

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

07.05.2018 nr LVK-I-0023

Informatsioon Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude ja tiheasustusega alade ülevaatamisest

Üle vaadatakse:

[Tähtvere valla üldplaneeringu](#) (kehtestatud 2006)

joonised ja peatükk 6 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“



T2htvereYP_tiheasustus_dp-kohustus.doc

Ülevaatamisega selgitatakse välja planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused, planeeringu vastavus planeerimisseaduse eesmärgile, planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused, planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused, planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus.

Ülevaatamise tulemused

2006. aastal, mil Tähtvere valla üldplaneering kehtestati, sätestas planeerimisseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/893069> üldplaneeringu eesmärgidena detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramise väljaspool linnu ja aleveid (§ 8 lg 4) ning tiheasustusega alade määramise maareformi seaduse tähenduses (§ 8 lg 4).

Ülevaatamise juurde koostatud informatiivsel joonisel on üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladele määratud numbrid, mis kattuvad allpool esitatud tiheasustusega alade loetelus olevate numbritega.



T2htvere_YP-ga_m22ratud tiheasustusalad.pdf

Elamumaad

Üldplaneeringuga kooskõlas olevate detailplaneeringutega on valla territooriumi tiheasustusaladele (detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele) kavandatud ca 750 uue korteri/majapidamise ehitusõigus, millest on ellu viidud umbes 20%. Seega on nn "vabu ehitusõigusi" ca 600

leibkonnale. Suurim arendusala on Märja aleviku ca 7 ha suurune Õssu planeeringuala (250 leibkonna tarbeks 17 kortermaja ehitusõigusega krunti Looga ja Aisa tänavatel), mis kehtestati 2017. aastal.

Tähtvere valla üldplaneeringuga on määratud järgmised elamumaa juhtotstarbega tiheasustusega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:

1. Valla kirdenurk, Vorbuse-Kardla maantee ja raudtee vaheline ala (üldplaneeringuga määratud tiheasustusalade ülevaatamiseks koostatud skeemil tähistatud nr-ga 1)

Paarikümne hektari suurusega maa-alale on planeeritud väikeelamute (üksikelamud, paaris- ja ridaelamud ning muud kuni 2-korruselised kortermajad) ehitusõigus. Kuna maa on riigi omandis põllumaana kasutusel, ei ole maa-alale koostatud detailplaneeringuid ja ei ole taotletud ehitusõigust.

2. Vorbuse Uduküla tiheasustusala (nr 2).

Udukülaks kutsutakse Vorbuse küla rida- ja kortermajade piirkonda, sh majadevahelist hoonestamata maad, millele üldplaneeringuga määrati elamumaa juhtfunktsioon. Tänapäevaks ei ole vaba maad elamumaa kasutusele võetud. Vorbuse küla elanike soovil on 2016. a munitsipaalomandisse antud maad (Vorbuse aiamaa ja Jänese aiamaa) kasutusel kortermajade aiamaadena.

3. Emajõe kalda tiheasustusalad.

Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega tiheasustusala laiendatud jõega külgnevatele looduslikelt tingimustelt sobivatele maa-aladele, mis on kasutusel olnud juba eelmistel sajanditel (Jänese kõrtsi, Kolga, Kalamaja, Oleski jt).

3.1. Kolga tiheasustusala (joonisel nr 3a).

Maa-alale on koostatud detailplaneering, millega on määratud 16 üksikelamu ehitusõigus. 10 elamut on tänapäevaks ehitatud, koostamisel detailplaneeringuga taotletakse eesvoolu ehituskeeluvööndi vähendamist, mille järel saab ehitusõiguse realiseerida ka ülejäänud kinnistutel.

3.2. Jõerahu-Jänese tiheasustusala (nr 3b).

Jõerahu ja Jõekäärü tänavate elamupiirkond, kus esimesed detailplaneeringud kehtestati 2004. aastal. Praeguseks on 50 elamu ehitusõigusest realiseeritud 20. Heinamaa kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ca 25 elamu ehitusõigus on realiseerimata.

3.3. Piibu tiheasustusala (nr 3c).

Olemasolevat jõeäärset asustust ei ole laiendatud ega tihendatud Tiksoja silla lõpliku ruumilahenduse selgumiseni (mahasõidud jmt).

4. Ilmatsalu paisjärve idakallas (nr 4).

Riigi omandis põllumaana kasutusel olevale maa-alale Tüki külas ei ole koostatud detailplaneeringuid ja ei ole taotletud ehitusõigust.

