeritud uute arenduspiirkondade juurde viivaid mõnesaja meetri pikkuseid juurdepääsuteid.

4. KAVANDATAVA RUUMILISE ARENGUGA KAASNEDA VÕIVATE MÕJUDE HINDAMINE NING SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD ARENGU TINGIMUSTE SEADMINE

Valla arengupotentsiaalis on oluline osa Tartu linna naabruses, aastakümneid Tähtvere valla maadel viljeletud (kollektiivsel) põllu- ja metsamajanduslikul tegevusel ning optimaalsel teedevõrgul. Tinglikult võib valla territooriumi jagada põhjaosa metsapiirkonnaks ning valla kesk- ja lõunaossa jäävaks põllumajanduspiirkonnaks. Valla asustus, maastikuline liigendus ja teedevõrk on suhteliselt heas omavahelises proportsioonis, puudub mõnede linna lähivaldadele iseloomulik magistraalteede ja raudteede tihe „ämblikuvõrk“.

Üldplaneeringuga seatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused on:

- looduslike ja kultuurmaastike säilitamine, liigilise mitmekesisuse, pinnase ja vee kaitse;
- linna lähiala rohevööndite ja veealade väärtustamine nii ökoloogilise võrgustiku kui elanike rekreatsiooniala mõttes;
- tehnilisi ja sotsiaalseid infrastruktuure omavate väljakujunenud keskuste maa-alade intensiivne kasutuselevõtmine;
- kompaktse hoonestusega alade laiendamine üksnes keskkonnasäästlike tehnolahendustega piirkondadesse;
- uute tootmis- ja ärimaade kasutuselevõtt läbi detailplaneeringute, olemasolevate tootmisalade tihendamine;
- keskkonnasäästlik põllumajandustootmine;
- sotsiaalse elukeskkonna parandamine, avalikult kasutatavate maade täiendav kasutuselevõtmine.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks toodud ettepanekud ja täpsustavad tingimused on toodud üldplaneeringu seletuskirja järgmises peatükis *Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused* alapeatükkide vastavate teemakäsitlete lõpus. Üldplaneeringuga kavandatud ruumilise arenguga kaasneda võivaid mõjusid on planeeringu koostajad hinnanud lähtuvalt oma töökogemustest ja teadmistest.

5. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED

5.1. MAA- JA VEEALADE KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSTE MÄÄRAMISE ÜLDPRINTSIIBID

Maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste liigitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995 määrusest nr 36 *Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* ja Vabariigi Valitsuse 29.04.1996 määrusest nr 120 *Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste muutmine*.

Maa- ja veealade üldiste kasutamistingimuste määratlemisel on tuginetud valla planeerimispäeval kujunenud arvamustele ja ettepanekutele, samuti planeeringu koostamise protsessi kaasatud omavalitsuse ametnike ja volikogu arengukomisjoni liikmete mõtetele.

Maade planeerimisel on arvesse võetud planeerimisprotsessi jooksul maaomanike poolt esitatud taotlusi maade sihtotstarvete muutmiseks juhtudel, kui taotlejal oli kinnisasja maakasutuse muutmiseks esitada põhjendatud ja avaliku huviga arvestav tulevikuperspektiiv.

Üldplaneeringuga määratud maa-alade peamised kasutusotstarbed kajastuvad planeeringu põhijoonisel (M 1:20 000). Alevike ja külakeskuste maakasutus kajastub planeeringu põhijoonisel mõõtkavast tulenevalt vaid üldjoontes. Üldplaneeringu kehtestamisele järgneva sammuna on kavas koostada asulate detailsed tsoneerimiskavad. Detailplaneeringu kohustusega alade ehitustingimused täpsustatakse edaspidi asulate tsoneerimiskavadega või detailplaneeringu lähtetingimustega.

Valla territoorium kui planeeringuala on jaotatud paljudeks nn funktsionaalseteks tsoonideks, millele on kokkuleppeliselt määratud maakasutuse põhiootstarve. Põhiootstarve (domineeriv sihtotstarve, juhtfunktsioon) võimaldab lubatavaid kõrvalotstarbeid maksimaalselt ¼ ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Piirkondades, kus detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, määratakse projekteerimistingimused üldplaneeringust lähtuvalt.

5.2. MAA PLANEERIMISE MÕISTE

Planeeringus kasutatakse maade planeerimise mõistet, mis tähendab seda, et üldplaneeringu kehtestamisega ei toimu automaatset ja kohest maaüksuste sihtotstarvete muutmist. Planeeringuga on näidatud perspektiivsed arengupiirkonnad ja -suunad. Senisest erinevaks sihtotstarbeks planeeritud maad saab omanik edasi kasutada selle praegusel



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib (sealjuures rajada ehitisi, mis pole vastuolus maakasutuse sihtotstarbega) ja mingeid piiranguid maa kasutamisele ei seata.

Planeerimise üks eesmärgi on piirata maakasutuse sihtotstarbe stiihilist ja kaalutlemata muutmist tulevikus. Kui maa omanik tahab maakasutuse sihtotstarvet muuta, siis saab ta reeglina teha seda vaid üldplaneeringuga määratud ulatuses.

5.3. ELAMUMAA (E)

Seni kasutusel olnud elamumaad jäävad ka edaspidi kasutusele elamumaadena. Täiendavate elamumaade planeerimisel on lähtutud üldaktsepteeritavatest suundadest elamuehituse arendamisel. Üldplaneeringus ei eristata väike- (EE) ja korruselamumaid (EK), kuid uute elamualade planeerimisel on silmas peetud valdavalt väikeelamumaa alaliiki, kuhu kuuluvad:

ühepereelamumaa (eramu) kaksikelamumaa (kahe krundi piirile ehitatud väikeelamud ridaelamumaa (kinnine hoonestusviis kolmele või enamale ühепereelamule) kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa suvilakruntide maa maapealsete garaažide kruntide maa.

Elamumaade planeerimise üldised tingimused:

Korruselamuid (3- ja enamakorruselisi kortermaju) on lubatud ehitada olemasolevatele korrusmajadega tiheasustusaladele (Ilmatsalu ja Märja alevikud, Rahinge ja Haage küla), nende ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga. Lisaks eelpooltoodud piirkondadele on korruselamud lubatud planeeritavasse alevikumõõtu elamurajooni (Paabo maaüksus Rahinge külas).

Uute väikeelamumaa kruntide suurus ei tohi olla väiksem kui 2000 m². Paaris/kaksik/majade krundi suurus peab olema vähemalt 3000 m², ridaelamutel (4 boksi ja enam) vähemalt 700 m² boksi kohta. Uusi mitmekorterilisi ja ridaelamuid tohib ehitada vaid toimiva ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonivõrgu olemasolu korral.

Elamumaa kõrvalsihtotstarbena on lubatud ärimaa (kohalikkude elanikkonda teenindavad ettevõtted, kauplused). Maanteede sanitaarkaitsevööndisse on maanteega piirnevale alale soovituslik rajada ärimaa sihtotstarbega krunte.

Looduslike ja tehiseveekogude piiranguvööndis planeerida elamumaad hajaasustuse põhimõttel, välja arvatud aladel, kus üldplaneeringuga nähakse ette tiheasustuse laiendamist (vt *Tiheasustusalade määramine* ptk 6.2.).

Üldplaneeringuga elamumaaks määratud piirkonnad on reoveekogumisalad veeseaduse mõttes.

Elamumaid on planeeritud järgnevalt:

5.3.1. Valla kirdenurk, Vorbuse-Kardla maantee ja raudtee vaheline ala

Piirkond on atraktiivne elamuehituseks linna läheduse ja kohaliku kauni miljöö tõttu.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Ala planeerimise tingimused:

- Soovitav on planeerida tervikalana, nõutav planeeringuala vähim suurus 20 ha.
- Planeeritava krundi suurus ei tohi olla väiksem kui 3500 m².
- Planeeringutes lähtuda olemasolevatest mahasõiduteedest; minimaalselt kavandada uusi mahasõite - vajadusel planeerida ühised mahasõidud mitme krundi peale.
- Korruselamute ehitamine pole lubatud, muud ehitustingimused täpsustatakse detailplaneeringuga.
- Krundi põhisihotstarbeks on lubatud elamumaa, kõrvalotstarvetena ärimaa, transpordimaa ja tootmismaa alajaamade, katlamajade, veepuhastite ja kanalisatsioonirajatiste ulatuses.
- Ala detailplaneerimisel arvestada võimaliku linna ümbersõiduteega.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Piirkonna planeerimisel lähtuda täiendava sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri loomise vajadusest. Planeerida tulevikus liitumine Tartu linna veevarustuse ja kanalisatsioonivõrguga. Piirkonda teenindavat üldmaad planeerida vähemalt 10% ulatuses ala kogupinnast. Kohaliku teenuse (külapood, minilasteaed jmt) osutamiseks on lubatud äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarve. Vorbuse-Kardla kõrvalmaantee liiklustihedusest ja raudtee naabrusest tulenevalt arvestada detailplaneerimisel müra- ja saastenormidega ning näha ette neid leevendavaid meetmeid. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on Vorbuse piirkonda hinnatud kaunite avarate vaadete tõttu Vorbuse-Kardla maanteelt Emajõe ürgoru lainjale maastikule ning määratletud ala kui maakondliku tasandi väärtuslik maastik (M5). Planeeritav hoonestus vaadet ei piira. Tartu linna liikluskoormuse vähendamiseks on valla kirdenurka tulenevalt maa-konnaplaneeringust kavandatud linna nn põhja ümbersõidutee. Arvestada tee kaitsevööndiga ja planeeritavast liikluskoormusest sõltuvalt sanitaarkaitsevööndiga.

5.3.2. Vorbuse Uduküla tiheasustusala

Piirkonna moodustab umbes 15 ha suurune Uduküla (Vorbuse küla osa, ametliku kohanimena pole seni kasutusel) ümbritsev ala, mis jääb Vorbuse hoonestatud külakeskuse ja Jõerahu uue elamupiirkonna vahele.

Ala planeerimise tingimused:

- Planeerida kogu ala tervikuna.
- Planeeritava krundi suurus ei tohi olla väiksem kui 3500 m².
- alale pole lubatud ehitada korruselamuid.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Raudtee naabrusest tulenevalt arvestada detailplaneerimisel müra- ja saastenormidega ning näha ette neid leevendavaid meetmeid. Rakendada keskkonnasäästliku reoveekasutuse



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

meetmeid, kohustus liituda Vorbuse ühiskanalisatsiooni võrguga. Vorbuse küla sotsiaalne infrastruktuur vajab arendamist, seetõttu on vajalik teenindavat sotsiaalmaid planeerida vähemalt 10% ulatuses ala kogupindalast.

5.3.3. Emajõe kalda tiheasustusalad

Üldplaneeringuga laiendatakse Emajõe kalda tiheasustusalasid kolmes piirkonnas: Piibul, Jõerahu-Jänesel ja Kolgal. Tegemist on looduskaitseaduse § 42 lõikest 2 tulenevalt olemasoleva tiheasustuse laiendamisega veekogu rannal või kaldal. (vt *Tiheasustusalade määramine* ptk 6.3)

Ala planeerimise tingimused:

- Planeeritava krundi suurus ei tohi olla väiksem kui 2000 m².
- Alale on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi elamuid (sh ridaelamud, paarismajad, madalad galerii- ja vaipmajad).

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Planeeritavad alad on traditsioonilised jõeäärsed elamualad, kus looduslikud tingimused on võimaldanud endisaegsete talukohtade rajamist. Tegemist on lammiala lokaalsete liivasaartega, kus jõe üleujutuste tõenäosus on väike ja ehitus-geotehnilised tingimused võrreldes ülejäänud lammialaga on soodsad.

Planeerimisel tuleb arvestada Suur-Emajõe kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönditega. **Kolga tiheasustusala** laiendamine toimub tulenevalt looduslikest iseärasustest väljaspool Emajõe piiranguvööndit (100 m jõe kaldajoonest). Krundi põhisihotstarbeks on lubatud elamumaa, kõrvalotstarvetena transpordimaa, üldmaa ja tootmismaa alajaamade, katlamajade, veepuhastite ja kanalisatsioonirajatiste ulatuses. **Jõerahu-Jänese tiheasustusala** laienduse planeerimisel tuleb perspektiivis arvestada vajadusega igapäevase teenuse (külapood, minilasteaed, majutuskoht jmt) ja vaba aja veetmise kohtade järele, mistõttu on lubatud ärimaa ja sotsiaalmaa/üldmaa sihtotstarve.

Jõerahu piirkond on hoonestatud kruntide ulatuses liidetud Vorbuse puhastiga. Kolga ja Jõerahu piirkonna uute kruntide hoonestamise eeltingimuseks on liitumine Vorbuse piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. **Piibu tiheasustusala** olemasolevad ja planeeritavad elamud liituvad Tähtvere küla vee- ja reoveesüsteemi väljaehitamise järel Tartu linna võrkudega. Liitumiseni on lubatud vaid reovee kogumiskaevud.

Teederegistris kohaliku tee staatusega teed tuleb hoida üldkasutatavatena. Uute kruntide moodustamisel lahendatakse juurdepääs Jänese matkarajale ja kallasrajale detailplaneeringuga (LKS § 36 lg 2). Uute teede väljaehitamise kohustuse lepivad vallavalitsus ja arendaja igakordselt kokku.

