

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

20.03.2018 nr LVK-I-0010

Informatsioon Tartu linna üldplaneeringu ja Tähtvere valla üldplaneeringu vastavusest Tartu maakonnaplaneeringule

Tartu maakonnaplaneeringu koostamine algatati Vabariigi Valitsuse 18. juuli 2013. a korraldusega nr 337 „Maakonnaplaneeringute algatamine“, Tartu maakonnaplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Tartu maavanema 3. septembri 2013. a korraldusega nr 1-1/501 „Tartu maakonnaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Tartu maavanem on 27.01.2017 korraldusega nr 1-1/98 võtnud vastu Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+. Avalikustamine toimus 2017. aastal. Tartu maakonnaplaneeringut ei ole tänaseks kehtestatud, kuid eeldatavalt kehtestatakse lähiajal.

Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades riiklikud ja kohalikud huvid.

Allpool on üle vaadatud Tähtvere valla üldplaneeringu vastavus Tartu maakonnaplaneeringule ning nimetatud suunised uue üldplaneeringu koostamiseks.

Tartu linna üldplaneeringu ja Tartu maakonnaplaneeringu osas ülevaatamisel fikseeriti nende omavaheline hierarhiline kooskõla.

Vastavust on hinnatud maakonnaplaneeringu ülesannete osas vastavalt planeerimisseaduse § 56 lõikele 1.

1. tasakaalustatud ja kestliku asustuse, sealhulgas keskuste võrgustiku toimimist ja rahvastiku paiknemist suunavate oluliste tingimuste määramine ja keskuste planeerimise põhimõtete määratlemine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

- asustuse arendamine asustuse arengualadel
- olemasolevate asumite tihendamine ning nende laiendamine vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke
- tootmis- ja logistikaalade arendamine vastava juhtotstarbega asustuse arengualadel
- maapiirkondades Eesti maaelule kohase looduslähedase hajaasustuse väärtustamine
- teenuste kättesaadavuse jätkuv tagamine keskustes.

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- koostatavas ruumimudelil tiheasumite käsitlemine asjakohase üldistuse ja täpsusega (sh maksimaalne ehitusmaht, hoonestuse kõrguspiirang, liikluskorralduse põhimõtted jm);
- maalistes piirkondades, kus reeglina detailplaneeringut ei koostata, tuleb üldplaneeringus maalalade üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine teha viisil, kus see oleks üheselt arusaadav nii ehitada soovijale kui lubade ja nõusolekute menetlejatele
- kaaluda põllu- või metsamaale planeeritud või moodustatud ehituskruntide alade, mida pole viie ja enama aasta jooksul hoonestama asunud, maakasutuse juhtotstarbe tegelikule kasutusele vastavaks määramist

- sätestada tingimused suurfarmide ja teiste suurehitiste maastikule paigutamiseks ja üldiseks kujundamiseks.

2. transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas riigimaanteed, avaliku raudtee, veeteede, lennuväljade ja sadamate võimaliku asukoha määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee kaasajastamine teemaplaneeringus "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0" (kehtestatud Tartu maavanema 21.11.2012 korraldusega nr 686). Täpsustus on kantud Tähtvere valla üldplaneeringusse
- jalgrattal ohutu ja takistusteta sõit linnalähivööndi asumite ja Tartu linna vahel
- suure liiklussagedusega maanteed otsemahasõitude piiramine, jaotustänavate ja kogujateede planeerimine
- tiheasumite alal hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni kavandamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni baasil ja kaasaegne sademevee käitlus.

