

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## INFORMATSIOON

Tartu

28.05.2018 nr LVK-I-0030

**Informatsioon Tartu linna üldplaneeringuga ja Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud kalda ehituskeeluvööndi ulatuse, looduskaitsete piirangutega alade ning maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud alade üldiste põhimõtete ülevaatamise kohta**

Üle vaadatakse Tartu linna üldplaneeringu (kehtestatud 2017) looduskaitset ja kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamist puudutavad peatükid ptk-d 15, 17 ja 18, samuti kaart nr 16 Looduskaitseadusest tulenevad maakasutuse piirangud.



Üle vaadatakse Tähtvere valla üldplaneeringu <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/UP-18-002>(kehtestatud 2006) ptk 11.2 Looduskaitse, ptk 15 Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine ja ptk 15.2 Maardlad, samuti kaart nr 2 Piirangud ja keskkonnategurid.

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.

## **1. Tartu linna üldplaneering**

### **1.1. Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine**

Kehtivas üldplaneeringus olev tekst (ptk 17)



ja üldplaneeringu kaart nr 16

### **Ülevaatamise tulemused**

Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga kavandatud vähendada valdavalt veekogu poollooduslikel või tehiskallastel. Seetõttu ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine olemasolevaid poollooduslikke kooslusi jõe kallastel ega lähe vastuollu muude kalda kaitse eesmärkidega. Alade kasutusintensiivsuse suurenemist soosib jõepiirkonna traditsiooniliselt aktiivne kasutus nii elamis- kui ka puhkepaigana, samuti ettevõtluspiirkonnana. Emajõe kaldad on ajalooliselt olnud asustuse koondumiskohad, mida siiani toetavad kinnisasjade piirid ning olemasolevad teede- ja tehnovõrgud. Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena ei ole ilmnenud vajadust Tartu linna asustusüksuse piires kalda ehituskeeluvööndi täiendavaks muutmiseks. Võimalikud muudatused võivad selguda planeeringu menetluse käigus.

Projekti I- Water raames koostati linnale töö "**Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel**". Tartu linn pidas projekti raames oluliseks täpsustada Emajõe üleujutusriskide seosed kliima soojenemisega. Seetõttu pidas linn oluliseks teostada projekti mahus uuring, Uuringus kirjeldatakse viimaste aastakümnete andmetele tuginedes prognoositavaid ilmastiku muutusi Tartus, kus muuhulgas anda ülevaade sademete režiimi muutustest (sademeveehulgas, sajuperioodide aeg ja pikkus, äkktulvade sagedus) aastani 2050+. Näidata ilmastiku võimalike muutuste seoseid jõe veerežiimiga. Esitatud on erineva tõenäosusega esinevaid üleujutusriske kajastav kaart, kus on antud tulevikku suunatud, erineva tõenäosusega üleujutusriskiga alad, mille osas tuleb rakendada ehitamisel leevendavaid meetmeid. Antud on üleujutusriskiga uushoonestusalade ja juba hoonestatud alade ning rajatiste ehitamise (sh sademeveetorstike) minimaalsed kõrgusmärgid ruumimudeliga prognoositud võimalikel üleujutusosaladel. Esitati ilmastiku jälgimiseks automaattilmajaamade asukohavalikud. Uuringust selgus, et suvised ja ka sügised sajud ei põhjusta märkimisväärsed ja tulevasi muutuseid jõe veerežiimis. Arvatavasti tõuseb mingil määral Emajõe suvine miinimum, kuid antud muutus jääb võrdlemisi väikseks. Üleüldine õhutemperatuuri suurenemine suvel ja sügisel tähendab ka aurumise suurenemist, mis omakorda mõjutab veebilanssi negatiivselt, vähendades veekogust, mis jõkke jõuab. Võimalik kliimamuutus mõjutab kõige rohkem pigem kevadist tippvooluhulka, mida põhjustab lume sulamine. Kuna lund on tulevikus pigem vähem, on ka suure tippvooluhulga esinemise tõenäosus kevadel väiksem. Seega Emajõe veetasemete ületustõenäosuste arvutamisel ei pea arvestama võimalikku sademete muutust tulevikus. Uuringust selgus, et Tartu linna piires on üleujutuste 1% veetaseme tõenäosuse Abs kõrgus 33,5; 5% veetaseme tõenäosus 33,1, 25% veetaseme tõenäosus 32,5 Selle teabe alusel tuleb kinnise sajuveesüsteemiga uusarenduste planeerimisel arvestada 1% veetaseme tõenäosusele juurde vähemalt 0,5 m (sh maapealsed rajatised) ning hoonete null-tasandile vähemalt 0,8 m ehk 0,5 m, millele lisatakse veel 0,3 m (soklik kõrgus), mis teeb kokku 0,8 m. Linn peab uuringu tulemusi oluliseks linnaplaneerimises, üleujutusriskide leevendamisel. Töö koostati koostöös konsultantidega: Elar Põldvere ja Kaari Susi (Alkranel OÜ), Toomas Tamm ja Ottar Tamm (Alkranel OÜ töövõtulepingu alusel; Eesti Maaülikool), Urmas Nugin (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ).

