

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

14.06.2018 nr LVK-O-0095

**Tartu linna üldplaneeringu ja Tähtvere valla  
üldplaneeringu ülevaatamise tulemused****I ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK**

Ruumiline planeerimine üldplaneeringute ja detailplaneeringutega hõlmab keskkonnahoidlike, kultuuriliste, majanduslike ja sotsiaalsete huvide tasakaalustamist ning on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ja planeerimisseaduse järgi kohaliku elu küsimus ja kohaliku omavalitsuse ainupädevuses. Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringus kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel, sest see on vastavat investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu alus ning käsitleb linna arengut tervikuna.

Planeerimisseaduse § 92 lg 1 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu üle iga viie aasta tagant. Ülevaatamise eesmärk on selgitada välja kehtiva üldplaneeringu või üldplaneeringute aja- ja asjakohasus ehk see, kas arengu suunamisel ning maakasutuse edasisel kavandamisel on planeeringutes vaja teha muudatusi.

Kohaliku omavalitsuse üksused, mis haldusreformi käigus ühinesid või liitusid, vaatavad oma üldplaneeringud üle hiljemalt 1. juuliks 2018 (EhSRS § 5 lg 1<sup>1</sup>).

Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab kokkuvõtte üldplaneeringu(te) ülevaatamise tulemusest riigihalduse ministrile kuu kuu jooksul ülevaatamisest arvates.

Planeerimisseaduse § 92 lg 2 lähtuvalt selgitatakse üldplaneeringu ülevaatamisega välja ja vaadatakse üle planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused, planeeringu vastavus 1. juulil 2015. a jõustunud planeerimisseaduse eesmärgile, planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused. Lisaks selgitatakse välja planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus ja vaadatakse üle kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus.

Tartu Linnavolikogu kehtestas Tartu linna üldplaneeringu 14. septembril 2017. aastal. Tähtvere valla üldplaneeringu kehtestas Tähtvere Vallavolikogu 21. juulil 2006.

Tartu linna üldplaneeringu kehtestamisega tunnistati kehtetuks kõik linnaosade kohta varasemalt koostatud üldplaneeringud (Toomemäe, Vana-Ihaste, Supilinna linnaosa, Tartu kesklinna jt üldplaneeringud), mitmed neist integreeriti üldplaneeringusse. Kehtetuks tunnistati ka kõik Tartu linna teemaplaneeringud (Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste, jalgrattateede, vabaõhu mängu- ja spordiväljakute jt teemaplaneeringud).

2017. aasta novembris liitus Tähtvere vald haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusel Tartu linnaga (Vabariigi Valitsuse 13. juuli 2017. a määrus nr 127). Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse (ETHS) § 14<sup>1</sup> lõike 11 kohaselt on neil kohaliku omavalitsuse üksustel, kes

haldusreformi käigus ühinesid või liitusid, kohustus algatada üldplaneeringu koostamine uuele haldusterritoriaalsele üksusele. Seega Tartu linna ja Tähtvere valla üldplaneeringute ülevaatamise tulemuseks ei ole kaalutusotsus, kas ja millistel tingimustel algatada üldplaneeringu koostamine muutunud piiridega haldusterritooriumile, vaid üldplaneeringute ülevaatamine on oma sisult ettevalmistus uue üldplaneeringu koostamiseks.

Tartu linna ja Tähtvere valla üldplaneeringute (edaspidi üldplaneeringute) ülevaatamine toimus poole aasta jooksul. Kõikide üldplaneeringutes käsitletud teemapeatükkide kohta koostati ülevaadet, mille linnavalitsus esitas linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile. See võimaldas põhjalikumalt analüüsida ja võrrelda Tartu linna ja Tähtvere valla üldplaneeringute erinevaid ülesandeid ja põhimõtteid. Koostatud ülevaadetes analüüsiti planeeringukohase arengu seniseid tulemusi ning üldplaneeringute eesmärkide ja ülesannete vastavust Tartu maakonna arengustrateegiale 2014-2020 ja Tartu maakonna üldplaneeringule, arengustrateegiale "Tartu 2030", Tartu linna arengukavale aastateks 2013-2020 ja Tähtvere valla arengukavale aastateks 2013-2025, erinevatele valdkondlikele arengukavadele ja planeeringutele. Vaadati üle ja analüüsiti planeeringute edasise elluviimise võimalusi, uute planeeringute koostamise või detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadust ja üldplaneeringute elluviimisel ilmnenud olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimusi ja muid üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimusi. Üldplaneeringute ülevaatamise tulemuste vormistamisel on lähtutud rahandusministeeriumi 03.12.2017 kirjaga nr 15-3/2669-1 antud juhistest ja soovitustest.

Üldplaneeringu ülevaatamisel analüüsiti, kui võrd on kohaliku omavalitsuse visiooni ning selle saavutamiseks üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, eesmärgid ja tingimusi arvestatud teiste arengudokumentide, sealhulgas kohaliku omavalitsuse, maakonna üldiste ja valdkondlike arengukavade ja teiste arengusuuniste koostamisel. Järgnevalt on toodud analüüsi kokkuvõtte.

## **II ÜLEVAATAMISE TULEMUSED**

### **Kooskõla maakonna ja linna arengudokumentidega ning maakonnaplaneeringuga**

#### **Tartu maakonna arengustrateegia 2014-2020**

Tartu linna üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtted vastavad Tartu maakonna arengustrateegia 2014-2020 seatud visioonile. Tähtvere valla osas vajavad ruumilise arengu suunad ja üldplaneeringu lahendus muutmist ja täiendamist uue üldplaneeringu koostamise käigus.

Tartu linna üldplaneering võimaldab realiseerida maakonna arengustrateegias toodud eesmärgipäraseid arendustegevusi üldvisiooni täitmiseks, näiteks Maarjamõisa väljal õppe- ja teaduslinnaku arendamine tipptehnoloogilise teaduskeskusena, ülikooli Delta maja ehitamine, Ropka kaubasadama ja külaliskäi väljaarendamine sisevete tollijaamana Tartus, Tartu Tamme ja Anne sotsiaalkeskuse kavandamine, kultuurikvartalite arendamine (Antoniuse õu), Magasini tänava kesklinna parkimismaja ehitamine, Toomemäe rekonstrueerimine, Emajõe kaldaalade miljöö ja taristu parandamine, uue kesklinna väljaehitamine, Tartu linna keskraamatukogu ja kunstmuuseumi uue hoone rajamine, Tartu Uue Teatri teatrimaja väljaarendamine, Lääneringtee rekonstrueerimine koos raudteetunneli ja mitmetasandiliste ristmikudega, Põhjaringtee kavandamine koos sillaga ja nii edasi. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb läbi arutada maakonna arengustrateegias antud suund uute riigiasutuste (ametite, sihtasutuste) toomiseks Tartusse, Tartu kesklinnas riigiasutuste kvartali välja kujundamine. Tähtvere valla üldplaneeringu osas vajavad mitmed ruumilise arengu suunad ja üldplaneeringu lahendus muutmist ja täiendamist. Nii näiteks tuleb käsitleda külaplatside ja külakeskuste loomist (külaseltside käsutuses olevad hooned või ruumid) külakogukonna tugevdamise eesmärgil, määrata maa-alad kogukonnategevuse soodustamiseks, koondada logistikakeskus Tiksoja piirkonda, lairiba sideühenduste viimist ka hajaasustatud piirkondadesse, kaaluda Rahinge külla detailplaneeringuga kavandatud erihoolekandekeskuse hoonetekompleksi juurde eakate päevakeskuse rajamist (Kulli tee 5 jt krundid) jne.

### **Arengustrateegia „Tartu 2030“ (edaspidi strateegia)**

Strateegia kohaselt on Tartu tegusate, loovate ja õnnelike inimeste linn. Tartu on ülikoolilinn, Eesti vaimupealinn ja nooruselinn, nutika ettevõtluskeskkonnaga teenuskeskus. Inspireeriv, unikaalse kultuuripärandiga, looduslähedane ja turvaline linn ning atraktiivne reisisiht.

