



TARTU VALLA ÜLDPLANEERING





TARTU VALLA ÜLDPLANEERING

2022



SISUKORD

Sissejuhatus	6
1. Üldplaneeringus kasutatud mõistete selgitused	8
2. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	12
2.1. Rahvastikuprotsessid	12
2.2. Keskkonnaväärtused	12
2.3. Arenguvision ja ruumilise arengu vajadused	13
3. Ruumilise arengu põhimõtted	14
4. Asustuse suunamine ja maakasutuse määramine	16
4.1. Tiheasustusega alad	16
4.2. Hajaasustusega ala	16
4.2.1. Elamuehitus	17
4.2.2. Ühiskondlikud hooned ja rajatised	18
4.2.3. Ettevõtlus	19
4.2.4. Puhkemajandus	20
4.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	21
4.4. Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine	22
5. Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused	23
5.1. Elamu maa-ala (E, EV, EK)	24
5.2. Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)	25
5.3. Segahoonestatav arenguala (S)	26
5.4. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä)	26
5.5. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)	27
5.6. Kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala (ÜK)	28
5.7. Haljasala (H)	28
5.8. Looduslik ala (LO)	29
5.9. Kalmistu maa-ala (K)	30
5.10. Supelranna maa-ala (PR)	30
5.11. Tehnoehitise maa-ala (OT)	30
5.12. Riigikaitse maa-ala (R)	31
5.13. Aianduse maa-ala (AM)	31
5.14. Liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (L)	31
5.15. Lennuvälja maa-ala (LL)	32
5.16. Sadama maa-ala (LS)	32
5.17. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)	33
5.18. Mäetööstuse maa-ala (TM)	33
6. Maakasutus- ja ehitustingimused teemade lõikes	36
6.1. Avalik ruum ja haljastus	36
6.2. Kultuuriväärtused	40



6.2.1. Kultuurimälestised	40
6.2.2. Militaarpärand	41
6.2.3. Pärandkultuuriobjektid	42
6.2.4. Miljööväärtuslik ala.....	42
6.2.5. Maaehituspärand ja XX sajandi arhitektuur	46
6.2.6. Arheoloogiatundlikud alad	46
6.3. Kaitstavad loodusobjektid.....	47
6.4. Väärtuslikud maastikud	49
6.5. Kaunid teelõigud ja vaated.....	54
6.6. Väärtuslikud põllumajandusmaad	55
6.7. Roheline võrgustik	56
6.8. Veekogud	59
6.8.1. Veesõidukite peatumiskohad.....	59
6.8.2. Paadikanalid	59
6.8.3. Kõrgveepiir ja korduva üleujutusega alad	60
6.8.4. Avalik juurdepääs kallasrajale.....	61
6.8.5. Ehituskeeluvööndi täpsustamine	61
6.8.5.1. Ehituskeeluvööndi vähendamine kehtestatud detailplaneeringutega	62
6.9. Maaparandussüsteemid	62
6.10. Tehniline taristu	63
6.10.1. Liikuvus ja transport.....	63
6.10.1.1. Linna lähiala tänavavõrgustik.....	65
6.10.1.2. Kergliiklus	67
6.10.1.3. Ühistransport	68
6.10.1.4. Parkimine.....	70
6.10.1.5. Avaliku kasutusega erateed	71
6.10.1.6. Kohalikud teed.....	71
6.10.1.7. Riigiteed	72
6.10.1.8. Raudtee	74
6.10.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	75
6.10.3. Sademevesi.....	76
6.10.4. Tuletõrje veevarustus	78
6.10.5. Kõrgepingeliinid.....	78
6.10.6. Taastuvenergia	79
6.10.7. Soojavarustus	83
6.10.8. Gaasivarustus	84
6.11. Keskkonnatingimused.....	84
6.11.1. Kliimamuutustega arvestamine	84
6.11.2. Müra	85
6.11.3. Radoon	87
6.11.4. Valgusreostus	87



7.	Üldplaneeringu elluviimine	89
7.1.	Sundvõõrandamise ja sundvalduse seadmine	89
7.2.	Maakonnaplaneeringute täpsustamine	90
7.3.	Ettepanek Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja muutmiseks.....	92
8.	KSH tulemustega arvestamine.....	93



SISSEJUHATUS

Tartu valla üldplaneeringu koostamine ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine (KSH) algatati Tartu vallavolikogu 22. veebruari 2018 otsusega nr 15. Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Tartu valla territoorium.

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on Tartu valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, selle alusel planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine. Üldplaneeringuga lahendatakse lähtuvalt valla ruumilistest vajadustest planeerimiseseaduse § 75 toodud ülesanded – maa-alade kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad.

Sidusate võrgustike (taristud, roheline võrgustik, puhkealad) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

Üldplaneeringuga määratud planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused on lahti kirjutatud juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes ning järgimiseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel, nii ehitusteatise ja ehitusloa kohustusega hoonete ehitamisel kui ka ehitusloakohustusega ehitiste ehitamise korral.

Üldplaneeringu seletuskirjas ja kaardirakenduses üldjuhul ei kajastata kõiki kitsendusi põhjustavaid objekte ja õigusaktidega määratud kitsendusi, mis on kajastatud Maa-ameti geoportaalis ja ruumiandmete registrites. Kitsendustega on arvestatud lahenduse väljatöötamisel.

Detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja maakorraldustoimingute läbiviimisel tuleb kitsendusi põhjustavate objektidega arvestada ja lähtuda asja- ja ajakohastest õigusaktidest ja nendest tulenevatest kitsendustest. Vastava seadusandluse muutumisel lähtutakse kitsenduste määramisel õigusaktist.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi KSH. KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH käigus hinnatavad asjaolud määrab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus. Mõjude hindamise tulemustega on arvestatud planeeringuala kasutus- ja ehitustingimuste määramisel, et leevendada tegevusega kaasneva võimalik negatiivset mõju ja/või häiringuid. Kokkuvõtva ülevaate mõjude hindamise tulemusel antud soovistest ja nendega arvestamisest annab KSH aruande ptk 5 ja seletuskirja ptk 8.

Valla ruumilised vajadused ja erinevad huvid selgitati välja koostöös kohalike elanike, maaomanike ja ettevõtjate ühiste arutelude käigus. Need olid aluseks valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste ning maakasutuse määramisel.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti kehtivatest maakonnaplaneeringutest¹, Tartu valla arengukavast ja sektorarengukavadest ning asjakohastest õigusaktidest. Üldplaneeringu

¹ Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, Jõgeva maakonnaplaneering 2030+.



eelnõu koostamise esimeses etapis viidi läbi asjakohased alusuuringud ja analüüsid – koolilaste tajukaardi uuring, rohestruktuuride analüüs, ettevõtluskeskkonna analüüs, liikuvus ning Piirissaare miljööala analüüs. Alusuuringute ja analüüside tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneering koosneb:

- seletuskirjast;
- kaardirakendusest.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad:

- KSH aruanne;
- alusuuringud ja analüüsid:
 - a. Tartu valla ettevõtluskeskkonna analüüs. Hendrikson&Ko OÜ, 2019;
 - b. Tartu valla koolilaste tajukaardi uuring. Hendrikson&Ko OÜ, 2019;
 - c. Tartu valla üldplaneering. Piirissaare miljööala analüüs. Hendrikson&Ko OÜ, 2020;
 - d. Tartu valla üldplaneering. Liikuvuse analüüs. Hendrikson&Ko OÜ, OÜ Positium, 2020;
 - e. Tartu valla rohestruktuuride analüüs. Hendrikson&Ko OÜ, 2020;
- menetluskohustusdokumentatsioon.

Planeeringulahendus (seletuskiri pdf kujul, teemakaardid, kaardirakendus, alusuuringud ja analüüsid) on leitav üldplaneeringu portaalist <http://hendrikson.ee/maps/Tartu-vald/>.

Üldplaneeringu koostamist konsulteeris ja keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson&Ko OÜ.

Kaane-fotod ja kujundus Hendrikson&Ko OÜ.



1. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTETE SELGITUSED

Abihoone	Põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, kelder, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms).
Ahelskõla	Õued paiknevad ühendusteede ääres, tavaliselt kahel pool teed. Õuede vaheline kaugus 100-200 m ja õuede vahele võib jääda põllu- ja heinamaid. Iseloomulikud on pikad ristkülikukujulised krundid.
Endine talukoht	Endiste talukohtade kasutuselevõtmise all mõeldakse endise taluõue (õuema) ja hoonestuse (kui on säilinud) kasutuselevõttu või endisele taluõuele uusehitise püstitamist, mitte terve katastriüksuse reserveerimist elamuehituseks.
Haguskõla	Õued paiknevad ühel või kahel pool küla läbivat teed, paari-kolmesaja meetri kaugusel nii teest kui üksteisest, kusjuures iga õue juurde viib peateelt kõrvaltee. Sageli on taluõued omavahel ühendatud veel piki põllu serva kulgeva teega.
Hajakõla	Õued paiknevad 1-3 kaupa korrapäraselt ja hajutatult põldude, karjamaade ja teiste kõlvikute vahel. Õued ei moodusta ühtset, põllumassiivist eralduvat külaala. Üksikelaanide kaugus pole üldjuhul üle 0,5-1 km. Territoriaalselt on hajakõlad üksteisest küllaltki hästi eraldatud.
Ehitusjoon	Hoonete paiknemise kaugus teest/tänavast või maaüksuse tee/tänavapoolsest piirist.
Hoonestuslaad (planeerimisseaduse mõistes)	Piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa alune pind, mille sisse loetakse hoone juurde kuuluv rõdu, lodža, varikatus. Hoonealuse pinna sisse loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ehitusloakohustuseta hoonete pinnad.
Kaksikeskus	Lähestikku paiknevad, funktsionaalselt omavahel seotud ja koos toimivad keskused, kus vastava taseme teenused tagatakse kahe keskuse koostöös.
Kaigkõte (kaigkõtteseaduse mõistes)	Soojuse tootmine ja võrgu kaudu jaotamine tarbijate varustamiseks soojusega kaigkõtteseaduste kaudu. Kaigkõtteseade on soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehniline süsteem, mille moodustavad soojuse tootmise, jaotamise ja tarbimise tehnilised vahendid ja nendega seotud ehitised.
Kergliikleja	Jalakäija ja jalgrattur. Jalgsi, jalgrattaga, rulluisude, ratastooli, tõukeratta ja tasakaaluliikuriga liikleja.
Kergliiklus	Jalgsi, jalgrattaga, rulluisude, ratastooli, tõukeratta ja tasakaaluliikuriga liiklemise üldnimetus.



Kergliiklustee	Kas jalgsi, jalgrattaga, rulluiskude, ratastooli, tõukeratta või tasakaaluliikuriga liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa.
Kohalik keskus	Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke põhiteenuseid ning tagab teenuste kättesaadavuse suurematest keskustest eemal paiknevates piirkondades. Need on keskused, mis võivad, kuid ei pruugi olla oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks.
Kompaktse iseloomuga hoonestusalad hajaasustusega alal	Alates neljast hoonestatud õuemaast koosnev hoonetegrupp. Hooned paiknevad ja/või rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad võivad olla liidetud ühiste tehnovõrkudega.
Krundi koormusindeks	Krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Nt 4 korteriga korterelamu krundi suurus peab olema vähemalt 600 m ² , kui koormusindeks on 150. Koormusindeksi eesmärk on tagada piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse säilimine.
Kõnnitee	Jalakäija, robotliikuri ja kergliikuriga liiklemiseks ettenähtud ja äärekiviga või muul viisil sõiduteest või jalgrattateest eraldatud teeosa.
Kulissihaljastus	Ühe- või kahepoolne puude ja/või põõsaste rida, keskkonna atraktiivsuse tõstmiseks rajatav maanteede äärne haljastus või tänavahaljastus.
Lauter	Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata.
Lähikeskus	Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke lihtteenuseid. Kohaliku keskusega võrreldes pakub suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid on oluline üksikute kohalike põhiteenuste pakkumisel.
Oluline keskkonnamõju (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimis-süsteemi seaduse mõistes)	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
Paadisild	Rajatis paatide sildumiseks ja hoidmiseks, statsionaarne või ujuvrajatis. Paadisilla juurde võib kuuluda ka slipp, moodustades paadisadama.
Ridaküla	Õued paiknevad ühendusteede ääres, tavaliselt ühel pool teed. Õued moodustavad kompaktse ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala. Iseloomulikud on pikad ristkülikukujulised krundid.
Riigikaitseline ehitis (ehitusseadustiku mõistes)	Kaitseministeeriumi valitsemisala või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev ehitis, sealhulgas riigikaitseline tee.
Roheala	Loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega alad tiheasulates, mille hulka kuuluvad pargid ja haljasalad, elamualade haljastud, avalike asutuste haljastud, looduslikud või poollooduslikud alad (metsad, niidud, märgalad, veealad, rannad), haritavad maad, kalmistud, rohekoridorid,



	postindustriaalsed jäätmaad ja rikutud alad ning puhvertsoonid, mis ümbritsevad liiklus-, tööstus-, põllumajandus- ja kaitsealasid. Linnahaljastus. K. Tuul, 2009.
Roheline võrgustik (planeerimisseaduse mõistes)	Eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tuumikaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Eesmärgiks on elurikkuse kaitse, kliimamuutuste leevendamine ja rohemajanduse edendamine.
Sadam (sadamaseaduse mõistes)	Veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala koos sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitistega. Sadamad peavad olema kantud sadamaregistrisse.
Slipp	Spetsiaalne rajatis paatide veeskamiseks.
Sumbküla	Iseloomulikuks jooneks on ühtne, kõigist kõlvikutest selgelt eralduv ala, kuhu on koondunud kõik (või peaaegu kõik) avarad, korrapäratu hoonestusega õued koos juurdekuuluvate aiamaadega.
Taskupark	Väike, kuid multifunktsionaalne ja laiale üldsusele ligipääsetav park/ala. Kuigi taskupargid võivad olla väikese pindalaga, on nende rajamisel märksõnaks rohelus, õues puhkamise koht/võimalus (vahel ka lastele mängukoht).
Tiheasustusega alad	Linnalise iseloomuga alad, mida iseloomustab hoonestuse kompaktsus, tänavaruum, ühised tehnovõrgud ja funktsioonide mitmekesisus. Tiheasustusala kujutab endast terviklikku elukeskkonda, kuhu koonduvad erinevad huvid ja tegevused ning kus maakasutus on seetõttu intensiivsem.
Tuulepark	Vastavalt 09.10.2015 jõustunud Vabariigi Valitsuse määrusele "Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri" üle 30 m kõrgustest tuulikuteest koosnev tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri” tähenduses.
Tänavküla	Planeeritud tee ja korrapäraselt otse tänava äärde paigutatud õuede ja hoonetega, kuna kõik aiamaad jäävad õuede taha.
Tööstusala	Ühe krundina või eraldiseisvate kruntidena maakatastrisse kantud ning ühtse taristu kaudu ühendatud maa-ala, milliste ehitusõigusega katastriüksus(t)e sihtotstarve on vähemalt 50% ulatuses tootmismaa, millel paikneb või kavatakse edaspidiselt vastavalt planeeringule välja ehitada funktsionaalselt koos toimiv ehitistest koosnev ehituslik kompleks ja millel viljeletakse või hakatakse planeeringu kohaselt viljelema mõnda tööstusharu.
Väiketuulik	Elektriseade, mis muundab tuuleenergiat elektrienergiaks tarbija vahetus läheduses.
Õuemaa	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuemaa ulatus on fikseeritud Eesti topoloogilises andmekogus.



Öko-/kogukonnaasum	Järgitakse ökoloogilist ehk rohelist elustiili, iseloomulik on maalähedus ja sotsiaalne koostöö ning ühiskasutuses oleva maa/metsa olemasolu. Asumi teke eeldab kogukonna poolset valmisolekut kogukonda teenindava sotsiaalse- ja tehnilise taristu rajamiseks või tuleb asukoha valikul arvestada olemasoleva taristuga.
Ökoton	Kahe ökosüsteemi (või koosluse) vaheline siirdeala (piiriala). Ökotonid on nt veekogu kaldavöönd (veeökosüsteemi ja maismaa ökosüsteemi siirdeala), metsaserv (metsa ja niidu siirdeala).
Ökosüsteem	Ala elustik koos selle aineringe komponentidega.



2. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Tartu valla üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel lähtuti:

- valla keskkonnaväärtustest;
- väljakujunenud asustusstruktuurist ja keskuste võrgustikust;
- väljakujunenud hoonestuslaadist;
- olemasoleva elu- ja ettevõtluskeskkonna iseloomust;
- traditsiooniliselt avalikus kasutuses olevate puhkealade paiknemisest;
- eesmärgist luua valla eripärast lähtuv terviklik ruumilahendus.

2.1. RAHVASTIKUPROTSESSID

Valla elanike arv on viimase viie aasta jooksul püsinud suhteliselt stabiilne, kuid rahvastikuprotsessid on valla piirkondade lõikes olnud erinevad. Rahvaarvult kasvavad² on Tartu linna lähiala (*edaspidi linna lähiala*)³ asulad.

Valla piires eristuvad n-ö suvituspiirkonnad, kus elanike arv kasvab suveperioodil (Piiressaare, ka Laeva ja Maarja-Magdaleena kandidid)⁴.

Tartu valla ruumilise arengu kavandamisel lähtutakse eeldusest, et rahvaarv jätkuvalt kasvab eelkõige linna lähialal ja keskustes. Eesmärk on mujal valla territooriumil säilitada rahvaarv vähemalt tänasel tasemel ja luua eeldused selle kasvuks pikemas perspektiivis.

Üldplaneering loob eeldused rahvaarvu kasvuks tasakaalustatud ja hästi toimiva elukeskkonna planeerimise kaudu.

Tartu valla elanike arvu kasvu toetab enim Tartu linna lähedus ja sellega seotud valglinnastumine.

2.2. KESKKONNAVÄÄRTUSED

Keskkonnaväärtustest lähtumine tagab valla eripäraga arvestamise maakasutuse ja ehitustegevuse suunamisel.

Tartu valla keskkonnaväärtused on looduslikud, kultuurilised, majanduslikud ning sotsiaalsed nähtused, objektid ja alad:

- logistiliselt hea asukoht – Tartu linna lähedus;
- eriilmelised ja eri kultuuritaustaga (elu)piirkonnad;

² Põhjalikum ülevaade rahvastikuprotsessidest on leitav dokumendist „Tartu valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus“. OÜ Hendrikson&Ko, 2019.

³ Tartu linna lähialana käsitletakse Vahi-Raadi-Tila-Kõrveküla piirkonda.

⁴ Tartu valla liikuvuse analüüs mobiilpositsioneerimise andmete baasil. OÜ Positium, 2020.



- kaunis ja mitmekesine looduskeskkond – vooreline maastik, järved, jõed, metsad, rohe- ja pargialad;
- puhkamiseks, sportimiseks, vaba aja veetmiseks sobilikud alad ja objektid – majutusettevõtted, teada-tuntud turismiobjektid;
- ajaloolis-kultuuriliselt ja looduskaitseliselt väärtuslikud objektid ja alad;
- mitmekesine ja toimiv ettevõtluskeskkond – stabiilsed ettevõtted, erinevate majandusharude esindatus, põllu- ja metsamajandus, loomakasvatus;
- valda läbivad transpordikoridorid – raudtee, riiklikul tasandil olulised põhimaanteed.