5.3.4. Ilmatsalu paisjärve idakallas

Asukoha tõttu (atraktiivne veekogu kallas, ühiskommunikatsioonide lähedus) väärtustatud elamuehituspiirkond. Üldplaneeringuga laiendatakse olemasolevat **Tüki küla tiheasustusala** veekogu kaldal (LKS § 42 lg 2).



Ala planeerimise tingimused:

- Krundi suurus veekogu piiranguvööndis alates 4000 m², väljaspool piiranguvööndit alates 2000 m².
- Alale pole lubatud ehitada korruselamuid.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Krundi põhisihotstarbeks on lubatud määrata elamumaa, kõrvalotstarvetena on lubatud transpordimaa, maatulundusmaa, ärimaa ja tootmismaa alajaamade, katlamajade, veepuhastite ja kanalisatsioonirajatiste ulatuses. Piirkonna arendamisel on uutel kruntidel kohustus liituda Tüki (planeeritava puurkaevu baasil) või Ilmatsalu ühisveevärgiga ja Ilmatsalu puhastisse viiva reovee kanalisatsioonisüsteemiga. Üldplaneeringuga kavandatakse umbes 2,5 ha suurune üldmaa riba piki järve kallast, mis garanteerib järve avaliku kasutuse ja vabaaja veetmise võimalused nimetatud piirkonnas ja suunab perspektiivse elamuehituse järve piiranguvööndist kaugemale.

5.3.5. Märja-Haage-Pihva-Rahinge-Kandiküla ringtrassi äärsed alad

Ulatuslik ring-piirkond valla kaguosas. Hõlmab Märja alevikku ja selle lähiümbrust (sh Haavakannu elurajoon Rahinge küla ja Ülenurme valla Össu küla piiril), Haage küla olemasolevat tihehoonestatud ala, perspektiivseid arendatavaid piirkondi mõlemal pool Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaanteed, Haage-Rahinge maantee äärseid looduslikelt tingimustelt sobivaid alasid, Rahinge paisjärve läänekallast, Rahinge külakeskuse piirkonda, piirkonda mõlemal pool Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteed, Kandiküla tiheasustatud ala. Sellesse piirkonda kuuluvad teisedki ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ringtrassiga liidetavad alad, mis ei piirne vahetult ringtrassiga. Nendeks on Paabo ja Kase metsakinnistud vastavalt Rahinge ja Kandiküla külas, Loku paisjärve kalda tiheasustusala (sh aiandusühistu Rutt, võimalusel liitub trassiga ka aiandusühistu Tähtvere). Üldplaneeringuga laiendatakse olemasolevat **Haage-Pihva tiheasustusala** Haage paisjärve, Ilmatsalu jõe ja Kikkaoja kaldal ning **Rahinge väikeelamute piirkonna tiheasustusala** Rahinge paisjärve kaldal.

Ala planeerimise tingimused:

- Planeeritavate alade tingimusteta liitumine nn ringtrassiga s.o piirkonda Tartu linna vee ja reoveesüsteemiga ühendava ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemiga.
- Tiheasustusalaks planeeritud territooriumidel võib krundi suurus olla minimaalselt 2000 m², elamumaaks planeeritud metsamaal soovitatavalt alates 3000 m².
- Ringtrassi äärsete maa-alade maakasutuse muutmine saab toimuda vaid detailplaneeringute kaudu.
- Ringtrassi vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga mitteliitumisel on lubatud planeerida vaid hajaasustuse põhimõttel. Trassidega liitumisel kehtivad ala planeerimise üldised põhimõtted.
- Metsamaale rajatavatel kruntidel tuleb metsa käsitleda maksimaalselt säilitatava kõrghaljastusena.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

- Planeeringutes lähtuda olemasolevatest mahasõiduteedest; vajadusel planeerida ühised mahasõidud mitme krundi peale (riigimaanteele mahasõit rajatavatelt kogujateedelt).
- Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee äärde jäävatel olemasolevate tihehoonestusalade vahele planeeritavatel elamualadel (so piirkonnas, kuhu on kavandatud Märja-Haage-Pihva-Rahinge-Kandiküla vee- ja kanalisatsiooni ringtrass) tuleb maanteede projekteerimismuudatustest tulenevalt arvestada 200 m sanitaarkaitsevööndi ulatusega.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Planeerimisel arvestada maanteede kaitse- ja sanitaarkaitsevööndiga Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaanteel, Haage-Rahinge, Külitse-Haage ja Tartu-Ilmatsalu-Rõhu kõrvalmaanteedel. Elamualade planeerimisel maanteede sanitaarkaitsevööndisse on vajalik kohandada meetmeid õhusaaste ja müra vähendamiseks (haljastus). Elamukruntidele, mis paiknevad maantee müratsoonis, tuleb projekteerimise käigus prognoosida mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida hoonele nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid. Müratsooni elamute ehitamisel kasutada aknaavade heliisolatsiooni eesmärgil kolmekordseid pakettklaase jmt. Looduskaitsealadest tulenevalt arvestada Ilmatsalu jõe, Kikkaoja ning Loku ja Rahinge paisjärvede piirangu-, veekaitse- ja ehituskeeluvööndidest tulenevate piirangutega. Krundi põhisihtotstarbeks on lubatud määrata elamumaa, kõrval-otstarvetena on lubatud transpordimaa, ärimaa, üldmaa ja tootmismaa alajaamade, katlamajade, veepuhastite ja kanalisatsioonirajatiste ulatuses. Maanteede sanitaarkaitsevööndisse on lubatud planeerida ärimaa ja keskkonnamõjuta tootmismaa krunte. Sellisel juhul on kohustus planeeringus ära tuua kavandatavate hoonete lubatud või keelatud kasutusotstarvete loetelu. Ala planeerimise tingimustes toodud liitumiskohustus vee- ja kanalisatsiooni ringtrassiga võimaldab keskkonnasäästlikku arendustegevust. Sellest printsiibist lähtudes on respektieritud kolme metsakinnistu (Paabo, Haagemetsa ja Kase) arendustegevust, nende sihtotstarbe muutmist metsamaast elamumaaks. Eelpoolloetletud metsamaade planeerimisel lähtutakse järgmistest põhilistest seisukohtadest: kruntide põhisihtotstarve on elamumaa, kõrvalotstarvetena on lubatud kasutada transpordimaa ja tootmismaa funktsiooni alajaamade, katlamajade, vee- ja kanalisatsioonirajatiste osas. Piirkonda teenindavat üldmaad planeerida säilivalt kõrghaljastatuna vähemalt 10% ulatuses ala kogupindalast. Elamukruntidel säilitada kõrghaljastust puude gruppidega, vähemalt 50% krundi pinna ulatuses. Igapäevase teenuse (külapood, minilasteaed jmt) osutamiseks on lubatud äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarve.

5.3.6. Rõhu küla keskus

Rõhu külas on planeeritud elamumaid külakeskuse vahetusse ümbrusesse.

Ala planeerimise tingimused:

- Tiheasustusalale planeeritava elamukrundi vähim suurus on 2000 m².
- Lubatud on kuni 2-korruseliste elamute (sh rida- ja galeriimajad) püstitamine.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Planeerimisel arvestada Tartu-Ilmatsalu-Rõhu kõrvalmaantee kaitsevööndist tulenevate piirangutega, samuti Rõhu oja piirangu-, veekaitse- ja ehituskeeluvööndiga. Uute



hoonestusalade kasutuselevõtt saab võimalikuks alles pärast Rõhule uue kaasaegse biopuhasti rajamist. Lubatud elamumaa funktsioon, igapäevase teenuse osutamiseks ärimaa kõrvalfunktsioon. Küla tsoneerimiskava või detailplaneeringute koostamisel arvestada sotsiaalmaa vajadusega.

5.3.7. Händi ja Võsula väikeelamute piirkonnad

Ala planeerimise tingimused:

- Planeeritava krundi minimaalne suurus peab olema 5000 m², ühisvõrkude väljaehitamise korral 3000 m².
- Hoone tüübina on lubatud üksik- või paariselamud.
- Uute mahasõitude rajamiseks põhimaanteele puudub vajadus, Kardla-Tüki kõrvalmaanteele rajada mahasõite ühiselt mitme krundi peale.
- Krundi lubatud põhisihtotstarbeks on väikeelamumaa, kõrvalotstarvetena on lubatud transpordimaa, ärimaa ja tootmismaa alajaamade, katlamajade, vee- ja kanalisatsioonirajatiste osas.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Maanteede kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee, kaitsevöönd Kardla-Tüki kõrvalmaantee. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatusalas on kõrghaljastusriba puudumisel soovitatav elamuehitust piirata, seal on lubatud äri- ja elamumaa segafunktsioon. Maakasutuse tihendamist lokaalsete, krundisise vee- ja kanalisatsioonilahenduste korral piirab kruntide suurus (0,5 ha alates) ja lubatavate hoonete tüüp. Uute kruntide planeerimisel Händil ja Võsulal soovitatav rajada kummassegi piirkonda krunte ühisteenindavad puurkaev ja roovepuhasti. Neil tingimustel võib kruntide minimaalne suurus olla 3000 m².

5.4. ÄRIMAA (Ä)

Ärimaadena käsitletakse jae- (kauplused, turud), hulgi- (kaubabaasid), toitlustus- (restoranid, kohvikud jmt) ja majutusettevõtete (hotellid, motellid, kämpingud) maad; kasumit taotlevate sanatooriumide, puhkekodude, puhke- ja spordibaaside, kontorite, büroode ja reklaamiagentuuride maad; turismifirmade, bensiinijaamade, kokkuostuladude, laoplatside maa (v.a põllumajandussaaduse-omatoodangu ladustamine juurviljabaasides jm); olmeteenindustevõtete maa; näitusepaviljonide, pangahoonete, sideasutuste maa; massikommunikatsioonirajatiste maa.

Säilivad olemasolevad ärimaad. Täiendavad ärimaa põhifunktsiooniga alad on planeeritud turismipotentsiaaliga piirkondadesse või elamumaadega piirnevatena põhimaanteede vahetusse lähedusse.

Planeeritud ärimaad:



5.4.1. Kärevere (Leetsi) kämpinguala

Kärevere luha ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahelisele alale planeeritud ärimaa. Planeeritav puhke- ja turismikompleks, mille muudavad atraktiivseks rekultiveeritav Kärevere karjäär lõunas, planeeritav Emajõe paadisadam (Kärevere sildumisala) läänes ja paiknemine Ilmatsalu-Kärevere Linnutee ning Luha matkaraja kokkupuutealas.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Põhisihtotstarbena lubatud ärimaa, kõrvalsihtotstarvetena üldmaa (avalikus kasutuses olev haljasmaa), transpordimaa, tootmismaa puurkaevu, biopuhasti vmt tarbeks. Hoonete ja rajatiste projekteerimine Emajõe üleujutusala vööndis eeldab üleujutus-sageduse ja -piiride täpsustamiseks teostatud eeluuringuid. Samuti on vajalikud pinnase geotehnilised uuringud. Üleujutusejärgse keskkonnaohu vältimiseks tuleb projekteerida infrastruktuurid (puhasti, puurkaev, teed) üleujutuspiirist kõrgemale. Kämpinguala, Linnutee matkarada, Kärevere karjääri tehisjärve, Emajõe sildumisala teenindavad teed ja parklad peavad olema avalikult kasutatavad. Piirkonna planeerimisel arvestada Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönditega. Arvestada loodus-kaitsealade vahetu naabrusega (Alam-Pedja, Kärevere luht).

5.4.2. Näki ja Tõnise kämpingualad

Maad on planeeritud omanike avalduste alusel. Põhilistelt kasutustingimustelt sarnased Kärevere kämpingualale.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Planeeringutes arvestada Emajõe piirangu, veekaitse- ja ehituskeeluvöönditega, Näki kämpinguala naabrusesse jääva Natura 2000 eelvalikusse kuuluva linnuhoiualaga. Luha matkarajani viivad juurdepääsuteed, Tõnise kämpinguala randumiskoht ja paadislipp peavad olema avalikult kasutatavad.

5.5. ÄRI- JA ELAMUMAA SEGAFUNKTSIOON (Ä/E)

Planeeritud maa-alal asuvate kruntide põhisihtotstarbeks on elamumaa ja ärimaa, piirkonnas aktsepteeritakse olemasolevat ja keskkonnamõjuta väiketootmisettevõtlust ning selle laiendamist.

5.5.1. Piirkond Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Rähni-Rahinge maantee ristumisalas

Planeeritav territoorium hõlmab umbes 1,5 km² suuruse ala kahel pool Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaanteed.

Ala planeerimise tingimused:

- Kruntide minimaalne suurus on 3000 m².



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

- Piirkonna veevarustus ja kanalisatsioon tuleb lahendada suuremaid piirkondi teenindavate puurkaevu(de) ja ühispuhasti(te)ga.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Käsitletavale maa-alale rakendub detailplaneeringu koostamise kohustus. Segafunktsiooniga maa-alade planeerimine põhimaantee vahetus naabruses tähendab ehitusõigust tootlustus-, autoteenindus- ja majutusotstarbega ehitistele jt piirkonda ja läbisõitjat teenindavatele hoonetele ja rajatistele. Elamumaade kontaktvööndisse võib kavandada vaid sellist äri- ja tootmisettevõtlust, mis tagab elukeskkonnale sobiliku kvaliteedi.