5. Märja-Haage-Pihva-Rahinge-Kandiküla ringtrassi äärsed alad (skeemil tähistatud numbritega 5)

Alasse jäävad:

5.1. Haavakannu elamuala Rahinge külas (16 üksikelamu krunti, neist pooltele on hooned ehitatud).

5.2. Metsaserva piirkond Haage külas – 25 endise aianduskooperatiivi krunti, mis on erastatud elamumaaena. Kolmandikule kruntidest on ehitatud aastaringse kasutusega elamud.

5.3. Haagemetsa tiheasustusega ala Haage külas (ühendatud ÜVK võrku, ca 10 elamut, tänapäevaks antud 4-5 elamu ehitusload)

5.4. Side põik 25 krt-ga elamu detailplaneeringu kohane ehitusõigus on realiseeritud.

5.5. Telliste ja Lõuna-Haage kinnistud Haage külas, 2007.a. on kehtestatud detailplaneeringud

kokku ca 60 elamukrundi ehitusõiguse määramiseks. Telliste kinnistust on moodustatud Kasesalu tee krundid. Hoonete ehitusõiguse eeldusena tuleb välja ehitada ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Hooneid ei ole ehitatud.

5.6. Haagejärve piirkond Haage külas külas – ca 20 endist aianduskooperatiivi krunti, mis on erastatud elamumaadena. Enamikule kruntidest on ehitatud aastaringse kasutusega elamud.

5.7. Krolle ja Kikkaoja üksikelamute piirkond Pihva külas (planeering kehtestatud arendusvõimekus väike, kruntide ehitusõigus seotud ÜVK liitumisega).

5.8. Rahinge paisjärve ja riigimaantee vaheline elamuala (tiheasustusala laiendamine veekogu kaldal, lisandunud on kümnekond üksikelamut).

5.9. Oja tee, Rahinge küla tiheasustusala laiendamine (detailplaneeringu alusel on ehitatud 18-krt maja).

5.10. Madimetsa tee üksikelamute piirkond. Planeeringu alusel on moodustatud 14 üksikelamut krunti, piirneb Rahinge küla korterelamutega. Ühisvõrgud rajamisel.

5.11. Hiieküla üksikelamute piirkond. 2017 aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel on kavandatud 44 kõrghaljastusega üksikelamute ehitusõigusega krunti, võrkude rajamine on käsil.

5.12. Kase-Juhani elamupiirkond. 2017 aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel on kavandatud 14 kõrghaljastusega üksik- ja paariselamute ehitusõigusega krunti, võrgud on rajatud, pooltel kruntidest on elamud.

5.13. Kandiküla elamupiirkond (tehnovõrgud rajamisel, kehtestatud on üks detailplaneering, millega on määratud 11 üksikelamut ehitusõigus).

6. Rõhu küla keskus – üldplaneeringu kohast elamuala laienemist ei ole toimunud.

7. Händi (nr 7a) ja Võsula (nr 7b) väikeelamute piirkonnad Tüki külas – üldplaneeringu järgselt ei ole uusi elamumaa krunde planeeritud.

8. Märja alevik (nr 8), kuhu on detailplaneeringutega kavandatud umbes 7 ha lisanduvat elamumaad (realiseeritud on 26-kr elamu ehitusõigus aadressil Keskuse tn 16, realiseerimata on Keskuse tn 18-kr elamu ehitusõigus, samuti Aisa ja Looga tn 17 korterelamut krundile määratud ehitusõigus).

9. Ilmatsalu alevik – tiheasustusala koosseisus olevale riigi omandis põllumaana kasutusel olevale maa-alale ei ole üldplaneeringu kehtestamise järel koostatud detailplaneeringuid ja ei ole taotletud ehitusõigust. Ilmatsalu aleviku kompaktse hoonestusega alale on väljastatud paari üksikelamut ehitusluba, uusi korterelamut ei ole planeeritud ega ehitatud.

Tähtvere valla üldplaneeringuga on määratud järgmine ärimaa ja elamumaa segafunktsiooniga tiheasustusega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega ala:

10. Piirkond Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Rähni-Rahinge maantee ristumisalas (skeemil nr 10)

1,5 km² suurune maa-ala Rahinge ja Vorbuse külades mõlemal pool Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaanteed. Maa-alal on 6 kehtestatud ja kehtivat detailplaneeringut, mis on koostatud Vahtriku, Kure, Kuresalu, Tagametsa, Laaneküla ning Plaksi ja Vahtra maaüksustele.

Planeeringutest lähtuvalt on üldplaneeringu kehtestamise järgselt piirkonda ehitatud üks ärifunktsiooniga hoone ja 7-8 elamut.

