

TARTU LINNAVOLIKOGU

**ISTUNGI PROTOKOLLI  
KANTAV OTSUS**

Tartu

11.06.2020 nr LVK-IP-0020

**Tartu linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise aruande eelnõu  
avalikustamine**

KUULATI: abilinnapea Reno Laidre ettekannet

OTSUSTATI: 1. võtta informatsioon Tartu linna üldplaneeringu lahenduse hetkeseisu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta teadmiseks;

2. linnavalitsusel korraldada Tartu linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamine;

3. määrata avaliku väljapaneku ajaks 13. juuli kuni 16. august 2020. a ning kohaks Tartu infokeskus raekojas ning Ilmatsalu Huvikeskus.

**Juhataja**

**Protokollija**

**Esitab:** **linnaalitsus, 11.06.2020 istungi protokoll nr 53**

**Ettekandja:** **Reno Laidre**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Istungi protokollis kantav otsuse "Tartu linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikustamine" juurde**

Tartu linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Tartu Linnavolikogu 13.09.2018 [otsusega nr 93](#).

Tartu linna üldplaneeringu koostamise peamine eesmärk on siduda Tartu linn haldusterritoriaalse reformi järgsete piirides üheks ruumiliseks tervikuks ja kujundada linna ruumilise arengu põhimõtted. Üldplaneeringu üks ülesanne on arvestada linna naabrusaladelt lähtuvate mõjudega ja suurendada Tartu kui toimepiirkonna keskuse ruumilist sidusust linna lähipiirkonnaga.

Üldplaneeringu koostamisel ja ruumilise arengu põhimõtete kujundamisel on arvestatud üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ määratud arengusuundi, Tartu 2030+ visioone ja koostatavat Tartumaa arengustrateegiat 2040. Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta kuni 20 aasta perspektiivis.

Tartu Linnavolikogu 24.01.2019 [otsusega nr 131](#) kinnitati Tartu linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus. Planeeringu lähteseisukohtades on kirjeldatud tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 6 punktist 12 planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga lahendatakse, esitati planeeringu koostamise eeldatav ajakava ning anti ülevaade planeeringuks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. KSH väljatöötamise kavatsus on üldplaneeringu KSH lähteülesanne, milles on selgitatud hindamise ulatus ja ajakava ning nimetatud eeldatavalt oluline keskkonnamõju.

Üldplaneeringuga on hõlmatud kogu Tartu linna haldusterritoorium, mis jaguneb 13 asustusüksuseks: Tartu linn, Ilmatsalu alevik, Märja alevik, Haage küla, Ilmatsalu küla, Kandiküla, Kardla küla, Pihva küla, Rahinge küla, Rõhu küla, Tähtvere küla, Tüki küla ja Vorbuse küla. Tartu linn jaguneb omakorda 17 linnaosaks. Linnaosad on jagatud asumiteks. Asumid on jagatud arhitektuuriüksusteks. Ehitustingimused on määratud arhitektuuriüksuste kaupa. Tartu linna asustusüksuse osas on uue üldplaneeringu koostamisel lähtutud kehtiva üldplaneeringu põhilahendusest.

Üldplaneeringu eelnõus leiab käsitlemist enamus planeerimisseadusega üldplaneeringule seatud ülesandeid. Üldplaneeringu eelnõu avalikustamise eesmärk on esmase tagasiside saamine planeeringust huvitatud isikute ja laiema üldsuse poolt. Pärast üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikku väljapanekut ja arutelusid analüüsib linn laekunud arvamusid ning otsustab planeeringu põhilahenduse väljatöötamise suunad ja põhimõtted. Pärast põhilahenduse väljatöötamist otsustab linnavolikogu planeeringu vastuvõtmise ja see suunatakse omakorda avalikule väljapanekule.

Üldplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb, ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. Lisaks on Tartu linn kaasanud üldplaneeringu koostamisse asjassepuutuvaid ühinguid ja huvi ilmutanud isikuid. Eelnõu väljatöötamiseks on kaasatud erinevaid valdkondi kureerivad osakonnad linnavalitsusest (näiteks hariduse, spordi, hoolekande, Emajõe kalda-alade, liikluse teemade lahendamiseks). Olulisemad teemad (maakasutuse liigitus üldplaneeringus, Raadi piirkonna võimalikud arengusuunad, Emajõe ja linna teiste veekogude kallaste kasutus- ja ehitustingimused, tiheasustusega alade määramine, transpordivõrgustik, ühiskondlike hoonete maad) on eraldi läbi arutatud linnavalitsuses ning linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjoni koosolekul.