Ala multifunktsionaalsus võimaldab elu- ja töökeskkonna sidumist. Erineva funktsiooniga alade lähestikku paiknemine ühtlustab liikluskoormust töö ja töövälisel ajal. Vähemoluline pole faktor, et taoline multifunktsionaalsus pärsib ka võimalikku kuritegevust.

Olemasolevat metsa tuleb maksimaalselt säilitada, eriti maanteede ääres. Soovitav on jätta/rajada maantee äärde metsariba hoonestuse kaitseks.

Elamumaade planeerimisel arvestada maanteede kaitse- ja sanitaarkaitsevöönditega. Ala teenindavad olemasolevad mahasõiduteed, uusi mahasõite põhimaanteedelt üldplaneeringuga ette ei nähta.

5.6. TOOTMIS- JA ÄRIMAA SEGAFUNKTSIOON (T/Ä)

Planeeritud maa-alad on tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga, mis võimaldab maaomanikul-ettevõtjal valida sõltuvalt ettevõtlussuunast kahe juhtfunktsiooni vahel. *Tootmismaana* käsitletakse käesolevalt nii tootmishoonete kui põllumajanduslike tootmishoonete alust ja seda teenindavat maad. Uued tootmisalad on seni kujunenud olemasolevate tootmisalade laienemisel. Suuremad olemasolevad tootmisalad on aga valdavalt koondunud üldplaneeringus määratletud tiheasustusaladele. Huvi tootmistegevuse arendamiseks tiheasustusaladel on seletatav majandusliku otstarbekusega väljakujunenud infrastruktuuri ja tööjõu vahetu läheduse tõttu. Tootmise olemasolu ja laiendamine asulate sees leiab aga elanikkonna teadlikkuse kasvades üha suurenevat vastuseisu. Samas on Tartu linn kui naaberomavalitsus huvitatud tootmise koondamisest linna äärealadele ja ettevõtjad tootmis- ja ärimaa soetamisest linna lähipiirkonda so linna lähivaldadesse. Käesoleva planeeringuga on reserveeritud tootmis- ja ärimaad piirkondadesse, millel on elamuehitus- ning puhkealadena vähe eeldusi, sest nad kas piirnevad olemasoleva tootmismaaga, linna tööstus- ja ärimaaga ning asuvad olemasolevate ja perspektiivsete transiitvööndide ristumisel ja/või raudtee vahetus läheduses. Tootmis- ja ärimaa põhisihotstarvet omava maa täiendavat reserveerimist väljakujunenud tiheasustusaladel pole käesolevas planeeringus reeglina ette nähtud. Erandeiks on Tähtvere küla tiheasustusalasse planeeritav Palsa tootmispiirkond ja Rahinge laudakompleksi laiendus Rahinge külas.

Planeeritud tootmis- ja ärimaad:

5.6.1. Tähtvere ja Vorbuse külade Tartu linna ja raudteega piirnev ala (Tamme, Vorbuse-Tähtvere ja Palsa äri- ja tootmispiirkonnad)

Vaadeldavasse piirkonda lõikab siiluna sisse Tartu linna haldusalasse jääv Tartu linna üldplaneeringuga reserveeritud tööstus-, äri ja väiketootmismaa, millel asuvad seni



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

peamiselt laohooned (Kemotari väetiseladu, AS Epler ja Lorenz ohtlike jäätmete kogumispunkt jmt). Ümbritsevast johtuvalt on tootmiskaaks reserveeritud linnaga piirnev ning raudtee ja maanteed lähedusse jääv piirkond. Ala on tootmistegevuseks logistiliselt sobilik, arvestades linna ja suurte transiitede, sh Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee, lähedust. Piirkonna äärealadele jäävad Tähtvere küla Tedrela ja Tiksoja majadegrupid.

5.6.2. Uue-Peetsokilgi tootmiskiirkond

Asub Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee ääres Pihva külas. Reserveeritud AS Glaskek ja AS Tartu Agro Seemnekeskuse tootmiskaade laiendusena.

5.6.3. Haage küla äri- ja tootmiskiirkond

Haage külas on tootmistegevus lubatud ligikaudu 13 ha suuruse kogupindalaga käesolevalt tootmiskaade sihtotstarbega ja jäätmeohu maa (perspektiivis likvideeritava biopuhasti alune maa) kinnistutel.

5.6.4. Kandiküla küla äri- ja tootmiskiirkond

Planeeritav ala piirneb idast Tallinn-Tartu-Luhamaa ja lõunast Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteega. Põhimaanteest tuleneva võimaliku müra- ja saasteohu tõttu pole ala, erinevalt ülejäänud osast Kandiküla külakeskusest, atraktiivne elamuehituseks. Linna ja transiitede lähedus soosivad elamuala lähedusse sobiliku (müra- ja saastevaba) äri- ja tootmistegevuse planeerimist.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Maa-alade hõivamisel tootmistegevuse arendamise eesmärgil tuleb seadusest tulenevatel puhkudel läbi viia keskkonnamõju hindamine, milles lähtutakse konkreetsete ettevõtete tegevusest, tehnoloogiast, mahtudest, detailplaneeringu lahendustest ja muudest aspektidest, mis üldplaneeringuga on määratlemata.

Kruntidele on lubatud anda nii tootmiskaade kui ärimaade funktsioon.

Ärimaade planeerimisel arvestada suurenenud parkimisvajadusega, parkimine lahendada krundisisiselt. Äri-, tootmis- ja laohoonete lubatud korruselisuseks on tasast ja avatud põllumajandusmaastikku arvestades kuni 3 korrust. Tootmisettevõtete sanitaarkaitsetsoon kavandada krundi piiresse ja selle laiust arvestada alates ehitusjoonest. 20% tootmiskaade territooriumist tuleb haljastada, millest $\frac{3}{4}$ peab olema kõrghaljastus. Kaitsehaljastuse dimensioone võib erijuhtudel muuta detailplaneeringuga.

Tootmis- ja ärimaade planeerimisel tagada juurdepääsuteede, parklate ja kergliiklusteede optimaalsed, naabrust vähem häirivad ja liiklusohutud lahendused. Planeeritav liikluskogumise kasv kohustab projekteerima kogujateid (nt Kandiküla ja Uue-Peetsokilgi tootmisalad).

Elamumaade kontaktvööndisse võib kavandada üksnes elukeskkonnale sobilikku kvaliteeti tagavaid äri- ja tootmisettevõtteid. Detailplaneeringus määratleda, millist laadi tootmistegevus on lubatud.

Detailplaneering peab andma lahendused sademevee kogumiseks/ärajuhtimiseks tootmiskaade planeeritavatelt suurtelt asfalt- ja katusepindadelt. Maaparanduskraavide ja teetruupide ebapiisava läbilaskevõime korral planeerida täiendavaid tehnoloogiliselt



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

sobilikke lahendusi (reservuaarid, kogumistiigid, täiendav drenaažitorustik, olemasolevate maaparandussüsteemide renoveerimine jmt).

5.7. SOTSIAALMAA (Ü)

Sotsiaalmaad jaotuvad üld- (Üm) ja ühiskondlike hoonete maaks (Üh) ning on maad, millelt ei taotleta kasumit.

Üldmaana käsitletakse järgmisi maid:

meteoroloogijaamade ja -vaatluspunktide maa;

staadionide maa;

supelrandade maa;

botaanikaaedade ja loomaaedade maa;

vabaõhumuuseumide maa;

lauluväljakute maa;

kallasradade alune maa;

rahvapeo- ja kokkutulekuväljakute maa;

rannalautrite maa ja väikeujuvvahendite paigutus- ning randumismaa;

parkide ja muruväljakute maa – katastriüksusena katastrisse kantavate haljasalade alune maa;

kalmistute maa.

Põhilise osa praegu valla territooriumil asuvast sotsiaalmaast moodustab ühiskondlike hoonete maa. Ühiskondlikud hooned on valdavalt koondunud Ilmatsalu alevikku, kus paiknevad riigi haridus- ja sotsiaalasutused, samuti omavalitsuse omandis olevad hooned. Valla sotsiaalmaade senine maakasutus säilib täies ulatuses.

Eesti riigi majanduslik ja sotsiaalne areng esitab omavalitsustele üha suurenevaid nõudmisi. Elanikkonnale vaba aja veetmise võimaluste loomine on üks paljudest omavalitsuse ülesannetest. Omandireformi käigus valla territooriumil tagastamata või erastamata jäänud maade reserveerimine sotsiaalmaana, hilisem munitsipaliseerimine ja arendamine üldkasutatavateks sportimise ja vaba aja veetmise kohtadeks on üks oluline võimalus külakeskustes ühiselu edendamiseks.

Täiendavalt planeeritud sotsiaalmaad:

5.7.1. Kärevere sildumiskoht Emajõe kaldal

Maatükk Kärevere sillast lõunas, Leetsi kinnistu ja Emajõe vahel, on planeeritud võimaliku sildumisrajatise, piknikuplatsi ja matka teeninduspunkti tarbeks. Reformimata riigimaa.

5.7.2. Prosta-Jaani sildumiskoht Emajõe kaldal

Planeeritud piknikuplatsi ja matkamaja maa teenindamiseks Luha matkarada. Koht sildumisrajatise ja paadislipiga. Asub endise Prosta Jaani talukoha maal. Reformimata riigimaa.



5.7.3. Kärevere kruusakarjäari rekultiveeritud kallas

Maa on planeeritud Kärevere kruusakarjäari rekultiveerimise järgselt supluspaigaks ja veesporti harrastamise kohaks. Eramaa.

5.7.4. Ilmatsalu, Loku ja Rahinge paisjärvede kaldad

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* on Loku ja Rahinge paisjärvede kaldad planeeritud üldkasutatavateks. Üldplaneeringuga on kavandatud avalik maakasutus ka ca 2,5 ha suurusele alale Ilmatsalu järve idakaldal. Eelkõige on maa ette nähtud järvede äärde supluskohtade ja vabaaja veetmise kohtade rajamiseks. Era- ja riigimaa.

5.7.5. Märja aleviku haljasalad

Maatükid on planeeritud sotsiaalmana silmas pidades Märja aleviku elanike vajadust ühiste koosolemise ja sportimiskohtade järele. Detailplaneering on koostatud jalgpalliväljakule, lisaks on jätkuv vajadus erinevate sportmänguväljakute ja laste mänguväljakute järele. Reformimata riigimaa.

5.7.6. Ilmatsalu aleviku haljasalad

Üldmaadena on planeeritud aleviku korrusmajade vahelised haljasalad, mis perspektiivis peaksidki jääma rohealadeks. Planeeritud võimalusega täiendavaks kõrghaljastamiseks ja/või kiigeplatside ja mänguväljakute rajamiseks. Samuti peaks kortermajade elanikele jääma võimalus kasutada aiamaalappe. Reformimata riigimaa

5.7.7. Haage külakeskuse mets ja maa

Haage valdavalt korrusmajadest koosneval külakeskusel pole ühist kooskäimise paika ega palliplatsi. Sotsiaalmaa vajadus muutub üha aktuaalsemaks seoses uute elurajoonide tekkega Viljandi maantee ääres Haage ja Pihva külas. Sotsiaalmaaks on planeeritud Kati teest itta jääv väike metsatukk (osa erakinnistust) ja teest läände jääv umbes 2 ha suurune ala - praegune riigi põllumaa. Lisaks mänguväljakutele on Haage sotsiaalmaale kavas ehitada valla lõunaosa teenindav spordi- ja vabaajakeskus.

5.7.8. Rahinge, Vorbuse ja Rõhu külakeskuste sotsiaalmaa

Sarnaselt Haage külaga puuduvad ka loetletud küladel ühised külade sportmänguväljakud-kiigeplatsid.

Kuigi Vorbuse külas korvab ühise avalikult kasutatava maa puudumist mingil määral Vorbuse mõisapark, pole avalikult kasutatavate palliplatside loomine parjalale siiski mõeldav. Vorbuse küla haldusterritooriumil nn Udukülas paiknev reformimata riigimaa on planeeritud elamumaaks ja sotsiaalmaaks.

Samuti puudub Rahinge küla keskusel oma sportmängude väljak. Potentsiaal on korrusmajadest mõnisaada meetrit eemal asuval 6 hektari suurusel maatükil, millest



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

paarihektariline osa on üldplaneeringuga reserveeritud sotsiaalmaaks, ülejäänud 4 ha on määratletud kui detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Tartu-Ilmatsalu-Rõhu maanteega külgnev endine külasaun on seni ainus Rõhu piirkonna sotsiaalobjekt. Külakambriks kavandatava sauna teenindusmaa on väike, Rõhu küla tsoneerimiskava peab selgitama mänguväljakuks sobiliku ala.

5.7.9. Ilmatsalu paisjärve Suursaar

Neljandik 4 ha suuruse saare pindalast on planeeritud võimaliku laululava, perspektiivselt sobiliku supluskoha (paisjärve saare idakallas) ja vallasisese ühise kooskäimiskoha (nüüdishiis) tarbeks.