Strateegiaga määratud visiooni Tartu 2030 elluviimiseks on linna üldplaneeringus antud kõik võimalused. Planeering võimaldab näiteks kõrgkoolide õppe- ja teaduskeskuste ruumilise baasi arendamist, Eesti Maaülikooli ja Tartu Ülikooli kampuste väljaehitamist, ettevõtlusalade ja tööstusparkide väljaehitamist, kesklinna ja arengualade kavandamist ja elluviimist tervikliku linnaehituslikku arengut soodustava planeeringu alusel, elektrienergia põhivõrgus ringtoitesüsteemi loomist ja kõrgepinge õhuliinide asendamist maa-aluste kaabelliinidega, Tartut ümbritseva ringtee väljaehitamist ja transiitliikluse väljaviimist linnast, linnakeskkonna inimsõbralikkuse suurendamist (mänguväljakud, lemmikloomadega jalutamise kohad, piknikualad, sportimisvõimalused jms), linnaruumi rikastavate avalikus kasutuses olevate alade arendamist (Toomemägi, Tähtvere Puhkepark, laululava, Anne kanali piirkond jms), tervishoiu- ja sotsiaalteenuste tagamist lähtuvalt tarbija vajadusest ja võimalikult tema elukoha lähedal, atraktiivse ja võimalusterohke tervisespordivõrgustiku väljaarendamist jne.

### **Tartu linna arengukava 2018-2025 (edaspidi arengukava)**

Arengukavas on määratud linna arengusuunad aastateks 2018-2025, muuhulgas nende elluviimiseks vajalikud ehitatavad või laiendatavad objektid. Tartu linna üldplaneering ja arengukava on omavahel kooskõlas, nii näiteks tagatakse planeeringuga mugava jalgrattateedevõrgustiku väljaarendamine, ettevõtlusega seotud infrastruktuuri jätkuv edendamine, kliima soojenemisest tulevate riskide maandamine (sademevee immutamine ja soojasarte vältimine haljastusega), katkematute turvaliste jalakäigusuundade edasiarendamine, Emajõe kallaste ja supelrandade korrastamine ja laiendamine ning kallasradade rajamine terve linna piirides, avalike mängu- ja spordiväljakute võrgustiku renoveerimine ja laiendamine, taastuvenergia, iseäranis päikeseenergia laiema rakendamise toetamine jne.

### **Tähtvere valla arengukava aastateks 2013-2025 (edaspidi valla arengukava)**

Valla arengukavaga olid määratud valla arengusuunad aastateks 2013-2025, muuhulgas nende elluviimiseks vajalikud ehitatavad või laiendatavad objektid. Tähtvere valla üldplaneering ja valla arengukava on omavahel kooskõlas ettevõtluse ja töökohtade tekke eesmärkide ja lahenduste, kohalike teede korrashoiu ja teede omandisuhete korrastamise eesmärkide ja tegevussuundade ja teede avalikuks kasutamise tagamise, kergliiklusteede asukoha, Rahinge ekstreemspordikeskuse väljaarendamise (II etapp, külastuskeskus), külakeskuste, külaplatside, laululavade, mänguväljakute, matka- ja terviseradade rajamise, supelrandade arendamise osas.

Tähtvere valla üldplaneeringu ja valla arengukavaga ette nähtud ühistranspordikorralduse uuringut pole tehtud, ühistranspordi liikumistrajektoiril bussiliini avamist, sõjalis-tehniliste spordialade keskuse väljaarendamist (Kardla polügoon), Haage spordikeskuse rajamist (Haagevälja kinnistu), Vorbusmäe puhkeala väljaarendamist, Kandiküla, Haage ja Rahinge külade, samuti Loku paisjärve ümbruse elamute ning Märja aleviku, Tähtvere ja Tiksoja piirkondade ühendamist Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrku pole toimunud.

### **Tartu maakonnaplaneering 2030+ (kehtestamata)**

Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, tasakaalustades riiklikud ja kohalikud huvid. Ülevaatamisega selgitati välja Tähtvere valla üldplaneeringu vastavus Tartu maakonnaplaneeringule ning suunised uue üldplaneeringu koostamiseks. Tartu linna üldplaneeringu ja Tartu maakonnaplaneeringu kohta fikseeriti ülevaatamisel nende omavaheline hierarhiline kooskõla, aga ka võimalikud muudatuste vajadused maakonnaplaneeringus. Vastavust hinnati maakonnaplaneeringu ülesannete osas vastavalt planeerimisseaduse § 56 lõikele 1.

Tähtvere valla üldplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus sätestatud suundumustega, nagu näiteks asustuse, aga ka tootmis- ja logistikaalade arendamine vastavatel arengualadel, juhusliku paigutusega asustuse tekke ärahoidmine, maapiirkondades Eesti maaelule kohase looduslähedase hajaasustuse väärtustamine, teenuste kättesaadavuse tagamine keskustes, Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee trassi asukoha 92,0-183,0 km kaasajastamine, jalgrattal ohutu ja takistusteta sõidu tagamine linnalähivööndi asumite ja Tartu linna vahel, tiheasumite alal hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni kavandamine ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni baasil, Emajõe Ilmatsalu järvele, Rahinge järvele ja nende kallastele avalikult kasutatavate juurdepääsude kavandamine, Haage (Loku) järve ja supelranna avaliku kasutamise kavandamine jne.

Tähtvere valla üldplaneeringus sätestatud väärtusliku põllumaa viljelusväärtus erineb Tartu maakonnaplaneeringus sätestatust ja vajab ülevaatamist uues üldplaneeringus. Samuti vajavad täpsustamist rohevõrgustiku piirid. Üldplaneeringus ei ole Tähtvere valda riigikaitseliste otstarbega maa-alasid planeeritud. Üldplaneeringu ülevaatamise perioodil on selgunud võimalus riigikaitsemaa ümberplaneerimiseks Raadi linnajaost Ravila tänava piirkonda, millest tulenevalt selgitatakse välja maakonnaplaneeringusse vastava muudatuse tegemise võimalused.

Tartu linna üldplaneering ja Tartu maakonnaplaneering on koostatud samal ajaperioodil tihedas vastastikusel koostöös planeeringute korraldajate vahel. Ülevaatamise tulemusel saab kinnitada mõlema planeeringu vastastikust kooskõla ja omavahelist sidusust.

Tartu maakonnaplaneeringuga antud suuniseid üldplaneeringu koostamiseks arvestatakse uue üldplaneeringu koostamisel, pidades samas silmas kohalikke olusid, avalikkuse kaasamise ja kõigi üldplaneeringust huvitatud isikutega tehtud koostöö tulemusi.

Ülevaatamise tulemusel on linn jõudnud järeldusele, et üldplaneeringutega määratud ruumilise arengu põhimõtted on Tartu maakonna planeeringu ruumilise arengu põhimõtetega 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.

