



**Reno Laidre**  
**Maavanem**  
**Tartu Maavalitsus**  
**Riia 15**  
**51010 TARTU**

19.06.2017 nr 9-3.2/UP-14-003

**Tartu linna üldplaneering 2030+ järelevalve**  
**teostamine**

Lugupeetud maavanem

Tuginedes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg-le 1 esitame Teile kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 23 alusel Tartu linna üldplaneeringu järelevalve teostamiseks.

**1. Planeering**

Üldplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Tartu linn. Tartu linna üldplaneering on koostatud Tartu Linnavolikogu 18. detsembri 2014. a otsusega nr 160 kinnitatud lähteseisukohtade kohaselt. Uue ülaplaneeringu koostamisele asuti selle tõttu, et kehtiv linna üldplaneering vajab ajakohastamist linnasisese asustuse suunamise, arhitektuuriliste, keskkonnakaitse, miljööväärtuslike alade, avaliku ruumi määramise, energeetika ja elanike mobiilsuse küsimustes. Samuti tuli üldplaneering siduda üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ määratud arengusuundadega, Tartu maakonna arengustrateegiaga 2014-2020 ja arengustrateegia Tartu 2030+ visioonidega. Planeeringualaks on Tartu linna haldusterritoorium.

Planeering koosneb seletuskirjast ja joonistest ning planeeringu juurde kuuluvad lisad. Kõik joonistel kajastatu ja seletuskirjas fikseeritu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneeringu raames on teostatud mitmeid alustöid ja uuringuid, mida arvestati planeeringu koostamisel. Planeering ei sisalda planeeringulahenduse väljatöötamiseks kasutatud materjale, kuna need ei sea tingimusi linna ruumiliseks arenguks ja seega neid ka ei kehtestata.

Planeeringulahendusega on antud linna ruumilise arengu põhimõtted, mille kohaselt toimub linna ruumiline planeerimine linnasüdamest lähtuvate erineva juhtfunktsiooniga maa-alade sektoriaalse arendamise kaudu, kus tasakaalustatult arvestatakse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega.

Erinevalt seni fikseeritud ruumilise arengu suundumustest rõhutatakse kesklinna arengu prioriteetsust, Maarjamõisa paremat sidumist kesklinnaga, ettevõtlustegevuse tihedamat integreerimist linna juba olemasolevasse hoonestuskeskkonda ning kortermajade eelistamist

eramupiirkondade planeerimisele seni hoonestamata aladel.

Üldplaneeringus on linna (ligi 39 km<sup>2</sup>) täpsemalt käsitletud asumitena – väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksustena, mille kohta antakse suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Planeeringu ajaline perspektiiv on tinglikult 20 aastat ehk sama ajahorisont, mis on võetud lähtekohaks arengustrateegias Tartu 2030.

Suuremad elamuehituspiirkonnad on kavandatud Raeremmelga tänava piirkonda, Ihaste tee 18 krundile, Raja 31a krundile, Ihaste tee äärne ala on ligemale kahe kilomeetri pikkuses kolmekorruseliste korterelamute maa, Jaamamõisa elamurajooni (muudetakse seni kavandatud eramute ala kortermajade alaks), Jänese 16a krundile (senine tootmismaa muudetakse kortermajade maaks), EUROPAN 9 võistlusalale, Teguri tn 55 krundile (TREFi tootmisterritoorium muudetakse osaliselt kortermajade maaks), Ränilinna (vastavalt Ränilinna linnaosa üldplaneeringule) ja Raadi linnaossa.

Linnaosade kohta kehtestatud planeeringutest integreeritakse linna üldplaneeringusse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 12 lg 2 p 1 kohaselt Tartu kesklinna üldplaneering (01.07.2016), Ränilinna linnaosa üldplaneering (26.06.2014), teemaplaneeringutest Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine (18.09.2014).

Üldplaneeringu koostamisel on üle vaadatud kõik linna miljööväärtuslikud alad, osadel aladel on tehtud ettepanek piiride muutmiseks või kaitsereežiimi lõpetamiseks. Hoonete liigitusest lähtuvalt on antud nõuded hoonete kordategemiseks, ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Samuti on määratletud nõuded uute hoonete ehitamiseks ja ajaloolise krundistruktuuri säilitamiseks.

Üldplaneering on suunatud olemasoleva rohevõrgustiku ja selle seisundi säilitamisele, looduskaitsealistest piirangutest tulenevalt suurendamisele ning toimimise parandamisele. Tulenevalt linna üldisest arengust on hinnatud olemasolevate ühenduste toimimist ja uute ühenduste rajamise vajadust. Samuti muudetakse elementide üldiseid rajamis-, kasutus- ja hooldustingimusi.

Tänavahaljastuse abil on rajatud ja kavandatakse mitmeid ühendusi, mis tugevdavad võrgu toimimist. Säilitades põhiolemuselt olemasoleva tänavahaljastuse (haljasalad ei kao ära seal, kus nad praegu on ja kõrghaljastus taasrajatakse selle eluea lõppemisel) ning rajades planeeritava tänavahaljastuse, võib võrgu ühendatuse lugeda piisavaks.