5.7.10. Nn Potjomkini piirkond Ilmatsalu külas

Sotsiaalmaaks on planeeritud nn Potjomkini ehk kalatiikide vahelise võsastunud tühermaa lõunaossa jääv reformimata riigimaa tükk (ca 4 ha), millel on rahvaürituste paigana hea asukoht ja maastikuline potentsiaal. Alale on kavandatud veel parkla Ilmatsalu-Kärevere Linnuraja külastajate teenindamiseks.

5.7.11. Ilmatsalu ja Vorbuse pargid

Parkide sihtotstarbe muutmine saab toimuda kokkuleppel maaomanikuga. Mõlemad pargid on eraomandis, senine sihtotstarve põllumajanduslike tootmishoonete maa.

Sotsiaalmaade planeerimise üldised tingimused:

Valla kui terviku vajadustest tulenevalt on üldmaadeks planeeritud ka eramaad: paisjärvede olemasolevad ja potentsiaalsed supluskohad, matkaradade kallasraja tsoonist välja jäävad maad ja piknikuplatsid, rattateed eramaadel jmt Üldmaade arendamine peab toimuma koostöös kohalike elanike ja maaomanikega. Tiheasustatud piirkondades on maade kasutuselevõtu aluseks detailplaneeringud, millele eelnevad (kohaliku omavalitsuse ressurssidega vastavuses) vastavad osaüldplaneeringud või teemaplaneeringud. Lisaks käesolevas peatükis käsitletavatele planeeritud sotsiaalmaa sihtotstarbega aladele on kohalikul omavalitsusel õigus elamumaade kruntimise eesmärgil tehtavatele detailplaneeringutele seada sotsiaalmaa (enamasti kitsamalt: üldmaa) planeerimise kohustus kohaliku omavalitsuse poolt ette kirjutatud protsendi ulatuses.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Avalikult kasutatavate puhke- ja sportimiskohtade loomine on oluline osa valla sotsiaalselt tasakaalustatud arengust. Elamupiirkondadesse kavandatava sotsiaalmaa arendamine tõstab elanikkonna elukvaliteeti. Planeeritavad sotsiaalmaad tuleb sõltuvalt piirkonnast (kõrg)haljastada detailplaneeringuga määratud % ulatuses.



5.8. VEEKOGUDE MAA (V)

Olulisemad veekogude maad Tähtvere valla territooriumil on:

Suur-Emajõgi Ilmatsalu jõgi ja sellel asuvad Rahinge, Tüki ja Ilmatsalu paisjärved Loku (Haage) paisjärv Ilmatsalu kalatiigid

Veekogude kasutamine on reguleeritud seadustega, mille järgi

- Emajõgi (Suur-Emajõgi) on Eesti Vabariigi omandis (Veeseadus §5) olev avalikult kasutatav veekogu. Sama seaduse § 131 kohaselt on enamik Eesti veekogusid küll eraomandis, kuid enamikus avalikult kasutatavad. Veekogude avalik kasutamine ei sõltu veekogude sektoriteks jaotamisest.
- Vabariigi Valitsuse määruse alusel on Rahinge paisjärv kantud avalikult kasutatavate järvede nimekirja (VV m 18.07.1996).
- Vabariigi Valitsuse määruse alusel on Ilmatsalu jõgi, välja arvatud jõel asuva Ilmatsalu kalatiigi paisust (Ilmatsalu põhjaserval) ülesvoolu 0,6 km ja allavoolu 2,3 km, mis jääb avaliku kasutamise õiguseta (VV m 18.10.2000), avalikult kasutatav vooluveekogu.
- Loku (Haage) paisjärv pole avalikult kasutatavate veekogude nimekirjas.
- Veeseaduse alusel pole avalikus kasutuses ühe kinnisasja piires asuv(ad) eraõiguslikule isikule kuuluv(ad) väljavooluta seisuveekogu(d) – Ilmatsalu kalatiigid.

Ala planeerimise tingimused:

Maa planeerimise mõttes on oluline veekogu (aluse) maa kasutamise tingimustega koos seada veekogu kalda maa kasutamise tingimused

- vältida uute tootmiskaavade kavandamist veekogude kaldaalale;
- veekogude kaldale ehitamisel arvestada kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönditega;
- uute hoonestusalade planeerimisel veekogude kalda-alale tagada pääs veekogu kallasrajale.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Veekogud on piirkonnas olulised rohevõrgustiku osad ja neid täiendavad elemendid. Veekogude kaldaalade planeerimisel tuleb arvestada kõiki LKS 6. peatükis kirjeldatud ranna ja kalda kaitse põhimõtteid. Üldplaneeringuga ei taotleta valla territooriumil asuvate veekogude suhtes kehtivate looduskaitseadusest tulenevate kaldakaitse piirangute leevendamist.

Kunagi peamiselt maaparanduslikel eesmärkidel rajatud paisjärved on tänaseks omandanud olulise puhkemajandusliku iseloomu. Tähtvere omavalitsus investeerib järvede puhastus- ja saneerimistöodesse. Järvede korrastamine on aeganõudev ning kulukas protsess, mille lõpptulemus – puhtaveelised järved ja jõed – peavad olema kogu elanikkonnale kättesaadavad ja avalikult kasutatavad. Ilmatsalu jõe äärde rajatud Linnurada kulgeb jõe lõigus, mis kehtiva määruse järgi on avaliku kasutuse õiguseta.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Eelnevast tuleneb üldplaneeringu ettepanek:

Arvata avalikult kasutatavate veekogude nimekirja Ilmatsalu jõgi koos sellel asuvate paisjärvedega lähtest kuni suublani, samuti Loku (Haage) paisjärv.

5.9. TRANSPORDIMAA (T)

Üldplaneeringu kaartidel kajastuvad riigimaanteed, kohalikud avalikult kasutatavad teed, avalikult kasutatavad metsateed, põlluteed, samuti kergliiklus- ja rattateed. Avalikult kasutatavad valla teed eksisteerivad kas eraldi katastriüksustena, kinnistutevahelise reformimata maana või asuvad kinnisasja koosseisus. Viimasel puhul sõlmib omavalitsus tee omanikuga tee avaliku kasutamise kahepoolse lepingu. Leping on vaheetapp tee kinnistu väljamõõtmisel ja valla omandisse vormistamisel. Reformimata maadel asuvate teede katastriüksuste väljamõõtmine ja valla omandisse vormistamine on valla ülesanne.

Teede kasutamise üldised tingimused:

- Valla arenguks vajalikud teed (kohalikud e. vallateed) on fikseeritud teede registris *Tähtvere valla kohalik teeregister ja teehoiukava 2004-2007 aastaks, 2003*, mille Tähtvere Vallavolikogu on kinnitanud 30.01.2004 määrusega nr 1.
- Kohalikud teed on kõikidesse küladesse viivad suuremad teed ja mitmest elamust koosnevate hoonetegruppide juurde viivad teed.
- Valla arenguks vajalikud teed, mis on praegu eraomandis, tuleb mõõdistada kokkuleppel maaomanikuga eramaast välja ja vormistada (notariaalse lepingu alusel) valla omandisse.
- Erateed võib kohalikest huvidest lähtuvalt ning kokkuleppel maaomanikuga määrata (vallavolikogu otsusega) avalikult kasutatavateks.
- Valla arenguks vajalike teede lõigud, mis pole eraomandis, tuleb taotleda munitsipaalomandisse (MRS § 28 lg 2 alusel)
- Riigimetsamaal asuvad teed (metsateed) on avalikuks kasutamiseks.
- Riigi omandis olevatel põldudel asuvad teed on avalikuks kasutamiseks.

5.10. MAATULUNDUSMAA (M)

Maatulundusmaa all mõeldakse peamiselt põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maad, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuemaa ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Käesolevalt käsitletakse maatulundusmaana seda osa Tähtvere valla metsa- ja põllumaast, mis pole väärtusliku maastiku või rohevõrgustiku osa või millele pole seatud maakasutuse piiranguid tulenevalt maa kõrgest viljelusväärtusest vmt.

Üldplaneeringuga ei ole täiendavalt maatulundusmaid planeeritud.



Maa üldised kasutamistingimused:

- Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele tohib ehitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet või ühe põllumajandusliku väikeettevõtlusega seotud kuni nelja hoonega (talu)kompleksi selleks detailplaneeringut koostamata ja uut katastriüksust moodustamata.
- Üldplaneeringuga sätestatakse elamukruntide minimaalseks suuruseks maatulundusmaal üks hektar.
- Alla 2 hektari suurust endisaegse talukoha või olemasoleva majapidamisega kinnistut on maatulundusmaal lubatud jagada ilma detailplaneeringuta tingimusel, kui moodustatavad krundid on vähemalt 0,5 ha suurused.
- Maatulundusmaale s.o. väljapoole planeeritavaid äri- ja/või elamumaid tootmis-, lao-, äri- või muude hoonete (v.a. üksikelamu ja põllumajandusliku väikeettevõtlusega seonduvad hooned) ehitusõiguse saamiseks tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringu koostamisega nõustumine või mittenõustumine on omavalitsuse kaalutusõigus.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Üldplaneeringuga nähakse ette maatulundusmaa sihtotstarbe valdavalt ja ulatuslikku säilitamist nii metsamaade kui suuremate põllumaade osas. Maatulundusmaale ehitamine on põhjendatud piirkondades, kus maa viljelusväärtus on madalam, kus elamu-, äri-, tootmis- või mõne muu sihtotstarbega maade kavandamisega ei halvendata senist maakasutust või kus planeeritakse olemasolevate elamu-, äri- või tootmismaade laienemist olemasolevaid infrastruktuure kasutades. Parandatud maade puhul on keelatud maaparandussüsteemide rikkumine.

5.11. KAITSEALUNE MAA (H)

Kaitsealuste maadena käsitletakse seadusandlusest tulenevalt looduskaitsemaid - maastiku, linnustiku-, taimestiku-, biosfääri-, soo-, järve-, põhjavee- jne. kaitsealasid ja reservaatid ning looduskaitsealuste üksikobjektide (puud, kivid jne.) alust ja nende teenindamiseks vajalikku maad;

Kaitsealused maad on ka arheoloogiliste ja ajalooliste kaitseobjektide maa - linnuste, linnamüüride, kivikalmete jt. objektide alune ja nende teenindamiseks vajalik maa.

Tähtvere valla kaitsealuse maa sihtotstarbega alad on looduskaitsealad – Alam-Pedja ja Keeri-Karijärve, NATURA 2000 võrgustiku eelvalikuala – Kärevere (linnuhoiu)ala ja kaitsealune Ilmatsalu park ning üle valla territooriumi paiknevad arheoloogiamälestised.

Kaitsealuseid maid, nende kasutamistingimusi ja aladest tulenevaid piiranguid käsitletakse täpsemalt planeeringu manuste 3. peatükis *Seadusest tulenevad piirangud maakasutusele ja ehitamisele*

Looduskaitsealad on kantud üldplaneeringu põhikaardile (ala piirjoonena) ning keskkonnategurite ja piirangute kaardile (pinnalise tähistusega). Kinnismälestiste asukohad on kantud mõlemale planeeringukaardile.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Tulenevalt planeerimisseadusest on kaitsealadel detailplaneeringu koostamise kohustus, seepärast saab igasugune ehitamise ja maakasutuse muutmise soov realiseeruda üksnes detailplaneeringu kaudu.

Looduskaitsealad ümbritsevad poolrõngana valla hajaasustatud lääneosa, millest tulenevalt pole kaitsealadel pole olnud olulist ja tuntavat inimtegevuse mõju. Kindlasti tuleb arvestada kaitsealade nõuete ja spetsiifikaga valla turismi- ja matkategevuse edenedes. Emajõe luha piirkond on koduks paljudele läbirändavatele ja haruldastelegi lindudele. Harrastusornitoloogid, matkajad, kalamehed ja teised jõeäärsete matkaradade tulevased kasutajad peavad juba praegu arvestama kaitsealadel kehtivate ruumiliste ja ajaliste piirangutega. Matkaradadele parklate, uute teede ja lõkkeplatside kavandamisel on lahendused saadud koostöös Tartumaa keskkonnateenistusega.

Kaitsealade lähipiirkonda pole kavandatud olulist inimtegevuse intensiivistumist (hajaasustuslik maakasutus, piirkond on tähelepanu all nii kaitseala kui väärtmaastikuna) Arheoloogiamälestiste kaitse tagab maakasutustingimuste muutmise või ehitustegevuse korral nõue tegevuse kooskõlastamiseks omavalitsuse ja muinsuskaitseametiga.

5.12. MÄETÖÖSTUSMAA (K):

Mäetööstusmaana käsitletakse maakasutuse mõttes karjäärade maad, milleks on karjäärade alune ja nende teenindamiseks vajalik maa koos teede ja raudteedega. Karjäärade maa on täpsemalt kruusa-, liiva-, savi-, põlevkivi-, fosforiidi-, paekivi- jne karjäärade alune ja nende teenindamiseks vajalik maa koos teede ja raudteedega.

Peale karjäärade maa esineb turbatootmismaa, mis on väljakute alune maa koos kaitseribade, teede ja teenindusmaaga;

Vallas asuvad järgmised mäetööstusmaa sihtotstarbega alad, millel asuvad maardlad on kantud riiklikusse maavarade registrisse:

- Ilmatsalu savimaardla (keraamiline savi)
- Vanaaseme savimaardla (keraamiline savi)
- Kärevere kruusakarjäär (ehituskruus)
- Sangla turbamaardla (turvas, erinevas lagunemisastmes)

Tähtvere valla maardlad on kantud keskkonnategurite ja piirangute kaardile.