## 1.2. Looduskaitse

Kehtivas üldplaneeringus olev tekst (ptk 15, ptk 18)



ja üldplaneeringu kaart nr 16.

### Ülevaatamise tulemused

Üldplaneeringuga on määratud looduskaitseesadusest tulenevad piirangud maakasutusele ja ehitamisele, sh, määratletud looduskaitsealad, kaitsealuste liikide elupaigad. Üldplaneeringu kehtestamisele järgneval ajal ei ole linnale laekunud informatsiooni uute liikide leiukohtadest Tartu asustusüksuse piires.

## 1.3. Maardlad

### Ülevaatamise tulemused

Tartu linna üldplaneeringus ei ole maardlaid käsitletud, sest linna kui asustusüksuse territooriumil maardlad puuduvad.

## **2. Tähtvere valla üldplaneering**

## 2.1. Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine

Kehtivas üldplaneeringus olev tekst (ptk 15): Tartu linna ja Jänese silla vahelisel lõigul suurendatakse Emajõe kalda ehituskeeluvööndit hoonestamata kaldaaladel kuni 200 meetrini.

### Ülevaatamise tulemused

2006. aastal olid Tähtvere vallas registreeritud järgmised veekogud

<i>veekogu nimetus</i>	<i>järve pindala (ha)/ vooluveekogu valgala (km<sup>2</sup>)</i>	<i>kalda piirangu- vöönd (m)</i>	<i>kalda ehituskeelu- vöönd (m)</i>	<i>kalda veekaitse- vöönd (m)</i>
Suur-Emajõgi*	9740	100	50	10
Ilmatsalu jõgi	116	100	50	10
Ilmatsalu paisjärv	24,8	100	50	10
Tüki paisjärv	1,0	100	50	10
Rahinge paisjärv	11,0	100	50	10
Rahinge oja	20,1	50	25	10
Kikkaoja:	8,3	50	25	1
Loku (Haage) paisjärv	8,6	50	25	1
Rõhu oja	20,6	50	25	10

\*Suur-Emajõgi kuulub korduva üleujutusega siseveekogude hulka, mille kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja seadusega kehtestatud vööndilaiusest.

2018. a on endise Tähtvere valla territooriumil registreeritud järgmised veekogud

<i>veekogu nimetus</i>	<i>järve pindala (ha)/ vooluveekogu pikkus (km)</i>	<i>kalda piirangu- vöönd (m)</i>	<i>kalda ehituskeelu- vöönd (m)</i>	<i>kalda veekaitse- vöönd (m)</i>
Emajõgi	147,3	100	50	10
Ilmatsalu jõgi	26,2	100	50	10
Ilmatsalu paisjärv	22,5 (saared 5,6)	100	50	10
Tüki paisjärv	1,8	100	50	10
Rahinge paisjärv	12	100	50	10