## **Üldplaneeringu teemad**

### **Maakasutuse ning hoonestuse üldtingimused ja juhtotstarbed, arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord Tartu linna üldplaneeringus**

Üldplaneeringus kehtestatud maakasutuse üldtingimused krundi kasutusotstarbe määramiseks ja maakorralduse ning avalike huvide suunamiseks, hoonestuse üldtingimused ja arhitektuurivõistluse koostamise alad, juhud ja kord on pärast üldplaneeringu kehtestamist olnud aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste, üldiste arhitektuurinõuete, võistluste ning ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kasutusotstarvete määramisel. Nende põhimõtetel muutmise vajadust pole. Praktikaks on ilmnenu, et juhtotstarbed on liiga detailselt määratletud kesklinnas ning neid tuleks ruumiliselt ja funktsionaalselt enam üldistada. Samuti on ülelinnaliselt otstarbekas äriotstarbeliste, aga ka ühiskondlike hoonete juhtotstarvete alajaotusi enam koondada ja üldistada, et võimaldada paindlikumat, kuid siiski üldist juhtotstarbekohast alade hoonestamist ja olemasolevate hoonete jätkusuutlikku kasutamist. Üldplaneeringu ülevaatamise perioodil on kaitseministeerium avaldanud soovi riigikaitsemaa ümberplaneerimiseks Raadi linnajaost Ravila tänava piirkonda. Linna seisukohalt on selline lahendus positiivne - lisaks riigikaitsele argumentidele avaneb võimalus Raadi linnaosa sidusamaks planeerimiseks üldisesse linnakeskkonda. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise vajadust mujal erineva juhtotstarbega maa- ja veealade asukoha osas ei ole ülevaatamisega ilmnenu. Võimalikud väiksemad muudatused võivad ilmneda üldplaneeringu koostamise protsessis. Hoonestuse üldtingimused vajavad täiendamist üldplaneeringu kehtestamisele järgnenud ajal Euroopa Nõukogu kultuuriministrite konverentsil Davosis vastu võetud

deklaratsiooni põhimõtetest lähtudes. Täpsustada on vaja väljaspool sadamaalasi Emajõe aluste paigutamise asukohad ja jõe kalda kontaktsooni ehitamise tingimused.

### **Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud ning tiheasustusega alad Tähtvere valla üldplaneeringus**

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 nii öelda vabu ehitusõigusi ca 600 leibkonnale. Suurim arendusala on Märja aleviku ca 7 ha suurune Össu planeeringuala (250 leibkonna tarbeks 17 kortermaja ehitusõigusega krunti Looga ja Aisa tänaval), mis kehtestati 2017. aastal. Uues üldplaneeringus tuleb üle vaadata perspektiivsed hoonestusalad, kus pole kehtestatud detailplaneeringut, mille realiseerimine ei ole realistlik või see tooks kaasa ebamõistlikus ulatuses kulutusi avalikule sektorile. Üldplaneeringus on määratud ärimaa ja elamumaa segafunktsiooniga, tiheasustusega ja detailplaneeringu koostamise kohustusega ala Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ja Rähni-Rahinge maantee ristumisalas ja 1,5 km<sup>2</sup> suurune maa-ala Rahinge ja Vorbuse külas mõlemal pool Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaanteed. Logistiliselt sobiv tootmisala on riigi omandis olev maa, mis on põllumajanduslikus kasutuses. Maa-alale ei ole koostatud detailplaneeringuid ja ei ole taotletud ehitusõigust. Tähtvere küla tiheasustusalad naabrusesse planeeritud ja tänaseks rajatud Palsa tootmispiirkond (A. Le Coq logistika, Saku logistika, Roheline park) ja Rahinge laudakompleksi laiendus Rahinge küla tiheasustusalal. Tähtvere valla üldplaneeringuga on määratud juhud, mille puhul on ehitustegevuse eelduseks detailplaneeringu koostamine, samuti on määratud 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. Kokkuvõtvat 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.

### **Haridus-, kultuuri-, spordi-, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste maa-alad**

Tartu linna üldplaneeringus määratud vastavad maa-alad toimivad ja reserveeritud alad vastavad linna arengueesmärkidele. Nimistuid tuleb täpsustada järgnevalt:

#### Koolieelsed lasteasutused

##### Senine maakasutus

Lisada (antud kaldkirjas): Akadeemia tn 2 juurde (*Tartu Lasteaed Rõõmupesa*) - uus lasteaia nimi, Pepleri tn 1 (*Tartu Lasteaed Naerumaa*)- valminud lasteaed, Tiigi 25 (*Tartu Lasteaed Naerumaa*)-muutus nimi, Õpetaja tn 10 (*Tartu Lasteaed Naerumaa*)- muutus nimi.

Täiendavat maad ei ole vaja enam reserveerida Pepleri tn 1, kuna lasteaed on valmis. Lähtudes suurest nõudlusest tuleb uude üldplaneeringusse leida täiendavaid maa-alasid spordihoonete rajamiseks linnas. Valdav osa endise Tähtvere valla haridus-, sotsiaal- ja kultuurivaldkonna asutuste kasutuses olevatest hoonestatud maa-aladest (Ilmatsalu põhikool, lasteaed Lepatriinu, sotsiaalmaja, võimla, endine vallamaja, nüüd Ilmatsalu huvikeskus) paiknevad tiheasustusalal Ilmatsalu alevikus ja nende maa-alade maakasutust üldplaneeringuga muudetud ei ole. Väljaspool Ilmatsalu alevikku asuvad Rahinge külakeskuse hoone (Ilmatsalu tee 80) ja Vorbuse külakeskuse hoone (Mõisa tee 2). Tähtvere valla üldplaneeringus ei ole määratud ühiskondlike hoonete ehitamiseks täiendavaid maa-alasid. Samas on antud õigus määrata ja täpsustada detailplaneeringutega ühiskondlike hoonete ja rajatiste paiknemist. Vastavalt on detailplaneeringutega kavandatud Märja alevikku lasteaia krunt (Looga tn 15), Rahinge külla hoolekandekeskuse maa-ala (Kulli tee 5, 5c, 5d). Uue üldplaneeringu koosseisus tuleb koostada Märja ja Ilmatsalu aleviku kohta maakasutuse üldiste tingimuste joonised, millega muuhulgas täpsustatakse haridus-, kultuuri-, spordi-, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste maa-alade asukohad.

### **Miljööväärtuslike alade ja muinsuskaitse valdkond**

Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutustingimused ja piirid vastavad planeerimisseaduse eesmärgile. Kuna Supilinna miljööala teemaplaneering kanti

muutmata kujul kehtivasse Tartu linna üldplaneeringusse, esineb sõnastuslikke ja sisulisi erisusi ja piiranguid võrreldes muude miljööladega. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb kaaluda nende põhjendatust ja vajadust ning võimalusel ühtlustada sõnastust. Tartu linna üldplaneeringu juurde koostati muinsuskaitse eritingimused (kesklinna üldplaneeringu menetluses), millega on üldplaneeringu koostamisel arvestatud. Nimetatud osa üldplaneeringus vastab planeerimisseaduse eesmärgile, planeeringu elluviimisel ei ole ilmnenud vajadust seda muuta. Kui uue üldplaneeringu koostamisel kesklinna ning muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi osas Tartu linna üldplaneeringut (kehtestatud 2017) ei muudeta ning uus üldplaneering koostatakse hetkel kehtivale üldplaneeringule koostatud muinsuskaitse eritingimuste alusel, siis Muinsuskaitseameti kinnitusel (09.03.2018 kiri 1.1-7/488-1) ei ole Tartu linna üldplaneeringu uute muinsuskaitse eritingimuste koostamine vajalik.

Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb käsitleda endise Tähtvere valla territooriumil asuvaid mälestisi ning kultuurimälestiste nimekirja lisandunud objekte: Tartu Ülikooli raamatukogu (reg-nr 30450), Tartu kommertsgümnaasiumi ja Tartu kaubanduskooli õppehoone (reg-nr 30446), Tartu Ülikooli zooloogia ja geoloogia instituudi õppehoone (reg-nr 30445).

Tähtvere valla üldplaneeringus on käsitletud hajaasustatud hoonestatud kultuurmaastikku ja kompaktselt hoonestusega alade miljööväärtust omavaid piirkondi. Hajaasustuses on kultuurmaastik planeeringus sisuliselt ühtsustatud väärtuslike maastikega. Seatud tingimused on erineva kaitse-eesmärgiga alade ja objektide iseloomu arvestades liiga üldised ja universaalsed. Miljööväärtuslike alade valdkond vajab uue üldplaneeringu koostamisel täpsemat selgitamist ning piiride, kaitse- ja kasutustingimuste määramist. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb teha asustusajalooline ülevaade, mis kirjeldab säilitamisväärtusega kultuuripärandit. Üle vaatamist vajab nõukogudeaegne arhitektuuripärand. Lisaks eelnevale on vaja uues üldplaneeringus käsitleda endise Tähtvere valla territooriumil asuvaid arheoloogiamälestisi nagu kalmistud, ohvrikivid jne.