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- tiheasumite aladel ümbruse maanteedega sujuvalt ühendatud hierarhilise teede/tänavate võrgu kujundamine
- linna lähivööndis paiknevad maanteeäärsed jalgratta- ja jalgteede sujuv ühendamine Tartu linna jalgratta- ja jalgteedega
- ümberistumiseta sõit linnas ja linnalähialal
- reisirongide kiiruse tõstmiseks Tapa suunal raudteelõikude Tabivere - Kärkna ja Kärkna – Tartu õgvendamine. Kärkna - Tartu õgvendusega kaasneb uue Emajõe raudteesilla ehitamine
- maakonnaplaneering ei pea rongiliikluse väljaviimist Tartu linnast otstarbekaks. Kui tulevikus kaubarongide liiklustihedus mitmekordistub, on võimalik algatada uue raudteeliini asukoha leidmiseks eriplaneering
- Suur-Emajõe täies pikkuses laevatatavuse tõttu on Võrtsjärve-Emajõe-Peipsi järve veeteel eeldused kasutamiseks veeturismiks, veepuhkuseks ja harrastuslikuks veesõiduks ning kalapüügiks. Veeteel eelnimetatud kasutuseks ehitatakse ja rekonstrueeritakse sadamaid ja väikesadamaid, randumis- ja sildumiskohti. Võimalike kasutajate arvust tulevalt on oluline avalikult kasutatavate sildumisrajatiste väljaehitamine eelkõige Tartu linnas ja lähialal (MP põhijoonisel)
- Eesti infoühiskonna arengukavast lähtuva ülikiire interneti baasvõrgu ehitamine (asukohtade kavandamine ÜP-s) ja ülikiire side igapäevase kasutamise tagamine. Eesmärgi realiseerimiseks tuleb Eesti Lairibaühenduse Arendamise Sihtasutuse rajatud lairiba optilise kaabli võrk ühendada lõpptarbijatega neile vastuvõetava tehnilise lahenduse ja hinnaga.
- ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamine toimub kohalike omavalitsuste poolt koostatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavade alusel ning seda tuleb arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramisel üldplaneeringus
- kaaluda tiheasumite soojusvarustuse kavandamisel kaugküttepiirkondade määramist, tagamaks kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Arvestada tuleb asjaolu, et liitumiskohustus ei laiene olemasolevatele kaugkütet mittekasutatavate hoonete omanikele.

3. regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskohtade, sealhulgas prügilate võimaliku asukoha määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

Regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskohti ei ole kavandatud

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

Regionaalse tähtsusega jäätmekäitluskohti ei kavandata.

4. avalike veekogude kasutamise üldiste põhimõtete määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

- Emajõe ja selle kaldale avalikult kasutatavate juurdepääsude kavandamine, sildumiskohtade ja sadamate kavandamine
- avalikult kasutatavatele veekogudele (Ilmatsalu järv, Rahinge järv) juurdepääsude tagamine, supluskohtade kavandamine
- Haage (Loku) järve avaliku kasutamise kavandamine, avalike juurdepääsude tagamine supluskohta(desse).

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- sadamatele lisaks tuleb Võrtsjärve-Emajõe-Peipsi järve veeteel tagada lihtsamate sildumisrajatiste piisavus. Ehkki lihtsamate rajatiste ehitamiseks pole vaja planeeringut ja ehitusprojekti, on otstarbekas avalikult kasutatavate sildumiskohtade võimalik asukoht määrata üldplaneeringus, tagades sildumisrajatise ühendatuse avalikult kasutatava teega ning parkimisvõimaluse. Kavandatavad sadamad ja sildumiskohad on näidatud maakonnaplaneeringu põhijoonisel.
- sarnaselt avalikele veekogudele tuleb nende kasutamise üldisi põhimõtteid rakendada ka avalikult kasutatavate veekogude juures.

5. maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimuste määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

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 üldplaneeringu keskkonnategurite ja piirangute kaardile.

Maakonnaplaneeringuga on kooskõlas maardlate/kaevandamisest mõjutatud alade kasutussuunad, st pärast kaevandamist määratakse maavara kaevandamise loas ja alad korrastatakse vastavalt Keskkonnaameti väljastatud tingimustele. Liiva- ja kruusakarjäärid kujundatakse valdavalt veekoguks, metsaks või nende kombinatsiooniks, mõned ka puhkealaks. Sarnastel tingimustel on 2015. aastal korrastatud Kärevere kruusakarjäär (nüüd Leetsi järv) Ilmatsalu külas. 2017. a. kehtestatud Vorbusemäe puhkeala detailplaneeringu maa-alal paikneb hiljuti Keskkonnaregistrisse kantud Vorbuse liivamaardla, mille korrastamistingimused on määratud nimetatud detailplaneeringus ja maavara kaevandamise loas.

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- kaevandamise majandusliku otstarbekuse korral tuleb kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning vajadusel lisada kaevandamisloale negatiivse mõju leevendustingimused. Kaevandamisloale tingimuste seadmisel, kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel ja korrastamisprojekti koostamisel tuleb taotleda väärtusliku põllumajandusmaa ning maastikuliste väärtuste taastamist võimalikult samaväärses seisundis.
- maardlate alale tiheasumeid ei planeerita. Tuleb vältida kaevandamist takistavate ehitiste püstitamist maardla alale. Riigimaantee ja -raudtee uue trassi valikul koostatakse riigi eriplaneering, kus trassi kulgemise alternatiivide võrdluses hinnatakse muuhulgas maavara optimaalset ja säästlikku kasutust. Planeeringutes ja ehitusprojektides tuleb vastavalt õigusaktidele näidata väljatud maavaravaru kasutus ja kohe mittevajatava kasutuskõlblikuna säilitamine.