Traditsiooniliste rohealadega sarnaseid funktsioone aitavad täita ka linnaaiad ja üldplaneeringus on esmakordselt määratletud linnaaiandusega tegelemise maa-alad.

Üldplaneeringuga on kavandatud ohutu ja toimiv tänavavõrk. Eesmärgiks on liiklussujuvuse parandamine ja transpordist tulenevate negatiivsete mõjude leevendamine. Tartu linna tänavavõrgu käsitlemisel on lähtutud põhimõttest, et linna keskosas puuduvad perspektiivis põhitänavad ja kõige suurema autoliikluse koormusega tänavad on jaotustänavad. Määratud põhitänavate võrgustik tagab kiired ühendused linna asumite vahel ning annab võimaluse linna keskosa läbivat autoliiklust piirata, andes selleks ümbersõiduvõimaluse. Üldplaneering on kooskõlas seni põhjalikult arendatud jalgratta- ja jalgteede rajamise strateegiaga.

Linna ühistranspordivõrgustiku selgroo moodustavad planeerimisperioodi jooksul endiselt bussiliinid, kuid pikemas perspektiivis võib kaaluda ka trammiühenduse rajamist.

Energiatootmise fookus peab Tartus olema kaugküttel, jätkuvalt biomassil põhineval tootmisel ning võimaluste loomisel madala keskkonnamõjuga elektrienergia (sh soojuspumbad ja –salvestid) ja taastuvatel allikatel (nt päikeseküte, biogaas, biomass) põhineva energia tootmiseks. Oluline eesmärk ühisveevärgi arendamisel on veekäitluse süsteemi töökindluse suurendamine, Meltsiveski veehaardele alternatiivi loomine ja keskkonnariskide maandamine.

## **2. Keskkonnamõju strateegiline hindamine**

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p 2 kohaselt on üldplaneeringuga kavandatava osas läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Avalikustamisele suunati KSH aruanne, mille eelnõu koostas Skepast & Puhkim OÜ.

Mõjude hindamise tulemusena selgus, et valdavalt ei kaasne KSH hindamise aluseks olnud Tartu linna üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist negatiivset mõju loodus- ega sotsiaalmajanduslikule keskkonnale. Olulisemad leevendusmeetmed on Ropka silla ja selle ühendustee edasiarendamisel tehniliste lahenduste väljatöötamine koos Natura hindamise ja vajalike meetmetega ning erandi taotlemine Vabariigi Valitsuselt. Positiivsete mõjude poolest võib välja tuua mõjud kaitstavatele parkidele – planeeringuga kavandatav linna rohealade sidususe parandamine, rohealade suurem väärtustamine ning parkide elurikkust suurendavad majandamisvõtted võimaldavad parkide seisundit parandada.

## **3. Järelevalve**

KSH aruande kohta avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid, vastuväiteid ei esitatud ja KSH aruandes tehakse vajalikud parandused ning täiendused lähtudes kooskõlastatavate ametkondade märkustest. KSH järelevalvaja on Keskkonnaamet, kellele edastatakse KSH aruanne heakskiitmiseks.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitasid asjast huvitatud planeeringulahenduse kohta omapoolseid ettepanekuid ja vastuväiteid. Linn võttis laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad [Tartu Linnavalitsuse 22. mai 2017. a korraldusega nr 508](#).

Laekunud ettepanekutest lähtuvalt otsustati muuta planeeringulahendust kergliikluse, mitmete kruntide juhtotstarvete, miljööväärtuslike alade piiride, parkimispõhimõtete osas. Planeeringus otsustati mitte arvestada monorelsi kavandiga, trammitee osas otsustati jätkata hilisemalt teemaplaneeringuga.

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse seisukohtadele ning esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele on planeeringulahendus korrigeerimisel ning linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on esitanud vastava informatsiooni isikutele, kes ettepanekuid ja vastuväiteid esitasid.

Tartu Linnavalitsus otsustas [13. juuni 2017. a korraldusega nr 619](#) lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks korralduse lisas toodud arvestamata jäänud, osaliselt arvestatud ettepanekud ja vastuväited ning MTÜ Ihaste Seltsi ettepaneku asumipiiride muutmise osas.

Lisaks palume lugeda lahendamata planeeringuvaidluseks 15.03.2017. a Ilona Merzini poolt planeeringu avalikustamise käigus esitatud ettepanek mitte ette näha perspektiivse trammitee võimaliku asukohana Annelinnas praegust kaarjalt kulgevast jalakäijate tänavast (n-ö Anne tn pikendust). Linn andis 22.05.2017. a korraldusega selgituse, et trammitee täpne koridor

otsustatakse teemaplaneeringu koostamise raames, kuid Ilona Merzin saatis 25.05.2017. a täiendava kirja, et sellega ta ei nõustu ja palus antud küsimus lugeda planeeringuvaidluseks.

Planeeringu dokumendid asuvad linna kodulehel [www.tartu.ee/uldplaneering](http://www.tartu.ee/uldplaneering).

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jarno Laur  
abilinnapea

Jaanika Koppel  
736 1259 [jaanika.koppel@raad.tartu.ee](mailto:jaanika.koppel@raad.tartu.ee)