### **Rohevõrgustik, väärtuslikud maastikud ja puhkealad**

Tartu linna üldplaneeringus määratud haljasalad on nii puhkealad kui rohevõrgu osad. Esitatud on olulised rohevõrgustiku osad, kuid neid ei ole liigitatud rohevõrgustiku metoodika järgi (tuumikalad, puhveralad, astmelauad, koridorid), vaid nende kasutuse järgi. Samuti on tegevuskitsendused ja juhised liigitatud, lähtudes alade kasutusest, mitte kuuluvusest rohestruktuuri. Sisuliselt on üldplaneeringus rohevõrgustiku kohalikust tasandist madalam tase määratud ja käsitletud piisava täpsusega. Detailplaneerimisel ja projekteerimisel on jälgitud üldplaneeringus sätestatud tegevuskitsendusi ja rohevõrgu säilimist tagavaid meetmeid. Üldplaneeringus on kajastatud tänavahaljastus, mille planeerimisel on lähtutud perspektiivsest tänavaruumi jaotusest. Üldplaneeringu realiseerimisel on ilmnenud juhud, mille tõttu pole olnud võimalik üldplaneeringus kavandatud tänavahaljastuse planeerimine tänavamaale (Pikk tänav Raatuse ja Fortuuna tänav lõigus ning Raja tänav). Mänguväljakute, koerte jalutusalade ja linnaaiandusalade senine areng on olnud üldplaneeringule vastav. Rajatud on Tähtvere koerte jalutusala, käesoleval aastal rajatakse Lääne tn 11a mänguväljak ning korraldatakse linnaaiandust Jaamamõisas selleks ettevalmistatud alal. Üldplaneeringus on edaspidi mõistlik olemasolevaid mänguväljakuid ja mängukohtasid kajastada värskelt kokku pandud [olemasoleva gis-info](#) abil.

Tähtvere valla üldplaneeringus on rohelise võrgustiku toimimiseks vajalikud alad määratud lähtudes maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Tähtvere valla üldplaneeringus on kavandatud kaks tugiala: Rahinge tugiala ja Kikkaoja tugiala Rõhu külas. Üldplaneeringus ei ole kavandatud rohekoridori, mis ühendab Kikkaoja tugiala Keeri-Karijärve looduskaitsealaga, Laugesooga ja Alam-Pedja looduskaitsealaga. Koridori kavandamine on oluline võrgustiku toimimise tagamiseks. Osad rohevõrgustiku alad on määratud puhkealadeks, nagu näiteks ligikaudu 30 km<sup>2</sup> suurune riigi metsamassiiv Rahinge, Kardla ja Vorbuse külades, Kardla linnak, samuti Vorbusemäe puhkeala ja Leetsi järve põhjakallas, Tähtvere raba ja Laugesoo matkarajad, Ilmatsalu, Rahinge ja Haage

järvede äärsed supluskohad jne. Tartu linna haldusterritooriumil on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) halduses 14. märtsi 2018. a seisuga kokku 2966 hektarit metsa, millest 1847 hektarit on majandusmets ja 1119 hektarit kaitsealune mets. RMK on määranud ettevõtte hallatavates riigimetsades kõrgendatud avaliku huviga alad (nn KAH alad). Tartu linna haldusterritooriumil on see piiritletav Vesiroosi tee, Klaasi tänava ja Tartu-Tallinna maanteega. Nimetatud pole üldplaneeringus sellisena käsitletud.

Tähtvere valla üldplaneeringus on väärtuslikku maastikku käsitletud lähtuvalt Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2006). Selle kohaselt paiknevad endise Tähtvere valla territooriumil maakondliku, eeldatavalt riikliku tasandi Emajõe luhaalad (R7), Kardla-Vorbuse maakondliku tasandi väärtuslik maastik (M5) ja Rahinge-Ilmatsalu kohaliku tasandi väärtuslik maastik (K2). Tähtvere valla üldplaneeringus kajastatud väärtuslikud maastikud on olemuselt aktuaalsed, maastike väärtused ja piirkonnale omane miljöo vajavad ka edaspidi säilitamist.

Eelnevat arvestades tuleb uue üldplaneeringu koostamisel Tartu linna üldplaneeringu rohestruktuuri ja puhkealade peatükk ümber teha ja täiendada nii, et lisaks ala kasutusotstarbele oleks sellele määratud ka rohevõrgu elemendi tüüp ning luua süsteem, kus oleks võimalik tuvastada konkreetsele elemendile kehtivad tingimused ja kitsendused. Lisaks riiklikule tasandile, mis on määratud üleriigilise planeeringuga, ja kohalikele tasandile, mille põhielemendid on määratud maakonnaplaneeringuga, tuleb kaaluda üldplaneeringus kajastatud rohealade liigitamist ja grupeerimist veel astme võrra madalamal, mis käsitleb rohevõrku omavalitsusüksuse tasandil. Koostatavas üldplaneeringus tuleb täiendada puhkealade loetelu endise Tähtvere valla territooriumil, täpsustada maakasutustingimusi, vaadata üle järvedega külgnevate avalikult kasutatavate supluskohtade toimimiseks vajalike maa-alade piirid. Samuti tuleb täiendada ja täpsustada spordi- ja mänguväljakute, aiamaade ja muude avalikult kasutatavate puhkeotstarbeliste objektide (sealhulgas riigimetsa KAH alad, mis ei ole oma suuruselt paljuski võrreldavad Tähtvere valla üldplaneeringuga ja Tartu maakonnaplaneeringuga puhkemetsaks planeeritud maa-alaga) ehitus- ja maakasutustingimused. Vajalik on rohevõrgu mõttes tänavahaljastuse liigitamine ja osatähtsuse määramine ning tänavate täiendav inventariseerimine nende haljastamise võimalustest lähtudes. Kuna väärtuslike maastike inventeerimine tehti enam kui tosin aastat tagasi, siis tuleb uue üldplaneeringu koostamisel väärtuslike (kultuur)maastike piire ja väärtuste säilimist tagavaid meetmeid täpsustada ja ajakohastada. Väärtuslike maastike ja maastiku üksikelementide määramiseks ning neile kaitse- ja kasutustingimuste seadmiseks tuleb maastikuväärtused inventeerida/hinnata.

### **Tehnovarustuse valdkond**

Veevarustus ja kanalisatsioon. Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamine ja korraldus on toimunud üldplaneeringus seatud suunas ja tingimustel. Üldplaneeringus planeeritud magistraalorustikud on rajatud või rajamisel Kvissentalis ja Ränilinnas. Ümber on hinnatud Tartu linna põhjaveevaru, üldplaneeringus perspektiivsena tähistatud Kobrulehe veehaardele on kinnitatud põhjaveevarud ning määratud kategooria, täpsustatud on ka Meltsiveski veehaarde kaitsega seonduvat. Samuti on aruandes toodud välja mitmed ettepanekud puurkaevude likvideerimiseks ja kehtivate kitsenduste täiendamiseks. Seoses maakorralduslike küsimustega on uues üldplaneeringus vaja muuhulgas täpsustada perspektiivse Vorbuse (kavandatud eramaadele) ja Riia veehaarde (vajalikkus, piirkonnas likvideeritavate puurkaevude asendamine) paiknemine ja kasutus. Seoses vajadusega liita kiiresti arenevad piirkonnad (Ränilinna asum koos Kambja valla arendustega, Ravila tööstuspark koos kontaktalaga) ühiskanalisatsiooni võrku, on vaja täpsustada reoveekanaliseerimise kollektorite valgalad ning hinnata kollektorite võimsuse vastavust. Keskkonnaministri 5. aprilli 2018. a käskkirjaga muudeti reoveekogumisalade piire. Reoveekogumisalad hõlmavad nüüdsest ainult reostustekkega (hoonestatud) alasid. Põhja- ja pinnavee kaitse-eesmärkide tagamiseks tuleb koostöös võrguettevõttega välja töötada perspektiivse ühiskanalisatsiooniga kaetavate alade mõiste ja sisu. Eelmainitust tulenevalt on vaja üldplaneeringus kaasajastada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni hetkeseis ja perspektiivid. Alates ühinemisest Tähtvere vallaga tegutseb omavalitsuses kaks võrguettevõtjat. Ettevõtjate

arengukavad ei ole täielikult kooskõlas ning Tähtvere vallas tegutsev AS Emajõe Veevärk on peatanud suuremad arendusprojektid seniks, kui on selgunud ettevõtte jätkamine või lõpetamine. Pärast ühinemiskorraldusi tuleb koostada ühine kava kogu ala ulatuses, mis tagaks kinnistute veega varustamise ning kinnistute reovee, sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ja puhastamise korraldamise.