Mäetööstusmaid, nende kasutamistingimusi ja aladest tulenevaid piiranguid käsitletakse täpsemalt planeeringu manuste 3. peatükis *Seadusest tulenevad piirangud maakasutusele ja ehitamisele*.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Tähtvere valla maardlatel on vaid kruusa- ja turbamaardlate puhul tegemist aktiivsete tarbevarudega, kusjuures mõlemad maavarad on ammendumas (kruus) või praktiliselt ammendunud (Sangla turbavälja Tähtvere valda jäävas osas). Piirkonna savi on olnud möödunud sajandi viiekümnendatel aastatel aktiivses tööstuslikus kasutuses, ent erinevatel põhjustel tootmine rauges ja endist savitootmist meenutavad Ilmatsalu külas vaid kunagise tellisetehase amortiseeruv korsten ja töölisbarakkide jäänused (nn Potjomkini piirkond). Vanaaseme on määratletud kui savimaardla reservala. Reservvaru on maavaravaru, mille geoloogilise uurituse maht võimaldab saada vajalikud andmed maavaravaru perspektiivi hindamiseks ja edasise geoloogilise uuringu suunamiseks. Reservvaru kvalifitseeritakse üldgeoloogilise uurimistöo või geoloogilise uuringu alusel. Keskkonnaminister võib tunnistada reservvaru kaevandatavaks ja kasutatavaks maavaravaruks, kui reservvaru piirneb vahetult tarbevaruga või paikneb tarbevaru lamamis või lasumis.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Säästev areng maardlate puhul tähendab kohustust kaevandamise lõpetanud karjääridealune maa rekultiveerida. Kärevere kruusakarjäärist on juba praegu kujunenud Tallinna maantee äärne supluskoht, kuid karjääri järsud nõlvad ja korrastamata ümbrus kujutavad suplejatele arvestatavat ohtu. Tähtvere Vallavalitsuse ja maaomaniku/kaevandamisloa omaniku vahel on sõlmitud kokkulepe rekultiveerimistööde kulude kandmiseks ja läbiviimiseks kaevandamisloa omaniku poolt koheselt pärast kaevandustööde lõppu.

Kui tiheasustusala või planeeritav hoonestusala asetseb maardla tarbe-, reserv- või prognoosialal, väljastatakse alale ehitusluba või muudetakse maakasutust vaid Keskkonnaministeeriumi heakskiidul detailplaneeringu alusel.

6. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD

6.1. DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALADE JA JUHTUDE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade määratlemisel on aluseks peatükis *Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused* toodud põhimõtted.

Detailplaneering koostatakse Tähtvere valla ehitusmääruses sätestatud korras reeglina üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering võib põhjendatud vajadusel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Selliste detailplaneeringute algatamine on omavalitsuse kaalutusotsus.

Detailplaneeringu kohustusega aladena on üldplaneeringu põhijoonisel piiritletud Märja ja Ilmatsalu alevikud, samuti külade kompaktse hoonestusega alad ning asulatega vahetult piirnevad alad, samuti kavandatava asustusega (sh kavandatavate tehnovõrkudega) vahetult piirnevad alad.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringuga reserveeritud elamu-, tootmis- ja ärimaade kasutusele võtmiseks. Piirkonnad, mis kuuluvad arendamisele kaugemas tulevikus ja detailsemaks maakasutuslikuks tsoneerimiseks puudub käesoleval hetkel vajadus, on planeeringukaardil näidatud detailplaneeringu kohustusega alana.

Tähtvere vallas on detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- eeldatavalt olulist keskkonnamõju omavate ja/või liikluskorralduslikke muudatusi põhjustavate objektide kavandamisel;
- uute tootmis- ja ärimaade (sh laod, logistikakeskused, teenindus-ettevõtlusasutused jmt) ehitusõiguse saamiseks;
- sotsiaal-kultuurilise, spordi- ja puhkeotstarbelise uushoonestuse ehitusõiguse saamiseks;
- juba rajatud või valla poolt kavandatavatest vee- ja kanalisatsioonitrassidest mõlemale poole jäävas vähemalt 200 m laisuses vööndis;
- puhke- ja rekreatsioonialadel (Vorbuse mäe piirkond, Kardla sõjaväelinnak ja lähiümbrus jt);



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

- samuti võib omavalitsus nõuda detailplaneeringut piirkondades ja juhtudel, mis käesolevas üldplaneeringus planeeringukohustuslikena ei kajastu (nt. eriotstarbelised, riigikaitseelised vmt hooned või rajatised).

Eelnevale lisandub muudest seadustest ja õigusaktidest tulenev detailplaneeringu koostamise kohustus (nt looduskaitseseadusest tulenevalt maa-ala kruntideks jagamisel kalda piiranguvööndis).

Detailplaneeringut ei nõuta:

- maatulundusmaa sihtotstarbega maatükkide kruntimisel hajaasustuslikul printsiibil. Piirkondades ja juhtudel, kui moodustatavate katastriüksuste suurus on vähemalt 1 hektar (maakondliku tasandi väärtuslikul maastikul Kardla-Vorbuse piirkonnas vähemalt 1,5 hektarit), pole selliste maatükkide kruntimiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Nn lihtprintsibil moodustatud maatükile võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet.
- toimub kuni 2 ha suuruste vanade talukohtade ja olemasolevate hajaasustuslike majapidamiste kruntimine ja moodustatakse vähemalt 0,5 ha suurused katastriüksused, millest igapähele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet

6.1.1. Detailplaneeringu kohustuse kaalutlemise kriteeriumid

Detailplaneeringu koostamise kohustust kaaluda juhtudel, kui kavandamisel on:

- üksikelamute, aiamaade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui viiest hoonest;
- eraldiseisev ridaelamu või seksioonelamu või nende grupp;
- eraldiseisev üle 1000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või teenindushoone;
- kämping, motell, puhkeküla või puhkebaas;
- spordikompleksi või avaliku supelranna maa-ala;
- väljaspool asulat paiknev autoteenindus- või bensiinijaam, sadamarajatised jmt;
- ehitustegevus mõisakompleksi maa-alal.

Detailplaneeringu koostamine võib linnades, alevites ja teistel kompaktses asustusega aladel lisaks üldreeglile osutada sisuliselt vajalikuks eeltööks mitmesuguste objektide ja tehniliste rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise puhul nagu näiteks teed, tehnotrassid, vedelkütuse ja sõnnikumahutid, uued maantee- ja raudteesõlmed, pargid, suuremad haljasalad jms.

6.2. TIHEASUSTUSALADE MÄÄRAMINE

Üldplaneeringu üks eesmärke on maareformi seaduse tähenduses tiheasustusalade määramine.

Tartumaa maakonnaplaneeringuga on Tähtvere valla tiheasustatud aladeks (asulate kompaktselt hoonestatud osadeks) määratud Märja ja Ilmatsalu alevik, Rõhu, Rahinge, Tähtvere, Tüki, Vorbuse, Tiksoja ja Kandiküla külad, aiandusühistud *Rutt* ja *Tähtvere*.

Terminit *tiheasustus* kasutatakse maaga seotud seadustes ja looduskaitseaduses. Selle termini sisuline tähendus ja õiguslik sisu/tagajärg on neis seadustes erinevad. Maaga seotud seadustes ei ole tiheasustusalade defineeritud, mingi ala selleks määramine tähendab teistsugust erastamise režiimi ja maa hinda. Looduskaitseaduses on tiheasustusalade defineeritud, definitsioon on sama kui planeerimisseaduse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel. ...Tiheasustusega alade määramine on kaalutusõiguse



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

objekt, milleks ei ole direktiivseid aluseid ja lõpliku otsuse mingi ala uueks tiheasustusalaks määramise kohta teeb vald/linn. Selle moodustamine võib toimuda ainult kehtestatud üldplaneeringu alusel.

(Jüri Lass, 2004)

Tartumaa maakonnaplaneeringus lähtutakse tiheasustuse määramisel:

- elanike arvust asulas
- asula arengupotentsiaalid
- miljööväärtusest
- omavalitsuse heakskiidust

Käsiraamatus *Planeeringute leppemärgid (KKM, 2002)* on tiheasustusalade mõiste defineeritud järgnevalt: maakonna- või üldplaneeringuga määratud kompaktsed asustused, mis ühivad ühiste tehnovõrkude rajamist.

Käsiraamatu *Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (KKM, 2003)* järgi on PLS mõistes detailplaneeringu koostamise kohustusega ala kompaktsed hoonestused, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku või küla osa, seega ka endised suvila- ja aianduskooperatiivid.

6.2.1. Maakonnaplaneeringuga määratud tiheasustusalade täpsustamine

Tähtvere valla territooriumile jäävad järgmised tiheasustusalad, mis on määratletud Tartu maakonnaplaneeringuga ja täpsustatud käesoleva üldplaneeringuga:

- Ilmatsalu tiheasustusalad - Ilmatsalu alevik
- Märja tiheasustusalad - Märja alevik
- Tähtvere küla tiheasustusalad – Tähtvere küla keskus, Palsa uushoonestusalad, Metsaääre elurajoon, Piibu ja Tiksoja majadegrupid ja Tiksoja tootmisala Tähtvere külas
- Haage küla tiheasustusalad – Haage küla korrusmajad, Haagemetsa elamupiirkond, Plainese ja TSE maaüksused, aiandusühised *Rutt* ja *Tähtvere*
- Vorbuse küla tiheasustusalad – Vorbuse mõisapargi ja lautade maa-ala, Vorbuse elamute piirkond, nn Uduküla elamud ja Jõerahu elamud Vorbuse külas
- Tüki tiheasustusalad – Tüki küla keskus
- Rõhu tiheasustusalad – Rõhu küla keskus
- Rahinge tiheasustusalad - Rahinge küla keskus, laudakompleksi ala, Rahinge kooli ümbruse elamute piirkond ja Rahinge paisjärve läänekalda piirkond
- Kandiküla tiheasustusalad – Kandiküla küla keskus

Küla keskusena on silmas peetud küla tiheasustatud, kompaktselt hoonestatud ala, kus on ühised teed, tänavad ja tehnovõrgud (ühine vee-, kanalisatsiooni-, kütte- ja sidesüsteem jmt) või kus nende rajamine on õigustatud.

Alevikel ja peaaegu kõikidel külakeskustel on kehtivad tsoonimiskavad, generaalplaanid, planeeringud, ent nende sisu ja vorm vajavad kaasajastamist.

6.2.2. Tiheasustusalade laiendamine veekogu kalda piiranguvööndis

Käesoleva üldplaneeringuga laiendatakse järgmisi veekogu kalda piiranguvööndis olevaid tiheasustusalasid:

- Rahinge paisjärve läänekalda elamupiirkond



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

- Piibu majadegrupp Emajõeäärse Tähtvere küla tiheasustusalas
- Jänese-Jõerahu elamupiirkond Emajõe kaldal
- Tüki küla uushoonestusala Ilmatsalu jõe ja paisjärve kaldal
- Haage-Pihva elamupiirkond Haage paisjärve, Ilmatsalu jõe ja Kikkaoja kaldal

6.2.3. Uute tiheasustusalade määramine

Üldplaneeringuga määratakse järgmised uued tiheasustusalad:

- Paabo, Haavakannu ja Kure tiheasustusalad Rahinge külas
- nn ringtrassi-äärne tiheasustusala (Haage, Pihva, Rahinge, Kandiküla külades)
- Laaneküla ja Karuaseme tiheasustusalad Vorbuse külas
- kavandatavad äri- ja tootmispkiirkonnad: Uue-Peetsokilgi Pihva külas, Palsa ja Tamme Tähtvere külas, Tiksoja-Briti piirkond Vorbuse külas

6.2.4. Uute tiheasustusalade kujunemise protsess

Üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad asuvad reeglina kas varem määratud tiheasustusalade naabruses või piirkondades, kus paiknevad või kuhu on lähitulevikus planeeritud rajada tehnovõrgud (vee-, reovee-, side-, gaasitorustik jm). Neil aladel kehtivad hajaasustatud piirkondadest erinevad ehitus- ja maakasutustingimused ning -piirangud: alad on detailplaneeringu kohustusega, lubatud on väiksemad krundid, ehitusõigus seotakse kohustusega liituda ühisvõrkudega jmt.

Uued tiheasustusalad ei moodustu üldplaneeringu kehtestamisega, vaid saavad (maaga seotud registrites) tiheasustusaladeks alles pärast vastavate detailplaneeringute kehtestamist.

6.2.5. Detailplaneeringute koostamise järjekord

Detailplaneeringute koostamise algatamine ja koostamise järjekord määratakse kindlaks omavalitsuse õigusaktidega. Koostamise järjestus sõltub paljuski piirkondade arenduseeldustest, infrastruktuuri olemasolust või selle puudumisest, investeerijate leidmisest.

Kohaliku omavalitsuse prioriteet on munitsipaalomandisse taotletavate maade, sotsiaalobjektide ja puhkealade planeerimine.

Kindlasti peab omavalitsus aktiivselt osalema planeeringute koostamisel piirkondadesse, kus kavandatavad muutused võivad kaasa tuua soovimatuid keskkonnamõjusid, luua konfliktalasid või kahjustada muul moel avalikku huvi.

7. MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONESTATUD MAASTIK

Käsitlus puudutab hajaasustatud hoonestatud kultuurmaastikku ja kompaktse hoonestusega alade miljööväärtust omavaid piirkondi.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Alade määramine miljööväärtuslikeks aitab säilitada piirkonna aastakümnetepikkuse arenguga kujunenud väärtusi, kaitsta seda sobimatu ehitus- ja maakasutus-(sh haljastus-) tegevuse eest.

Hajaasustuslikud kultuurmaastikud on Kardlas ja Vorbusel (vt ka *Väärtuslikud maastikud*), kus hajutatud, maastikuga harmoneeruv hoonestus laseb maastikul „hingata“, ka vaated jõele ja luhtadele säiluvad avatutena.

Tähtvere vallas on miljööväärtusega hoonestusaladeks Ilmatsalus ja Vorbusel säilinud mõisahooned ja park. Omapäraseks maamärgiks on Ilmatsalu külas asuv endise tellisetehase korsten, samuti Tüki vesiveski hooned, Jänese kõrtsi varemed Emajõe kaldal koos läheduses kulgeva hõbepajualleega.

Ala üldised kasutamistingimused ja säilimist tagavad meetmed:

- Ajaloolise planeeringu säilitamine
- Ajalooliste hoonete välisfassaadide säilitamine
- Uute hoonete ehitamisel jälgida miljööst tulenevaid ehitus- ja kujundusnõudeid
- Keelatud on imiteerivate ehitusmaterjalide kasutamine
- Keelatud on maastikuilmet muutvate piirdeaedade ja tarade püstitamine
- Ajaloolise kõrghaljastuse säilitamine
- Piirkonda sobiliku haljastusmaterjali kasutamine (nt jõe ääres erinevate pajuvormide kasutamine)
- Kompaktse hoonestusega miljööväärtuslikel aladel (miljööväärtuslikel hoonestusaladel) on võimalik kinnistut jagada, muuta maakasutuse sihtotstarvet ja taotleda ehitusõigust vaid detailplaneeringuga.

8. VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAA

Üldplaneeringuga on määratud väärtuslikeks see osa valla kõikidest põllumajanduslikest pindadest, mille viljelusväärtus on Maa-ameti viljakustsoonide andmetele tuginedes üle 50 punkti. Väärtuslik põllumaa ja maaparanduskraavide paiknemine kajastuvad üldplaneeringu piirangute ja keskkonnategurite kaardil.

Ala üldised kasutamistingimused ja säilimist tagavad meetmed:

- Väärtuslikku põllumaad tuleb säilitada sihtotstarbelisena s.o. haritava maana.
- Vältida põllumaa metsastamist ja metsastumist, v.a. põhjendatud vajadusel tuulekaitseribade rajamine.
- Vältida tiheasustuse laienemist põlispõldudele.
- Hajaasustuslik uushoonestus on lubatud projekteerimistingimuste alusel vaid endistel talukohtadel ja juhul, kui hoonete ehitamise ei halvendata senist maakasutust.
- Väärtuslikule põllumaale kavandatavate ehitiste (hoonete ja rajatiste) projektid ja planeeringud kooskõlastada kohaliku maaparandusbürooga.



- Väärtusliku põllumaa maakasutuse sihtotstarvet saab muuta ainult detailplaneeringu alusel üldplaneeringu põhjendatud muudatusena.

9. VÄÄRTUSLIK MAASTIK

9.1. EMAJÕE LUHAALAD

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* alusel on Tartumaal maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega maastikuks Emajõe luhaalad (R7), millest osa jääb ka Tähtvere valla territooriumile Ilmatsalu jõe ja Suur-Emajõe ühinemisalale (nn Kärevere luha piirkond). Piirkond kattub osaliselt Alam-Pedja looduskaitseala Tähtvere valda ulatuva servaalaga.

Ala üldised kasutustingimused ja säilimist tagavad meetmed:

- Luhtade niitmine.
- Keskkonnasõbraliku puhkemajanduse korraldamine.

9.2. KARDLA-VORBUSE PIIRKOND

Sama teemaplaneeringu alusel on Kardla-Vorbuse piirkond (M5) hinnatud maakondliku tasandi väärtuslikuks maastikuks. Kultuurilis-ajaloolisest seisukohast on tähelepanuväärsed Vorbuse mõisakompleks, suhteliselt hästi säilinud talumaastik, muistsed asulakohad. Looduslikku ja esteetilist elamust pakuvad avatud vaated Emajõe orulammile ja hooldatud põllumajandusmaastikule. Piirkonda määratletakse kui Tartu linna lähipuhkeala ja võimalikku jõeturismi piirkonda.

Tähtvere Vallavolikogu 26.11.2004 otsusega nr 9-6 on Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering kooskõlastatud. Otsuses sisaldub ettepanek, millega taotleti umbes 40 ha suuruse osa välja arvamist planeeritavast Vorbuse-Kardla maakondliku väärtusega maastikust (M5). Ettepanek puudutab kolmnurkset maa-ala, mille tippudes asuvad Vorbuse laudad, Tiksoja puidutööstus ja Tiksoja raudteeületuskoht ja mis üldplaneeringus kajastub Vorbuse-Tähtvere tootmis- ja äripiirkonnana. Põhjuseks piirkonna hea logistiline asend ja vähene maastikuline atraktiivsus.

Ala kasutamistingimused ja säilimist tagavad meetmed:

- Põllumajandusliku maaharimise jätkamine.
- Emajõe kallasrajale viivate teede muutmine eraomanduses olevaist avalikult kasutatavateks teedeks. Jõeäärsete maade kruntimisel tuleb teemaad välja mõõta ja taotleda valla omandisse.
- Vorbuse-Kardla tee Lipinge mäe piirkonnas säilitada tee ja jõe vahele jääv põllumajandusmaastik umbes 1 km² ulatuses muutumatuna. Jõe avatud vaate



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

maksimaalseks säilitamiseks pole lubatud istutada metsa, rajada uushoonestust, puuviljaaedu ja muid vaadet piiravaid objekte või rajatisi.

- Kardla külas ja Vorbuse küla hajaasustatud piirkondades on lubatud moodustada krunte, mille suurus algab 1,5 hektarist.
- Jälgida piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Keelatud on hajaasustusega külamiljöösse sobimatute korrus- ja ridamajade ehitus. Uute elamute kõrgus võib olla kuni 2 korrust (8,5 meetrit), ehitusalune pind kuni 250 m², ehitusmaterjalideks looduslähedased materjalid nagu puit, kivi, klaas. Vältida arhitektuursete modernlahenduste ja sobimatute tehismaterjalide kasutamist.
- Piirkonda on keelatud kavandada tootmistegevust, välja arvatud piirkonda sobilik (peamiselt põllumajanduslik) väiketootmine või väikeettevõtlus.
- Kavandatava Vahi-Tiksoja maantee silla ja selle pealesõitude projekteerimisel lähtuda Kardla-Vorbuse väärtusliku maastiku säilitamise printsiipidest.

9.3. RAHINGE-ILMATSALU PIIRKOND

Kohaliku tasandi väärtuslik maastik Rahinge-Ilmatsalu piirkond (K2) on hinnatud peamiselt hooldatud põllumajandusmaastiku tõttu. Ala ilmestavad melioratiivsetel eesmärkidel kavandatud, kuid nüüdseks olulist esteetilist ja puhkemajanduslikku väärtust omavad paisjärved. Efektse maastikulise koosluse loovad Ilmatsalu kalatiigid, hinnatud on Ilmatsalu mõisapark.

Ala kasutamistingimused ja säilimist tagavad meetmed:

- Säilitada suurpõllundusliku maakasutus ja maastikustruktuur (sh asustus ja teedevõrk).
- Uushoonestuse kavandamine põldude servaaladele, olemasolevate hoonestusalade laiendamine.
- Tiikide, paisjärvede, melioratsioonisüsteemide puhastamine ja korrashoid.

10. ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku määratlemise peamine eesmärk on kujundada looduslikest ja inimtegevusest vähem mõjutatud aladest ühtne ökoloogiline võrgustik. Maakasutuse planeerimisel tuleb rohevõrgustiku alad hoida võimalikult puutumatutena. See kindlustab koosluste arengu looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust ning toetab keskkonna looduslikku iseregulatsiooni toimimist. Roheline võrgustik koosneb tuumaladest (tugialadest) ja neid ühendavatest koridoridest.



10.1. RIIGI METSAMASSIIV

Valla põhjaossa jääv ulatuslik metsamassiiv on üleriigilise planeeringuga *Eesti 2010* loetud rahvusvahelise tähtsusega tuumalaks, mis on seal käsitletud Alam-Pedja piirkonnana. Ala kuulub osaliselt NATURA kaitsealade võrgustiku koosseisu, kantud kaitsemetsa ja kohati hoiumetsa (haruldaste linnuliikide pesakohad) kategooriasse. Ala on oluline mitmest aspektist. Kõigepealt on see ökoloogilise tasakaalu ja maastikulise mitmekesisuse säilitaja, teisalt avalikult kasutatav linna lähipuhkeala.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamistingimused* vaatleb antud metsamassiivi kui kaitsemetsa linna rohelises vööndis.

10.2. RAHINGE TUGIALA

Tartumaa rohelise võrgustiku osana käsitletakse Rahinge tugiala (T27) nime kandvat piirkonda, mille pindala on ligikaudu 27 km².

Valla lõunaosas asuvad mõne kuni kümnekonna hektari suurused metsatukad toimivad piirkonnas rohelise mikrovõrgustiku aladena. Neist suuremad metsaalad on määratletud kui olulised rohestruktuuri elemendid, kus senise maakasutuse säilimine on oluline nii ökoloogilisest kui ka maastikulis-esteetilisest seisukohast.

10.3. KIKKAOJA TUGIALA

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus on määratud ökovõrgustiku oluliseks tugialaks kolme valla piirilal asuv ühtlase metsamassiiviga Kikkaoja tugiala (T34), mille suurus on 1,6 km² ja mis oma territooriumi põhiosas jääb Tähtvere valda.

Ala kasutamistingimused ja säilimist tagavad meetmed:

- Senise maakasutuse jätkamine. Suurema osa metsamaade maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, mida saab muuta ainult üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.
- Üldplaneeringuga elamumaaks määratletud rohestruktuuri elementidel tuleb metsa käsitleda kõrghaljastusena, mida peab maksimaalselt säilitama.
- Üldplaneeringus näidatud metsamaa hajaasustuslikul printsiiбил kruntimise õigus ja selle ulatus on vallavalitsuse kaalutusotsus. Kruntide moodustamine on põhjendatud vaid selleks sobivate kommunikatsioonide (elektrivarustus, juurdepääsuteed) olemasolul. Metsamaale ehitusõiguse saamiseks tuleb koostada detailplaneering ja taotleda keskkonnaministriumilt metsamaa sihtotstarbe muutmiseks raadamisluba. Metsamaa jagamisel moodustatud katastriüksuse minimaalne suurus on 1 hektar, millest raadatava osa suurus võib olla kuni 1/4.



11. KAITSEALUSED MAA-ALAD JA ÜRSIKOBJEKTID

11.1. KINNISMÄLESTISED

Tabel 1. Tähtvere valla kinnismälestised

Reg nr	mälestise nimi	mälestise liik	mälestise liigitus	asukoht
4289	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	kinnismälestis	Ajaloomälestis	Ilmatsalu alevik, Ilmatsalu park
13006	Kalmistu "Kabelimägi"	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Haage küla
13007	Ohvrikivi	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Haage küla
13008	Asulakoht	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Kardla küla
13009	Kivikalme	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Kardla küla
13010	Kalmistu "Kabelimägi"	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Rahinge küla
13011	Asulakoht	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Rõhu küla
13012	Kalmistu "Kabelimägi"	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Rõhu küla
13013	Asulakoht	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Tüki küla
13014	Kalmistu	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Tüki küla
13015	Asulakoht	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Vorbuse küla
13016	Kalmistu "Kabelimägi"	kinnismälestis	arheoloogiamälestis	Vorbuse küla

11.2. LOODUSKAITSEALAD

Tähtvere valla territooriumil asuvad kahe looduskaitseala - **Alam-Pedja ja Keeri-Karijärve** – servaalad, osa **Kärevere** ajutiste piirangute alast ning kaitsealune **Ilmatsalu park**.

Ilmatsalu pargi, NATURA 2000 võrgustiku Kärevere eelvalikuala, Keeri-Karijärve ja Alam-Pedja looduskaitsealade suhtes kehtivad kasutustingimused ja piirangud on toodud üldplaneeringu manustes peatükis *Seadusest tulenevad piirangud maakasutusele ja ehitamisele*.

Ala kasutamistingimused, säästvat arengut tagavad meetmed:

- Järgida kaitsealadele kaitse-eeskirjadega kehtestatud nõuetest või ajutistest piirangutest kinnipidamist.

12. PUHKE- JA VIRGESTUSALADE MÄÄRAMINE

12.1. LINNALÄHEDANE RIIGIMETS

Olulise puhkeressursina toimib valla territooriumi põhjaosas asuv ulatuslik metsamassiiv, millest kavandatakse RMK ametlikku puhkeala. Alale rajatakse lõkke- ja piknikukohad, matka- ja jalgrattarajad. Metsamassiiv on mõeldud eelkõige tartlaste ja valla elanike lähipuhkealaks.