Rahinge oja	6,5	50	25	10
Kikkaoja	5,1	50	25	10
Haage järv	9 (saared 1,2)	50	25	10
Rõhu oja	8,6	50	25	10
Kandi kraav	4,3	50	25	10
Kitse kraav	2,3	50	25	10
Kossardi oja	13,6	100	50	10
Kuusearu kraav	0,3	50	25	10
Laeva jõgi	53,5	100	50	10
Leetsi järv	10,8	100	50	10
Murisoo peakraav	8,8	50	25	10
Näki paadikanal	0,1	0	0	0
Piiraja kraav (Vorbuse peakraav)	5,6	50	25	10
Rõhu paisjärv	1	50	25	10
Savila tiik	0,7	0	0	0
Sulaoja	6,2	50	25	10
Tiksoja	5,1	50	25	10
Vorbuse kraav	2,1	50	25	10

2006. aastal kehtestatud üldplaneeringuga ei ole veekogude kalda ehituskeeluvööndit vähendatud. Tähtvere valla üldplaneeringu ülevaatamisel 2010. aastal on volikogu avaldanud seisukoha (Tähtvere Vallavolikogu 19.03.2010 otsus nr 1–2/ 6), et avalikes huvides kavandatavaid ehitisi tohiks erandina rajada veekogu kaldale lähemale kui on üldplaneeringuga sätestatud ja looduskaitseesadusest tulenev ehituskeeluvööndi laius. Leiti, et avalikes huvides vajalike ehitiste ehitamiseks veekogu kaldale ollakse edaspidi põhimõtteliselt nõus taotlema kalda ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist ja algatama vastavate detailplaneeringute koostamist. Detailplaneeringute algatamine peab olema igakordne kaalutusotsus, mis arvestab

looduskaitse seaduse §40 tulenevalt veekogu kalda kaitse eesmärgi, sealjuures lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Tähtvere valla üldplaneeringu ülevaatamisel 2014. aastal on volikogu osutanud (Tähtvere Vallavolikogu 25.04.2014 otsus nr 1–2/ 4) erinevustele 2006. kehtestatud üldplaneeringus kajastatud maaparandussüsteemi rajatiste (peamiselt maaparandussüsteemi eesvoolude) ja rajatiste vahel, mis kanti 2007. aastal loodud riigi maaparandussüsteemide (MPS) andmebaasi. Kuna Tähtvere vallas on maaparandussüsteemidega kaetud maade osakaal suur, siis ilmnes, et mitmetes varasemalt kehtestatud detailplaneeringutes ja hoonetele antud ehituslubades ei olnud 2007. a. MPS andmebaasist lähtuvate maaparandussüsteemi eesvoolu kalda kaitse kitsendustega, ehituskeeluvööndite ulatusega arvestatud.

Ehitiste ehitusõiguse legaliseerimiseks koostati valla üldplaneeringu põhilahendust muutvad detailplaneeringud eesvoolude kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Samas on ka vastupidiseid näiteid, kus 2007. a. MPS andmebaasi pole sisse arvatud või on käsitletud kraavidena mitmed varasemalt eesvooludena käsitletud ja vastavalt üldplaneeringus kajastatud eesvooludid. Kraavidel on aga väiksem ehituskeeluvöönd kui eesvooludel. Sellega seoses on kujunenud olukord, kus enne 2007. aastat kehtestatud detailplaneeringutes on eesvoolude kalda kitsendustest lähtuv ehitusõigus (hoonestusala suurus) seadusega lubatust oluliselt napim.

Kujunenud olukorras tuleks üldplaneeringu koostamisel kaaluda endise Tähtvere valla territooriumil paiknevate maaparanduse eesvoolude kalda ehituskeeluvööndite vähendamist 25 meetrilt 10-15 meetrile.

## 2.2. Looduskaitse

Kehtivas üldplaneeringus olev tekst (ptk 11.2)



### Ülevaatamise tulemused

Tähtvere valla üldplaneeringu (kehtestatud 2006. aastal) kehtestamisest möödunud tosina aasta jooksul on endise Tähtvere valla territooriumil moodustatud mitmed uued kaitsealad ja on toimunud rida looduskaitse valdkonnaga seotud muudatusi, millega tuleb arvestada uue üldplaneeringu koostamisel.