Sademevesi ja maaparandussüsteemid. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel on järgitud üldplaneeringus seatud tingimusi sademeveesüsteemide kavandamiseks. Kavandatud kitsendused ja seatud juhised aitavad kaasa keskkonnanahoiu (põhja- ja pinnavee kaitse) ja inimesesõbraliku linnakeskkonna (lompideta tänavad) loomisele. Tulenevalt üleüldisest kõrgendatud tähelepanust antud valdkonnale seoses ekstreemsete ilmastikuolude järjest tihedama esinemisega, on asutud muuhulgas kinnistute sademeveesüsteeme (sealhulgas lokaalseid) arendama. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide realiseerimisel on ilmnenud vajadus kasutada diferentseeritud lahendusi. Mitmel olemasoleval sademeveevalgalal on hoogustunud ehitustegevuse tõttu suurenenud sademevee ärajuhtimise vajadus määral, mida eesvoolutorustike ehitamisel ei suudetud ette näha. Eelmainitust tulenevalt on senisest enam vaja toonitada vooluhulkade ühtlustamise vajadust. Üldplaneeringus näidatud sademeveeskeem on alati toimunud ka omavalitsuse piiri ülesena, mõningatel juhtudel asub sademevee eesvool linna territooriumilt väljas (Jänese maaparandussüsteem, Luunja vallaga piirnev kraavisüsteem) ja vastupidi (Vahi küla, Kabina eesvool, Jaamamõisa piirkond). Tähtvere valla üldplaneeringule vastavad sademeveesüsteemid on välja ehitatud Pihva külas (Glaskeki/Lasita Maja asfalteeritud laoplatsid ja enama kui 1000 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmishooned) ning Tähtvere külas Saku ja A. Le Coqi laokompleksidega kinnistutel. Asulates on sajuveetorustikud amortiseerunud ja vajavad uusi terviklahendusi. Samas on omavalitsus regulaarselt korrastanud asulates paiknevaid sademevett drenivaid eesvoolusid. Sademevee eesvooluks on kohati mõistlik kasutada maaparandussüsteemide eesvoole. Eelmainitust tulenevalt on vaja sademeveeskeemis täpsustada valgalade piirid ja maksimaalsed vooluhulgad ning kaardistada kõik vajalikud eesvoolud, ka perspektiivsed. Kavandatud lahenduste realiseerimiseks tuleb eesvoolude määramisel kokku leppida nende kasutamise seadusega (maaomanikud ja valdajad/valitsejad, omavalitsused). Sarnaselt vee- ja reoveekanaliseerimisvarustusega tuleb olemasolev olukord kaasajastada, seoses uute hoonestatavate alade planeerimisega täpsustada perspektiivid, täpsustada valgalade piirid ja maksimaalsed vooluhulgad ning kaardistada eesvoolud.

Maaparandussüsteemide maaparandusseaduse mõistes seni linna territooriumil näidatud ei ole. Sisuliselt toimivad maaparandussüsteemidena mitmed kraavisüsteemid. Eramaad elavate asulate süsteemide toimimine on seni olnud tagatud talumiskohustuse või lepetega. Avatud kraavisüsteemid, mis toimivad drenaaži ja sademevee eesvooludena võib leida ka linna transpordimaadelt. Seoses haldusterritooriumi laienemisega tuleb maaparandussüsteemid üldplaneeringus kajastada. Endise Tähtvere valla territooriumil on põllumajandusettevõtjate ja maaomanike initsiatiivil rajatud Rõhu, Rahinge ja Jänese (Vorbuse-Kardla-Tähtvere) maaparandusühised, mis tagavad maaparandussüsteemide regulaarse korrashoiu. Selleks on vajalik nende kaardistamine (asukoht, kitsendused, kuuluvus, senised lepped kasutamise ja hooldamise kohta, keskkonnanõuete täitmine, avalik huvi). Ühtlasi tuleb üldplaneeringu koostamisel kaaluda maaparandussüsteemide planeerimiseks, rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks täpsema reeglite kehtestamist.

Kaugküte ja kaugjahutus. Üldplaneeringus on määratud kaugküttepiirkond ja selle korraldus ning kajastatud olemasoleva kaugküte ja -jahutuse taristu. Projekteerimisel ja planeerimisel on järgitud üldplaneeringus seatud reeglite ja kaugküttega on piirkonnas liidetud kõik soovijad, samuti teeb võrguettevõtja mitmeid suuri rekonstrueerimistöid, mis vähendavad võrgukulusid. Linnas juba alates 2005. aastast kehtinud kaugküttekorraldus on taganud usaldusväärse, jätkusuutliku ja taskukohase toasooja ning sooja vee piirkondades (Annelinn, Ravila ja teised kortermajade piirkonnad), kus lokaalsete lahenduste rakendamine on mõeldamatu suurte kulutuste tõttu. Kaugküttevõrgu arendamine tihedates elumupiirkondades (Karlova, Supilinn, Ülejõe) parandab kohaliku õhukvaliteeti ning tõstab elukvaliteeti. Üldplaneeringu koostamisel tuleb olemasolev olukord kaasajastada. Nii kaugküte kui -jahutuse magistraaltorustike projekteerimist on raskendanud asjaolu, et üldplaneering ei kajasta taristu perspektiivseid asukohti. Suurimaks



probleemiks on siinjuures Emajõe alt torustike läbi suunamine. Üldplaneeringus näidatud perspektiivsete torustike edasine kavandamine on osutunud korralduslikult lihtsamaks. Seetõttu tuleb koostöös võrguettevõttega kaaluda üldplaneeringus perspektiivsete torustike asukohtade või võrgupiirkondade ühendamiseks vajalike suundade kajastamist. Seoses kohaliku omavalitsuse üksuse piiride muutumisega on lisandunud kaks kaugküttepiirkonda - Ilmatsalu ja Märja. Kaugküttepiirkonnad on määratud [Tähtvere Vallavolikogu 21.08.2009. a määrusega nr 7](#). Ilmatsalu alevikus varustab elanikke soojusega biogaasi kasutav katlamaja. Märjal on kaugkütetorustikud 20-25 aasta vanused, soojavarustus baseerub peamiselt põlevkivikütel, torustik on amortiseerunud. Üldplaneeringu koostamise käigus tuleb jätkuvalt seni koostatud säästva energiamajanduse tegevuskavale aastateks 2015-2020 koostada energeetika arengukava, mis on üldplaneeringu lahenduse alus.

Gaasivõrk. Üldplaneering kajastab maagaasitaristu hetkeseisu linnas ja peamisi perspektiivseid torustikke. Perspektiivsete torustike ruumivajadusega on arvestatud detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel. Üldplaneeringu koostamisel tuleb olemasolev olukord kaasajastada ning vajadusel koostöös võrguettevõtjaga täpsustada perspektiivid. Endises Tähtvere vallas on gaasitorustik rajatud piki riigimaanteed Tartust kuni Märja alevikuni. Enamaks puudub turul nõudlus ja teenusepakkujal huvi.

