

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## INFORMATSIOON

Tartu

26.09.2019 nr LVK-I-0077

**Informatsioon tiheasustusalade määramisest  
endise Tähtvere valla territooriumil**

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on töötanud välja endise Tähtvere valla territooriumi tiheasustusalade asukoha ja aladesisese maakasutuse planeerimislahendused.

Osakond teeb ettepaneku esialgu sõnastada mõiste "Tiheasustusala" linna üldplaneeringus järgmiselt: **Tiheasustusala** on kompaktse ja linnalise ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandva hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Tiheasustusala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane krundistruktuur, ühtsed arhitektuurinõuded, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustuse lahendus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu. Kõik linna tiheasustusalad on ühtlasi tiheasustusalad maareformi- ja looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusala mõiste lõpliku versiooniga töötatakse edasi üldplaneeringu edasise koostamise käigus, kusjuures krundi suurim lubatud pindala määratakse eraldi piirkondade kaupa.

Tiheasustusalade määramisel arvestati nõudlust eramukruntidele linnas ja lähipiirkonnas, väärtuslike põlumaade võimalikult suurt säästmist hoonestamisest, Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu maakonnaplaneeringus toodud suuniseid asustuse suunamisel linnapiirkonnas ja planeerimisseaduses sätestatud ruumilise planeerimise põhimõtteid. Maakonnaplaneeringus on suunised tihendada olemasolevaid tiheasumeid ning laiendada neid vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse teket. Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad.

Eelnevast tulenevalt on informatsioonis esitatud üheksa suurema tiheasustusala planeeringu ettepanekud.

Eraldi arutamist vajab Tähtvere ja Vorbuse küla piiresse jääv Emajõe orulammi tulevane lahendus Vorbuse tee ja jõe vahelisel alal Tartu endisest linnapiirist Kase teeni. Nimetatud ala osas on avaldatud hoonestamissoove. Avalikes huvides on jõe-äärse puhke- ja virgestusala arendamine ning väärtusliku maastiku vaadete säilitamine. Samuti piirab võimalikku hoonestamist uuringus välja selgitatud üleujutusohuga ala, mis ulatub kaugemale seadusekohasest ehituskeeluvööndist (lisatud esialgne, täpsustuv ehituskeeluvöönd). Arvestades linna lähedust ja head juurdepääsu, saab siin rakendada põhimõtet, et hoonestusala määratakse üleujutusala piirini, kuid puhkeotstarbelise aladel märgitakse üldplaneeringus nende avalikes huvides omandamise vajadus.

Hetkel on tiheasustusaladena planeeritud elamumaid (EV ja EK) tervikuna kokku (nii hoonestatud kui hoonestamata) ligikaudu 768 hektarit. **Seni hoonestamata**, maareformiseaduse kohase tiheasustusalade piiride täpsustamisel lisandus linna kokku 460 hektarit elamumaad.

Lisanduvad alad jaotuvad asustusüksuste kaupa järgmiselt: Rõhu küla tiheasustusalale lisandub 4 ha, Ilmatsalu aleviku ja Tüki tiheasustusalale 85 ha, Rahinge küla tiheasustusalale 6 ha, Rahinge

järve tiheasustusalale 85 ha, Haage ja Pihva küla tiheasustusalale 28 ha, Märja aleviku tiheasustusalale 9 ha, Kandiküla tiheasustusalale 141 ha, Vorbuse küla tiheasustusalale 75 ha, Tähtvere küla tiheasustusalale 27 ha.

Planeeringu menetlusprotsessi sujuvuse tagamiseks peab osakond oluliseks selle informatsiooni tutvustamist linnavalitsusele ning linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile.

### Tiheasustusalade ja maakasutuse eskiislahendus

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 24.09.2019 istungi protokoll nr 61**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**