2007. aastal võeti kaitse alla **Kärevere looduskaitseala (LKA)** ja kinnitati kaitse-eeskiri <https://www.riigiteataja.ee/akt/13292745>

Kärevere loodusala on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku loodusala (EE0080371) ja linnuala (EE0080308) Lühidalt on Kärevere LKA kaitse-eesmärk kaitsealuste liikide ning elupaigatüüpide – jõgede ja ojade, lamminiitude, rohunditerikaste kuusikute, vanade loodusemetsade ning soostuvate ja soo-lehtmetsade kaitse. Kaitseala maa- ja veeala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripäradele ja majandustegevuse piiramise astmele kümneks sihtkaitsevööndiks ja neljaks piiranguvööndiks.

Kaitsealal, millest osa asub endise Tähtvere valla Ilmatsalu, Tüki, Kardla ja Vorbuse külas, tuleb arvestada looduskaitse seaduses sätestatud piiranguid kaitse-eeskirjas /määruses sätestatud erisustega. Kärevere LKA-le on 2013. a. kinnitatud kaitsekorralduskava (KKK) [https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/karevere\\_lka\\_kkk.pdf](https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/karevere_lka_kkk.pdf)



Pärast 2006. aastat on tehtud muudatusi **Alam-Pedja LKA** kaitse-eeskirjades ja kinnitatud vastav kaitsekorralduskava.

Alam-Pedja LKA ala on täna rahvusvahelise tähtsusega linnuala ja loodusala. Kaitseala eesmärk on kaitsta ulatuslikul alal ökosüsteemide looduslikku mitmekesisust, tagades võimalikult suurel osal kaitsealast metsa- ja sookoosluste loodusliku arengu ja niidukoosluste püsimise ning kaitsealuste liikide elupaikade säilimise. LKA moodustati Vabariigi Valitsuse 17.02.1994 määrusega nr. 61, kaitse-eeskiri võeti vastu Vabariigi Valitsuse 03.03.1995 määrusega nr. 92, eeskirja uuendati 18.05.2007 määrusega nr. 153 <https://www.riigiteataja.ee/akt/13292556>

Alam-Pedja linnu- ja loodusala kaitsekorralduskava seisuga 29.08.2017

[https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/alam-pedja\\_lla\\_kkk\\_2016\\_2025.pdf](https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/alam-pedja_lla_kkk_2016_2025.pdf)



**Keeri-Karijärve LKA** on rahvusvahelise tähtsusega loodusala, mille kaitse-eeskiri võeti vastu Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrusega nr 58 <https://www.riigiteataja.ee/akt/13294291>

LKA KKK [https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/keeri-karijarve\\_lla\\_kkk.pdf](https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/keeri-karijarve_lla_kkk.pdf)



Salu- ja laanemetsade kaitseks on 2017. aastal algatatud **Kardla metsa LKA** (laane- ja salumetsa looduskaitseala, Kardla metsa sihtkaitsevöönd) moodustamise menetlus.



Tähtvere valla üldplaneeringus ei ole käsitletud püsielupaiku ega kaitstavad looduse üksikobjekte. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb seletuskirjas loetleda ja kirjeldada ning kanda vastavale teemakaardile ka püsielupaikadega ja kaitstavate looduse üksikobjektidega seonduv teave.

Koostatava üldplaneeringuga tuleb esitada KSH-st lähtuvad leevendusmeetmed ja soovitused, millega tuleb arvestada kaitstavatel aladel või nende naabruses maakasutuse ja ehitusõiguse muutmisel või muutmise kavandamisel, et tagada ala kaitse-eesmärgiks olevate väärtuste soodne seisund.