2.3. ARENGUVISIOON JA RUUMILISE ARENGU VAJADUSED

Tartu valla areng lähtub valla arengukavas kokkulepitud visioonist. Tartu valla visioon on järgmine:

Tartu vallas on välja arendatud kõikidele elanikele aktiivne elukeskkond, tagades kõrge elukvaliteedi, ettevõtliku maailmavaate ja looduskeskkonnast tuleneva säästliku mõtteviisi.

Tartu valla **ruumilise arengu vajadused** lähtuvad keskkonnaväärtuste ja mitmekesise looduskeskkonna säilitamise, inimsõbraliku elu- ja ettevõtluskeskkonna loomise ning eriilmeliste piirkondade jätkusuutliku edasiarendamise põhimõttest.

Olulisemateks ruumilisteks vajadusteks on:

- säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustusstruktuuri;
- anda täpsem lahendus maakasutus- ja ehitustingimuste, sh haljastuse ja taristu osas, linna lähialal;
- soodustada ettevõtluse teket ja elamuehitust valla erinevates piirkondades;
- kujundada kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond kooskõlas looduskeskkonnaga;
- planeerida kvaliteetset avalikku ruumi, sh sidus rohe- ja puhkealade ning kergliiklusteede võrgustik.



3. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud rahvastikuprotsessidega, keskkonnaväärtustega ja valla ruumilise arengu vajadustega. Samuti üldisemate ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustega maakonna tasandil.

Väljakujunenud asustusstruktuur ja keskuste võrgustik säilib ja areneb edasi. Arvestades rahvastikuprotsesse ja -prognoose, hõlmatakse uusehitistega eelkõige linna lähiala.

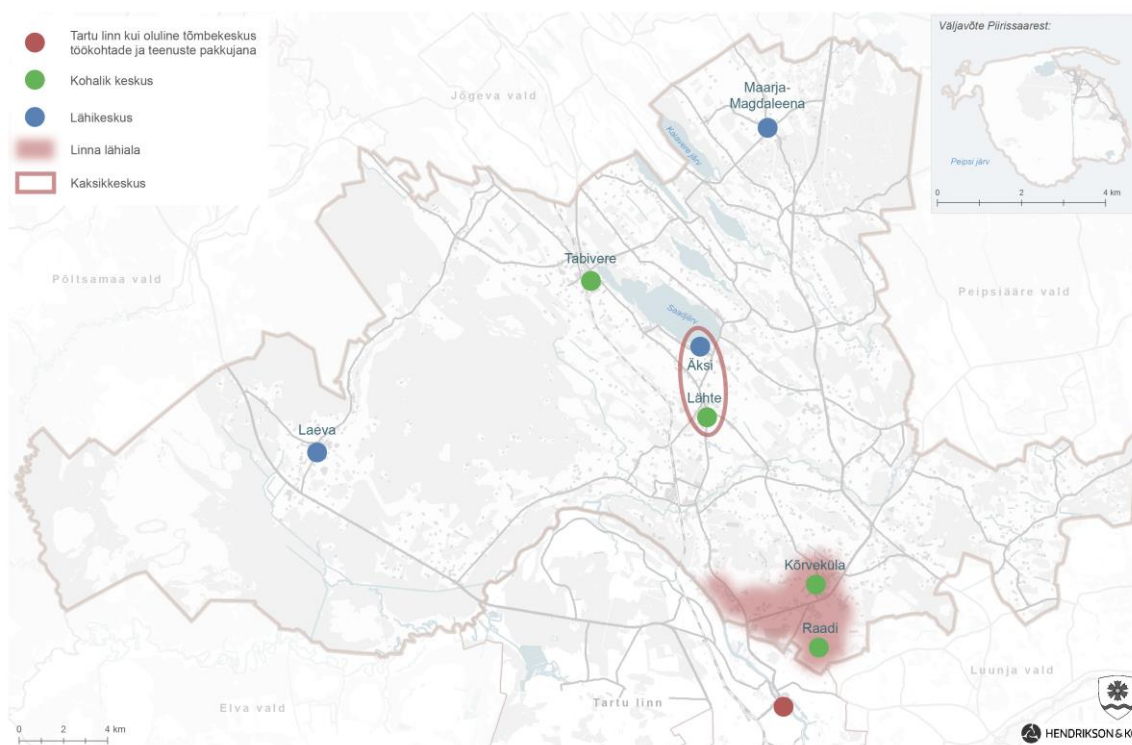
Keskustes säilitatakse olemasolevad teenused, neid parendatakse ja luuakse juurde, et tagada keskuste elujõulisus ja teenuste kättesaadavus elukoha lähedal. Kohaliku keskusena arenevad edasi **Kõrveküla ja Tabivere, kaksikeskusena Lähte-Äksi**. Perspektiivis kujundatakse uueks kohalikuks keskuseks **Raadi. Laeva ja Maarja-Magdaleena** jäävad lähikeskusteks.

Planeerimisel lähtutakse kohapõhistest väärtustest. Kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonna loomisel järgitakse inimsõbraliku väliruumi kujundamise põhimõtteid. Mitmekülgne maakasutus linna lähialal ja mujal keskustes tagab erinevate teenuste ning töökohtade kättesaadavuse, kvaliteetse avaliku ruumi, sh rohe- ja puhkealade olemasolu, elukoha lähedal. Liikuvuskeskkonna kujundamisel integreeritakse erinevad liikumisviisid, jalakäijatele ja kergliiklejatele luuakse turvalised ja mugavad liikumisvõimalused ja ühendused. Kvaliteetne ja turvaline elukeskkond ning hästi ligipääsetav avalik ruum arvestab nii vananeva elanikkonna kui erivajadustega inimeste vajadusi ehk lähtutakse planeerimisel universaalsidaini põhimõttest.

Äri- ja tootmistegevus suunatakse eelkõige üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbega maa-aladele. Need on juba toimivad ettevõtluspiirkonnad, kus on olemas tehniline taristu või asuvad need logistiliselt soodsas asukohas. Vähendamaks sundliikumisi on ettevõtlus, **sh puhkemajandus**, lubatud ka mujal valla territooriumil.



Tartu valla üldplaneering



Skeem 3.1. Erineva tasandi keskused ja nende paiknemine.



4. ASUSTUSE SUUNAMINE JA MAAKASUTUSE MÄÄRAMINE

Ruumilise planeerimise eesmärk on luua eeldused tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse ning kvaliteetse elu- ja ehitatud keskkonna kujundamiseks.

4.1. TIHEASUSTUSEGA ALAD

Tiheasustusega alad⁵ on Raadi alev, Kõrveküla, Tabivere, Äksi, Lähte ja Vahi alevik ning Laeva, Maarja-Magdaleena ja Tila küla üldplaneeringuga määratud piirides. Tiheasustusega alade piirid on kantud kaardirakendusse.

Tiheasustusega aladel kehtivad maa-alade kasutus- ja ehitustingimused vastavalt juhtotstarbele. Lisaks tuleb järgida teemavaldkondade lõikes ptk 6 toodud põhimõtteid ja tingimusi (nt *Avalik ruum ja haljastus*, *Tehniline taristu* jt).

Väljaspool tiheasustusega alasid toimub ehitustegevus hajaasustusega ala põhimõtete alusel, tingimusi vt ptk 4.2.

4.2. HAJAASUSTUSEGA ALA

Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega alasid, kus on iseloomulik hajus asustumuster.

Hajaasustusega alana⁶ on määratletud suurem osa valla territooriumist. Asustuse suunamisel, maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on eesmärk säilitada maatulundusmaa põllu- ja metsamajanduslik kasutus.

Hajus asustumuster hõlmab ka väiksemaid, **kompaktse iseloomuga hoonestusalasid**, kus on määratud maakasutuse juhtotstarbed ning ehitamisel kehtivad maa-ala juhtotstarbele vastavad kasutus- ja ehitustingimused. Kompaktse iseloomuga hoonestusalade piirid on kantud kaardirakendusse.

Üldjuhul hajaasustusega alal juhtotstarvet ei määrata. Juhul, kui juhtotstarve vastava värviga on määratud (nt äri- ja tootmismaad põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ääres Valmaotsa külas, kompaktse hoonestusega alad), tuleb järgida ptk 5 vastava juhtotstarbe kohta toodud tingimusi.

⁵ Vahi, Raadi, Tila ja Kõrveküla on Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ määratluses Tartu linnapiirkonda (Tartu linn koos külgnivate valla linnapiiri äärse osaga) kuuluvad linliku struktuuriga alad (kõrvuti paiknevatest kruntidest ja nende vahelistest teedest-tänavatest ning haljasaladest koosnev maakasutus). Tabivere ja Maarja-Magdaleena on Jõgeva maakonnaplaneeringu 2030+ määratluses linnalise asustusega alad (linnaliku iseloomuga alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad).

⁶ Maakonnaplaneeringute mõistes maaline piirkond.



Lisaks käesolevas peatükis määratud tingimustele tuleb järgida teemavaldkondade lõikes ptk 6 toodud põhimõtteid ja tingimusi (nt *Avalik ruum ja haljastus*, *Tehniline taristu* jt).

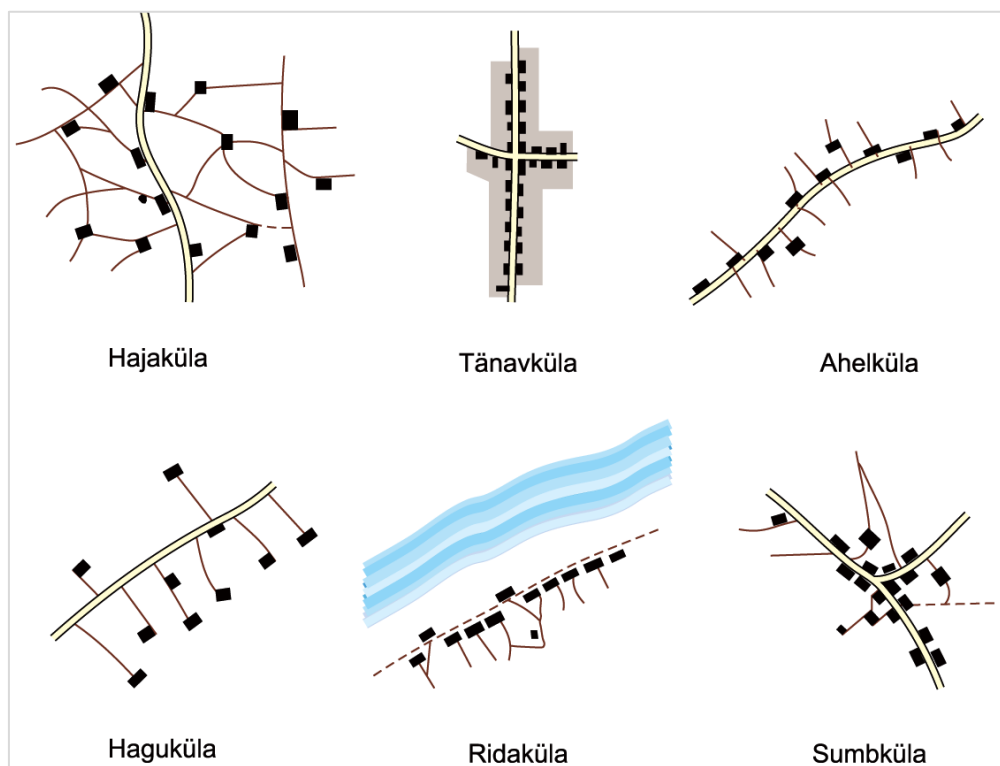
Sõltumata ehitise kasutusotstarbest (elamu, ühiskondlik hoone, ettevõtlushoone vm) tuleb:

1. väärtuslikule maastikule ehitamisel järgida väärtusliku maastiku eripära arvestavate ruumilise arengu tingimustega, vt ptk *Väärtuslikud maastikud*;
2. väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel järgida väärtusliku põllumajandusmaa sihipärase kasutuse säilimiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimusi, vt ptk *Väärtuslikud põllumajandusmaad*;
3. roheline võrgustikuga kattuvalt järgida roheline võrgustiku toimimise ja sidususe tagamiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimusi, vt ptk *Roheline võrgustik*;
4. arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega.

Tingimused erineva kasutusotstarbega ehitiste püstitamiseks hajaasustusega alal, kus juhtotstarvet ei ole määratud, on toodud alapeatükkides 4.2.1–4.2.4.

4.2.1. ELAMUEHITUS

Hajusale asustustrile omaselt esineb vallas erinevaid külatüüpe või on külad oma suurusest tingitult segatüüpi külad.



Skeem 4.2.1.1. Eesti külatüübid. Allikas: Eesti Entsüklopeedia, http://entsyklopeedia.ee/artikkel/eesti_asustus1.



Väljaspool üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega maa-ala, tuleb elamute püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

1. olulisim tingimus on arvestada hoone asukohas väljakujunenud keskkonda (külatüüpi), sh hoonestuslaadi – hoonete paigutust põllu- ja metsamassiivide ning teede suhtes, traditsioonilisi ehitusmahtusid ja -materjale, hoonete kõrgust, arhitektuurseid lahendusi jne;
2. soovitavalt võtta eluasemekoha rajamiseks eelkõige kasutusele endised talukohad;
3. lubatud on:
 - a. üldplaneeringu kehtestamise hetkel maakatastris registreeritud hoonestamata maatulundusmaa ja/või elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse hoonestamine eluhoone (väikeelamu) ja elukondliku funktsiooni toetavate abihoonetega, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisele ja kujadele vms) ning käesoleva planeeringuga määratud tingimusi;
 - b. olemasolevate kompaktse iseloomuga hoonestusalade (kehtestatud detailplaneeringutega moodustatud elamugrupid, aiandusühistud) laiendamine vastavalt väljakujunenud krundijaotusele ja iseloomule 1/3 mahu;
 - c. maastikku sobivuse korral olemasolevate ja/või jagamise teel moodustatavate katastriüksuste õuemaade koondamine nii, et tekib kuni kolmest väikeelamust ja nende juurde kuuluvatest abihoonetest koosnev hoonegrupp. Hoonegruppide omavaheline kaugus võib olla erinev, arvestades piirkonnas välja kujunenud tavasid;
 - d. maastiku sobivuse korral tervikliku ja läbimõeldud mudeli alusel öko-/kogukonnaasumi rajamine alternatiivsete eluviiside toetamiseks. See tähendab, et katastriüksusele võib ehitada ka seda jagamata mitmeid elamuid ja elukondliku funktsiooni toetavaid abihoooneid. Katastriüksuse jagamisel ei kohaldu üldplaneeringuga määratud minimaalne krundi suurus, krundi suurus määratakse detailplaneeringuga;
4. hoonete kõrgus üldjuhul kuni 9 m mõõdetuna maapinnast katuseharjani; põhjendatud juhtudel on lubatud kõrgemad hooned;
5. piirdeaedade püstitamisel järgida hoone asukohas väljakujunenud tavasid piirete kõrguse ja materjalikasutuse osas. Läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele), läbipaistmatuid piirdeaedu võib rajada põhjendatud juhul, nt tolmu ja müra kaitseks. Haljaspiirete rajamisel kasutada traditsioonilisi puu- ja pöösaliike;
6. Piirissaarel tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada väljakujunenud elukeskkonna ja kultuuriruumi säilitamiseks seatud tingimustega, vt ptk *Miljööväärtuslik ala*.

4.2.2. ÜHISKONDLIKUD HOONED JA RAJATISED

Väljaspool üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega maa-ala, tuleb ühiskondlike hoonete ja rajatiste püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

1. uushoonestus peab hoone asukohas väljakujunenud keskkonda sobituma;
2. terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus säilitada;
3. eelistada ühiskondlike hoonete kavandamisel alasid, mis ei asu suure koormusega maanteedel, tootmisaladel või potentsiaalselt ohtlike ettevõtete (nt tanklad) vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid (nt transpordivoo suunamine kaugemale, sh rasketehnika liikluse



- suunamine/piiramine; võimalusel mänguväljakud jms planeerida teest/tootmishoonest võimalikult kaugemale; kõrgema ja tihedama haljastuse (nt heki) rajamine tee ja objekti vahele teel lähtuvate keskkonnakahjulike mõjude vähendamiseks);
4. ühiskondliku hoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb väliruum kujundada inimsõbralik ja erinevate kasutajagruppide vajadusi arvestav – tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklastest.

4.2.3. ETTEVÕTLUS

Väljaspool üldplaneeringuga määratud juhtotstarbega maa-ala, tuleb ettevõtluse arendamisel arvestada järgmiste tingimustega:

1. tootmistegevuse arendamine on eelistatud:
 - a. juba tegutsevatel tootmis(tööstus)aladel või nendega vahetult piirneval alal;
 - b. maakatastris registreeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maal;
 - c. kasutusest väljas olevatel endistel tootmisterritooriumitel (põllumajandushooned, töökojad vms), mille taaskasutusse võtmine tootmisalana on otstarbekas (juhul, kui läheduses ei asu tundlike alasid) tulenevalt nt taristu olemasolust ja/või logistilisest asukohast;Tootmishoonete püstitamine väljaspool nimetatud alasid vastavalt alljärgnevatele tingimustele on lubatud ja ei ole üldplaneeringut muutev;
2. suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine;
3. ettevõtlusega kaasnev transport suunata võimalusel tundlikest aladest (elamud, üldkasutatavad alad) kaugemalt mööda;
4. rajada haljastust, sh vajadusel haljaspuhvid ettevõtlusalade ja tundlike alade vahele, kasutades looduspõhiseid lahendusi (nt niidutaimestik, puud ja põõsad). Arvestada, et haljastuse laius puhvertsoonina toimimiseks on üldjuhul minimaalselt 30–50 m;
5. ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte rajamisel tuleb selle asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohuala kattumist tundlike aladega. Ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel riigimaanteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
6. uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest;
7. puhkemajanduslik ettevõtlus (sh loodus-, vee- ja jahiturism) on soovitud eelkõige kõrge puhkeväärtusega piirkondades nagu veekogude kaldaalad, looduskaunid kohad, väärtuslikud maastikud (vt ka ptk *Haljasala, Väärtuslikud maastikud*). Kattumisel kaitstavate loodusobjektidega tuleb arvestada ala kaitse-eesmärke.

Kasutusest väljas olevad endised tootmisterritooriumid võib kasutusse võtta mõnel muul, piirkonda sobival otstarbel (nt ühiskondlikul eesmärgil vm).



4.2.4. PUHKEMAJANDUS

Puhkefunktsiooni hajaasustusega alal täidavad eelkõige külaplatsid, erinevad liikumisrajad (tervise-, matka- ja suusarajad vms), veekogude kaldaalad, osaliselt riigimetsad, kohalikul tasandil väärtustatud (nt kultuuripärandiga seotud) alad ja objektid ning osaliselt riiklikul tasandil kaitstavad alad ja objektid (nt ajaloolis-kultuurilise väärtusega loodusobjektid).