Elektrivarustus. Üldplaneeringus on kajastatud elektri põhivõrk ja selle perspektiivid. Tartu linna kui asustusüksuse piires on planeeritud kõigi 110 kV elektri õhuliinide viimine maakaablistesse. Säilivad 330kV riikliku tähtsusega õhuliinid, mis kulgevad Tartu alajaamast Narva, Pärnu, Valga ja Pihkva suunas. Sellest tulenevalt on võimalik seniste õhuliini kaitsevöönditega kitsendatud alade kasutusse võtmise planeerimine. Oluline on seejuures meeles pidada, et seni on õhuliinide kaitsevööndid olnud linna rohevõrgustiku osad. Võrgu ümberehitustööd on juba alanud Tööstuse alajaama rajamisega.

Elektrivõrgu arendamine on suunatud varustuskindluse ja keskkonnasäästlikkuse suurendamisele. Õhuliinide viimine maakaablistesse tõstab võrgu rikkekindlust ning soodustab linna maa otstarbekat kasutust. [Riiklike arengukavadega](#) kavandatud koormuse kasvu puhuks reserveeritakse maa-alad nelja perspektiivse 110kV alajaama ehitamiseks. Ihaste, Karlova ja Lemmatsi alajaamadele on reaalsed maaeraldused olemas ja reserveeritud. Kvissentali alajaama perspektiivne asukoht asub eramaal. Alajaam on vajalik piirkonna tarbimisvajaduste kvaliteetseks rahuldamiseks. Üldplaneeringu koostamise käigus on vaja leida alajaamale sobiv maa-eraldus.

Tähtvere valla üldplaneeringus nimetatud Tartu-Viljandi-Sindi 330 kV elektriõhuliin on rajatud üle kümne aasta tagasi, uuendatud on kesk- ja madalpingeline, sealhulgas on asulates õhuliinid asendatud maakaabelliinidega.

Taastuenergia. Linna energiamajanduses taastuenergia kasutuse soodustamine ja korraldamine on kooskõlas energiakasutuse globaalsete eesmärkidega ning võimaldab keskkonnahoidu, tasakaalustatud naabrussuhteid ja väärtuslikku miljööd arvestavat arengut. Üldplaneeringus käsitletakse maasoojuse, päikese- ja tuuleenergia kasutamist. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel on järgitud seatud põhimõtteid. Enim on kasutust leidnud erinevad maaküttesüsteemid. Üldplaneeringu koostamise käigus on vaja selguse mõttes täpsustada /laiendada maasoojussüsteemide rajamise tingimusi, et tagatud oleks üldplaneeringu aluseks olnud [uurimustöö](#) kõik aspektid, sealhulgas objektide vahekauguste vähendamine. Seoses Tartu linna põhjaveevaru ümberhindamise uurimustöös Meltsiveski veehaarde kaitseks vajaliku maasoojussüsteemide rajamise keeluala muutmisega tuleb kaaluda maasoojuse joonise täpsustamist. Samuti on vajalik Narva lademe veepideme lasumissügavuse kaardistamine ka Tähtvere valla maadel, et oleks võimalik määrata puuraukude ligikaudset maksimaalset sügavust.

Sidevarustus. Kehtiv üldplaneering sidevarustuse üldisi asukohti ja nendest tekkivaid kitsendusi ei käsitle. Koostöös võrguettevõtetelega tuleb kaaluda võimalusi kajastada üldplaneeringus sidevarustuse tagamise põhimõtteid ja siderajatiste paiknemisest tulenevaid kitsendusi. Samuti tuleb üldplaneeringus analüüsida lairiba sideühenduste viimist ka hajaasustatud piirkondadesse.

### **Liikluse valdkond**

Tänavad ja teed. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel on järgitud üldplaneeringutega kehtestatud põhimõtteid. Üldplaneeringu kehtimise ajal on ilmnenud vajadus

kõikide kavandavate tänavamaa-alade markeerimiseks maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste joonisel. Kuna kõik liiklemiseks vajalikud tänavamaa-alad ei ole praegu joonisel markeeritud, siis on tekkinud tõrkeid tänavamaaks vajalike maa-alade taotlemisel Tartu linnale. Terviklikuks lahenduseks tuleb liita Keslinna, Ränlinna linnaosa ja Supilinna linnaosa üldplaneeringutes sätestatu. Lisaks tuleb üldplaneeringus reguleerida naabervalla teedevõrgu liitumistingimusi linna tänavavõrguga. Kui naabervald planeerib arendust, mis toob täiendava liikluse linna teele, siis peab naabervald esitama liitumissoovi koos tänavavõrgustiku välja- või ümberehitamise kavaga. Koostöös linnaga määratakse tänavavõrgustikuga liitumise koht, milleks on olemasolev, vajadusel ümber ehitatav või rajatav ristmik. Üldplaneeringu koostamise käigus tuleb endise Tähtvere valla teedevõrgustik siduda Tartu linna tänavavõrgustikuga. Tähelepanu tuleb pöörata ühistranspordi ja kergliiklusteede võrgustiku sidumisele ja arendamisele.

Uus üldplaneering peab Endise Tähtvere valla territooriumile kehtestama vastavad üldised reeglid teede ja tänavate kategooria ning teemaa ulatuse kohta. Üle tuleb vaadata avalikku kasutusse määratavad ja linnale üle antavad teed ning määrata neil tee-elementide (sõidutee, kergliiklusteed, ohutusribad) ja tehnovõrkude (tänavavalgustus, sademevee viimariid, transiit- ja piirkonda teenindavad tehnovõrgud) rajamiseks ning tee teenindamiseks (lumeladustusalad, teepeenrad ja ohutusribad) vajalik teemaa laius. Üks olulisemaid teemasid endise Tähtvere valla teedevõrgu arendamisel on lisaks liikluse võimaldamisele teede muldkehade, kuivenduskraavide või dreanaažitorustike kasutamine piirkonna sademe- ja dreanaaživee eesvooluna. Üldplaneeringu koostamisel tuleb inventariseerida teed ja sillad ning luua toimiv teedestruktuur, määrates teede liigid ja andes neile vajaliku gabariidi. Samuti tuleb täiendada Tartu linna liikluse mudelit, sidudes linna kõikide asustusüksuste teedevõrk üheks tervikuks. Tartu linna transpordi arengukava 2012-2020, Tartu linna liiklusohutusprogramm 2017-2025, Tähtvere valla arengukava aastateks 2013-2025 (liikluse valdkond) vastavad üldplaneeringutele.

Sillad ja tunnelid. Üldplaneeringu koostamisel tuleb jälgida, et Emajõe ristuvate tänavate sihtide koridoridesse ei planeeritaks hooneid, tehnovõrke ega muid rajatisi, mis muudavad perspektiivis sildade rajamise kulukaks. Samuti tuleb välistada ehitamine kavandatud tunnelite ja nende juurdepääsude alale. Koostöös Tartu valla ja maanteeametiga on vaja selgitada Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu (Tiksoja silla) rajamise aeg ja asjaolud, mis võimaldaksid silla rajamist kiirendatud korras.

Kergliiklus. Üldplaneeringu koostamisel tuleb täiendada kergliikluskemee endise Tähtvere valla osaga. Avaliku teedevõrgustiku laiusgabariidi määramisel tuleb arvestada kergliiklusteede rajamise vajadusega. Tähelepanu tuleb pöörata kergliikluskemee täitmisel ilmnunud konfliktidele tänavaruumi kasutuse ümberjagamise osas. Kergliikluskemee realiseerimise tõsisem probleem on vaba liiklusmaa puudumine. Tänavaruumis teedevõrgustiku arendamisel on selgunud, et kergliiklejate teede rajamisel on peamine probleem sõidukite parkimine tänavamaal.