Üldplaneeringu koostamisel on vastavalt planeerimisseaduse § 74 lg 4 kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringulahenduse väljatöötamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine on omavahel orgaaniliselt seotud samaaegselt kulgev protsess, mille käigus hinnatakse üldplaneeringu lahenduse mõju Tartu kui toimepiirkonna keskuse toimimisele. Protsessi käigus planeeringulahendus uueneb, mõjude hindamine toimub jooksvalt koos planeeringulahenduse väljatöötamisega. Osaihing Alkranel on koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu. Töö koostamisel on aluseks võetud Tartu Linnavolikogu 24.01.2019. a otsus nr 131.

KSH aruande eelnõus on selgitatud, kirjeldatud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid ja analüüsitud nende mõjude vältimise või leevendamise võimalusi. Käesoleva KSH raames keskendutakse olulisematele üldplaneeringuga kavandavatele muudatustele võrreldes 2017. aastal kehtestatud kehtiva üldplaneeringuga kogu Tartu linna haldusterritooriumil (nii Tartu linnas kui endise Tähtvere valla territooriumil). Sisuliselt kasutatakse KSH koostamisel kahte peamist meetodilist lähenemist: välismõjude analüüs ja vastavusanalüüs.

KSH käigus on hinnatud mõjusid ka Natura 2000 alade kaupa ja analüüsitud Ropka-Ihaste loodusala üldplaneeringuga kavandatud Ropka silla ning selle peale- ja mahaõidutee mõju. Kokkuvõtvalt ei ole üldplaneeringuga kavandatava Ropka silla ja pealesõidutee rajamisega (muldesse, tugisammastele või ripp sillana) võimalik välistada ebasoodsa mõju esinemist lamminiidu elupaigatüübi ja emaputke kasvukoha soodsa seisundi ja terviklikkuse säilimisele ega tagada Ropka-Ihaste loodusala kaitse-eesmärkide täitmist. Mõju on võimalik vältida Ropka-Ihaste ühendustee rajamisel tunnelisse, mis pinnase niiskusrežiimile avaldada võiva mõju vältimiseks lammialal peab asuma vähemalt 20+ m sügavusel maapinnast. Lamminiidu elupaigatüübi pindala vähenemist, killustamist ega ebasoodsat mõju seisundi säilimisele ei ole ette näha siis, kui kergliiklustee koos kergliiklusele mõeldud sillaga rajatakse olemasolevale teenindusteele.

Linnavalitsus on üldplaneeringu koostamisel võimalikku mõju arvesse võtnud ja seega näeb üldplaneeringu eelnõu ette kergliiklustee rajamise Ropka-Ihaste luhale olemasolevale teenindusteele ning Ropka-Annelinna ühenduse kergliiklussilla rajamise üle Emajõe.

Järgnevalt on valdkonniti toodud olulisemad muudatused võrreldes kehtivate üldplaneeringutega või olemasoleva olukorraga maakasutuses ja liikluses.

Maakasutus ja üldised ehitustingimused. Uus üldplaneering võimaldab võrreldes kehtiva üldplaneeringuga ühelt poolt paindlikumat maakasutuse käsitlemist, teisalt on maakasutus selgemalt defineeritud ning linna ruumiline areng arusaadavam. Loobutud on linna ajaloolise keskuse detailsest kasutusliigitusest, tuues sisse maakasutuse leppemärgi linna keskuse maa-ala. Samuti on ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone maa-alad loetud ärihooneteks, mis võimaldab ajas paindlikumat maa (hoone) kasutust. Väljaspool linnalist keskkonda ja säilitatavaid metsi on hajaasustusega alad määratud maalise asustuse aladeks, kus on võimalik ehitada üksikelaamuid hajaasustuse põhimõttel. Asumite kaupa antud üldised maakasutuse ja ehitamise tingimused on üle vaadatud lähtudes ehitusseadustikus projekteerimistingimustele esitatavatest nõuetest. Et oleks võimalik lubada olemasoleva hoonestuse vahele hoone püstitamist ilma detailplaneeringut koostamata.