12.2. EMAJÕEÄÄRSED MATKARAJAD

Antud piirkonda mõjutab tugevalt Suur-Emajõe kallas, mida mööda kulgeb Jänese matkarada. Jõe kaldapiirkond on Tartu linnast kuni Jänese sillani kalda piirangutsooni ulatuses määratletud kui puhkepiirkond, detailplaneeringu kohustusega ala hajaasustuses, metsastatav maksimaalselt võimalikus ulatuses. (Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed*) ja selle jätkuna planeeritud Luha matkarada Viimasele on ette nähtud lisaks lõkkekohtadele ka mitmed telkimis- ja randumis- ja slipikohad. Raja sihtpunkt on Kärevere kruusakarjääri puhkeala.

12.3. LINNUTEE MATKARADA

Valla loodeosas asub ligikaudu 5 km pikkune matkarada, mis on oma nime saanud rajal ja linnuvaatluspaikades avanevate vaadete tõttu või ka lihtsalt ornitoloogilis-astronoomilise kaunikõlalisuse ajel. Rada ühendab Ilmatsalu alevikku Kärevere luhaalaga ning on läbitav jalgsimatkajale ja ratturile.

12.4. SUPLUSKOHAD (SUPLALAD) PAISJÄRVEDE KALDAL

Ilmatsalu, Rahinge ja Loku paisjärvede kallaste üldmaadena reserveeritud alad. Ilmatsalu ja Rahinge paisjärvede kallarada ja üldmaad on avalikult kasutatavad, kuid Loku paisjärve kaldad on eraomandis. Maaomaniku vastutulelikkuse tõttu pole seni supluskoha kasutamisele probleeme olnud.

12.5. ILMATSALU KOOLI VABAÕHUKLASS (NN ROHELINE RUUM)

Kavandatav Ilmatsalu kooli vabaõhuklass asub Ilmatsalu alevikust põhjas, Laeva metskonna maadel (kvartal 65). Klassi eesmärk on anda lastele loodusõpet vabas õhus ning samas võimaldada neile ise midagi loodushoidlikku ära teha. Õppeklassi tegevusse võiks kaasata ka teised ümberkaudsed haridusasutused nt Loodusmaja ja linnakoolid. Rohelisse ruumi viivad Ilmatsalust matkarajad, mis omakorda on ühenduses Linnutee matkarajaga. Vabaõhuklassi kavandamisel planeerida alale busside ja autodega juurdepääs. Parkimiseks sobib planeeritav Linnutee parkla Ilmatsalu kalatiikide juures.

12.6. VORBUSE MÄGI

Vorbuse mägi on traditsiooniliselt olnud rahvaspordi keskus, kus tegeletakse suusatamise, mägirattasõidu ja orienteerumisega. Mäele ja selle lähialale on algatatud detailplaneering. Vorbuse mäest peab saama aastaringne virgestusala, kasutamiseks vallarahvale ja tartlastele.

12.7. KÄREVERE KRUUSAKARJÄÄR

Valla piires on üheks oluliseks perspektiivseks polüfunktsionaalseks puhke-, turismi- ja virgestusalaks Kärevere kruusakarjäär ja selle ümbrus. Tegemist on kruusa kaevandamise käigus veega täitunud tehisveekoguga. Kaevandamine sellel alal on peatselt lõppemas ja



vastavalt varasematele kokkulepetele on omanik kohustatud ala rekultiveerima ja heakorrastama.

12.8. ENDINE NL SÕJAVÄEOOSA POLÜGOON, KARDLA LINNAK

Metsade vahel asuval endisel sõjaväeosa ca 20 ha suurusel linnakul on maastikuliste eelduste tõttu head väljavaated saada omanäoliseks spordi- ja vabaajakeskuseks. Alale on kavas rajada krossisõidurajad, luua sportimis- ja õppetreeningkeskus erinevate mootorisporti- ja tehnikaalade harrastamiseks (motokross, maastikuratta treeningud, vibu- ja ammulaskmine, paintball, sõjalis-sportlikud tegevused jmt)

Puhkealadena tiheasustuses on käsitletavad kõik põlispuudega pargid (mõisapargid) ja parkmetsadena planeeritud elamualadega piirnevad metsad (Haagemetsa elurajoon Haage külas, Paabo Rahinge külas, Rahinge korrusmajade territooriumil olev mets)

Puhkealade üldised kasutustingimused ja tasakaalustatud arengut tagavad meetmed:

- Puhke- ja virgestusalade seotus rohevõrgustiku tuumalade ja koridoridega.
- Parkide ja parkmetsade maakasutus peab säilima.
- Paisjärvede äärde loodavate ja olemasolevate supelrandade (*suplalate*) maakasutus peab säilima.
- Olemasolevad ja loodavad puhkealad peavad olema avalikud, kõigile ööpäevaringselt kasutamiseks.
- Üldkasutatavate puhkekohtade maa-alale võib püstitada sihtotstarbelisi ehitisi, mille maksimaalne lubatav ehitusalune pind on 10% katastriüksuse pinnast.
- Perspektiivsete puhkealade kasutuselevõtuks tuleb koostada eraldiseisvad matkaradade projektid, vajadusel maastikukujundusprojektid ja/või detailplaneeringud.
- Näha ette juurdepääsuteed ja parklad, jäätmekäitlus, avalikult kasutatavad tualetid.

13. PLANEERITAVATE TEEDE JA TÄNAVATE ASUKOHA JA LIIKLUS-KORRALDUSE ÜLDISTE PÕHIMÕTETE MÄÄRAMINE

Üldplaneeringuga on esitatud olulisemad teed koos kaitsetsoonidega. Planeeringu põhijoonisel on üldplaneeringu täpsusastmega näidatud planeeritavate maanteelõikude, silla, planeeritavate kergliiklusradade, kogujateede ja juurdepääsuteede asukohad

13.1. PLANEERITAVAD MAANTEED JA SILLAD

Tartu põhja ümbersõidutee ja Tiksoja sild. Planeeritud on maanteelõik, mis maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* on määratletud kui “perspektiivne maantee (10 m lai, kaitsetsooniga 50 m)”. Maanteeamet kavandab Tartu linna läbiva liikluse vähendamiseks ühendada Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (T2) põhimaantee üle Emajõe Jõhvi-Tartu-Valga (T3) põhimaanteelega. Nagu muudegi trassi planeeringute puhul on ka antud trassi (sh silla ja pealesõitude) asukoht kehtivates maakondlikes teema- ja üldplaneeringutes antud ligikaudsena.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Üldplaneeringuga kavandatud Tartu linna põhja ümbersõit on suurim kavandatav muudatus valda läbivate magistraalteede osas. Trassi planeerimisel on vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine. Maantee, selle ristmike ja silla asukoht planeerida vastavuses kavandatavast liiklussagedusest tulenevatele müra- ja saastanormidega, mis tähendab kohustust rakendada olemasolevate elamualade suhtes sanitaarkaitsevööndi nõuet. Trassi asukoha valikul ja projekteerimisel kehtib nõue säilitada maksimaalselt Vorbuse maakondliku tasandi väärtuslikku maastikku ja puhkekohana aktiivses kasutuses olevat Emajõe-äärset rohevööndit. Üldplaneeringuga ei kavandata maanteede liigi muutmist kõrvalmaanteedest valda läbivateks magistraalteedeks. Valla säästva ja tasakaalustatud arengu huvides ei tohi planeerida liikluse intensiivsuse suurenemist neile kõrvalmaanteedele, mille lähedusse on üldplaneeringuga kavandatud elamualad ja infrastruktuurid. Kergliiklus- ja jalgrattateed tuleb projekteerida maanteest haljasribaga eraldatuna või kasutades paralleelselt suurte maanteedega kulgevaid väikese liiklusintensiivsusega teid. Vallasiseste riigi kõrvalmaanteedega kaasajastamiseks tuleb need lähiajal planeerida kruuskattega teedest kõvakattega teedeks.

13.2. RAUDTEE INFRASTRUKTUUR

Tähtvere valla kirdeosa läbib Tapa-Tartu raudteeliin, mille asukohta ja kaitsevööndit pole kavas muuta. Täiendavate raudteede, raudtee haruliinide ja ülesõidukohtade ehitamist Tähtvere valda ei kavandata

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Raudteemüra tervistohustava mõju ärahoidmiseks tuleb elamualade planeerimisel vältida hoonete projekteerimist müratsooni. Elamukruntidele, mis siiski paiknevad raudtee müratsoonis, tuleb projekteerimise käigus prognoosida mürataseme suurus ja sellest lähtudes projekteerida hoonete nõutava heliisolatsiooniga piirdekonstruktsioonid. Müratsooni elamute ehitamisel kasutada aknaavade heliisolatsiooni eesmärgil kolmekordseid pakettklaase jmt.

Lahendada tuleb raudteemaal asuvate seadustamata aiamaajade (nn datšade) staatus ja saatus.

13.3. PLANEERITAVAD KOGUJATEED

Olemasolevate ja planeeritavate asumite teenindamiseks tuleb planeerida kogujateed, kui see osutub vajalikuks liiklusohutuse seisukohast

Tähtvere valda läbivad kaks suure liiklussagedusega maanteed: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee. Nimetatud maanteedelt on uute mahasõitude rajamine keelatud, kasutada tuleb olemasolevaid mahasõite. Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee äärde kavandatud elamupiirkondade väljaehitamisel tuleb liiklusohu vähendamiseks rajada Haage-Pihva lõigus kogujatee.

Tabel 2. Liikluskorraldus, olulisemad kogujateed

<i>Maantee</i>	<i>Kogujatee asukoht</i>	<i>Lahendus</i>
Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme	Haage-Pihva lõigus	detailplaneeringutega



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Tiksoja-Tartu	0,5 km linna piirist	üldplaneeringuga
Tiksoja-Tartu	Palsa ja Sossi kinnistud	detailplaneeringuga
Tiksoja-Vorbuse	45 ja 46 kvartali vahel, siht	üldplaneeringuga
Tartu-Ilmatsalu-Rõhu	Kandiküla äri- ja tootmisala	detailplaneeringuga

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Kogujateed rajatakse liiklusohutust silmas pidades, Kogujateede rajamisega vähendatakse maha- ja pealesõitude paiknemise tihedust suure liiklussagedusega maanteedel, suunatakse liiklus väiksema liikluskoormusega teedele, vähendatakse ohtlike vasakpöörde arvu.

13.4. PLANEERITAVAD JUURDEPÄÄSUTEED

Uute asumiteni rajatavad juurdepääsuteed on pigem erand kui reegel. Säästev areng suunab elamuehitust ja uusi hoonestusalasid väljakujunenud infrastruktuuriga piirkondadesse, mistõttu uusi juurdepääsuteid ulatuslikult ei planeerita.

Kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused:

Uute juurdepääsuteede rajamisega võib kaasneda üldise maakasutuse halvenemine, mille vältimiseks tuleb teed rajada olemasolevatele kasutuses põlluteedele, piki kraave või metsaservasid. Juurdepääsutee rajamisel tuleb jälgida ehitustehnilisi nõudeid, et tegevuse tulemusena ei rikutaks maaparandussüsteemi, mis võib viia maa liigniiskumiseni.

13.5. PLANEERITAVAD KOHALIKUD MAANTEED JA TÄNAVAD

Tartu linna Vaksali tänava Tähtvere valda ulatuv pikendus. Planeeritud on teelõik, mis perspektiivis ühendab Tartu linna Vaksali tänavat Tartu-Tiksoja tugimaanteega ja on funktsionaalselt linna magistraaltänava pikendus väljaspool linna haldusala. Tee asukoht on määratud koostöös Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnaga ning kajastub vastavalt ka Tartu linna üldplaneeringus (kaart 1 *Tartu linna maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehituspõhimõtted*).

Valla kohalike teede võrk on hästi väljakujunenud, mistõttu täiendavaid kohalikke teid käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata. Kohalike maanteede ja tänavate kasutus peab olema avalik. Kohalikud olemasolevad teed ja planeeritav Vaksali tänava pikendus on ära toodud planeeringu põhikaardil. Uute tänavate asukohad ja ehitustingimused määratakse detailplaneeringutega.

Kohalike maanteede kaitsevööndi laiuseks määratakse käesoleva planeeringuga 20 meetrit.

13.6. PLANEERITAVAD KERGLIIKLUS- JA JALGRATTATEED

Ohutu liikluse huvides planeeritakse rajada jalgrattateid, mis ühendavad valda Tartu linnaga ning vallasisesid jalgrattateid ühendamiseks omavahel valla eri piirkondi - külakeskuseid ja puhkepiirkondi. Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* näeb ette jalgrattamarsruuti, mis saab alguse Eurovelo marsruudist Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt, jõuab Tähtvere valda mööda Külitse-Haage maanteed, suundub põhja suunas Haage-Rahinge, Rähni-Rahinge ja Tiksoja-Vorbuse maanteed mööda ja suundub siis Vorbuse-Kardla teed mööda taas Tartu linna.



Jalgrattaga on läbitavad ka kõik olemasolevad ja planeeritavad matkarajad.