Ühistransport. Ühistransport on oluline alternatiiv autokasutusele. Ühistranspordi liinivõrgu planeerimisel tuleb jälgida, et liinivõrk ja bussipeatuste asukohad võimaldaksid kõigil elanikel soovi korral eelistada ühistransporti. Üldplaneeringus sätestatud ühistranspordi eelistusega radade rajamine magistraaltänavatele eeldab toimiva ringteevõrgustiku olemasolu. Üldplaneeringus tuleb välja selgitada kavandavate ühistranspordiradadega tänavad. Kehtivas üldplaneeringus on ühistransporditeenuse paremaks korraldamiseks ette nähtud trammiliikluse käivitamine. Tuleb alustada vastava teemaplaneeringu koostamist, kuna trammiliikluse arendamine algab teostatavus- ja tasuvusanalüüsist ning trammile liiklemiskoridori määramisest, mida saab teha planeerimisprotsessis.

Raudteetransport. Reisirongide kiiruse tõstmiseks õgvendatakse Tapa suunal Tabivere-Kärkna ja Kärkna-Tartu raudteelõigud. Kärkna-Tartu õgvendus vajab Emajõe uue raudteesilla ehitamist. Raudteetranspordi arendamisel tuleb raudteeohutuse ja -kiiruse tagamiseks teha koostööd erinevate ametkondadega eritasandiliste raudteeülesõidukohtade ehitamiseks. Käesolevaks ajaks on teada, et Eesti Raudtee AS lõpetab sadamaraudteel ehk Tartu jaama haruraudteel nr 80 raudteeinfrastruktuuride vahelise ühenduse ning manöövritöö tegemise ja liiklusohutuse tagamise 30. juunil 2018. Pärast seda alustab Eesti Raudtee AS harutee likvideerimist. Harutee likvideerimine võimaldab Tartu linnal alustada sadamaraudtee koridori üldplaneeringuga määratud magistraaltänavara rajamist.

Sadamad ja veeliiklus. Üldplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida endises Tähtvere vallas ja Tartu linna piires sadamate liigitust ja sadamate vajadust ning aluste paigaldamise reeglistikku väljaspool sadamaid.

Parkimine. Üldplaneeringu koostamisel tuleb leida lahendused tänavaruumi kasutamiseks. Linna tänavavõrgu arendamisel on osutunud probleemiks tänavaruumis parkivad sõidukid. Tänavaruumi ohutute kergliiklusteede rajamine tekitab olukorra, kus avalikus ruumis pole enam kohta parkivatele sõidukitele. Üldplaneeringu kergliiklusskeemiga määratud kergliikluse põhivõrgu ja kohaliku võrgu tänavatel tuleb eelistada kergliiklusteede rajamist ja sõidukite parkimise piiramist. Üldplaneeringu koostamisel tuleb välja selgitada suuremahuliste rattaparklate rajamise võimalused avalike hoonete, logistikasõlmede (raudtee- ja bussijaam ning sadamad) ja tõmbekeskuste lähedusse.

### **Kalda ehituskeeluvööndi ulatus, looduskaitsete piirangutega alad, maardlad**

Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatust on Tartu linna üldplaneeringus kavandatud vähendada valdavalt poollooduslikel või tehiskallastel ja seetõttu ei lähe ulatuse vähendamine vastuollu 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 tulemusel ei ole ilmnenud vajadust Tartu linna asustusüksuse piires kalda ehituskeeluvööndi täiendavaks muutmiseks. Võimalikud muudatused võivad selguda planeeringu koostamise käigus. Tartu linn on projekti iWater raames täpsustanud Emajõe üleujutusriskide seosed kliima soojenemisega, näidates ilmastiku võimalike muutuste seoseid jõe veerežiimiga. Antud on üleujutusriskiga uushoonestusalade ja juba hoonestatud alade ning rajatiste ehitamise (sealhulgas sadameveetorstikud) minimaalsed kõrgusmärgid ruumimudeliga prognoositud võimalikel üleujutusosaladel. See sätestatakse uues üldplaneeringus. Endise Tähtvere valla territooriumil on Tartu linna ja Jänese silla vahelisel lõigul suurendatud Emajõe kalda ehituskeeluvööndit hoonestamata kaldaaladel kuni 200 meetrini. Pärast Tähtvere valla üldplaneeringu kehtestamist on maaparandussüsteemide registris registreeritud olulisel arvul uusi veekogusid koos ehituskeeluvööndiga (sealhulgas kraavid koos eesvooludega). Eeltoodust lähtusid uued kitsendused, mida pole üldplaneeringus kajastatud. Kujunenud olukorras tuleb üldplaneeringu koostamisel kaaluda endise Tähtvere valla territooriumil paiknevate maaparanduse eesvoolude kalda ehituskeeluvööndite vähendamist 25 meetrilt 10-15 meetrile. Samuti tuleb üle vaadata ehituskeeluvööndi ulatus järvedel.

Üldplaneeringus on määratud looduskaitseadusest tulenevad piirangud maakasutusele ja ehitamisele, sealhulgas näidatud looduskaitsealad ja kaitsealuste liikide elupaigad. Pärast üldplaneeringu kehtestamist ei ole linnale laekunud informatsiooni uute liikide leiukohtadest Tartu asustusüksuse piires. Tähtvere valla üldplaneeringu kehtestamisest möödunud 12 aasta vältel on endise valla territooriumil moodustatud mitmed uued kaitsealad (Kärevere looduskaitseala, Kardla metsa looduskaitseala) ja on toimunud rida looduskaitse valdkonnaga seotud muudatusi, millega tuleb uue üldplaneeringu koostamisel arvestada.

### **Maardlad**

Endise Tähtvere valla territooriumil asuvad järgmised riiklikusse maavarade registrisse kantud maardlad: Ilmatsalu savimaardla, Vanaaseme savimaardla, Kärevere kruusakarjäär, Sangla turbamaardla ja Vorbuse liivamaardla. Uues üldplaneeringus tuleb seada maardlate ja kaevandamisest mõjutatud alade kasutustingimused.

### **Põhja- ja pinnavee kaitse**

Tartu linna üldplaneeringus on põhjavee kaitseks loodud maasoojuse kasutamise regulatsioon, mis lubab soojuskandevedelikuna ainult keskkonnaohutuid aineid, keelatud on avatud süsteemiga soojuspuurkaevud ning puurauke on lubatud rajada Narva lademe veepidemest kõrgemale. Linnas kehtiva korralduse alusel on mõningate lisatöödega (Narva veepideme sügavuse kaardistamine) võimalik määrata sarnane regulatsioon ka endisele Tähtvere valla territooriumile. Tartu linna

asustusüksuse kohta üldplaneeringus kehtestatud põhja- ja pinnavee kaitse tingimused vastavad planeerimisseaduse eesmärgile, suunad sobivad ka uue üldplaneeringu koostamisel. Tulenevalt looduskaitseadusest tuleb uues üldplaneeringus määrata, et Emajõgi on sademevee ja drenaaživee suubla, see võimaldab ehitada sademeveetorustikke kalda ehituskeeluvööndis. Tähtvere valla üldplaneeringus seatakse tingimuseks uute tiheasustusalade kohustuslik liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivõrguga, kuni selleni on üldplaneeringuga määratud uutel tiheasustusaladel lubatud reoveekäitlus vaid kogumiskaevudega (mitte omapuhastiga). Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatiste projekteerimisel ja ehitamisel on lähtutud üldplaneeringus seatud tegevussuundadest.

### **Jäätmemajandus**

Tartus on toimiv korraldatud jäätmevedu. Senine jäätmejaamade maakasutus Ropka tööstuse ja Jaamamõisa asumis säilitatakse. Tartu linna asustusüksuse kohta üldplaneeringus kehtestatud suunad sobivad ka uue üldplaneeringu koostamisel. Erijäätmete (vanametall jms) käitlemiseks tuleb leida linnatingimustesse sobivad viisid ja asukohad. Tähtvere valla üldplaneering seab avalike puhkealade planeerimise ja ehitamise üheks tingimusteks jäätmekäitluse ja osutab vajadusele koostada valla jäätme(käitlus)kava. See tuleb sätestada ka uues üldplaneeringus.