Tingimused puhkemajanduse arendamisel:

1. puhkeala arendamisel rajada vajalikul määral taristut arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi – rajada mänguväljak, varustada alad istepinkidega, lõkketegemiseks sobivates kohtades valmistada ette lõkkekohad, lahendada valgustus, prügimajandus, vajadusel (suuremate puhkealade korral) parkimine jms;
2. mänguväljaku rajamisel lähtuda heast ehitustavast ja erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad – vajadustest (lisaks atraktsioonidele paigutada mänguväljaku juurde istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused vms). Mänguväljakud peavad võimaldama mitmesuguseid tegevusi, soodustama loovust ning moodustama osa positiivsust loovast keskkonnast, olema esteetilised ja hooldatud;
3. puhkealale võib vajadusel püstitada puhkemajanduslikku teenust osutavaid hooneid (kohvik, hooajalised müügikohad, sporditarvete laenutus või -hoidla vms) ja rajatise (seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrada koos valgustusega, paadisild, supluskoht vms). Lubatud on maastikukujundus ja -planeerimine ala väärtusi (kaitstavate loodusobjektidega kattumisel ala kaitseväärtusi) kahjustamata;
4. hoonete asukoha täpsemal määramisel vaadelda puhkeala tervikuna, arvestades ümbritsevat maastikku ja puhkeala eesmärki. Soovitav on kasutada looduslikke materjale ja luua atraktiivne arhitektuurne ja maastikukujunduslik terviklahendus;
5. liikumisradade (terviserajad, matkarajad, suusarajad vms) täpsemal ja/või täiendaval planeerimisel, projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb koostöös maaomanikega leida radadele sobivaim, keskkonda säästvaim tehniline lahendus.⁷ Lähtuda asukoha looduslikest tingimustest, kultuuri- ja loodusväärtuslike objektide paiknemisest, vaadetest märgilistele objektidele jne. Emajõe kalda-aladel radade rajamisel tuleb säilitada sealne looduslik olemus, tagades samas sildade, panduste ja täitematerjalidega ning välisvalgustusega radade läbitavuse kergliiklusele;
6. hoonete ja rajatiste, sh rajatavate liikumisradade kattumisel kaitstavate loodusobjektidega arvestada nende täpsemal planeerimisel kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärgiga, st tegevus ei tohi kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või seisundit. Ehitiste püstitamisel või paigaldamisel tuleb teha vajadusel koostööd kaitseala valitsejaga;
7. avalikult kasutatavate veekogude kallasradasid ei tohi piirdeaedadega tõkestada.

⁷ Liikumisradade planeerimine ei eelda alati tee (nt laudtee pinnase kaitseks ja liikumise hõlbustamiseks) ehitamise vajadust, kuna radadena võib kasutada ka looduslikke teid ja -radu.



4.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimismenetluse tagada arendatava keskkonna parem kvaliteet ja saavutada ühiskondlik kokkulepe.

Valdaval osal valla territooriumist ei ole kehtivast planeerimisest tulenevalt detailplaneeringu koostamine nõutud. Üldjuhul on ehitamise aluseks projekteerimistingimused. Maa sihtotstarbe muutmine toimub vastavalt õigusaktidele.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad vastavalt planeerimisest tulenevalt on Raadi alev ja Kõrveküla, Tabivere, Äksi, Lähte ning Vahi alevik.

Lisaks on detailplaneeringu koostamine nõutav valla territooriumil:

1. elamute, äri- ja tootmishoonete püstitamise eesmärgil katastriüksuse jagamine neljaks ja enamaks hoonestatavaks katastriüksuseks;
2. öko-/kogukonnaasumi rajamiseks;
3. olulise keskkonnamõjuga tootmistevõime kavandamiseks (välja arvatud ala kasutusele võtmine mäetööstusmaana või turbatööstusmaana);
4. ohtliku ja suurõnnetusohuga ettevõtete rajamiseks;
5. uute väikesadamate kavandamiseks Peipsiveere loodus- ja linnualal.

Võttes arvesse ala keskkonnatingimusi ja olemasolevat olukorda (toimivate paadisadamate olemasolu), tuleb Vooremaa järvede loodusalal ja linnualal kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust juhul, kui paadisadamate edasiarendamisel väikesadamateks kavandatakse uusi hooned ja/või rajatise olulises mahus ja tegevusega võib kaasneda ala olulise mõjutamise võimalus või oht.

Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul alata detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida planeerimisest tulenevalt ei ole ette nähtud.

	Tiheasustusega alad - Raadi alev Kõrveküla, Tabivere, Äksi, Lähte, Vahi alevik Laeva, Maarja-Magdaleena ja Tila küla üldplaneeringuga määratud piirides ⁸	Hajaasustusega ala	
		Kompaktse hoonestusega alad	Hajaasustus väljaspool kompaktse hoonestusega alasid
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Alevi ja aleviku piirides üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-le	Puudub, kui järgitakse ÜP- ga määratud tingimusi	Puudub, kui järgitakse ÜP-ga määratud tingimusi

⁸ Tiheasustusega alade piiritlemisel lähtuti hoonestuse kompaktsusest (olemasolevast ja ehitatavast hoonestusest), mis võimaldab rajada ühtseid tehnovõrke ja välja arendada linnalise iseloomuga ehitatud keskkonda. Seetõttu ei ühti tiheasustusega alade piirid asulate piiridega.



Projekteerimis- tingimused (PT)	Külade tiheasustusega alade piires üldjuhul PT. Alevi ja alevike piires üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-le	Üldjuhul PT	Üldjuhul PT
------------------------------------	--	-------------	-------------

4.4. IDEE- VÕI ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMINE

Raadi terviklik ja tihe linnaline keskkond (kaardirakenduses vastavalt tähistatud) on ala, kus idee- ja arhitektuurivõistluse korraldamine (või muu võistlusvormi kasutamine) otsustatakse iga kord projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus. Idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine on vajalik parima lahenduse leidmiseks linnaruumi planeerimisel.

Kavandatav linnaruum peab olema atraktiivne ja arhitektuurselt kvaliteetne ning elukeskkonda kui tervikut väärtustav. Eesmärgiks on turvaline, hästihoitud ja kõrge ehituskunstilise tasemega elukeskkonna loomine. Ehitised peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Ideevõistluse eesmärk on leida alale parim ruumiline terviklahendus ala kasutuse, teede võrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse osas.

Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele/alale parim võimalik arhitektuurne/linnaehituslik lahendus, millega minna edasi detailplaneerimis-/projekteerimisprotsessis.

Mujal linna lähialal **tuleb kaaluda** arhitektuurivõistluse vajadust:

1. suuremate arenduste puhul;
2. hoone kavandamisel, mille kõrgus on enam kui kolm korrust;
3. suuremate ühiskondlike hoonete kavandamisel;
4. juhul, kui esineb oluline avalik huvi;⁹
5. kavandatava hoone mahud eristuvad märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast;
6. avalike puhke- ja/või haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel.

⁹ Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.



5. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED JA E HITUSTINGIMUSED

Üldplaneering määrab **maakasutuse juhtotstarbe ja ehitustingimused**. Juhtotstarbega maa-alade piirid, nende ulatus ja paiknemine täpsustub detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise **valdav otstarve (vähemalt 51% peab vastama juhtotstarbele), mis määrab selle kasutamise põhisuuna määratletud piirkonnas**.¹⁰ Näiteks määratakse üldplaneeringuga väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alad (*joonisel tähistatud EV*) tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist. See tähendab, et maa-alale võib lisaks planeerida ka kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlike hooneid, haljasalasid või parkmetsa, mänguväljakuid ning muud sobivat maakasutust, sh infrastruktuuri, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda.

Kui kõrvalotstarbeline hoonestus ei ole lubatud või on see piiratud, on vastav tingimus seletuskirja tekstiossa lisatud.

Osale maa-alast on määratud mitu kasutusotstarvet, n-ö segafunktsioon. Näiteks elamu-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning ühiskondliku hoone maa-ala (*kaardirakenduses tähistus maa-alal E Ä AA või EK Ä*). Lubatud juhtotstarve on märgitud kaardirakenduses konkreetse ala sisse. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. St, kogu maa-ala võib tulevikus kasutusele võtta kas elamualana, või ärilisel otstarbel või ühiskondlikul eesmärgil või nii ühel kui teisel nimetatud otstarvetest. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi.

Üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. **Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ja ehitustingimused on aluseks edaspidisel täpsemal planeerimisel** – detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel, nii ehitusteatisel ja ehitusloakohustusega kui ehitusloakohustusest ehitiste püstitamisel. Kuni kavandatu elluviimiseni saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Üldplaneering määrab **miljöövääruslikuks alaks Piirissaare** hoonestatud ja hoonestatavad küla osad, kus olemasolevate hoonete renoveerimisel ja uute püstitamisel tuleb arvestada väljakujunenud elukeskkonna ja kultuuriruumi säilitamise vajadusega. **Miljööväärusliku ala kasutus- ja ehitustingimusi täpsustab ptk Miljöövääruslik ala.**

EHITUSTINGIMUSED TIHEASUSTUSEGA ALADEL

Põhihoone aknad ja ukSED peavad asetsema tänava/tee poolSEL küljel. Sisepääsud peavad olema otse tänavalt/teelt kergesti kättesaadavad, akendeta seinad ei ole tänava ääres üldjuhul lubatud.

¹⁰ Maa-ala piiritlemisel lähtutakse maa-alast kui loogilisest ruumilisest tervikust. Maa-ala võib olla piiritletud teede, veekogude ja/või teise juhtotstarbega maakasutusega aladega.



Hoonete välispinnale kavandatavad **tehnoseadmed** (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi antennid jms) peavad olema üldjuhul paigaldatud avalikust tänavaruumist mittevaadeldavas asukohta. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

Korterelamu mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak (eelkõige arvestades väikelastega) või lahendada korterelamugruppide ühise mänguväljakuna.

Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusala peavad olema avalikust ruumist mittenähtaval asukohal.

Alljärgnevat alapeatükki on juhtotstarvete lõikes ära toodud hoonestamise ja piirete rajamisega seotud tingimused. Arendus- ja ehitustegevusel tuleb järgida lisaks ptk 6 toodud põhimõtteid ja tingimusi (nt *Avalik ruum ja haljastus*, *Tehniline taristu* jt teemad).

5.1. ELAMU MAA-ALA (E, EV, EK)

Elamu maa-ala (E)	Üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurilt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.
Väikeelamu maa-ala (EV)	Üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurilt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale on lubatud kavandada kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid, kui need arhitektuurilt ja ehituslikult üksikelamute piirkonda sobituvad ja moodustavad üksikelamutega harmoonilise terviku.
Korterelamu maa-ala (EK)	Enam kui nelja korteriga ridaelamu ja/või enam kui nelja korteriga korterelamute ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurilt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Hoonestuse ja piirete kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. uute kruntide vähim suurus:
 - a. Piirissaarel Piiri, Saare ja Tooni külas 800 m². Lubatud ainult üksikelamute rajamine;
 - b. mujal tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel:
 - üksikelamu 1500 m²;
 - kaksikelamu üldjuhul 1500 m²;
 - korterelamu üldjuhul 2000 m²;
 - ridaelamu 400 m² boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine;
 - korterelamul koormusindeks vähemalt 150;



- c. erandid eeltoodud krundi suuruste osas on lubatud põhjendatud juhul – nt kui piirkonnas väljakujunenud krundistruktuur seda toetab; olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamine, kui see ei muuda piirkonna üldilmet; kaksikelamu rajamisel, kui järgitakse piirkonnale omast üksikelamute mahtu; viiakse läbi arhitektuurikonkurss vms;
- 2. hoonete maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus:
 - a. üksik- ja kaksikelamu kõrgus põhihoonel üldjuhul kuni 9 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus;
 - b. ridaelamu kuni 2 korrust;
 - c. korterelamu kuni 3 korrust;
 Kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste andmist koostada täpsem lahendus ja 3D mudel kavandatu arhitektuuriliseks visualiseerimiseks;
- 3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast;
- 4. linna lühialal elamute kavandamisel tuleb detailplaneeringut koostades arvestada, et teenuste, sh avalike teenuste hea kättesaadavusega elukoha lähedal. See tähendab, et teenused (sh kool, lasteaed, kaubandus-teeninduspinnad) peavad üldjuhul olema kättesaadavad elukohast 1 km raadiuses. Täiendavate teenuste planeerimise vajadus selgitatakse välja valla ja arendaja koostöös, võttes olemasolevale ehitatud keskkonnale lisaks arvesse ka juba kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud lahendusi. Kui selgub, et teenused 1 km raadiuses puuduvad, on vallal õigus nõuda detailplaneeringu lahenduses nende vajadusega arvestamist;
- 5. hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele;
- 6. arvestada ühtset ehitusjoont (kui see on väljakujunenud), hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust;
- 7. korterelamu krundil kõrvalotstarbeline eraldiseisev hoonestus ei ole lubatud, välja arvatud teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad vms) rajamine. Esimese korruse pinnad võib võtta kasutusele ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil;
- 8. piirded:
 - a. maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Soovitav on kasutada haljaspiiredeid;
 - b. korterelamute krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.

5.2. ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA (AA)

Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)

Valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

- 1. krundi suurus määrata detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga vastavalt hoone ja/või rajatise kasutusotstarbele;
- 2. maksimaalne maapealne korruselisus 3;
- 3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 40% krundi pindalast;
- 4. kasutada kvaliteetseid arhitektuurilahendusi, vajadusel korraldada arhitektuuri-konkurss ehitisele parima võimaliku arhitektuurse lahenduse leidmiseks;



5. ühiskondlike teenuste pakkumiseks ettenähtud hooneid (nt erasektori haridusasutused) võib rajada ka elamu- ja kaubandus-, teenindus- ning büroohoone maa-alal.

5.3. SEGAHOONESTATAV ARENGUALA (S)

Segahoonestatav arenguala (S) Maa-ala iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu.

Maa-ala planeerimisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone. See tähendab, et täpsemal planeerimisel tuleb kavandada alale nii elamuid, kaubandus-, teenindus- ja/või büroohooneid, üldkasutatavaid alasid. Üldkasutatavad alad peavad sisaldama nii haljasalasid ja/või parke ja/või taskuparke ja/või mänguväljakuid vm tegevusplatse;
2. alale võib planeerida ühiskondlikke hooneid;
3. alale võib planeerida keskkonnasäästlike ja -sõbralike ettevõtteid (st tootmine);
4. erineva kasutusotstarbega hoonete mahud peavad harmoneeruma ümbrusega ning arhitektuursed lahendused olema esteetilised;
5. arvestada tuleb avaliku ruumi ja haljastuse kujundamise põhimõtetega (vt ptk *Avalik ruum ja haljastus*);
6. Raadi terviklik ja tihe linnaline keskkond on ala (kaardirakenduses vastavalt tähistatud), kus tuleb iga kord kaaluda idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamise (või muu võistlusvormi kasutamise) vajadust. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse korraldamine otsustatakse projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetlemise käigus (vt ptk *Idee ja arhitektuurivõistluse korraldamine*). Idee- ja/või arhitektuurivõistluse käigus on lubatud linnaruumiliselt põhjendatud erisused tingimuste osas (mis on määratud juhtotstarvete lõikes), kui need aitavad kaasa eesmärgi saavutamisele.

Konkreetses arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala hoonestustingimusi. Nt kaupluse rajamise soovil vt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala tingimusi, korterelamu rajamisel korterelamute kohta antud tingimusi jne.

5.4. KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE MAA-ALA (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä) Kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Hoonestuse ja piirete kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kõrvalotstarbena ei ole lubatud elamu (väike-, rida- ja korterelamu) ning olulise keskkonnamõjuga tootmise maa-ala otstarve;
2. maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust. Kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste andmist koostada täpsem lahendus ja 3D mudel kavandatu arhitektuuriliseks visualiseerimiseks;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:



- a. segafunktsiooniga aladel (nt alad, mis on kaardirakenduses tähistatud E Ä) kaubandus-, teenindus- ja büroohoone püstitamisel kuni 40% krundi pindalast. Eraldiseivate laohoonete rajamine ei ole lubatud;
- b. kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maa-alal kuni 50% krundi pindalast;
4. uute kruntide suurus määrata detailplaneeringuga või maakorraldustoiminguga;
5. hoonete mahud peavad olema liigendatud ja harmoneeruma ümbrusega;
6. krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.

5.5. KAUBANDIS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING TOOTMIS- JA LOGISTIKAKESKUSE MAA-ALA (ÄT)

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT) Kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgi-kaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine.

Maa-ala planeerimisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast;
2. hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
3. ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel tuleb nende asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohualade tundlike aladega kattumist ning kavandamisel riigimaanteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
4. arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega;
5. suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid;
6. uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest;
7. rajada kaitsehaljastus tootmisalade üleminekul tundlikuks maakasutuseks (elamud, ühiskondlikud ja puhkefunktsiooniga hooned). Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik tootmistegevusega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastatud haljasriba laius toimimiseks kaitsehaljastusena peab olema üldjuhul vähemalt 30–50 m.



5.6. KULTUURI- JA SPORDIASUTUSE MAA-ALA (ÜK)

Kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala (ÜK)

Teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, raamatukogu-, kontserdi- jm kultuuriga seotud ehitise, seltsimaja, sakraal- ja tavandihoone, spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Tenniseväljakut ja golfiväljakut teenindavate ehitiste maa-ala.

Krundi suurus, hoonete lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, rajatise asukohad ja iseloom, põhilised arhitektuursed näitajad jms määrata iga kord eraldi detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

5.7. HALJASALA (H)

Haljasala (H)

Looduslikud ja/või inimese poolt kujundatud haljas- ja metsaalad.

Haljasalad täidavad kas **puhkefunktsiooni** (olemasolevad ja/või perspektiivsed puhkealad, mis võimaldavad vabas õhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena ja vabaõhuürituste korraldamist), toimivad **puhveraladena** (kaitsehaljastus) või on nende määramise eesmärgiks **säilitada maa-alad looduslikuna**. Oluline on tähelepanu pöörata haljasala kvaliteedile ja regulaarsele hooldusele.

Puhkealade arendamisel, uute puhkealade planeerimisel ja ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. puhkealad arendada võimalikult multifunktsionaalsetena, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi ning alade aastaringset kasutamise võimalust;
2. tiheasustusega aladel tuleb uute arendusalade täpsemal planeerimisel järgida, et puhkevõimalus puhkeala, parkmetsa või mänguväljaku näol on kättesaadav elukohast 300 m (ligikaudu 5 minuti jalgsi tee) raadiuses. Maa-alade täpsemal planeerimisel tuleb ette näha üldmaa krunt või maa-ala mänguväljaku, puhkekohta vms rajamiseks, kui elukohast 300 m raadiuses puhkeala puudub;
3. arendada vajalikul määral taristut arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi – rajada mänguväljak, varustada alad istepinkidega, lõkketegemiseks sobivates kohtades valmistada ette lõkkekohad, lahendada prügimajandus, vajadusel (suuremate puhkealade korral) lahendada parkimine, koos kergliiklusteede või liikumisradadega, lahendada valgustus jms;
4. puhkealale võib vajadusel püstitada puhkemajanduslikku teenust osutavaid hooneid (kohvik, hooajalised müügikohad, sporditarvete laenutus või -hoidla vms) ja rajatise (seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrada, kelgunõlv, paadisild, supluskoht vms). Lubatud on maastikukujundus ja -planeerimine ala väärtusi (kaitstavate loodusobjektidega kattumisel ala kaitseväärtusi) kahjustamata;
5. hoonete asukoha täpsemal määramisel vaadelda puhkeala tervikuna, arvestades ümbritsevat maastikku ja puhkeala eesmärki. Soovitav on kasutada looduslikke materjale ja luua atraktiivne arhitektuurne ja maastikukujunduslik terviklahendus;



6. liikumisradade (terviserajad, matkarajad, suusarajad vms) täpsemal ja/või täiendaval planeerimisel, projekteerimisel ja väljaehitamisel tuleb koostöös maaomanikega leida radadele sobivaim, keskkonda säästvaim tehniline lahendus.¹¹ Lähtuda asukoha looduslikest tingimustest, kultuuri- ja loodusväärtuslike objektide paiknemisest, vaadetest märgilistele objektidele jne. Puhkamise võimaldamiseks rajada radade äärde puhkepaiku ja paigutada istepinke, turvalisuse eesmärgil rajada vajadusel valgustust;
7. avalikult kasutatavate veekogude kallasrada ei tohi piirdeaedadega tõkestada;
8. hoonete ja rajatiste, sh rajatavate liikumisradade kattumisel kaitstavate loodusobjektidega, arvestada nende täpsemal planeerimisel kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärgiga, st tegevus ei tohi kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või seisundit. Ehitiste püstitamisel või paigaldamisel ja maastiku kujundamisel tuleb teha vajadusel koostööd kaitseala valitsejaga;
9. riigimetsa Vedu külas (Vara metskond 27) käsitletakse edaspidi kõrgendatud avaliku huviga (KAH) alana, millele Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) koostab koostöös kohaliku omavalitusega ja kohaliku kogukonnaga pikaajalise (10 aasta perspektiiviga) metsa majandamise kava. Kava koostamisel arvestatakse metsa olemist ja kasvutingimusi. Kava koostamise eesmärgiks on saavutada puhkamiseks sobiv ja looduslikult mitmekesine mets;
10. rajada vajalikud tehnovõrgud kunstlume tootmiseks Palalinna järve äärde, suusarajad valgustada;
11. avaliku ruumi loomise ja kujundamise tingimusi vaata ka ptk *Avalik ruum ja haljastus*.