13.7. BUSSILIIKLUS

Planeeringu koostamise ajal oli bussiliiklus liinidel Tartu-Ilmatsalu, Tartu-Haage ja Tartu-Tiksoja-Vorbuse, Tartu-Vorbuse-Kärnise-Kardla ühtlasi teenindati ühendusteele jäävaid asulaid. Rõhu asulat teenindavad Puhja ja Viljandisse sõitvad bussid.

Perspektiivne bussiliikluse tihendamine sõltub eelkõige vajadusest ja kasutajate rohkusest. Soovitatava bussimarsruudi paikapanekul on lähtutud uutest ja olemasolevatest elamupiirkondadest. Ühistranspordi liikumistrajektor läbiks Suur-Emajõe-äärsed Tähtvere ja Vorbuse külad, kulgeks mööda Tiksoja-Vorbuse ja Rähni-Rahinge maanteed, sealte Haage-Rahinge maanteed mööda (teenindades Rahinge külakeskust ja paisjärve elamupiirkonda) Loku paisjärve elamupiirkonna suunas ning Tartu-Viljandi maanteed mööda (teenindades Haage küla ja Märja aleviku elanikke) Tartu linna tagasi.

13.8. VEELIIKLUSRAJATISED

Laevatatava Suur-Emajõe kaldale Luha matkaraja äärde on kavandatud väikelaevade sildumiskohad.

14. PÕHILISTE TEHNOVÕRKUDE TRASSIDE JA RAJATISTE ASUKOHA MÄÄRAMINE

14.1.1. Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimine

Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrku on kavandatud perspektiivis ühendada Tähtvere ja Tiksoja piirkonnad. Ringvõrguna näeb üldplaneering ette linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga ühendada Kandiküla, Haage ja Rahinge külad, samuti Loku paisjärve ümbruse elamud ning Märja aleviku.

Ülejäänud ühise veevõrguga ühendatud asulates on prioriteediks vana veetorustiku renoveerimine veekadude vähendamiseks ja vee tarbimistingimuste (kvaliteedi- ja surveprobleemid) parandamiseks. Samuti vajavad renoveerimist või rajamist linna kanalisatsioonisüsteemi kaasamata jäävate asulate reovee puhastusseadmed (Vorbuse, Tähtvere ja Rõhu küla).

Vorbuse asulas renoveeritakse reoveepuhasti ja rajatakse vee- ja kanalisatsioonikollektor, mis teenindab piirkonda linna võrkude väljaehitamiseni.

Muudes piirkondades on kuni kanalisatsiooni- ja veevõrgu väljaehitamiseni lubatud kasutada salv- ja Tartumaa Keskkonnateenistusega kooskõlastatult puurkaeve. Uute elamugruppide lisandumisel on kuni võrkude väljaehitamiseni soovitatav piirduda salvkaevudega, vajadusel rajada puurkaev mitme krundi tarbeks. Võrkude väljaehitamisel on uute hoonestajate liitumine ühise vee- ja kanalisatsioonivõrguga kohustuslik. Tartu linna ja maakonna planeeringutes on Tähtvere külas vahetult linnaga piirneval alal näidatud Vorbuse perspektiivse veehaarde sanitaarkaitseala võõnd. Reaalne situatsioon on, et kaitsetsoonis asuvad elamud ja kooskõlastatult Tartu Veevõrguga väljastatakse piirkonda jätkuvalt ehituslube. Et tegemist on eraisikute omandis oleva maaga ja veehaarde asukohta perspektiivikus konkreetset alal on vähene, tehakse **üldplaneeringuga ettepanek muuta Tähtvere külas perspektiivse veehaarde asukohta**. Uus võimalik asukoht on märgitud



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

planeeringujoonistel. Veehaare on viidud tiheasustusalast eemale, paiknedes Vorbuse-Kardla maantee ääres, kuhu üldplaneeringuga elamuehitust ei kavanda piirkonnas säilitatavate vaadete ja väärtmaastiku tõttu.

14.1.2. Sademevee kanalisatsioonivõrk

Sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine on hädavajalik suurte asfaltpindade ja ehitusaluste pindadega piirkondades, alevikes, hajaasustuses uute tootmisalade (laudad, töökojad, tootmis- ja laohooned) kasutusele võtul. Tähtvere vallas on sellisteks piirkondadeks laudakompleksid Ilmatsalus, Rõhul, Rahingel ja Vorbusel, samuti Palsa Tamme ja Glaskeki tootmismaade arendustegevusel.

Sademevesi tuleb juhtida läbi kraavide või väljaehitatud sademeveekanaliseerimise avatud veekogudesse või maaparandussüsteemidesse. Sademevett ei tohi juhtida reoveekanaliseerimisele. Parklatest ja tootmispindadelt lähtuv sademevesi tuleb puhastada liiva- ja õlipüüduritega

14.1.3. Maaparandusvõrk

Tähtvere valla põllu ja metsamaad on tulenevalt haritava maa suurest ulatusest ja põllupidamise pikaajalisusest suures osas kaetud kuivendussüsteemidega.

Maaparandussüsteemide võrk kajastub planeeringukaardil. Maaparandussüsteemist tulenevaid piiranguid käsitleb planeeringu manuste 3. peatükk.

14.1.4. Elektrivõrk

Üldplaneeringu kaardil on esitatud andmed olemasolevate elektrijaamade ja kõrgepingeliinide kohta. Uute alajaamade ja liinide asukohad täpsustuvad elektritööde projektide või detailplaneeringutega.

Vastavalt Eesti 110...330 kV elektrivõrgu arengukavale on rajamisel uus Tartu-Viljandi-Sindi 330 kV elektriõhuliin, mille asukoha valikuks on koostamisel keskkonnamõjude hinnang.

Energia tarbimise kasvu katmiseks on järgmised abinõud:

- jaotusvõrgu laiendamine uute liinide ja alajaamade ehitamise teel;
- 10 kV ja 15 kV jaotusvõrgu üleviimine pingele 20 kV;
- jätkata tuleb tööd madalpingeliinide tehnilise seisukorra parandamisel ja liinide pikkuse vähendamisel.

14.1.5. Soojavarustus ja kaugküte

Üldplaneeringuga kavandatakse soojusvarustust elektri-, kaugküttega (sh gaasiküte) või kombineeritult.

Kivisõe, raskete õlide ja teiste keskkonda saastavate kütteliikide kasutamine on keelatud.

Erinevate kütteliikidega piirkondi ei ole üldplaneeringuga paika pandud. Arvestades seda, et Märja ja Ilmatsalu alevikes toimub soojamajandus kaugkütte baasil, on võimalik uute elamute kaugkütte süsteemi lülitamine just nimetatud asulates ja nende lähiümbruses.



14.1.6. Gaasivõrk

Planeeringu koostamise ajal ühinesid gaasiküttega osa maju Märja alevikust. Piki Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteed Puhja suunas gaasitrassi äärde jäävad Märja alevik, Haage, Pihva ja Rõhu külad.

Seoses kütteõlide kallinemisega on uute gaasitrasside rajamine muutunud aktuaalseks. Perspektiivis on plaanitud gaasivõrku ühendada Vorbuse küla tiheasustatud piirkonnad, Tiksoja majad, Ilmatsalu ja Rahinge küla tihehoonestatud piirkond.

15. KALDA PIIRANGUVÖÖNDI JA KALDA EHTUSKEELUVÖÖNDI ULATUSE TÄPSUSTAMINE

Käesoleva üldplaneeringuga täpsustatakse kalda piiranguvööndit ja ehituskeeluvööndit järgmiselt:

Emajõe Tartu linna ja Jänese silla vahelisel lõigul suurendatakse kalda piiranguvööndit ja kalda ehituskeeluvööndit hoonestamata kaldaaladel kuni 200 meetrini.

16. RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA-ALADE MÄÄRAMINE

Riigikaitseliste otstarbega maa-alasid Tähtvere valda ei kavandata.

17. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Detailplaneeringute koostamisel on oluline silmas pidada planeeritava ala turvalisust ja ennetada kuritegevust. Oluline tegur on sotsiaalne kontroll, mis tugineb tõsiasjal, et tänaval liikuvad inimesed kuulevad ja näevad, mis ümberringi toimub, ning hoiavad sel moel kontrolli all ka kuritegevust. Et võimaldada turvajõududel kiiresti kohale jõuda, tuleb keskenduda elamukvartalite kujundamisel tänavate planeerimisele. Tänavad tuleb rajada nii, et kõikjale oleks juurdepääs. Vältimaks läbipääsmatuid alasid ja võimalikke lõkse ei ole soovitatav kavandata umbtänavaid. Ohud vähenevad kiiresti, kui alad on hästi jälgitavad. Jälgitavus on parem piirkonnas, kus kõik üksteist tunnevad. Turvaline elukeskkond on niisugune, kus on hästi korraldatud hoonete haldamine, kus osalevad peale omavalitsuse ka vanuse või elustiili järgi organiseerunud elanikerühmad – naabruskonnad. Üldmaa planeerimisega soodustatakse naabruskonnas omavahelist suhtlemist, mis omakorda aitab tundma õppida naabruskonna inimesi ja seeläbi ära tunda alale tungiv vööras.

Hoonete juures on oluliseks juurdepääs ja kontrollitavus. Tähtsad on turvaseadmed ja jälgitavus. Ligipääsetavuse raskendamine pole lihtsalt lukkude ja riivide lisamine, vaid nõuab ka asjakohaste kujundusvõtete rakendamist. Hästi mõjuvad valgustatud alad, kus sissetungija kohe silma hakkab.



TÄHTVERE VALLA ÜLDPLANEERING

Elamukvartalis peaksid olema hästi valgustatud kvartalisse sisenevad või seda läbivad jalgteed, mida saab hästi jälgida võimalikult paljudest elumajadest. Jalgteede jälgitavust ning turvalisust tõstab ka see, kui nad külgnevad sõiduteega, kus liiguvad sõidukid.

18. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD

18.1. ETTEPANEKUD MAAKONNAPLANEERINGU TÄPSUSTAMISEKS

Maakonnaplaneeringu täpsustamiseks tehakse üldplaneeringuga järgmised ettepanekud:

18.1.1. Planeeritava riigimaantee asukoha täpsustamine

Üldplaneeringu ettepanek on: planeerida Tartu ümbersõidutee (Via Hanseatica) asukoht vastavalt kehtivatele müra- ja saastennormidele, mis tähendab kohustust rakendada väljakujunenud elamualade suhtes sanitaarkaitsetsooni nõuet. Samuti peaks tee asukoha valikul ja projekteerimisel lähtuma Vorbuse kohaliku tasandi väärtuslikust maastikust.

Tegelikkuses on maanteetrassi valikul kõiki rahuldava lahenduseni jõuda raske kui mitte võimatu. Paratamatult riivatakse sellise teetsooni rajamisel ikkagi maaomanike huve. Kindlasti muudab transiittee Vorbuse külamaastiku vaikset õhustikku ja halvendab piirkonna elanike elutingimusi.

Tähtvere üldplaneeringu ettepanek on **muuta teetrassi asukohta nihutades teed (ja vastavalt ka silda) mõnisada meetrit põhjasuunas (ülesvoolu).**

18.1.2. Perspektiivse Vorbuse veehaarde asukoha täpsustamine

Üldplaneeringu ettepanek on **muuta Tähtvere külas perspektiivse veehaarde asukohta.** Uus võimalik asukoht on märgitud planeeringujoonistel. Veehaare on viidud tiheasustusalast eemale, paiknedes Vorbuse-Kardla maantee ääres, kuhu üldplaneeringuga elamuehitust ei kavandata piirkonnas säilitatavate vaadete ja väärtmaastiku tõttu.

18.2. ETTEPANEK AVALIKULT KASUTATAVATE VEEKOGUDE NIMEKIRJA TÄIENDAMISEKS

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek **arvata avalikult kasutatavate veekogude nimekirja Ilmatsalu jõgi koos kõigi sellel asuvate paisjärvedega lähtest kuni suublani, samuti Loku (Haage) paisjärv.**

18.3. ETTEPANEK ÜLENURME JA TÄHTVERE VALLA HALDUSPIIRIDE MUUTMISEKS

Normaalse ja toimiva haldusterritoriaalse lahendusena (ühised tänavad, Tähtvere vallast lähtuvad kommunikatsioonid jmt), nähakse üldplaneeringuga ette **võimalust liita tulevikus Ülenurme valla Össu küla Tähtvere valla haldusterritooriumiga.** Selle tulemusena kulgeks valdade lahkmejoon Tartu linna piirist alates kuni Märja alevikuni piki Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteed.



19. ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED

Üldplaneeringu koostamise käigus kerkisid esile valdkonnad, mille teostamine on üldplaneeringus määratletu elluviimiseks hädavajalik. Nendeks on:

- Maaparandushoiukava
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (k.a sademevee kanalisatsioon) arengukava
- Jäätmekäitluskava
- Valla uus arengukava
- Puhkealade arendusprojektid
- Asulate ja külakeskuste uuendatud tsoneerimiskavad
- Sotsiaalmaade planeerimiskava
- Paisjärvede aluse maa omandiküsimused
- Maade sundvõõrandamine, riigimaa munitsipaliseerimine. Sundvõõrandamise vajadus võib kaasneda Tartu linna ümbersõidutee rajamisega, samuti riigimaanteede laiendustöödega. Munitsipaliseerimine puudutab eelkõige teede, väljakute ja platside ning parkide/metsade alust maad