### **Müra, õhusaaste, vibratsioon**

Tartu linna asustusüksuse kohta üldplaneeringus kehtestatud nõuded müra, õhusaaste ja vibratsiooni vähendamiseks vastavad planeerimisseaduse eesmärgile, planeeringu elluviimisel ei ole ilmnenud vajadust neid muuta. Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 22 järgi määratakse üldplaneeringus müra normtasemete kategooriad. Kehtivas üldplaneeringus ei ole need määratud ja planeeringut tuleb täiendada. Tähtvere valla üldplaneering seab meetmed maanteedelt lähtuva õhusaaste ja müra leevendamiseks ning tingimused uute elamualade planeerimiseks arvestatava liikluskoormusega riigimaanteedega külgnevates piirkondades. See tuleb üle kanda uude üldplaneeringusse.

Uues üldplaneeringus tuleb käsitleda ka teisi välisõhu kvaliteeti mõjutavaid tegureid ehk saasteaineid, müra, välisõhku infra- või ultraheli väljutavaid heiteallikaid ning määrata vastavad keskkonnameetmed ja -tingimused. See puudutab põllumajandushoonete, silohoidlate ja muu seesugusega kaasnevat võimalikku reostust. Valdkond vajab üldplaneeringus käsitlemist veeseaduse peatükist 5 lähtuvalt (veekogu ja põhjavee kaitsmine reostamise, risustamise ja liigvähendamise eest). Tartu linna jäätmekava 2015–2020, Tähtvere valla jäätmekava 2014–2019 ja Tartu linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava on üldplaneeringutega kooskõlas.

### **Detailplaneeringute muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus**

Tartu linn on alгамas järgmiste detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise menetlust:

1. Anne I mikrorajooni detailplaneering (kehtestatud 1970)
2. Anne II mikrorajooni detailplaneering (1978)
3. Kalevi mikrorajooni detailplaneeringu korrektuur (1988)
4. Tartu Anne elamurajooni generaalplaani korrektuur (1988)
5. Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem (1991)
6. Tamme mikrorajooni detailplaneering (1988)
7. EPA Tähtvere kompleksi detailplaneering (1991)
8. Tartu Ränilinna Räni Grupi hoonestuskava (1992)
9. Variku mikrorajooni detailplaneering (1979)
10. Ihaste individuaalelamute rajooni 1. ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiis
11. Ihaste elamurajooni detailplaneeringu põhilahenduse muudatus
12. Võsula maa-ala kruntide detailplaneering/kruntimise kava Tüki külas (kehtestatud 21.07.2000)
13. Händi 4 elamukrundi detailplaneering/kruntimise kava Tüki külas (kehtestatud 01.02.2001)

Muud kehtivad detailplaneeringud vaadatakse üle uue üldplaneeringu koostamise protsessis, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning selgitada välja muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

Seni kehtestatud detailplaneeringud järgivad üldplaneeringus seatud põhimõtteid ning puudub vajadus neid muuta või kehtetuks tunnistada veevarustuse ja kanalisatsiooni ning sademevee ja gaasivarustuse lahenduse osas. Detailplaneeringute muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus võib ilmneda kohtades, kus kavandatakse seni töötanud sanitaarkaitsevööndiga puurkaevude sulgemist ning tehnoehitisega hõivatud maale muu kasutuse andmist (näiteks [Oa tn 21](#), [Riia tn 140d](#)). Leidub vanemaid kehtivaid detailplaneeringuid, milles soojavarustus on lahendatud üldplaneeringust erinevalt. Sellise detailplaneeringu realiseerimisel on õigeks peetud kinni pidada detailplaneeringu lahendusest või on krundiomaniku soovil lubatud ka kaugkütte kasutamist. Uusi tehnoloogiaid lubatakse kasutada tingimusel, et see ei muuda detailplaneeringu põhiolemust ja et kõik planeeringuga kavandatu on endiselt võimalik (uue taristu jaoks leitakse vaba asukoht). Detailplaneeringu muutmist või kehtetuks tunnistamist ainult kaasaegsema tehnilise lahenduse rakendamise soovi tõttu ei ole peetud vajalikuks. Leidub kehtivad detailplaneeringud, mille alad paiknevad olemasolevate õhuliinide kaitsevööndites ning mille lahendus on koostatud suuresti nimetatud kaitsevööndist lähtudes. Vajaduse korral võib kaaluda nende detailplaneeringute kehtetuks tunnistamist või muutmist.

### **Kokkuvõtte ülevaatamise tulemustest**

Ülevaatamise tulemusel märgib linn, et kohalike omavalitsuste ruumiline areng on enne haldusterritoriaalset muudatust toimunud üldplaneeringutele vastavalt. Üldplaneeringute põhilahendused on vastanud planeerimisseaduse eesmärgile ja seadusest lähtuvatele elukeskkonna parendamise, huvide tasakaalustamise ja lõimimise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetele. Üldplaneeringute koostamisel on järgitud avalikkuse kaasamise ja teavitamise ning teabe piisavuse põhimõtteid.

Eesmärgiga siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsetes piirides ruumiliseks tervikuks, ühtlustada linna arengu ruumilised põhimõtted ning ülevaatamise tulemustest lähtuvalt kaasajastada planeerimislahendus terviklikult, asub Tartu linn ette valmistama uue üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõige 1, planeerimisseaduse § 92 lõiked 1 ja 2 ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõike 1<sup>1</sup>, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kinnitada Tartu linna üldplaneeringu ja Tähtvere valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused.
2. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada planeeringute ülevaatamise tulemustest ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel.
3. Tartu Linnavalitsusel esitada planeeringute ülevaatamise tulemused riigihalduse ministrile.
4. Võtta punktis 1 nimetatud tulemused aluseks Tartu linna uue üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisel ning lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse koostamisel.
5. Otsus jõustub 29. juunil 2018. a.

Esimees

Esitab: **linnaalitsus, 14.06.2018 istungi protokoll nr 41**

Ettekandja: **Reno Laidre**

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tartu linna üldplaneeringu ja Tähtvere valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" juurde

Tartu linna ja Tähtvere valla üldplaneeringud vaadati teemade kaupa üle veidi vähem kui poole aasta jooksul esmalt Tartu Linnavalitsuses ja seejärel linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonis:

[informatsioon](#) Tartu linna ning Tähtvere valla üldplaneeringu ülevaatamisest Tartu maakonna arengustrateegia 2014-2020, arengustrateegia "Tartu 2030", Tartu linna arengukava aastateks 2018-2025 ja Tähtvere valla arengukava aastateks 2013-2025 eesmärkide ja ülesannete osas;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringus ning Tähtvere valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslike alade ja muinsuskaitse valdkonna ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringus ning Tähtvere valla üldplaneeringus määratud keskkonnakaitse (välisõhu, põhja- ja pinnavee kaitse, jäätmekäitluse) valdkonna üldiste põhimõtete ning valdkonnaga seonduvate strateegiliste dokumentide ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringu ja Tähtvere valla üldplaneeringu vastavusest Tartu maakonnaplaneeringule;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringus ning Tähtvere valla üldplaneeringus määratud haridus-, kultuuri-, spordi-, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste maa-alade ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringuga ja Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku, väärtusliku maastiku ja puhkealade ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringus ning Tähtvere valla üldplaneeringus määratud liikluslahenduse ja tehnilise taristu ning valdkondadega seonduvate strateegiliste dokumentide ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude ja tiheasustusega alade ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringus ning Tähtvere valla üldplaneeringus määratud tehnilise taristu paiknemise üldiste põhimõtete ning valdkonnaga seonduvate strateegiliste dokumentide ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringuga ja Tähtvere valla üldplaneeringuga määratud kalda ehituskeeluvööndi ulatuse, looduskaitsete piirangutega alade ning maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud alade üldiste põhimõtete ülevaatamisest;

[informatsioon](#) Tartu linna üldplaneeringuga määratud maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste ülevaatamisest.