Kaitsehaljastuse rajamine

Haljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Haljastuse kavandamine võimaldab ka muuhulgas parandada tootmishoonete sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid ja liiklusest tulenevaid häiringuid. Kõrghaljastatud haljasriba laius toimimiseks kaitsehaljastusena peab olema üldjuhul vähemalt 30–50 m. Haljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks.

Tingimusi rohe- ja puhkealade säilitamiseks ning kujundamiseks vaata ptk *Avalik ruum ja haljastus*.

5.8. LOODUSLIK ALA (LO)

Looduslik ala (LO)

Loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatav metsa- või rohumaa.

Looduslikuna säilitatavad alad, kus eesmärgiks asukohast tulenevalt on maa-alade sihtotstarbeline kasutus. Teenindava infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud jms) rajamine on lubatud.

¹¹ Liikumisradade planeerimine ei eelda alati tee (nt laudtee pinnase kaitseks ja liikumise hõlbustamiseks) ehitamise vajadust, kuna radadena võib kasutada ka looduslikke teid ja -radu.



5.9. KALMISTU MAA-ALA (K)

Kalmistu maa-ala (K) Kalmistu ja matmisega seotud hoone (nt kabel) maa-ala.

Valla omandis on Äksi kalmistu, Laeva kalmistu, Maarja-Magdaleena kalmistu, Piirissaare Piiri küla kalmistu, Piirissaare Saare küla kalmistu, Piirissaare luteriusu kalmistu. Kalmistute haldamist reguleerib kalmistute kasutamise eeskiri.

Olemasolevate kalmistute laiendamist ei planeerita. Uue kalmistu rajamise vajadusega tuleb arvestada Raadi segahoonestatava arenguala täpsemal planeerimisel.

Kalmistu rajamisel ja/või olemasoleva laiendamisel kehtib 50 m laiune vöönd kalmistu välispiirist.

5.10. SUPELRANNA MAA-ALA (PR)

Supelranna maa-ala (PR) Ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine.

Üldplaneeringuga planeeritakse perspektiivsed supelrannad ja supluskohad selleks sobivates asukohtades.

Supelranna ja/või supluskoha rajamisel ning arendamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. supelranda ja/või supluskoha teenindavate ehitiste (riietuskabiin, mänguväljak, kergliiklustee, valgustus, välidušš, kohvik hooajalise rajatisena, istepingid vms) iseloom ja paigutus määrata detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega;
2. juurdepääsu lahendamisel arvestada erivajadustega kasutajatega (nt rajada kaldtee).

Supelranda teenindavate rajatiste rajamisele ehituskeeld ei laiene.

5.11. TEHNOEHITISE MAA-ALA (OT)

Tehnoehitise maa-ala (OT) Inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluv maa. Siia kuuluvad sideteenust pakuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevate ettevõtete maa-alad.

Rajatiste likvideerimisel on lubatud maa-ala kasutusele võtmine muul, piirkonda sobival, otstarbel.

Inimeste elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri rajamine on lubatud maakasutuse juhtotstarbest sõltumata vastavalt vajadusele.



5.12. RIIGIKAITSE MAA-ALA (R)

Riigikaitse maa-ala (R) Riigikaitse ehitiste (hoonete ja rajatiste) ja nende teenindamiseks vajalik ning piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa-ala.

Tartu valla territooriumil ei asu üldplaneeringu koostamise hetkel riigikaitse ehitisi. Stardiraja tn 12 ja 14 maaüksustele Tila külas on kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud Kaitseliidu Tartu maleva staabi- ja tagalakeskus.

Valla territooriumile ulatub Tartu linnas asuv Raadi linnaku piiranguvöönd (300 m). Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövoime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.

Riigimetsaalasid võidakse kasutada riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku võimaluse ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega. Väljaõppe korraldaja kohustub teavitama kavandatavast tegevusest lähialade elanikke ja metsa-alade kasutajaid, et tagada ohutus.

Kaitseliidu uue **lasketiiru** asukoha valiku analüüs tehti Jõgeva maakonnaplaneeringu 2030+ raames ja maakonnaplaneeringu KSH raames on mõjusid hinnatud, sh läbi on viidud Natura hindamine. Üldplaneeringus on kajastatud ühte¹² Tartu valda jäävat alternatiivset asukohta informatiivsena.

Kirikuraba Sortsi külas – kavandatud lasketiiru asukohast asub lähim elamu ca 1,6 km kaugusel. Juurdepääsuteed eraldi rajama ei pea.

5.13. AIANDUSE MAA-ALA (AM)

Aianduse maa-ala (AM) Kasutatav põllumajandussaaduste kasvatamiseks.

Maa-ala kasutamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. lubatud on sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud, kuni 20 m² väikeehitised (kasvuhoone, varjualune, töövahendite hoiuruum vms);
2. lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.

5.14. LIIKLUSE JA LIIKLUST KORRALDAVA EHITISE MAA-ALA (L)

Liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (L) Tee, tänava või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihooned maa-ala.

¹² Kaks alternatiivset asukohta jäävad Põltsamaa valda.



Liikluse maa-alana käsitletakse olemasolevat ja planeeritavat taristut – teid, sh kergliiklusteid, tänavaid, raudteed.

Üldplaneeringuga määratakse ühendus- ja juurdepääsuteede, kergliiklusteede, liiklussõlmede (eritasandilised ristmikud) ja raudtee õgvendamise vajadus ning taristuobjektide põhimõttelised asukohad.

Täpsed taristu asukohad ja lahendused määratakse detailplaneeringu või projektiga.

Üldplaneeringuga planeeritud uued teed, sh kergliiklusteed, on avalikult kasutatavad teed.

Kaardirakenduses on tähistatud samatasandilised ristmikud, kus liiklusohutuse taseme tõstmise eesmärgil võib teede ehitamise või rekonstrueerimisega kaasneda vajadus ristmike ümberehitamiseks. Ristmiku lähialal arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et ristmike ümberehitamisega võib kaasneda täiendav ruumivajadus.

Uute taristuobjektide projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega ning tagada vastavus müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normidele.

5.15. LENNUVÄLJA MAA-ALA (LL)

Lennuvälja maa-ala (LL) Lennuvälja (välja arvatud hooned) või lennuväljaku ning seda teenindavate ehitiste maa-ala.

Maa-ala kopteriväljaku teenindamiseks.

Üldplaneering näeb kopteriväljaku teenindamiseks vajaliku maa-ala määramisega ette võimaluse päästeoperatsioonide läbiviimiseks. Kopteri maandumisplatsi võimalikud asukohad on planeeritud Tooni küla lähedal paiknevale endisele lennurajale, Lennuvälja katastriüksuse põhjapoolsesse otsa või Saare külas lõunakanali äärde sadamast lõuna suunas.

Juhul, kui kopteriväljakut ei rajata (st väljakuna võetakse kasutusele teine võimalik üldplaneeringuga ette nähtud asukoht), võib kopteriväljaku jaoks reserveeritud ala võtta kasutusele üldplaneeringuga määratud riigikaitse maa-ala juhtotstarbega (R) alaks või lõunakanali äärne ala haljasalana (H). Kopteriväljaku mitterajamise korral jääb alal kehtima planeeritud alternatiivne juhtotstarve või olemasolev katastriüksuse sihtotstarve.

5.16. SADAMA MAA-ALA (LS)

Sadamaregistris on registreeritud Piirissaare sadam, kus sadamateenuseid osutatakse sõltumata veesõiduki suurusest.

Olemasolevaid sadamakaisid on lubatud rekonstrueerida. Planeeringuga kavandatakse haljasalad Saare külla kanali äärde ja saare lõunaossa Meesä nuki lähedusse, kuhu on sadama juurdepääsukanali projektiga kavandatud settebassein. Hooldustööd on lubatud vastavalt projektile.



Lisaks olemasolevale planeeritakse väikesadamad Piirissaarel, Saadjärve kaldale Tabivere ja Äksi alevikus ning Emajõe kaldale Maramaa ja Vahi külas. Väikesadamas osutatakse sadamateenuseid alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele. Väikesadam võib toimida sadamana, kus tasulisi teenuseid ei osutata.

Väikesadamate rajamisel ja arendamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. lahendada juurdepääs, veeskamine ja päästetehnikaga ringipööramise võimalus;
2. ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne), et sadamate majandamine oleks jätkusuutlik. Sadamate paremaks majandamiseks võib sadama maa-alale lisaks sadamaehitistele ja veeliiklusrajatise rajada ka äri- ja tootmisüksusi ning teisi, sadama toimimist toetavaid ja vajalikke ehitisi;
3. kuni Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorra muutmisena toimivad Tabivere ja Äksi perspektiivsed väikesadamad paadisadamatena.

5.17. JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA (OJ)

Jäätmekäitluse korraldamisel lähtutakse valla jäätmekavast.

Jäätmekäitluskohad planeeritakse Tabivere, Äksi ja Vedu piirkonda. Jäätmekäitluskohtade hilisem asukohta täpsustamine või täiendav kavandamine vastavalt jäätmekavale on üldplaneeringuga kooskõlas.

Täiendavate jäätmekäitluskohtade, sh kompostimisväljakute, rajamisel tuleb arvestada järgmiste kriteeriumitega:

1. sobilik asukoht on tundlikest aladest (elamud, üldkasutatavad alad) eemal (vältimaks võimalikke häiringuid) asuv tööstuspiirkond, kompostimisväljakuna reoveepuhasti kompostimisplats vms ala;
2. tagada hea ja mugav ligipääs mootorsõidukiga;
3. tagada vastavus keskkonnanõuetele nii jäätmekäitluskoha rajamisel kui jäätmete käitlemisel.

5.18. MÄETÖÖSTUSE MAA-ALA (TM)

Mäetööstuse maa-ala (TM)

Kehtiva kaevandamisloaga mäeeraldise ja selle teenindusmaa. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamistegevust teenindavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada ka puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali.

Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on põhimõtteliselt lubatav, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda, kui tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta ja selle jaoks on saadud maapõueseaduse kohane kooskõlastus.



Kaevandamistegevusel tuleb lähtuda järgnevast:

1. kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule;
2. maapõue kasutamisest põhjustatud keskkonnahäiringuid tuleb võimalikult suures ulatuses vähendada, pöörates erilist tähelepanu sellistele keskkonnahäiringutele, mis mõjutavad vett, õhku, pinnast, kaitstavaid loodusobjekte ning isikute õigust tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale. Mitmesuguste lahendusvariantide olemasolu korral tuleks võimaluse korral eelistada sellist lahendust, millega kaasnevad väiksemad keskkonnahäiringud;
3. kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse;
4. maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee kandevõime tugevdamine vms);
5. maardlate kasutusse võtmisel tuleb huvitatud isikul kavandada ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel kavandada teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine ja tolmuwabaks muutmine;
6. seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru saab pidada piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 10 aastaks ehk varustuskindlus on tagatud), eelistab vald olemasolevate maardlate lõpuni ammendamist ja korrastamist uute karjäärade avamisele. Uute karjäärade avamise üle otsustamisel on vajalik piisava informatsiooni olemasolu nii keskkonnatingimuste, mõjude ja häiringute kui ka kaevandamise tehnoloogiliste võimaluste kohta;
7. võimalikke mõjusid (sh normtasemele vastava tugevusega müra leviku ulatuse hindamine olenevalt mürarikka tööprotsessi teostamise asukohast, lokaalsest maastikust ning elamualade paiknemise kaugusest) tundlikele aladele tuleb uute karjäärade kavandamisel hinnata päevase tööajaga karjääri puhul kuni ca 300...500 m kaugusel ning ööpäevaringse tööajaga karjääri puhul kuni ca 500...1000 m kaugusel olemasolevate mäeeraldisest;
8. üldplaneeringu lahenduse elluviimisel arvestada maapõueseaduses sätetega;
9. kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist;
10. uute karjäärade rajamine ei ole soovitatav elamu- ja puhkealade ning potentsiaalsete turismipiirkondade lähedusse;
11. üldjuhul ei ole väärtuslikud põllumajandusmaad, väärtuslikud maastikud ja rohevõrgustik takistuseks kaevandamisloa taotlemisele ja väljastamisele õigusaktidega sätestatud korras. Väärtuste (sh riiklike õigusaktidega ja kõrgemalseisvate planeeringutega määratud ülesannete täitmiseks) säilimiseks tuleb võimalusel nendel aladel siiski ka tulevikus kaevandamistegevust vältida. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning rakendada leevendusmeetmeid;
12. kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb kaevandajal alad korrastada vastavalt kehtivatele õiguslikele nõuetele ning kujundada looduslikuks haljasalaks, puhkealadeks, ekstreemspordi harrastamise alaks (nt krossirada), veekoguks vm, võttes arvesse ka naaberalade iseloomu ja kasutusperspektiivi. Eesmärk on



kaevandatud alad tuua maakasutusse tagasi niivõrd, kuivõrd see osutub majanduslikult, tehniliselt ja keskkonnakaitseliselt mõistlikuks.

Lähtes asuv Palalinna kaevandatud ala tuleb korrastada puhkemajanduslikul eesmärgil, kuna naaberalad juba on puhke- ja spordialana kasutuses ning teenindavad laiemat elanikkonda.

Karjäärade korrastamisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.



6. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES

6.1. AVALIK RUUM JA HALJASTUS

Üldplaneeringus käsitletakse avaliku ruumi all eelkõige üldkasutatavaid väljakuid (sh külaplatse), haljas-, pargi- ja veealasid valla erinevates piirkondades, kuhu kõigil inimestel on vaba ligipääs ja võimalus piiranguteta liikuda. Samuti avalikus kasutuses teid ja tänavaid ning kergliiklusteid koos tänavahaljastusega.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. **Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele.** Arvestada tuleb nii kvaliteetse ruumi loome aluspõhimõtetega¹³ kui ligipääsetavuse ja kõiki kaasava elukeskkonna kavandamise ja loomise põhimõtetega¹⁴.

Avaliku ruumi ja haljastuse kujundamisele tuleb erilist tähelepanu pöörata loodaval **Raadi keskuse alal** (tähistatud kaardirakenduses sõõrina), kus keskseks tuiksooneks ehk peatänavaks on Ermi tänav. Keskuse ala koondab liikumise sihtmärke ja erinevaid funktsioone, kannab esindusfunktsiooni, on keskväljaku, -platside vms asukohaks. Keskuse alal tuleb kasutada kvaliteetseid arhitektuurilahendusi. Vältida autokeskse keskuse loomist ja soodustada ühistranspordi kasutust, jalgteede ja rattateede võrgustikku eelkõige kohaliku liikuvuse suunamiseks. Kaubandus, teenindus- ja büroohoonete ning ühiskondlike hoonete kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurikonkursi läbiviimist.

Tingimused avaliku ruumi loomiseks ja haljastuse kujundamiseks tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel:

1. keskkonna kujundamisel ja hooldamisel kasutada turvatunnet loovaid võtteid:
 - a. tagada kvaliteetse avalikult kasutatava ruumi olemasolu, arvestades nii liikuvuslahenduste kui väliruumi planeerimisel erinevate sihtrühmade ja vanusegruppide vajadustega. Arvestada tuleb ka erivajadustega inimestega ehk lähtuda planeerimisel universaalsidaini põhimõttest;
 - b. valgustada olulisemad käiguteed, puhkealade kergliiklusteed ja liikumisrajad, parklad, ühiskondlike hoonete ümbrus, bussipeatused, puhkealad ja mänguväljakud;
 - c. hoida üldkasutatav avalik ruum korras;
 - d. kasutada kujundust, mis loob ja rõhutab omanditunnet;
 - e. kasutada materjalide üleminekut ja haljastust, et tähistada avaliku ja mitteavaliku ruumi vahelist piiri;
 - f. rakendada liikluse rahustamise meetmeid. Meetmed peavad tagavad ühtlase liikluse, mida iseloomustab madal müratase;

¹³ Vt Ruumilooma ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4
https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/lisa_4_kvaliteetse_ruumi_miini_mumkriteeriumid.pdf

¹⁴ https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf



2. **planeeritavast** maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada:
 - a. elamu maa-alast min 15% (väikeelamute puhul rakendub alates 6 väikeelamukrundist);
 - b. ühiskondliku hoone, segahoonestatava arenguala, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alast min 15%;
 - c. kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alast min 10%;
3. puhkeala peab pakkuma nii aktiivse kui passiivse puhkamise nurki ning tegevusi kõikidele sihtrühmadele (vt tingimusi, mida tuleb järgida puhkealade planeerimisel, kasutamisel ning sihtotstarbeliste ehitiste kavandamisel, ka ptk *Haljasala*);
4. mänguväljakuid rajada suurematele avalikele rohealadele, kergliiklusteede olulisematele trajektooridele, korterelamute õuemaale. Mänguväljaku rajamisel lähtuda heast ehitustavast ja erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad – vajadustest (lisaks atraksioonidele paigutada mänguväljaku juurde istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused vms). Mänguväljakud peavad võimaldama mitmesuguseid tegevusi, soodustama loovust ning moodustama osa positiivsust loovast keskkonnast, olema esteetilised ja hooldatud;
5. korterelamute õuemaale mänguväljaku rajamisel tuleb reeglina arvestada väikelastega, sest nende liikumised kaugemale on piiratud;
6. säilitada olemasolevad alleed, terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus. Kahjustunud, ohtliku ja surnud (enamus võrast või peajuurtest on tugevasti kahjustatud, eemaldatud või kuivanud) puu(de) likvideerimisel teostada asendusistutus;
7. säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Võimalusel integreerida lahendustesse ka väheväärtuslike liikidega metsastunud alasid, looduslikke kraaviservasid jms;
8. elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
9. ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda);
10. sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus (vt ka ptk *Kergliiklus*);
11. kraavitatud aladel Raadi elupiirkonnas tagada avalik läbipääs (nt jalgsilla või truubiga jalgteega kaudu);
12. rajada tänavahaljastus sõidu- ja kergliiklusteedega samal ajal. Tänavahaljastust tuleb rajada tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks. Samuti mahendab tänavahaljastus liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasid ja rohevõrgustiku osi. Tänavahaljastus võib olla ühe- või kahepoolne puuderida, põõsasrida, olemasoleva puude- ja/või põõsasrea täiendus või muu lahendus, mis nähakse ette detailplaneeringus, projekteerimistingimustes või ehitusprojektiis;