6. kultuuripärandi säilitamiseks üldiste kasutustingimuste määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

Kultuuripärandi objektid, milleks valdavalt on arheoloogilised kinnismälestised, on kantud üldplaneeringusse.

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- kaaluda seni kaitse staatusega XX sajandi arhitektuuripärandi väärtustamist, määraes väärtuslikele üksikobjektidele kaitse- ja kasutamistingimused.
- miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramisel ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel tuleb lisaks kinnistu omanikele tingimuste seadmisele arvestada võimalikke ressursse kultuuriväärtuse säilitamiseks ja korrastamiseks või selle motiveerimiseks.

7. väärtuslike põllumajandusmaade, maastike ja looduskoosluste säilitamiseks üldiste kasutustingimuste määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneeringu põhimõtted on kooskõlas

Üldplaneeringuga on määratud väärtuslikeks see osa valla kõikidest põllumajanduslikest pindadest, mille viljelusväärtus on Maa-ameti viljakustsoonide andmetele tuginedes üle 50 punkti (maakonnaplaneeringus 40). Väärtuslik põllumaa ja maaparanduskraavide paiknemine kajastuvad üldplaneeringu piirangute ja keskkonnategurite kaardil.

7.1 Väärtuslike põllumaade 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 ehitamisega 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.

7.2 Väärtuslike maastike (Emajõe luhaalad, Kardla-Vorbuse piirkond ja Rahinge-Ilmatsalu piirkond) üldised kasutamistingimused ja säilimist tagavad meetmed.

7.3. Väärtuslikud looduskooslused

Ei ole üldplaneeringus käsitletud.

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- **väärtuslikud põllumajandusmaad** määratakse üldplaneeringus koos nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmisega.
- väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks.
- väärtuslik põllumajandusmaa tuleb hoida harimiskõlblikuna.
- väärtuslik põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede ja raudteede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamist.
- **maastike väärtust** säilitavate ehitus- ja maakasutustingimuste määramine üldplaneeringus;
- maastikuhoolduskavade koostamine ja maastikuhooldustoetuste rakendamine;
- maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmine ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine detailplaneeringutes;
- elanike traditsiooniliste kooskäimispaiakade avaliku kasutuse tagamine;
- uute kompaktse hoonestusega alade (nn kinnisvaraarenduse) põllumajandus- ja metsamaadele lubamine vaid tiheasumitega piirnevatel aladel
- kaldaäärsete alade hoonestuse laienemise planeerimisel veekogule avanevate vaadetega hoonestamata vaatekoridoride ettenägemisega

- riikliku kaitse alla mittekuuluvate **väärtuslike looduskoosluste** määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine toimub üldplaneeringu koostamise osana. Väärtused ei seisne pelgalt looduskaitsealade määratletud kaitstavate loodusobjektide tunnustele vastavuses, vaid eelkõige koosluse unikaalsuses ja kõrges identiteediväärtuses. Väärtuslike looduskoosluste leidumisel aktiivsest kasutusest väljalangenud aladel tuleb kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel arvesse võtta kohaste looduslike eelduste (sobiva elupaiga) säilimist ala ja selle ümbruse taaskasutusel.

8. oluliste puhke- ja virgestusalade ning nende üldiste kasutustingimuste määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

- endise Tähtvere valla maadel asuv riigimets on ühelt poolt ökoloogilise tasakaalu ja maastikulise mitmekesisuse säilitaja, teisalt avalikult kasutatav linna lähipuhkeala.

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

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- kõik riigimetsad on vabaõhupuhkuseks avalikult kasutatavad
- metsade majandamisel ja raiete kavandamisel puhkekasutusega arvestamine;
- puhke- ja virgestusalade avaliku kasutatavuse tagamine;
- puhkamist välistavate või selleks eeldusi vähendavate ehitiste püstitamisest hoidumine;
- maastikuhoolduse korraldamine;
- puhkealade üldkasutatavate tugirajatistega (parkimiskohad, liikumisrajad, purded, lõkkekohad, varjualused, juhised, viidad jm) varustamine sobivais kohtades;
- massiürituste korraldamisel ala taluvuskoormusega arvestamine;
- soovitatav on kavandada puhkealade hierarhiline võrgustik:
 - o lähipuhkealad elamute ümbruses (korruselamute vahelised haljasalad, avaliku ruumi „taskupargid“ jms.);
 - o piirkondlikud puhkealad (pargid ja suuremad haljasalad kus on või saab ehitada puhke- ning terviserajatisi ja võimalusel supluskohti)
 - o ülelinnalsed/ülevallalsed puhkealad (supelrannad, vabaõhuürituste alad, dendropargid jms)

9. rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldiste kasutustingimuste määramine

Maakonnaplaneeringus sätestatud suundumused, millega Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas

Rohelise võrgustiku toimimine tugineb suurte looduslike alade (kaitsealad, metsamassiivid, rabad, sood) omavahelisele ühendatusele looduslike ja poollooduslike koridoride abil. **Rohelise võrgustiku toimimiseks vajalikud alad on põhiosas määratud lähtudes maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust** „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, on täpsustatud üldplaneeringuga.