Maa-alale ulatub 2012. aastal kehtestanud Tartumaa maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha

täpsustamine km 92,0 – 183,0" trassikoridor. Teemaplaneeringuga on seatud nõue, et kavandatud trassikoridori alal, mis on oluliselt laiem kui kavandatud tee kaitsevöönd, on planeerimis- ja ehitustegevus lubatud ainult Maanteeameti nõusolekul.

Tähtvere valla üldplaneeringuga on määratud järgmised ärimaa ja tootismaa segafunktsiooniga tiheasustusega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:

Valdavalt piirnevad tootmis- ja ärimaaks kavandatud alad endise Tähtvere valla territooriumi olemasolevate tootismaadega, samuti Tartu linna tööstus- ja ärimaaga (Ravila tööstuspiirkond) ning asuvad olemasolevate ja perspektiivsete transiitteede ristumisalal ja/või raudtee vahetus läheduses.

Tootmis- ja ärimaad ei ole kavandatud üldplaneeringuga planeeritud elamumaa juhtotstarbega tiheasustusaladele. Reeglina ei ole tootismaad planeeritud ka väljakujunenud tiheasustusaladele. Erandeiks on Tähtvere küla tiheasustusalala naabrusesse planeeritud ja tänaseks rajatud Palsa tootmispiirkond (A. Le Coq logistika, Saku logistika, Roheline park) ja Rahinge laudakompleksi laiendus Rahinge küla tiheasustusalal.

11. Tähtvere ja Vorbuse külade Tartu linna ja raudteega piirnev ala.

11.1. Vorbuse-Tähtvere äri- ja tootmispiirkond (11a).

Logistiliselt sobilik tootmisala on riigi omandis olev maa, mis on põllumajanduslikus kasutuses. Maa-alale ei ole koostatud detailplaneeringuid ja ei ole taotletud ehitusõigust. Eraomandis maale (Timuti ja Pärna kinnistud) on koostatud üks detailplaneering lao- ja büroohoone püstitamiseks. Ehituslube ei ole taotletud.

11.2. Tamme äri- ja tootmispiirkond (11b).

Maa-alale on kehtestatud 3 ja koostamisel üks detailplaneering. Moodustatud on ca 25 tootmis- ja ärihoonete ehitusõigusega krunti. Planeeringutega on hoonete ehitusõigus seotud Ravila tänava pikenduse väljaehitamise kohustusega. Ravila tänava väljaehitamine on viibinud, kruntide ehitusõigust ei ole realiseeritud.

11.3. Palsa äri- ja tootmispiirkond (11c).

Maa-alal on 3 kehtivat detailplaneeringut, millega on moodustatud tosin tootmis- ja/või ärimaa krunti. Üldplaneeringu järgselt on alale püstitatud 4 uut ärihoonet (logistikakeskused, büroo-laohooned).

12. Haage küla äri- ja tootmispiirkond.

Tootmis- ja ärimaa krundid Haage ja Pihva külades. Veemeistri tee aadressile on moodustatud Pleinese maaüksuse detailplaneeringuga moodustatud kümme krunti, millest vähem kui pooltele on taotletud ärihoonete ehitusõigust. Uusi tootmishooneid Haagele rajatud ei ole. Risu teele Pihva külas on ehitatud tootmishoone (kasutajad Glaskek AS, hiljem Lasita Maja AS), mida on detailplaneeringu alusel laiendatud. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalsetena.

13. Kandiküla küla äri- ja tootmispiirkond.

Maa-alale on koostatud detailplaneering, millega on määratud 6 krundile tootmis- ja ärihoonete ehitusõigus. Maa-alale on rajatud juurdepääsutee, 2017. Aastal alustati tehnorajatiste ehitamisega. Hoonetele ehituslube ei ole taotletud.

Kokkuvõtvalt vajavad seni detailplaneeringuga katmata alad üle vaatamist, kas alade jätkuv reserveerimine tiheasustusaladena on otstarbekas, samuti vajab analüüsi võimalike uute tiheasustusalade kavandamine, mis on uue üldplaneeringu üks ülesandeid.

Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustuse juhud

Tähtvere üldplaneeringuga on määratletud juhud, mille puhul on ehitustegevuse eelduseks detailplaneeringu koostamine, samuti on määratletud juhud, kus detailplaneering ei ole nõutav või detailplaneeringu koostamine vajab ehitussoovi puhul kaalumist. Lähtudes planeeringu kehtestamisele järgnenud ajal muutunud õigusaktidest vajab nimetatud teemaplokk tervikuna üle vaatamist üldplaneeringu koostamise käigus.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 23.04.2018 istungi protokoll nr 28**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**

Õiend

**Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon Tähtvere valla
üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise
kohustusega alade või juhtude ja tiheasustusega alade ülevaatamisest"
juurde**