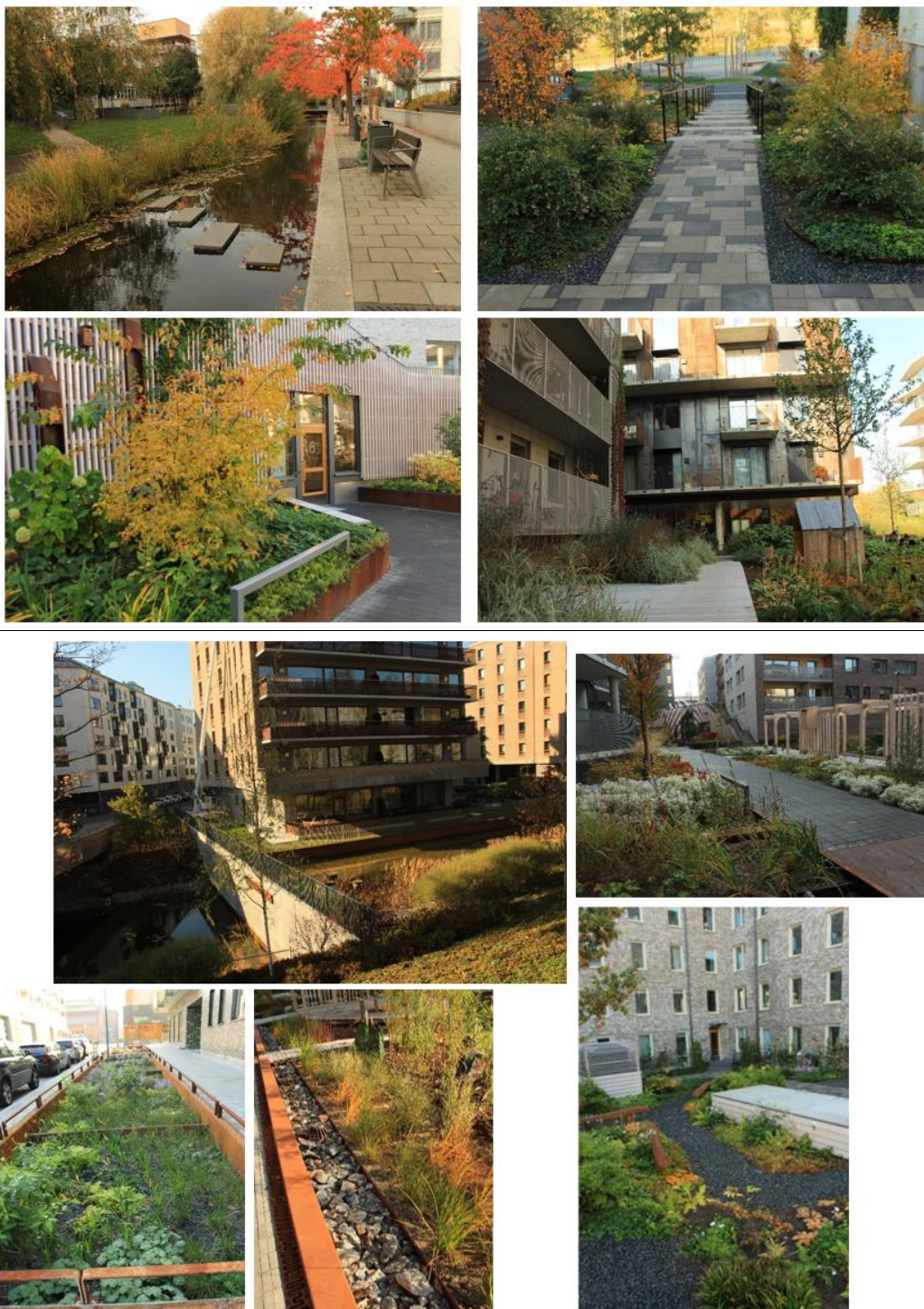


13. rajada kaitsehaljastus suurema liiklussagedusega teede äärde ning tootmisalade üleminekul tundlikuks maakasutuseks (elamud, ühiskondlikud ja puhkefunktsiooniga hooned). Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik liikluse ja tootmistevõimega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust;
14. parkimine liigendada madal- või kõrghaljastusega, „automere“ tüüpi parkimislahendused ei ole lubatud (vt ka ptk *Parkimine*);
15. Raadi ehitatavas elu- ja ettevõtluspiirkonnas:
 - a. rajada haljasalaga (H) ääristatud kergliiklusteede äärde mänguväljakuid ja/või taskuparke 300–400 m vahemaa tagant, mis pakuksid piisavalt tegevust erinevatele sihtrühmadele;
 - b. taskupargid peavad võimaldama nii aktiivset kui passiivset kasutust. Taskupargid kujundada loova maastikuarhitektuuriga;
 - c. spordirajatisi tuleb rajada suurematele avalikele rohealadele ja kergliiklusteede olulisematele trajektooredele, soovitatavalt 500–600 m raadiuses elukohast;
 - d. kavandada stardi- ja ruleerimisradade vaheline ala selliselt, et metsastunud ala säiliks võimalikult suures ulatuses looduslikuna. Metsaalsasse rajada jalgteid, laudteid jms liikumisradu;
 - e. kavandada haljaslahendused stardi- ja ruleerimisradade äärde, et luua meeldiv, inimõõnetu keskkond;
 - f. plahvatusvallidele luua loovad maastikulahendused, mis lubavad kultuuriliselt väärtuslikke vorme kasutada ja tekitavad uut elamuslikku väliruumi ja vaatekohti nii elanikele kui külastajatele.



Näited haljastuslahendustest Stockholmi Royal Seaport'i ja Hammarby Sjöstad'i piirkonnas. Fotod Hendrikson&Ko.

Haljastus on mitmekülgne ja mitmerindeline. Alad kasutavad ära piirkonna eeliseid: juba kujunenud kõrghaljastust, veekogusid ja pinnavorme. Lahendused rõhutavad looduslikkust ja lopsakust nii liikide kui materjalide kasutusel. Maastikukujunduses on ühendatud haljaslahendused ja sademevee immutamine. Sademeveelahenduste vormid on läbimõeldud, esteetilised ja nauditavad: ülevoolutiigid ja -kraavid, vihmapeenrad, erinevad vett läbilaskvad kattematerjalid.



6.2. KULTUURIVÄÄRTUSED

6.2.1. KULTUURIMÄLESTISED

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kultuurimälestiste riiklikku registrisse on Tartu vallast kantud 106 kinnismälestist¹⁵:

- **ehitismälestiste** (38) seas on valdavalt hooned – erinevad mõisahooned, kirikud, kõrtsid, vesiveski. Lisaks hoonetele on ehitismälestiste seas pargid, piirdemüürid, endise Kärkna kloostri territoorium;
- **arheoloogiamälestiste** (50) seas on asulakohad, kalmistud, ohvrikivid, ohverdamiskohad, linnused jt, mis märgivad piirkonna varast asustatust või arheoloogilise kultuurikihi olemasolu;
- **ajaloomälestiste** (18) seas on kalmistud, ühishauad, mälestusmärgid, mõned kihelkonna- ja külakoolihooned.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas, tagada mälestise vaadeldavus, vältida mälestist ja ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi. Kaardirakenduses kajastatud kaitsevööndi ulatust tuleb kontrollida igakordselt kultuurimälestiste registrist.

Kui kinnismälestisele või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Mälestistena registris olevad hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve (nt elamuna, puhkeotstarbeline kasutus vms). Arhitektuuriväärtuslikesse hoonetesse koondada võimalusel senisest enam avalikke funktsioone. Säilitada/taastada hoonete algne välisilme. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.

Peipsi järve tänastel ja endistel kallastel ning jõgede suudmete läheduses on olnud väga tihe asustus alates kiviajast, mis erinevatel põhjustel paikneb osaliselt vee ja liivasetete all. Sellest tulenevalt tuleb Peipsi järve äärsete sadamate (sh olemasoleva) arendus- ja süvendustööde läbiviimisel vältida võimalike leidude rikkumist ja hävimist ning tagada arheoloogiapärandi säilimine oma algsel asukohal.

Kaardirakenduses on eraldi tähistatud kohalikku identiteeti kandvad ja piirkonda rikastavad **kultuurimälestiste kompleksid sümbolobjektidena:**

1. **Elistvere mõisa park** – pargi peaosasse on 1997. a rajatud loomapark, millega on muudetud mõisaaegse esindusliku pargi ruumilist ülesehitust ja kasutusfunktsiooni. Pargi kaitse ja hooldamise korraldamisel võtta aluseks maastikuvaated, põlispuud, liikide ja elupaikade soodne seisund. Küllastajate arvu reguleerimisel arvestada pargi koormustaluvusega, et hoida pargi füüsilist seisundit ja ajalooliste hoonete kultuurilist väärtust;

¹⁵ Seisuga 15.02.2021, <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>



2. **Maarja-Magdaleena kirik ja kirikuaed** – kohalike elanike poolt kasutatav rohealana. Puud säilitada neile sobivas keskkonnas ja ümbruses;
3. **Kärkna kloostri territoorium** (säilinud varemed) – alal säilinud fragmendid müüridest. Tagada ala järjepidev hooldus (võsaraie, rohu niitmine) ning müüride eksponeerimine maastikus. Vähendada puude ja põõsaste osakaalu;
4. **Saadjärve mõisa park** – tagada (elujõuliste ja hooldatud, heades valgustingimustes) puude ja alustaimestiku hea seisukord. Soovitav on puistuga alale mitte kavandada aktiivseid tegevusi ning tagada, et puistu väärtusega on arvestatud pargi hooldamisel ja arendustegevuses;
5. **Äksi kirik ja kirikuaed** – säilitada paiga eripära. Kaaluda mõningate puude raiet sakraalhoone esifassaadi esile toomiseks;
6. **Kukulinna mõisa park** – säilitada ajaloolise pargi struktuuri ja pargielemente (seal, kus need on säilinud). Vajalik tiikide-kanalite süsteemi puhastamine ning vaadete avamine Lähte-Elistvere teelt;
7. **Vedu mõisa park** – omab väärtust puhkealana. Tagada puistu säilimine hooldusvõtete abil;
8. **Tabivere mõisa park** – omab väärtust puhke- ja rohealana. Puhkevõimaluste arendamisel mitte planeerida pargi puistu väärtusi kahjustavaid mahukaid rajatisi;
9. **Tammistu mõisa kompleks** – arenev rehabilitatsiooniteenust pakkuv ala;
10. **Somma kõrts** – ajalooline kõrtsikoht;
11. **Raadi stardirajad** nn superstruktuuridena (vt ptk *Militaarpärand*).

Muinsuskaitseamet on asunud menetlema¹⁶ Tabivere mõisa pargi (reg nr 24069) piiride muutmise ettepanekut. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbele vastav arendustegevus on võimalik juhul, kui kaitsealuse pargi piir on korrigeeritud.

6.2.2. MILITAARPÄRAND

Militaarpärandi andmekogusse on kantud Maramaa raketi- ja pommiladu ning Raadi lennuväli.

Raadi endine lennuväli on oluliste ajalooprotsesside ja -sündmustega seotud ehitis, ajaperioodile tüüpiline ja erandlik, kannab edasi algse funktsiooni tunnuseid. Ala on juba osaliselt arendustega/arendustegevusega hõlmatud ning kehtestatud detailplaneeringutega kaetud.

Stardirajad nn superstruktuuridena on säilinud muutumatul kujul. Eesmärk on nende säilitamine, nende hoonestamist ei planeerita. Võimalik on nende kasutamine parkimiseks (sh korterelamute parkimislahendustes) ja suurürituste korraldamiseks vm piirkonda sobival ja elukeskkonnaga arvestaval otstarbel.

¹⁶ Muinsuskaitseameti 05.11.2021 kiri nr 5.1-17.5/41-1.



6.2.3. PÄRANDKULTUURIOBJEKTID

Vallas asuvad pärandkultuuriobjektid¹⁷ on kogukonna ajalugu puudutavad, kultuurmaastiku kujunemisega seotud, kohalikku töödust ning maa ja rahva ajalugu kajastavad objektid.

Pärandkultuuriobjektid ei ole seadusega kaitstud. Seetõttu on oluline toetada nende kui kultuuris hoidmisväärsate objektide ja nähtuste säilimist ning kasutuses hoidmist, samuti taaskasutusse võtmist. Soodustada tuleb nt endiste talukohtade ja/või kohanimede kasutusele võtmist, kultuuriväärtuslike ja huvitava ajaloo hoonete (meiereid, mõisahooned, kõrtsid, veskid, kordonid vms) kasutusele võtmist piirkonda sobival otstarbel (elamuna, majutusasutusena, haridusasutusena vms).

Kultuuriväärtuslike ja huvitava ajaloo hoonete kasutusele võtmisel tuleb võimalusel säilitada hoone üldilme ja iseloomulikud välised elemendid.

6.2.4. MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA

Säilitamiseks ja väärtustamiseks Piirissaarele omast miljööd ja omanäolist kultuuriruumi, määrab üldplaneering miljööväärtuslikuks alaks Piirissaare hoonestatud ja hoonestatavad küla osad. Olemasolevate hoonete renoveerimisel ja uute püstitamisel tuleb arvestada väljakujunenud elukeskkonna ja kultuuriruumi säilitamise vajadusega.

Piirissaare väärtusteks on:

- asustuse ja hoonestuse struktuur;
- puit- ja kivihooned saarele omase arhitektuurse stiiliga;
- rikkalik haljastus ning aiamaade rajamise ja kasutamise traditsioon;
- teede iseloom (erinev kate, sh murukate);
- piirded ja väikevormid.

Piirissaare hoonete oluline miljööd loov eripära on hoonestuse maht (nii põhi- kui ka kõrvalhoonetel) ja puithoonete mitmekülgne värvivalik ning laudise kasutus.

Eluhoonete tuulekojad ja varikatused on paigutatud teepoolsele küljele. Verandad, rõdud, samuti vintskapid ja uugid õuepoolsele küljele.

Puithoonete värvivalikus leidub nii maalähedastes pastelsetes toonides, kuid ka erksamates toonides elamuid. Hooneid kaunistavad erinevas stiilis laudised, kasutatud on nii rõhtsaid kui püstloodis laudiseid.

Katuseviilu alune laudis on nii puit- kui kivimajadel rõhtsalt, kuid leidub ka püstloodis laudist. Eripäraseks detailiks on kohati katuse viilualust palistav vertikaalne laudiseriba.

Kivihooned on valdavalt kas punasest või valgest tellisest, ka kivihoonetele on laotud mustreid ja pitse.

Piirded on läbipaistvad – nt lipp- ja võrkaiad. Iseloomulikuks Piirissaarele on veel salvkaevudele kaevumajade ehitamine ja aiamaade paiknemine õuede vahel.

¹⁷ Pärandkultuuriobjektide infot on võimalik edastada RMK kodulehe kaudu <https://www.rmk.ee/metsa-majandamine/parandkultuur/milleks-mulle-parandkultuur/anna-teada-objektist>





Miljööväärtusliku ala kasutus- ja ehitustingimused

ELAMUD

1. Piirissaarele kavandatavad elamud peavad asuma käesoleva üldplaneeringuga kavandatud elamu- või keskuse maa-alal. Lubatud on muu funktsiooniga olemasolevate hoonete kohandamine elamuteks, seejuures tuleb järgida elamutele seatud ehitustingimusi hoonete ümberehitamisel. Muu otstarbega maadele elamumaad ei kavandata;
2. elamute kavandamisel on eelistatud asukohaks elamute rajamine endistele asukohtadele (nt vare, hävinud hoone);
3. uute kruntide vähim suurus 800 m²;
4. uute hoonete kavandamisel on hoonetüübiks üksikelamu, uusi rida- või korterelamuid ei kavandata. Olemasolevaid suuremaid hooneid (nt endine koolimaja jt) võib soovi korral kohandada kahe- või mitmepere-elamuks;
5. elamute paigutamisel teede ja üksteise suhtes järgida naaberhoonete paigutust. Harjalaua paigutusel järgida naaberelamute paigutust: kas paralleelselt või risti teega. Selge mustri puudumisel saab kaaluda, kumb paigutus sobib kavandatud asukohas paremini;
6. suuremate abihoonete paigutamisel on kolm võimalust:
 - a. abihoonete liitmine eluhoone lühema fassaadiga (1), paigutamine täisnurga alla (2) või sulandamine eluhoonega (3). Paigutuse üle otsustades järgida abihoonete paigutust naaberõue(de)s;



- b. väiksemad abihooned (nt saun) võivad paikneda eraldi;
7. Piirissaarel tuleb tagada elamute ja abihoonete sobivus ajaloolisesse keskkonda. Lähtuda tuleb piirkonna ehitustavadest ja arhitektuurikeelest. Uued elamud ei tohi miljööalas mõjuda domineeriva või oluliselt eristavana:
 - a. olulisim on mahulise sobivuse tagamine. Mahulise sobivuse oluliseks osaks on elamute, nende juurdeehituste ja abihoonete katusekallete järgimine. Katusekallete puhul järgida naaberelamute, nende juurdeehituste ja abihoonete katusekaldeid. Lamekatused ei ole lubatud;
 - b. elamu maksimaalne kõrgus katuseharjani võib olla 9 m ja 2 maapealset korrust;
 - c. hoonete välisviimistluse materjalina on lubatud laudise, tellise (silikaattellis, punane klassikaline sile tellis) ja krohvi kasutamine. Katmata ümarpalkseinad ei ole lubatud. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
 - d. laudise laiuse ja paigutuse osas lähtuda piirkonna tavast;
 - e. hoonete värvigamma on saarel erinev: lubatud on nii pastelsete kui erksamate toonide kasutamine. Soovitav ei ole musta või rootsi punase välisviimistluses kasutamine, kuna see ei ole piirkonna tavaks;



- f. katusekatte materjalina on soovituslik kasutada puit-, bituumen,- kivi- või plekkmaterjale. Lubatud on kaasaegne eterniit. Bituumenkatus peab harmoneeruma piirkonna katusetoonidega (värvivalik, muster);
- g. eelistatud on puitakende, mitte plastikakende kasutamine;
- h. elamu tänavapoolsele fassaadile on lubatud ehitada tuulekodasid ja varikatuseid. Rõdude ja terrasside ning vintskappide ja uukide kavandamine on lubatud eluhoone hoovipoolsele küljele;
- i. uste ja abihoonete väravate puhul on soovitatav kasutada sarnaseid laudisemustreid ja piirkonnale omaseid kaunistuselemente (nt romb ukse keskel);
- j. akende suurendamine ei ole lubatud tänavapoolsel küljel, soovi korral võib aknaid suurendada elamu hoovipoolsel küljel;
- k. elamu seintele ja katustele on lubatud päikesepaneelide paigutamine elamute hoovipoolsel küljel;
- l. säilitada piirkonnale omased salvkaevudele ehitatud kaevumajad, vajadusel kaevumajad taastada.