Tähtvere valla maadel asuv riigimets on ühelt poolt ökoloogilise tasakaalu ja maastikulise mitmekesisuse säilitaja, teisalt avalikult kasutatav linna lähipuhkeala.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ käsitleb riigimetsamassiivi kui kaitsemetsa linna rohelises vööndis.

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

- rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks tuleb säilitada rohelist võrgustikku moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus. Eritähelepanu vajab võrgustiku ala kavandamine Tartu linna lähialal, kus rohelise võrgustiku säilitamise ja puhkeala funktsioonid ühilduvad ning toimub üleminek linnaruumi rohelisele mikrovõrgustikule.
- rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamisel ning sellest tekkivate kitsenduste määramisel tiheasumites arvestada koosmõju ja võimalikku ühildatavust tehnilise taristu paiknemiseks, puhkealadeks ning ranna- ja kalda kaitseks kavandatavaga;
- traditsioonilist talutüüpi hajaasustust, kus piiretega üksikmajapidamiste õue-aiamaad paiknevad üksteisest lahus ja moodustavad väikese osa tervikmaauksusest, tuleb pidada rohelise võrgustiku toimimist mittetakistavaks.

- uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktsed hoonestusega alad planeerida üldjuhul väljapoole võrgustiku ala;
- rohevõrgustiku toimimiseks ja sidususeks tuleb säilitada võrgustiku elementide suurus ja maakatte tüüp, nende geograafiline asukoht võib seejuures nihkuda;
- teedevõrgu kavandamisel tagada võrgustiku võimalikult konfliktivaba toimimine, rakendades selleks teede projekteerimise ja ehitamise normides toodud keskkonnakaitsenõudeid;
- kalda piiranguvööndis olevale rohevõrgustiku alale rajatavad ehitised, s.h paadikanalid ja tarad ei tohi rohevõrgustiku ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi lõigata.
- karjääride, freesturbalade ja olulise ruumilise mõjuga objektide rajamisel rohelise võrgustiku aladele tuleb hinnata kaasnevat mõju rohelise võrgustiku toimimisele ja negatiivse mõju ilmnemisel kavandada leevendusmeetmed.
- võrgustiku koridoride alal ei planeerita ehituskeeluvööndi vähendamist

10. riigikaitsealade ja nende mõjualade paiknemise ning nende üldiste kasutustingimuste määramine

Üldplaneeringuga ei ole Tähtvere valda riigikaitsealade otstarbega maa-alasid planeeritud.

2012. aastal omandas Kaitseliit Eesti Vabariigilt Kardla baasi kinnistu (83101:001:0277, 25 ha). Tulenevalt asukohast ja piirangutest ei ole Kardla baasi maa-alale planeeritud riigikaitsealade ehitisi. Kardla baasi maa-alale on planeeritud spordi- ja vabaajakeskus kokkuleppelise nimega Kardla linnak (üldplaneeringu ptk 12.8)

Maakonnaplaneeringu suunised üldplaneeringu koostamiseks

Riigikaitsealade ehitiste peatükk 17 kohaselt on **Kardla baasi taktikalise väljaõppe ala** Tähtvere vallas Kardla külas **muu riigikaitsealade loetelus**.

Seega ei ole Kardla baasi puhul tegemist riigikaitsealade ehitistega (ehitiste loetelu ministri määruse lisas https://www.riigiteataja.ee/aktiiv/1070/4201/6009/KaM_m4_lisa.pdf#) ja alal puudub piiranguvöönd.

-

Kokkuvõtteks:

Üldplaneeringutega määratud ruumilise arengu põhimõtted on Tartu maakonnaplaneeringu ruumilise arengu põhimõtetele valdavalt heas kooskõlas.

Uues üldplaneeringus tuleb endise Tähtvere valla ruumilist arengut puudutavaid valdkondi käsitleda oluliselt täpsemalt lähtudes uutest teadmistest, muutunud õigusaktidest ja uute halduspiiridega Tartu linna ruumilise arengu põhimõtetest.

Esimees

Esitab: **linnaavalitsus, 20.03.2018 istungi protokoll nr 19**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**

Õiend

**Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon Tartu linna üldplaneeringu ja
Tähtvere valla üldplaneeringu vastavusest Tartu
maakonnaplaneeringule" juurde**