### 2.3. Maardlad

[Kehtivas üldplaneeringus](#) olev tekst (ptk 15.2)



## Ülevaatamise tulemused

Endise Tähtvere valla territooriumil asuvad järgmised riiklikusse maavarade registrisse kantud (andmestik leitav Maa-ameti maardlate rakendusest) maardlad:

1. Ilmatsalu savimaardla (ehitustellised), kohaliku tähtsusega maardla nr 759 reservvaru alal paiknevad poldertiigid, perspektiivse varu alal metsamaa

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU213&user\\_id=at&punkt=649100,6475628&zoom=1449.27220379142&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU213&user_id=at&punkt=649100,6475628&zoom=1449.27220379142&LANG=1)

2. Vanaaseme savimaardla (ehitustellised), kohaliku tähtsusega maardla nr 760 reservvaru 1 plokile jääb asustuseteta haritav maa; 2 plokil on samuti haritav maa 4 taluga ja seda läbivale kohaliku tähtsusega Vorbuse-Kardla kruusatee ja kahele kõrgepinge elektriliinile tuleb kaevandamisel jätta vastav kaitsetsoon; 3 plokil on asustuseteta valdavalt metsamaa.

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU213&user\\_id=at&punkt=652932,6479332&zoom=5126.62978199101&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU213&user_id=at&punkt=652932,6479332&zoom=5126.62978199101&LANG=1)

3. Kärevere kruusakarjäär (ehituskruus), kohaliku tähtsusega maardla nr 383. Keskkonnaameti 14.09.2015 korraldusega nr JT 1-15/15/482 on Kärevere kruusakarjääri mäeeraldis tunnistatud korrastatuks. Osa maardla varust on välja kaevandamata. Karjäärist kujundatud veekogu on Keskkonnaregistris arvele võetud tehisjärvena (Leetsi järv), mille veepeegli pindala on 10,8 hektarit.

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU213&user\\_id=at&punkt=646818,6477960&zoom=1439.92019905068&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU213&user_id=at&punkt=646818,6477960&zoom=1439.92019905068&LANG=1)

4. Sangla turbamaardla (erineva lagunemisastmega turvas), üleriigilise tähtsusega maardla nr 195.

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU213&user\\_id=at&punkt=642338,6460916&zoom=42230.1621800932&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU213&user_id=at&punkt=642338,6460916&zoom=42230.1621800932&LANG=1)

Eelpool toodud maardlad on kantud Tähtvere valla üldplaneeringu keskkonnategurite ja piirangute kaardile.

Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb maardlate ja keskkonnapiirangute kaardile kanda täiendavalt

5. Vorbuse liivamaardla (täiteliiv) kohaliku tähtsusega maardla nr 908, Vorbuse liivakarjääri mäeeraldis. Tähtvere valla üldplaneeringu kehtestamise ajaks 2006. a. ei olnud maavaravaru arvele võetud ja maardlat Keskkonnaregistrisse kantud. Maardla maa-alale on 2017. a. kehtestatud Vorbusemäe puhkeala detailplaneering, millega maardla perspektiivseks maakasutuseks on määratud puhkeala koos puhkeotstarbelise veekoguga.

[http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app\\_id=UU213&user\\_id=at&punkt=653947,6479203&zoom=1681.62417277636&LANG=1](http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=UU213&user_id=at&punkt=653947,6479203&zoom=1681.62417277636&LANG=1)

Koostatava üldplaneeringuga tuleb seada maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused, muuhulgas tuleb:

maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel ja väärtuslikel maastikel

- kaevandamise majandusliku otstarbekuse korral kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning vajadusel lisada kaevandamisloale negatiivse mõju leevendustingimused.
- kaevandamisloale tingimuste seadmisel, kaevandatud ala korrastamistingimuste andmisel ja korrastamisprojekti koostamisel taotleda väärtusliku põllumajandusmaa ning maastikuliste väärtuste taastamist võimalikult samaväärses seisundis
- jätta maardlate alale tiheasumid planeerimata, vältida mistahes kaevandamist takistavate ehitiste püstitamist maardla alale.



•

Esimees

Esitab:

**linnavalitsus, 28.05.2018 istungi protokoll nr 36**

Ettekandja:

**Indrek Ranniku**



## **Õiend**

**Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon Tartu linna üldplaneeringuga ja Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud kalda ehituskeeluvööndi ulatuse, looduskaitseliste piirangutega alade ning maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud alade üldiste põhimõtete ülevaatamise kohta" juurde**

•