HALJASTUS, TÄNAVAD JA PIIRDED

- 1. Piirissaare aiad on rikkalikud ja lopsakad. Uute hoonete kavandamisel kasutada piirkonnas levinud ilu- ja viljapuid, põõsaid ning madalhaljastust (nt viljapuud, sirelid, vabakujulised hekid, kiviktaimlad jms). Elupuuhekid ei ole lubatud. Kõrghaljastuse osatähtsus krundil on min 20%;
- 2. võimalusel jätta piirkonnas alles murukattega teed. Krundisisesed platsid ja teede materjaliks on kruusa- ja sõelmekate, vältida betoonikivi ja asfaltkatet;
- 3. lubatud on läbipaistvad piirded: lippaiad 50% läbipaistvusega ja võrkaiad, kuni 1,5 m kõrgusega. Läbipaistmatud aiad ei ole lubatud, samuti keevispaneelaiad;
- 4. säilitada piirkonnale omased aiamaad sibula- ja köögiviljapeenardega.

ÜHISKONDLIKUD HOONED JA ÄRI-/TOOTMISHOONED

- 1. uued ühiskondlikud ja äri-/tootmishooned peavad toetama väljakujunenud külamiljööd ja järgima elamutega sarnast arhitektuurset keelt;
- 2. ühiskondlike ja ärihoonete kavandamine elamumaade vahel:
 - a. hoonete paigutamisel teede ja üksteise suhtes järgida naaberhoonete paigutust. Harjalaua paigutusel järgida naaberelamute paigutust: kas paralleelselt või risti teega. Selge mustri puudumisel saab kaaluda, kumb paigutus sobib kavandatud asukohas paremini;
 - b. tagada hoonete ja abihoonete sobivus ajaloolisesse keskkonda. Olulisim on mahulise sobivuse tagamine ja katusekallete järgmine. Lamekatused ei ole lubatud;
 - c. hoone maksimaalne kõrgus on 9 m, hoone otstarbest tulenevalt (nt palvela vms otstarve) võib lubada kõrgemat hoonet;
 - d. hoonete välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada looduslikke materjale. Eelistatud on piirkonnale omase laudise, tellise (silikaattellis, punane klassikaline sile tellis) ja krohvi kasutamine. Katmata ümarpalkseinad ei ole lubatud. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;



- e. hoonete värvigamma on saarel erinev: lubatud on nii pastelsete kui erksamate toonide kasutamine. Soovitatav ei ole musta või rootsi punase välisviimistluses kasutamine, kuna see ei ole piirkonna tavaks;
 - f. katusekatte materjalina on soovituslik kasutada puit-, bituumen,- kivi- või plekkmaterjale. Lubatud on kaasaegne eterniit. Bituumenkatuse peab harmoneeruma piirkonna katusetoonidega (värvivalik, muster);
 - g. eelistatud on puitakende, mitte plastikakende kasutamine;
 - h. hoonete seintele ja katustele on lubatud päikesepaneelide paigutamine;
 - i. kämpingu kavandamisel arvestada piirkondlike arhitektuursete tavadega: hooned peavad olema viilkatusega, laudiskatttega ning kasutama piirkonnale omaseid värvitoone;
3. sadamapiirkonna ärihoonete kavandamisel:
 - a. arvestada eeltoodud tingimustega. Sadama piirkonnas võib ehitisealune pind olla kuni 50% krundi pindalast;
 - b. kuna sadama piirkond on saare visiitkaardiks, tuleb ka ärihoonete arhitektuursete lahenduste puhul järgida saare arhitektuurset keelt (katusekalded, laudised, viimistluse värvitoonid, piirded);
 - c. äri- ja tootmishoonete müra ja tolmu tõkestamiseks on vajalik puhverhaljastuse kavandamine;
 4. tehnoehitiste rajamisel arvestada võimalusel piirkondlike tavadega ning võimalusel vähendada rajatise domineerimist külapildis;
 5. säilitada piirkonnale omased salvkaevudele ehitatud kaevumajad, võimalusel kaevumajad taastada.

6.2.5. MAAEHITUSPÄRAND JA XX SAJANDI ARHITEKTUUR

Kultuurimälestiste riiklikusse registrisse on koondatud ülevaade maaehituspärandi- ja XX sajandi arhitektuuriobjektidest. Tartu vallas paikneb andmekogude¹⁸ järgi mitmeid inventeerimise ajal väärtuslikuks peetud objekte erinevast ajaperioodist. Tänapäevaks on mõningate andmekogus nimetatud objektide välisilmet ümberehitamise käigus juba muudetud, mistõttu on need oma esialgse ilme kaotanud. Või on nende seisukord halb.

Säilinud ja kasutuskõlblikud hooned tuleb võimalusel hoida kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve.

6.2.6. ARHEOLOOGIATUNDLIKUD ALAD

Muinsuskaitseamet on kaardistanud (vt ka skeem 6.2.6.1.) teadaolevad ja võimalikud arheoloogiliselt väärtuslikud alad¹⁹ kus võib kõige tõenäolisemalt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest (sh elupaigad, matmispaigad, tööpaigad jne). Arheoloogiatundlike alade ajakohast infot hakkab Muinsuskaitseamet kajastama loodavas veebirakenduses.

¹⁸ <https://register.muinas.ee/>.

¹⁹ Alade määramiseks on Muinsuskaitseamet analüüsinud arhiivandmeid, leiuteateid ja muid ajalooallikaid (kohanimed, ajaloolised kaardid, geoloogiline andmestik jms). Täiendava info saamiseks tuleb pöörduda Muinsuskaitseameti poole.



Muinsuskaitseameti poolt kaardistatud arheoloogiatundlikud alad on kantud kaardirakendusse. Vähendamaks arheoloogiapärandi hävimise riski tuleb nendel aladel detailplaneeringut algatades (üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel) kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

Arendustegevuse kavandamisel arheoloogiatundlikel aladel tuleb arheoloogilise kultuurikihi olemasolu võimalusega arvestada ning leiu puhul tegevustes lähtuda muinsuskaitseadusest.



Skeem 6.2.6.1. Arheoloogiatundlikud alad.

6.3. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

Kaitstavatest loodusobjektidest on vallas: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad ja kaitstavad looduse üksikobjektid. Ulatuslikumad kaitstavad alad on Alam-Pedja ja Kärevere looduskaitsealad ning Vooremaa maastikukaitseala.

Lisaks olemasolevatele on kavandamisel ulatuslikum Raja-Kärevere looduskaitseala (PLO1001335), mis hõlmab lisaks kehtiva kaitsereežiimiga aladele (Kärevere looduskaitseala, püsielupaigad jm) ka uusi alasid, mis kaitse alla võetakse. Moodustatava Raja-Kärevere looduskaitseala pindala on üle 73 km².

Mitmed suuremad kaitstavad loodusobjektid kattuvad rahvusvahelise Natura 2000 võrgustiku aladega. Nt Peipsiveere looduskaitseala kattub Natura 2000 Peipsiveere linnu- ja loodusala, Vooremaa maastikukaitseala kattub Natura 2000 Vooremaa järvede loodusala ja Vooremaa linnualaga, jt.



Aladel, kus arendusalad ja/või arendustegevus kaitstavate loodusobjektidega ja/või Natura 2000 võrgustiku aladega kattuvad:

1. tuleb lähtuda eeskätt kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärgist. Planeeringu rakendumise ebasoodsa mõju vältimiseks on vaja nendes piirkondades arendustegevuste elluviimisele eelnevalt analüüsida mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning kavandatav tegevus (ehitiste püstitamine, matkaradade rajamine) on võimalik vaid juhul, kui see ei too kaitstavatele loodusobjektidele kaasa olulist ebasoodsat mõju ning on kooskõlas alal kehtiva kaitsekorraga:
 - a. üldplaneeringusse on kantud teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 - 183,0“ kohane Tallinn-Tartu maantee ja sellele kavandatavad struktuurid (risted, kogujateed jm), millel on konnakotka püsielupaigaga otsene puutumus. Valmaotsa-Kärevere lõigu rekonstrueerimine ja 2+1 möödasõidualade ehitus valmis 2018. Kuna Valmaotsa-Kärevere vaheline lõik on uuendatud 2018, on teemaplaneeringu järgse 2+2 sõiduraja ja kogujatee ehitamine üldplaneeringu kehtivuse ajal (selle ajalist perspektiivi arvestades) ebatõenäoline. Kui siiski toimub teelõigu rekonstrueerimine 2+2 sõidurajaga teeks, ei ole lähtudes hetkel kehtivast kaitsekorrast võimalik seda teostada, teeprojekti koostamisel tuleb sellega arvestada;
 - b. Vooremaa maastikukaitsealal tuleb sadama maa-alade (Tabiveres ja Äksis) edasisel arendamisel (hoonestamise kavandamisel) arvestada maastikukaitseala kaitsekorraga ning koostöös kaitseala valitsejaga selgitada välja võimalused kaitsekorra muutmiseks ja paadisadama väikesadamaks edasi arendamiseks;
2. kõigi Natura 2000 alade puhul tuleb arvestada, et üldplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine ei tohi Natura 2000 alade kaitse-eesmärke kahjustada. Ebasoodsa mõju ilmnemise tõenäosust on võimalik ära hoida ning vähendada läbi projektide keskkonna aspektide arvestamise edasistes planeeringutes ja projektides ning vajadusel ette nähtud leevendusmeetmete rakendamisega. Õigusaktidest tulenevalt tuleb ruumilise arengu ja kaasnevate tegevuste rakendajal igakordselt kaaluda tegevuse võimalikku ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja vajadusel algatada keskkonnamõju hindamise menetlus ning viia läbi Natura hindamine vajalikus täpsusastmes:
 - a. Piirissaarel Peipsiveere loodusalale kavandatud täiendavate matkaradade ja vaatetorni täpsemal planeerimisel ja projekteerimisel tuleb kaasnevaid keskkonnamõjusid täpsustada, läbi viia vajalikus täpsusastmes Natura hindamine ning vajadusel rakendada ette nähtud leevendusmeetmeid (nt täpne tehniline lahendus, paigutus vms).

Põhjalik ülevaade kaitstavate loodusobjektide kohta on antud KSH aruandes ning info on leitav Eesti Looduse Infosüsteemis (EELIS).

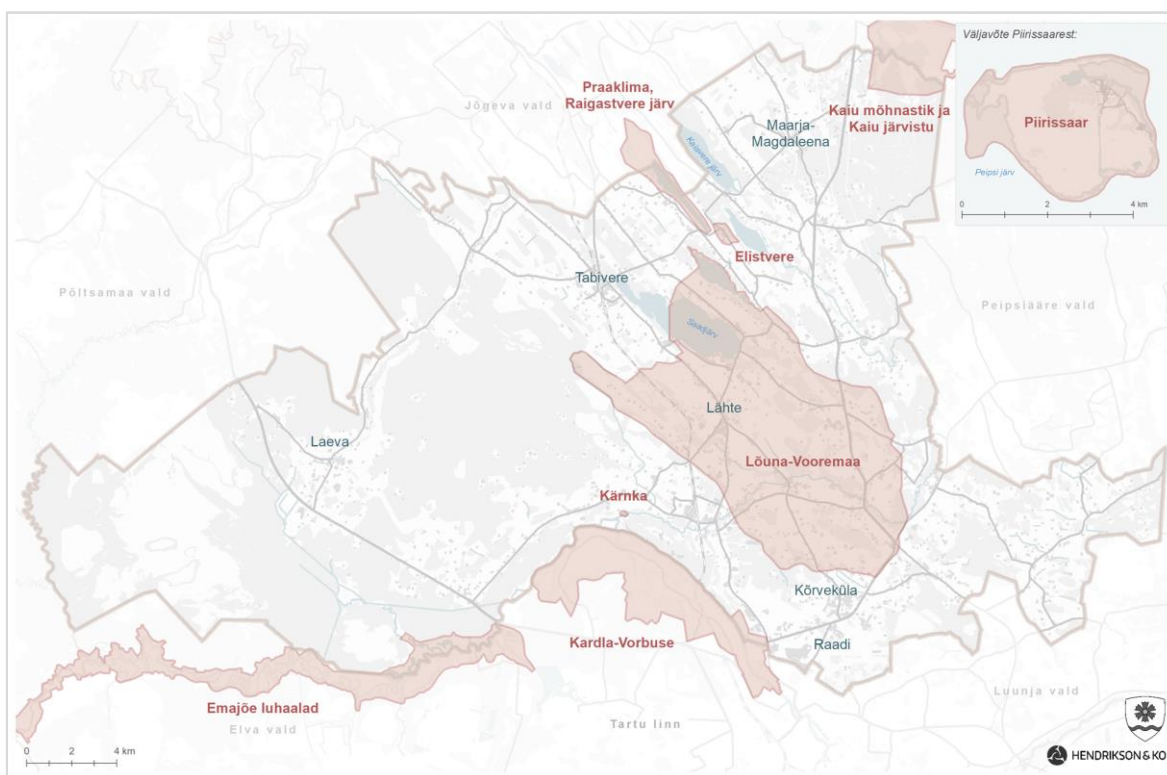
Kaitsealuste liikide leiukohti ja püsielupaiku on kajastatud kaardirakenduses taustainfona, kuid kehtivast õigusaktist tulenevalt ei kujutata erandina I kaitsekategooria liigi ringikujulisi püsielupaiku.



6.4. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

Täielikult või osaliselt jäävad valla territooriumile maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega maastikest Lõuna-Vooremaa, Piirissaare ja Emajõe luhaalad; maakondliku tähtsusega Kardla-Vorbuse, Elistvere ning Kaiu mõhnastik ja Kaiu järvestu koos Tammeluhaga; piirkondliku tähtsusega Praaklima-Raigastvere järv ja Kärkna.

Väärtuslike maastike määramise aluseks on Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ ja Jõgeva maakonnaplaneering 2030+. Üldplaneeringuga täpsustati Piirissaare väärtusliku maastiku piiri selliselt, et see hõlmaks kogu saart.



Skeem 6.4.1. Väärtuslike maastike paiknemine.

Väärtuslike maastike puhul on oluline nende jätkusuutlik, eripära arvestav ruumiline areng.

Üldised kasutustingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja maastikuväärtuste suurendamiseks:

1. tegevuse kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata maastikule omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatsiooniliste ja identiteediväärtuste säilimisele;
2. säilitada maastiku väärtuste hindamise aluseks olnud komponendid, mis suurendavad maastiku väärtusi ja omapära (hoonete paiknemine vastavalt väljakujunenud keskkonnale (külatüübile), olemasolev teedevõrk, erinevast ajast pärit arhitektuuriliselt väärtuslikud hooned, ajalooline kõlvikute jaotus, kultuuriloolised (tuntud isikutega seotud) kohad, pargid jm piirkonnale iseloomulik haljastus);



3. säilitada traditsioonilisi kultuurmaastiku elemente, põllumajandusmaastike avatus ja vaated väärtuslikele elementidele;
4. sobitada uusi hooneid ja rajatise kooskõlas olemasolevatega;
5. säilitada kultuurmaastiku looduslikud alad;
6. hooldada ja korrastada puhkealasid nii, et nende väärtus külastajate arvu tõttu ei kahaneks;
7. olulise ruumilise mõjuga ehitisi mitte rajada;
8. lagunenenud ja kasutuskõlbmatud tootmishooned ja kasutusest väljas rajatised (siloaugud, kemikaalihoidlad jne) likvideerida või korrastada.

Lisaks eeltoodud üldistele kasutustingimustele tuleb arvestada iga väärtusliku maastiku kohta määratud kaitse- ja kasutustingimustega.

■ LÕUNA-VOOREMAA

Väärtuse loovad piirkonna kultuurilood legendide ja muistenditega, mõisad, linnamäed; Vooremaa ja voortelt avanevad vaated orgudele, järvedele, küladele; kaitstavad loodusobjektid; säilinud maakasutus ja asustusstruktuur, külaidentiteet ning ala puhkemajanduslik potentsiaal.

Vooremaale on Tartu valla piires iseloomulikud ahel- ja ridakülad, mis kujunesid peamiselt 19. sajandi keskpaigas talude kruntimise tagajärjel.

Väärtuste säilimiseks tuleb lähtuda järgnevast:

1. vältida mõisasüdametesse sobimatute uute hoonete püstitamist;
2. säilitada ajaloolised teed ja teeäärsed alleed;
3. ehitamisel säilitada (ja taastada) ajalooline asustusstruktuur, ajalooline ehitusjoon, maastikuline paigutus, külatüüpide ja hoonete omavahelise paigutusmustriga vastavus ajaloolisele üldilmele;
4. säilitada voorelisele maastikule omane põldude struktuur, maastiku vaadeldavus ja avatud kaugvaated (vt ka ptk *Hajaasustusega ala*, ptk *Kaunid teelõigud ja vaated*);
5. tehnomastide püstitamiskoha valikul tuleb arvestada nende sobivust maastikupildi, vältida nende paigutamist maastikku väärtustavate kultuurilis-ajalooliste ja loodusobjektide foonile ning ilusate vaadete vaatekoridoridesse;
6. vältida uute ehitiste paigutamist voorte lagedele;
7. täpsustada ja lahendada koostöös maaomanikuga juurdepääsud järvede kallalrajale (põhimõttelised asukohad on kantud kaardirakendusse);
8. uute hoonete rajamisel Vooremaa maastikukaitsealale arvestada väärtusklassidele (vt skeem 6.4.2 ja kaardirakendust)²⁰ vastavate tingimustega järgmiselt:
 - 8.1. I klass – kõrge väärtusega ala;
 - a. ridakülas võib uusi maju ehitada vanadele õuemaadele ala väärtusi kahjustamata. Uued hooned peavad olema olemasolevatega sarnased mahult ja stiililt;
 - b. ridakülas võib uusi maju paigutada ainult kahe olemasoleva õuemaade vahele järgides üldist varem väljakujunenud asustusstruktuuri;

²⁰ Väärtusklassid on määratud üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavale tuginedes.