Tiheasustusega alad. Uus üldplaneering määratleb selgepiirilisel vastavate alade piirid, maakasutuse tsoneeringu ja arengut suunavad tingimused (detailplaneeringu kohustus, tehnovõrkudega varustus, avalike teenuste tagamiseks vajalike alade reserveerimine). Üldplaneeringuga on loobutud Tähtvere üldplaneeringuga ette nähtud lausalise ulatusega detailplaneeringu kohustusega aladest. Alade määramisel on arvestatud Tartu maakonnaplaneeringu põhimõtteid asustuse suunamisel linnapiirkonnas, mille

kohaselt ruumikvaliteedi kiiremaks saavutamiseks soovitatakse piiritleda alad, kus asustuse arendamisel saab tugineda juba rajatud ruumistruktuurile, kus on piisav elanike arv ja asustustihedus ning on olemas eeldused ühtse tehnilise ja sotsiaalse taristu kujundamiseks.

Miljööväärtuslike alade kaitse- ja kasutamistingimused. Erinevate miljööväärtuslike alade vastavaid tingimusi on ühtlustatud. Varasemad eraldiseisvad teemaplaneeringud kaovad ära ja kehtivad ühtsed põhimõtted kõikidel miljööväärtuslikel aladel teatud erisustega. Korterite rajamisel tuleb arvestada koormusindeksi nõudega, mis senise 120 ruutmeetri asemel korteri kohta on tõstetud miljööväärtuslikel aladel 150 ruutmeetrile. Karlovas ja Supilinnas on jäetud koormusindeks 400 ruutmeetri peale nagu seni kehtinud teemaplaneeringutes. Eelkõige igapäevasele praktikale tuginedes on tingimusi korrigeeritud, et tagada üheselt arusaadavad tingimused. Tihtipeale hoone kordategemise eelduseks olev võimalus rajada pööningukorrusele elamispindu on saanud selgemad reeglid (samal ajal tuleb arvestada koormusindeksit, parkimise ja haljastuse osakaaludega). Täpsustatud on alade kaitse-eesmärke. Arheoloogilise kultuuripiirkonna alasse on tulnud juurde Kalevi ja Lille tänava piirkond.

Transpordivõrgustik. Transpordivõrgustikus on kogu linna territooriumil määratud tänavate ja teede liigid ning liikluskoosseisu ja tehnovõrkude paigutust arvestades vajalik tänavaruum. Määratud on võimalikud avalikult kasutatavad erateed. Kergliiklusteede osas on lähtudes jalgrattastrateegia eesmärkidest kavandatud jalgsi ja jalgrattaga liikumise põhi- ja tugivõrk. Ühistranspordi edasiarendamisel on eesmärk luua kiirete ühendustega ja paindlik ühistranspordilahendus. Looduskaitselistel kaalutlustel on Ropka sild kavandatud kergliiklussillana. Samuti on kavandatud täiendav kergliiklussild F. Tuglase tn - Põllu tn sihile.

Väärtuslikud maastikud, põllumajandusmaad ja rohestruktuur. Üldplaneeringus on põhjalikult analüüsitud maakonnaplaneeringus sätestatud vastavaid maakasutuse kitsendusi ja asukohti ning täpsustatud vastavate kitsenduste ulatus ja tingimused.

Emajõe ja teiste veekogude kasutus- ja ehitustingimused. Üldplaneeringus on põhjalikult käsitletud Emajõe kaldaala ja vee-ala ulatuses nii sadamate kui puhkeotstarbeliste ehitiste asukohti ja ehitustingimusi. Seatud on põhimõte, et kalda-alad peavad olema puhke- ja virgestuseks avalikus kasutuses.

Üldplaneeringu ülesehitus on loodud kohakesksete otsuste toetamiseks. Olulisemate temade all seatavad tingimused on leitavad andmekihtides. Planeeringu esituskujuna on kasutusel kaardirakendus, mille abil on kõik andmekihid komplekselt kasutatavad, võimaldades erinevate valdkondade koosmõju tervikuna hinnata.

Linnavalitsus rõhutab, et üldplaneeringu eelnõu puhul on tegemist koostamisel oleva planeeringulahendusega, mis edasise planeerimismenetluse käigus täieneb ja täpsustub.

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 82 korraldab Tartu linn üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku.

Vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" koosneb Tartu linna üldplaneeringu eelnõu:

1. Seletuskirjast



2. Üldplaneeringu andmekihtidest, mis kuvatakse [kaardirakenduses](#).

KSH aruande eelnõu koosneb seletuskirjast ja selle lisadest.