- c. ahelkülas võib uut maja püstitada, kui lähima maja kaugus on rohkem kui 100 m ning säilib maastiku vaadeldavus. Uute õuemaade rajamisel tuleb järgida üldist juba varem väljakujunenud asustusstruktuuri, olulisi vaateid ei tohi kahjustada;

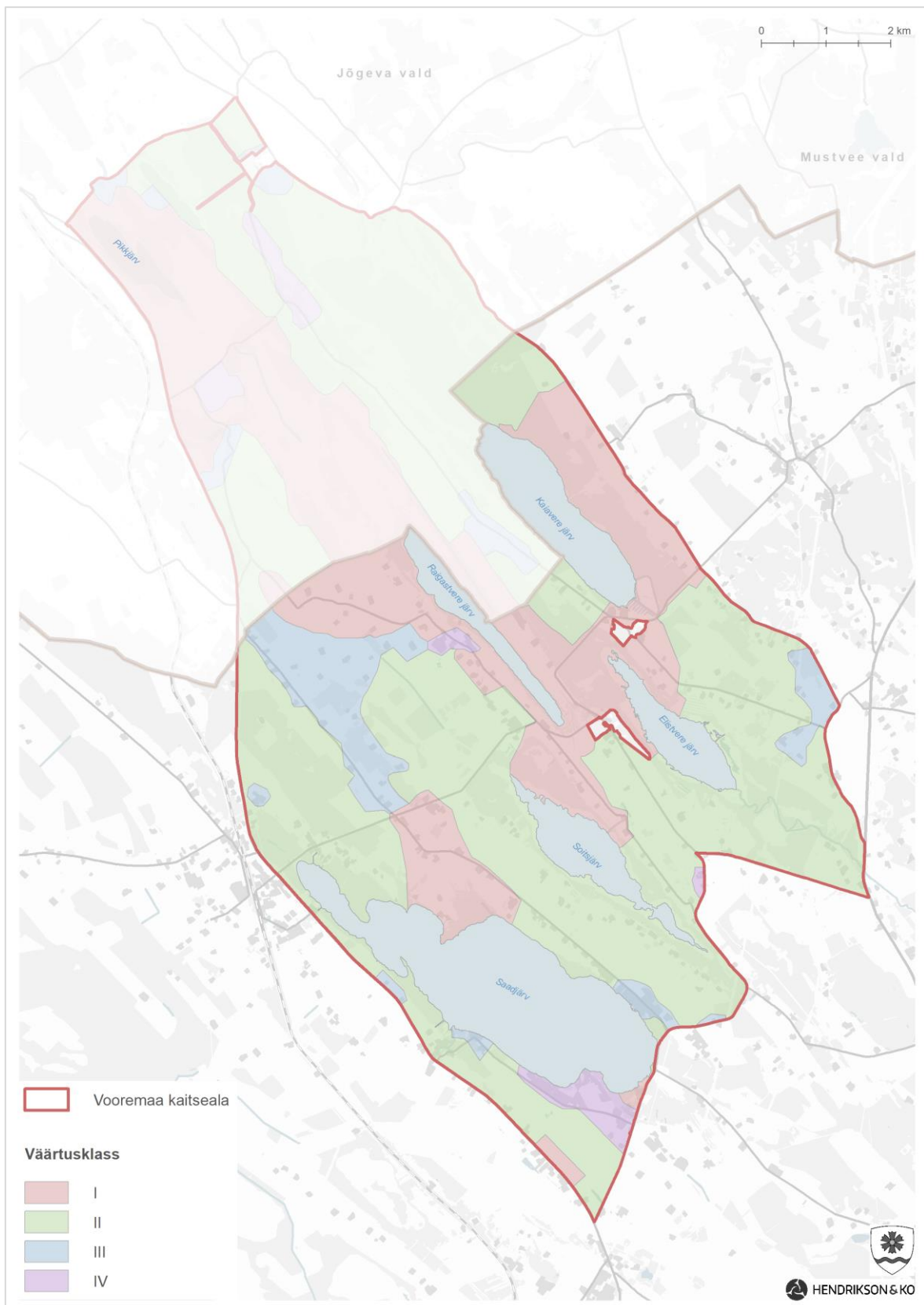
8.2. II klass – väärtuslik ala;

- a. uusi maju võib ehitada ala väärtusi kahjustamata. Uued hooned peavad olema olemasolevatega sarnased mahult ja stiililt;
- b. ridakülas võib kahe õuemaade vahele paigutada uut maja, kui majade vahe on rohkem kui 100 m ja tekkiv vahe jääb vähemalt 50 m. Vahet mõõdetakse kõige lähemate punktide vahel. Uute õuemaade rajamisel tuleb järgida üldist juba varem väljakujunenud asustusstruktuuri, olulisi vaateid ei tohi kahjustada;

8.3. III klass – väikse väärtusega ala. Uusi maju tohib vabalt ehitada nii, et see ala väärtust ei kahjusta, olles olemasolevatega sarnased mahult ja stiililt.

8.4. IV klass – 0 ala. Uusi maju tohib vabalt ehitada, kui ei ole mingeid lisapiiranguid.





Skeem 6.4.2. Vooremaa maastikukaitseala väärtusklassid.



■ PIIRISSAARE

Väärtuse loovad omapärane elulaad, erinevate külakogukondade kõrvuti eksisteerimine; isoleeritus (saareline iseloom); mitmekesine looduskeskkond ja kaitstavad loodusobjektid; mitmekesine ja omanäoline ehitatud keskkond; saare puhkemajanduslik potentsiaal.

Väärtuste säilimiseks tuleb lähtuda järgnevast:

1. võimaldada senise elulaadi jätkumist;
2. lähtuda uushoonestuse ja/või olemasoleva ümber ehitamisel piirkonna ehitustavade – elamuid rajada eelkõige endistele talukohtadele; järgida kohalikku traditsioonilist arhitektuurikeelt ja ehitustavasid, hoone mahtu, hoone (õuema) asukoha määramisel külale omast struktuuri, hoonete paigutust teede ja naaberhoonestuse suhtes; välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale. Vt täpsemaid tingimusi ptk *Miljööväärtuslikud alad*;
3. teid mitte õgvendada ega laiendada.

■ EMAJÕE LUHAD

Väärtuse loovad laevatatav jõgi koos luhahainamaade ja muistenditega; avanevad vaated luhale; looduslik mitmekesisus; ala omanäolisus ning puhkemajanduslik potentsiaal (võimalikud jõematkad, loodus- ja õppeturism).

Väärtuste säilitamiseks tuleb luhahainamaad kasutuses hoida.

■ KARDLA-VORBUSE

Tartu valla territooriumile jääb üksnes 3% väärtuslikust maastikust, selle tõttu üldplaneeringuga täiendavaid tingimusi ei määrata.

■ ELISTVERE

Väärtuse loovad Elistvere mõisakompleks koos mõisapargi, tammeallee ning looduse õpperajaga; Elistvere loomapark; ala puhkemajanduslik kasutus ning identiteediväärtus.

Väärtuste säilimiseks tuleb lähtuda järgnevast:

1. mõisakompleks koos pargi ja alleega hoida kasutuse ja korras;
2. täpsustada ja lahendada koostöös maaomanikuga juurdepääsud Elistvere järve kallaskraja (põhimõtteline asukohad on kantud kaardirakendusse).

■ KAIU MÕHNASTIK JA KAIU JÄRVISTU KOOS TAMMELUHAGA

Väärtuse loovad mitmekesine loodusmaastik, kaitstavad loodusobjektid, ala puhkemajanduslik potentsiaal.

Väärtuste säilitamiseks tuleb lähtuda üldistest kasutustingimustest.



■ PRAAKLIMA, RAIGASTVERE JÄRV

Väärtuse loovad asustusstruktuur ja maakasutus; Raigastvere järv; piirkonna puhkemajanduslik potentsiaal.

Väärtuste säilimiseks tuleb lähtuda järgnevast:

1. arvestada uushoonestuse paigutusel väljakujunenud asustusstruktuuriga;
2. hoida põllumajandusmaad põllumajanduslikus kasutuses;
3. teid mitte laiendada;
4. täpsustada ja lahendada koostöös maaomanikuga juurdepääsud Raigastvere järve kallasrajale (põhimõtteline asukohad on kantud kaardirakendusse).

■ KÄRKNA

Amme jõe ääres asuvad Kärkna kloostri varemed. Kärkna klooster oli Liivimaal üks suuremaid tsistertslaste mungaordu keskusi ja Eesti suurim vesilinnus.

Väärtuste säilitamiseks tuleb ehitustööde kavandamisel varemete ümbruses teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

6.5. KAUNID TEELÕIGUD JA VAATED

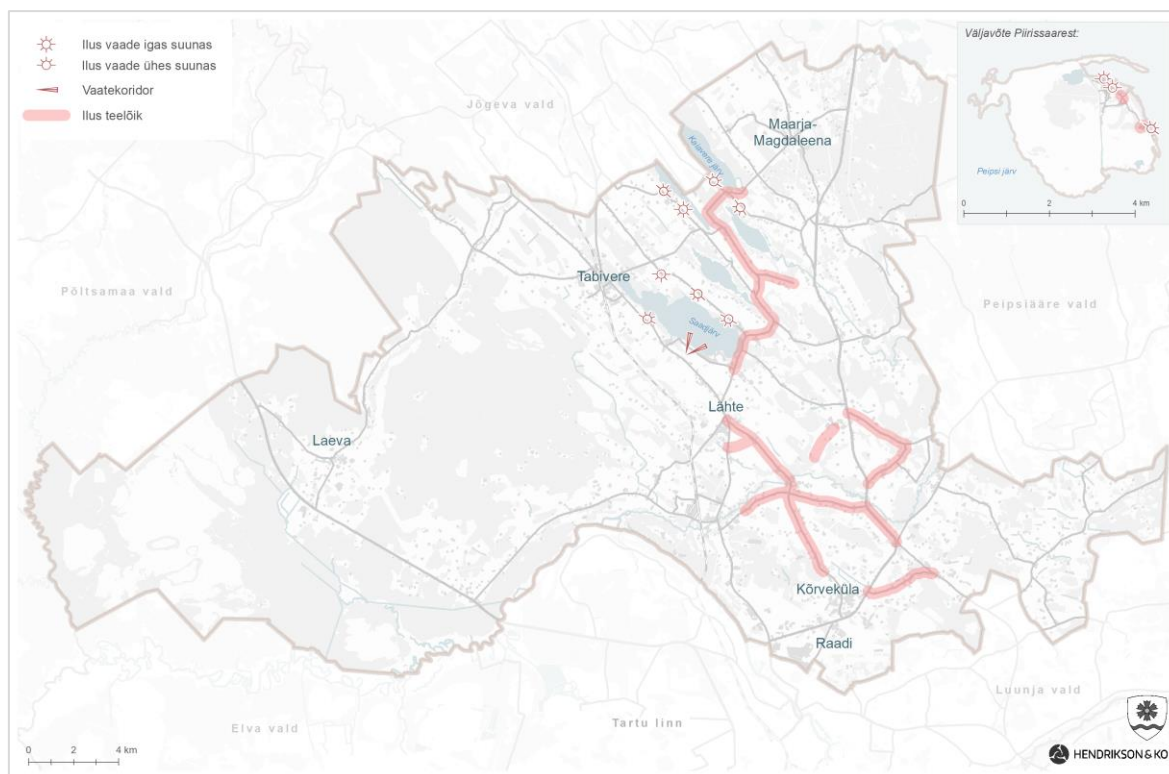
Üldplaneeringus on kaunite teelõikudena tähistatud:

- teed, mida mööda liigeldes avanevad nauditavad (avatud) kaugvaated ümbritsevale loodus- ja kultuurmaastikule;
- looklevad ja/või alleedega ääristatud teelõigud.

Maastiku vaadeldavuse ja avatud vaadete säilitamiseks tuleb lähtuda järgnevast:

1. uushoonestus sobitada maastikku senist asustusstruktuuri arvestavalt;
2. uushoonestuse asukoht peab olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid loodus- ja kultuurmaastikule. Kasutada vajadusel hoonete ja rajatiste n-ö maastikku peitmise võtteid, kasutades selleks looduslikke võimalusi (looduslikud pinnavormid, hoonestust varjavad olemasolevad metsatukad ja kõrghaljastus vms). Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada;
3. säilitada asulaid ühendavate väiksemate külateede looklevas ja laius, teid mitte õgvendada;
4. vaate säilimisega Äksi teelt Saadjärvele (vaatekoridor on kantud kaardirakendusse) tuleb arvestada hoonete paigutamisel ja haljastuse rajamisel – vältida vaate sulgemist haljastusega ja hooned paigutada nt paarikaupa.





Skeem 6.5.1. Kaunid teelõigud ja vaated.

6.6. VÄÄRTUSLIKUD PÕLLUMAJANDUSMAAD

Üldplaneeringu koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määramisel tuginetud Tartumaa maakonnaplaneeringule 2030+ ja Jõgeva maakonnaplaneeringule 2030+. Maakonnaplaneeringutes olev väärtusliku põllumajandusmaa kiht on informatiivne. Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaa ruumilist paiknemist täpsustatud.²¹

Väärtuslik põllumajandusmaa on maatulundusmaa sihtotstarbega põllumajandusmaa (haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvik) massiiv, mille suurus on kaks hektarit või rohkem ning mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt võrdne Eesti keskmise boniteediga (40).

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused:

1. väärtuslik põllumajandusmaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses;

²¹ Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringute kaardikihti kohalikest oludest tulenevalt, arvestades muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas. Välja jäeti kehtestatud detailplaneeringute alad, õuemaad, metsaalad, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega alad. Samuti arvestati põllumajandusmaa massiivi suurust, st väärtuslikuks põllumajandusmaaks ei määratud väiksemaid kui kahe hektari suuruseid põllumajandusmaa massiive.



2. metsastamine ei ole lubatud, kuid väärtuslikule põllumajandusmaale võib mulla kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või muu põllumajanduslikku vajadust arvestav piirdeaed või puudesalu. Samuti võib väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada taimlana, puukoolina või kuni viie aasta vanuse raieringiga puude ja põõsaste kasvatamiseks;
3. ehitada ja/või püstitada võib erineva kasutusotstarbega uusi ehitisi (elamut koos abihoonetega, kohaliku omavalitsuse ülesande korraldamiseks vajalikku ühiskondlikku hoonet, loomapidamishoonet või muud põllumajandusehitist, puhkemajanduslikku hoonet, teid, tuule abil elektrit tootevaid taastuvenergia tootmisseadmeid) ja/või olemasolevat ehitist laiendada, kuid:
 - a. ehitiste asukoha valikul tuleb arvestada olemasolevaid teid ja kõlvikute piire ning vältida põllumassiivide liigset tükeldamist;
 - b. uute juurdepääsuteede rajamist tuleb võimalusel vältida, juurdepääs ehitisele lahendada eelkõige olemasolevaid teid kasutades. Kui juurdepääsuks tee rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, rajada tee viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks. Kui tee rajamine põhjustab väärtusliku põllumajandusmaa massiivi jagunemise mitmeks, peab jagunemise tulemusena moodustunud põllumassiivi suurus olema vähemalt kahe hektari suurune;
4. ehitada võib uue ehitise või olemasolevat laiendada, kui enne üldplaneeringuga väärtusliku põllumajandusmaa massiivi määramist on maa-alale kehtestatud detailplaneering, antud projekteerimistingimused või ehitisluba;
5. ehitada või laiendada võib riigiteed või kohalikku teed.

Kuna maakondade põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist), võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam kui 40 (nt mullaareaal on väiksem või tegemist künkliku erodeerunud maastikuga). **Sellest tulenevalt on hilisemas etapis lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Samuti välja arvata põllumajandusmaad, kui massiivi suurus on väiksem kui 2 ha. St et neile ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.**

Kuna väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht on ajas muutuv, ei ole see üldplaneeringuga kehtestatav vaid informatiivne.

6.7. ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku kujundamisel võeti aluseks kehtivad üldplaneeringud. Üldplaneeringu koostamisel täpsustati rohelise võrgustiku ruumilist paiknemist rohevõrgustiku planeerimisjuhendis²² antud suunistest lähtuvalt (vt ka KSH aruannet):

²² "Rohevõrgustiku planeerimisjuhend". Koostajad R. Kutsar, P. Metspalu, K. Eschbaum, S. Vahtrus, K. Sepp, Tallinn-Tartu 2018. Juhend annab reaalsete näidete varal sisulisi ja tehnilisi soovitusi rohevõrgustiku planeerimiseks eelkõige kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel selliselt, et oleks tagatud



- piiritleti roheline võrgustiku struktuurelemendid – tugialad²³ ja koridorid;
- täpsustati struktuuride paiknemist arvestades:
 - looduslike väärtusi (hõlmates kaitstavad loodusobjektid, loodusväärtuslikud alad, jõgede looduslikus süngis voolavad jõelõigud ja nende kaldad, järved jms) eesmärgiga säilitada elurikkus läbi sidusalt toimiva roheline võrgustiku;
 - inimkeskkonna vajadusi (hõlmates võimalusel rekreatiivse iseloomuga alad roheline võrgustiku koosseisu) eesmärgiga tagada inimese heaolu ja elukvaliteet;
 - olemasolevat ehitatud keskkonda ja detailplaneeringutega juba korrigeeritud roheline võrgustiku piire ning olemasolevate tiheasustusega ja kompaktses hoonestusega alade laienemise perspektiivi (planeeritavat maakasutust). Samas asustust suunates ja maakasutust planeerides arvestati samaaegselt roheline võrgustiku sidususe ja toimimise säilimise tingimusega;
- täpsustati kasutustingimusi kohalikest oludest lähtuvalt.

Roheline võrgustiku olulisemateks konfliktide tekitavateks objektideks on suurema liiklussagedusega riigiteed (põhimaanteed nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ning tugimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete) ning vähemal määral ka raudtee.

Maa-ala kasutus- ja ehitustingimused roheline võrgustiku toimimise ja sidususe tagamiseks:

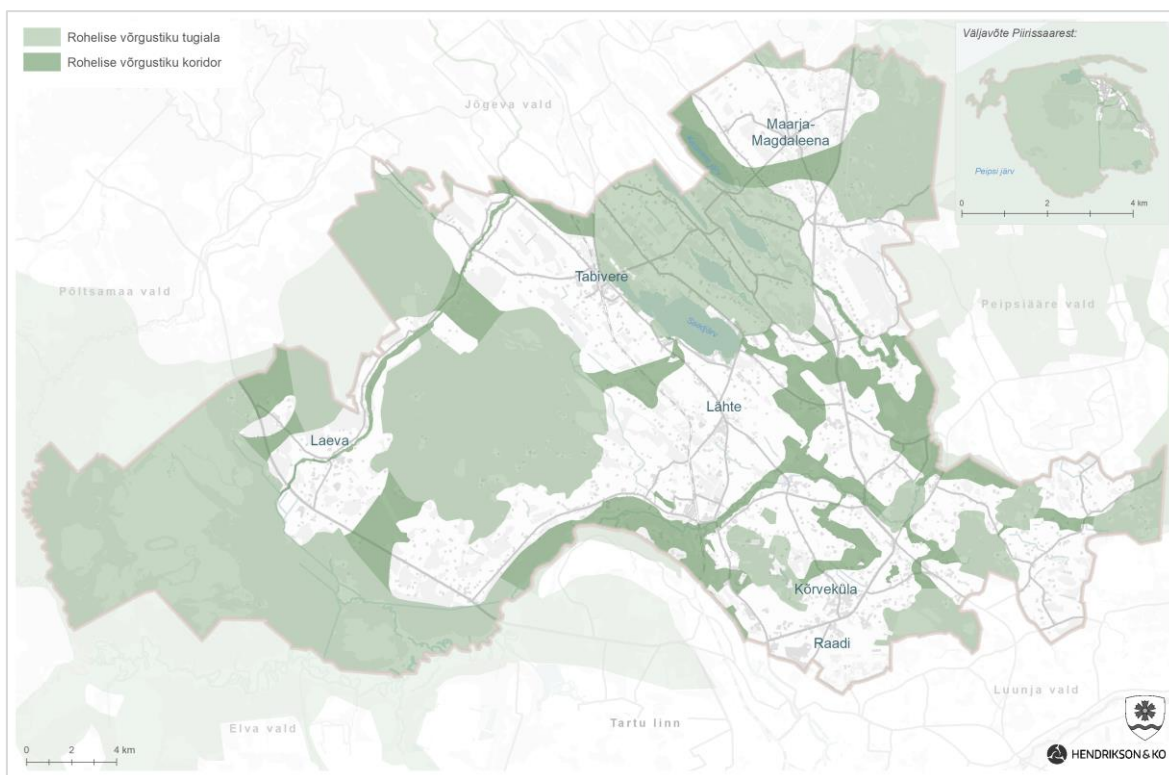
1. tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade (tehispindadega hõlmamata alad) osatähtsus katastriüksusel langeda alla 90%;
2. uute tiheasustusega ja kompaktses hoonestusega alade kavandamine roheline võrgustiku aladel ei ole lubatud;
3. tegevuste edasisel planeerimisel ja elluviimisel arvestada, et roheline võrgustiku funktsioonid ei saaks häiritud ning järgida rohevõrgule seatud kasutustingimusi. Vajadusel tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule konkreetses asukohas vastavalt kavandatavale tegevuse detailidele. Tegevust neil aladel tohib ellu viia vaid juhul, kui sellega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju rohevõrgustiku toimimisele;
4. ehitiste/rajatiste ehitamine hajusale asustustrile omaselt on lubatud, kui säilib võrgustiku terviklikkus ja toimimine:
 - a. ehitusõigust hoonete püstitamiseks saab taotleda igale maakatastris üldplaneeringu kehtestamise hetkel registreeritud katastriüksusele selle suurusel olenemata;
 - b. ehitusõiguse hoonete püstitamiseks saab taotleda jagamise ja/või liitmise teel moodustatavale katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 2 ha. Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – vt ptk 3.2;
 - c. aiaga piirata võib üksnes õuema, kuid mitte üle 0,4 ha, et säilitada hajusale asustustrile omast avatud ruumi ja võimaldamaks ulukite vaba liikumist. Aiaga piiratav maa-ala võib olla ulatuslikum põhjendatud juhtudel

ruumilised eeldused elurikkuse ja ökosüsteemiteenuste kvaliteetse pakkumise võime parandamiseks või säilimiseks. https://www.keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/rohevorgustiku-planeerimisjuhend_fin.pdf.

²³ Vajalikuks ei ole peetud tugialade liigitust (riiklik, maakondlik, kohalik). Erinevate tasandite ning spetsiifiliste tingimuste määramine on asjakohane siis, kui see on ka sisuliselt vajalik roheline võrgustiku toimimiseks. Antud juhul seda vajalikuks ei ole peetud, kuna KSH hinnangul on roheline võrgustik toimiv ja seatud tingimused piisavad. Samuti peab Tartu vald võrdselt oluliseks kõigi tugialade väärtustamist, mistõttu ei eristata rohevõrgustiku alade kasutamise tingimusi tähtsusklasside kaupa.



- (nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest, metsakasvatustlikul eesmärgil), kui säilitatakse ulukite vaba liikumise võimalus;
- d. koridoride aladel ehitades ei tohi hoonete kavandamisel läbi lõigata roheline võrgustiku koridore – sidususe tagamiseks peab looduslikuna säilima vähemalt 70 m laiune koridori ala;
 5. võrgustikus on üldjuhul vastunäidustatud teatud taristute (nt kiirteed, prügilad, jäätmehoiud ja teised kõrge keskkonnamisega objektid) rajamine. Juhul, kui taristu rajamine, sh rekonstrueerimine, on vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatise asukohta ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid (nt ökoduktid, loomatunnelid vm läbipääsu võimaldavad meetmed);
 6. võrgustiku tugevdamiseks tuleb säilitada põllumaade vahel paiknevad metsatukad metsamaana, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
 7. võrgustiku tugevdamiseks tuleb võimalusel ojade, jõgede ja järvede kaldad säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit;
 8. kalda piiranguvööndis rajatavad ehitised, sh paadikanalid ja piirdeaiaid, ei tohi võrgustiku ala kalda piiranguvööndis tervikuna läbi lõigata.



Skeem 6.7.1. Rohevõrgustiku struktuurelemendid.

6.8. VEEKOGUD

Valla territooriumil on 5 suuremat looduslikku järve: Saadjärv, Soitsjärv, Elistvere järv, Kaiavere järv ning Raigastvere järv. Antud järved kuuluvad Vooremaa järvede koosseisu.

Suurimaks vooluveekoguks Tartu valla territooriumil on Emajõgi, mis kulgeb mööda Tartu valla lõunapoolset halduspiiri (Käreverest kuni Vahini). Tartu valla haldusalale jäävad ka Emajõe lisajõed: Amme jõgi, Kossardi oja ja Laeva jõgi. Piirissaare kanal on tehiskogude veekogu (ehitis).

Piirissaar asub Peipsi järves. Nii siseveekogudel, jõgedel ja nende kaldaaladel kui Peipsi järvel ja selle ranna-alal on oluline puhkeotstarbeline väärtus ja -kasutus.

Kindlustusrajatiste vajaduse väljaselgitamiseks (eesmärgiga kaitsta rannas ja kaldal asuvaid looduskooslusi ja ehitisi, sh inimese heaolu ja tervist ning hoida ära võimalikke kahjustusi) koostatakse eraldiseisev uuring. Uuringu tulemusena selgub kaldakindlustuse rajamise vajadus, selle iseloom täpsustatakse projekti(de)ga.

Projekteerimise faasis tuleb läbi viia KMH eelhindamine, et välja selgitada kaasnevate mõjude iseloom ja täpsema hindamise vajadus. Kindlustusrajatise ehitamine tuleb ajastada nii, et mõjud looduskoostele oleks võimalikult väikesed. Kaldakindlustuse hilisem rajamine vastavalt uuringu tulemustele on üldplaneeringuga kooskõlas.

6.8.1. VEESÕIDUKITE PEATUMISKOHAD

Paadisadamat, paadisilda, slippi ja lautrit tohib rannale ja kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega.

Paadisildadena kasutatakse/rajatakse kergeid, vaiadel või ujukitest, hooajalisi rajatisi. Paadisilla juurde võib kuuluda ka slipp (moodustades paadisadama).

Slipi rajamisel ja olemasolevate korrastamisel tuleb lahendada juurdepääs ja manööverdamise võimalus mootorsõiduki ja järelkäruga.

Lautri rajamisel on lubatud mõningane kivide ümberpaigutamine/nihutamine, sette ja muda eemaldamine veealal, paadi veeskamiseks vajalike ümarpuude paigutamine jm sarnased tegevused.

Kaitsealade puhul tuleb arvestada ka kaitseala kaitse-eeskirjas sätestatuga, st tegevus ei tohi kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või seisundit. Soodustatud on rajatised, mis teenindavad maksimaalselt avalikke huvisid ja oleks kõigile huvilistele ligipääsetavad ning kasutatavad.

6.8.2. PAADIKANALID

Vastavalt kehtivale veeseadusele ei ole paadikanalid veekogu osad. See tähendab, et veekoguks ei peeta inimese kindlal eesmärgil rajatud püsivalt või ajutiselt veega täidetud ehitisi, nagu paadikanal. Seega on paadikanalid ehitised ning neile kehtivad ehitamisega



seotud reeglid, kaasa arvatud selle veekogu ranna ja kaldaga piirangud, kuhu paadikanal planeeritakse.

Seaduslikeks kanaliteks loetakse enne 01.04.1995²⁴ aastat rajatud kanalid. Ajavahemikul 1995–2014 oli paadikanaleid võimalik veekogu kaldale või rannale rajada läbi üld- või detailplaneeringu protsessi veeliiklusrajatisena ehituskeeluvööndit vähendamata. Peale Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, saab paadikanaleid rajada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. Sellest tulenevalt võib lugeda ajavahemikul 1995–2014 rajatud paadikanalid seaduslikeks. Alates 2015. aastast rajatud paadikanalid, mis on rajatud ilma ehitusloata ja ehituskeeluvööndit vähendamata, loetakse ebaseaduslikeks.

Paadikanalid loetakse seaduslikeks ja ebaseaduslikeks looduskaitseaduse kohaselt ja seadustamine toimub looduskaitseaduse tähenduses. Seaduslikud paadikanalid tuleb kanda ehitisena ehitisregistrisse.

Ebaseaduslikke paadikanaleid ei ole lubatud kasutada ning süvendada. Loodusliku protsessi tulemusel kasvab kanal kinni või moodustub kanali mandripoolsele osale tiik.

Paadikanalite info on kantud kaardirakendusse.

6.8.3. KÕRGVEEPIIR JA KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALAD

KÕRGVEEPIIR

Suur-Emajõgi koos vanajõgedega on õigusaktiga määratud suurte üleujutusalaadega siseveekogude hulka, mille puhul loetakse kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates.

Alade puhul, kus esinevad alluviaalsed soomullad ehk lammi-madalsoomullad (tähisega AM), on põhjendatud neid alasid käsitleda korduva üleujutusega alana, kuna lammimullad saavad tekkida eelkõige lammialadel, mis ujutatakse üle sageli (mitte üksikute harvaesinevate üleujutuste ajal)²⁵.

Vastavalt looduskaitseadusele koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud vööndi laiusest. Määrusele tuginedes on kaardirakendusse kantud korduva üleujutusega ala piir lammi-madalsoomuldade leviku piiri järgi. **Arendus- ja ehitustegevuse planeerimisel tuleb arvestada looduskaitseadusest tulenevate ranna ja kalda kasutamise kitsendustega ning erisustega.**

²⁴ 01.04.1995 jõustus ranna ja kalda kaitse seadus, millega kehtestati piirangud ehitustegevusele veekogu kaldal, sh ehituskeeluvöönd.

²⁵ Keskkonnaameti 30.11.2020 kiri nr 6-5/20/14834-4. Lähenemine on Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaameti praktika, mille kohaselt suurte üleujutustega veekogude kaldal olevate piirangute määramisel tuleb kalda kaitse piirangute lähtejooneks pidada keskkonnaministri 28.05.2004 määrust nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ (edaspidi määrus nr 58) kohast kõrgveepiiri, milleks on alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade (praktikas kasutatavatel mullakaartidel võrdsustatud lammi-madalsoomuldadega) leviala piir, millele kaldapiirangute kogu ulatuse leidmiseks liidetakse LKS § 35 lg 1 kohased vööndid.



ÜLEUJUTUSOHUGA ALA

Uuringule „Üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas, Emajõe äärses Tartu vallas – peamiselt Kärevere sillast allavoolu“²⁶ tuginedes kajastatakse kaardirakenduses 25% tõenäosusega üleujutusohuga ala. Ulatuselt on see sarnane alluviaalsete soomuldade levikuga Emajõe lähistel, kuid toob välja ka alad, kus soomuldi ei esine, kuid mille puhul on siiski tõenäoline sage üleujutamine jõe poolt. Kuna üleujutusohuga ala ulatub piirkonniti kõrgveepiirist kaugemale, tuleb arendustegevuse kavandamisel võimaliku ohuga arvestada.

Üleujutusohuga alale on soovitatav uusi ehitisi mitte kavandada. Kui neid siiski kavandada, tuleb lähtuda järgnevast:

1. ehitamisel tagada maaparandussüsteemide, sh kuivenduskraavide, toimimine;
2. hoone sokkel rajada piisavalt kõrge, et vältida võimalike üleujutuste kahjusid eluruumides;
3. tehnosüsteemid rajada arvestusega, et ei tekiks keskkonnareostust;
4. elektrisüsteemid rajada piisavalt kõrgele, et ei tekiks ohtu elule.

6.8.4. AVALIK JUURDEPÄÄS KALLASRAJALE

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede, kohalike teede, üldkasutatavate puhkealade, supelrandade, sadamate või detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsuteede kaudu.

Üldplaneeringuga täiendavalt määratud juurdepääsud põhimõtteliste asukohtadena on kantud kaardirakendusse. Juurdepääsu viis (jalgsi ja/või mootorsõidukiga) ja täpne asukoht lepatakse kokku koostöös kinnisasja omanikuga kohapõhiselt.

Tegevusi, mille tõttu on vajalik kallasrada sulgeda, üldplaneeringuga ei planeerita.

6.8.5. EHITUSKEELUVÖÖNDI TÄPSUSTAMINE

Vastavalt looduskaitseseadusele on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Vastavalt looduskaitseseadusele vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on ruumandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Vööndite laiused ja kitsendused ning erisused on määratud looduskaitseseadusega.

Suur-Emajõgi koos vanajõgedega on õigusaktiga määratud suurte üleujutusosaladega siseveekogude hulka. Suur-Emajõe ja vanajõgede äärsed alad, kus esinevad alluviaalsed soomullad ehk lammi-madalsoomullad (tähisega AM), on korduva üleujutusega alad, kuna lammimullad saavad tekkida eelkõige lammialadel, mis ujutatakse üle sageli.²⁷

²⁶ Koostaja Alkranel OÜ, Tartu 2019.

²⁷ Vt ka ptk Kõrgveepiir ja korduva üleujutusega alad.



Vastavalt looduskaitseseadusele koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseseaduses sätestatud vööndi laiuusest. Määrusele tuginedes on üldplaneeringu kaardirakendusse kantud Suur-Emajõe ja vanajõgede ehituskeeluvöönd arvestades ka koduva üleujutusega ala (lammi-madalsoomuldade leviku piiri järgi) ulatust.

6.8.5.1. EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE KEHTESTATUD

DETAILPLANEERINGUTEGA

Kehtestatud detailplaneeringutega on vähendatud veekogude ehituskeeluvööndit järgmiselt:

1. Jõusa külas asuva Savi, Saviaugu, Uue-Aida, Uue-Vorsti ja Hansa maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud 22.04.2015 otsusega nr 16) on Amme jõe kalda ehituskeeluvööndit vähendatud 20 meetrini suplustiigi osas ning 0 meetrini suplustiiki jõega ühendava kraavi osas, 0 meetrini kolme eesvoolukraavi osas (lisaks suplustiiki Amme jõega ühendavale kraavile);
2. Maramaa külas asuvate Rannaraja, Vaheraja ja Raja tee maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud 19.12.2012 otsusega nr 56) on Emajõe ehituskeeluvööndit vähendatud ca 11 m kaugusele tavalisest veepiirist;
3. Saadjärve külas asuva OÜ Raukas&Ko ja Vaht kinnistute ning Maasingu kinnistu osalise detailplaneeringuga (kehtestatud 15.10.2008 otsusega nr 115) on Saadjärve kalda ehituskeeluvööndit vähendatud 10 meetrile;
4. Vahi külas, Mario (79401:006:0726) ja Savimäe (79401:006:0700) maaüksuste detailplaneeringuga (kehtestatud 28.02.2007 otsusega nr 26) on Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 10 meetrini;
5. Tartu vallas Vasula külas Sillaotsa kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 18.01.2006 otsusega nr 1) on Amme jõe ehituskeeluvööndit vähendatud 50 meetrile (metsamaa tõttu);
6. Vahi küla Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneeringuga (kehtestatud 19.01.2005 otsusega nr 1) on Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 10 meetrini.

Detailplaneeringute järgne kehtiv ehituskeeluvöönd on kantud kaardirakendusse.

6.9. MAAPARANDUSSÜSTEEMID

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt õigusaktides sätestatule. Maa-ala kasutusele võtmisel muul otstarbel tuleb tagada, et kavandatav tegevus ei muuda veerežiimi ka süsteemi ümbritsevatel aladel.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatel. Maaparandussüsteemi kuivenduskraavid hoida korras (puhastada ja võsa eemaldada), et tagada nende nõuetekohane toimimine.²⁸

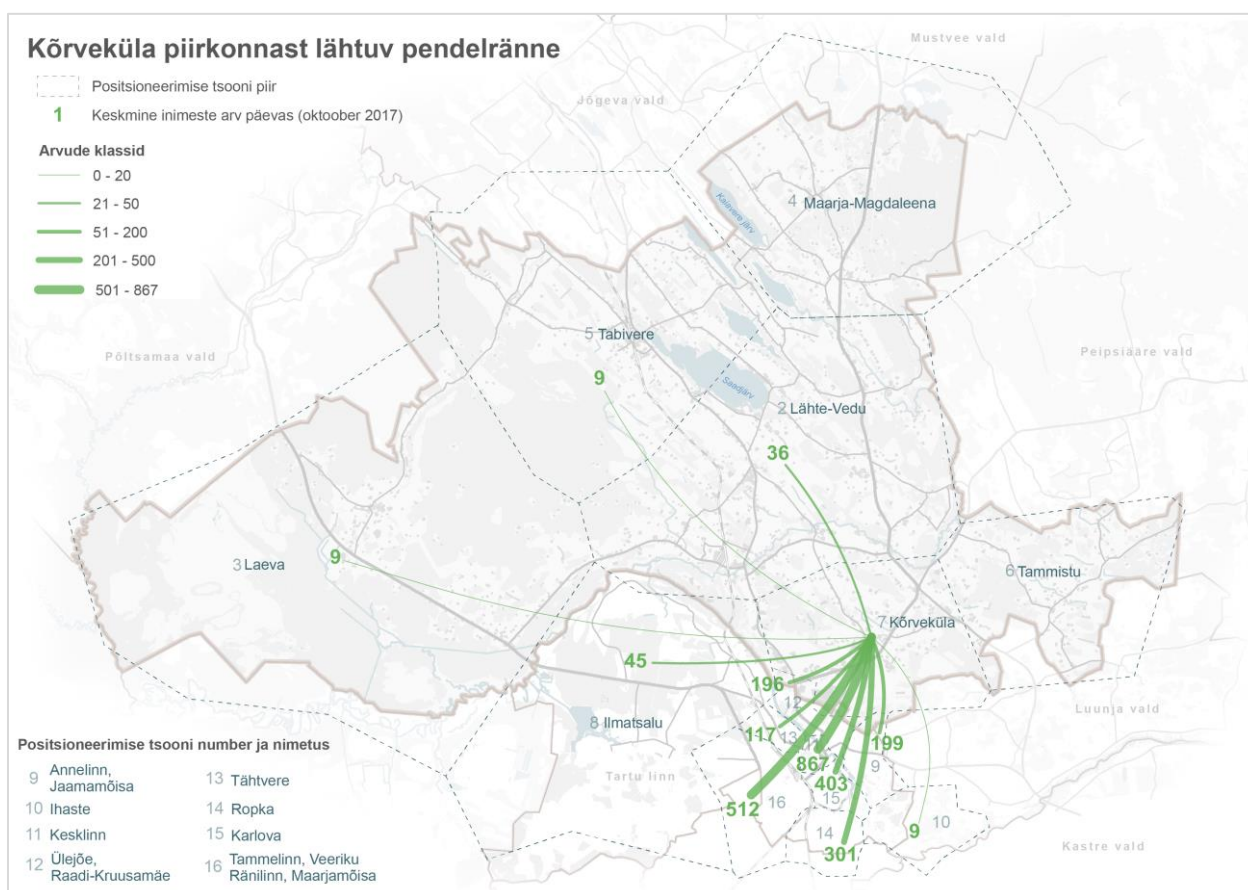
²⁸ Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgiga nõudeid, mis on kinnitatud õigusaktidega. Maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul



6.10. TEHNILINE TARISTU

6.10.1. LIKUVUS JA TRANSPORT

Liikuvusaktiivsust tekitavad sihtpunktid Tartu vallas kattuvad suuresti suuremate asulatega. Eraldi kerkib esile linna lähiala. Sellest kandist on igapäevased liikuvusvood kõige arvukamad (vt skeem 6.10.1.1), samuti on see ainus piirkond vallas, kus töötaja tegevuskohtade arv on viimase kuue aasta jooksul oluliselt tõusnud (mobiilpositsioneerimise andmetel 2013. a oktoobris piirkonnas 3519 töötaja tegevuskohta; 2017. a oktoobris 4726).²⁹ Samuti on just seal piirkonnas kõige enam lisaks töökohtadele muid tegevuskohti. Linna lähiala on ainus piirkond vallas, kus muude tegevuskohtade arv on kasvanud (mobiilpositsioneerimise andmetel 2013. a oktoobris 11 635 ja 2019. a oktoobris 12 868 tegevuskohta). **Eelnevast tulenevalt vajab just linna lähiala piirkond täiendavaid ühendusi ja jätkusuutlikke liikuvuslahendusi.**



Skeem 6.10.1.1. Kõrveküla piirkonnast lähtuv pendelränne 2017 andmetel (andmed: Positium OÜ; joonis Hendrikson&Ko).

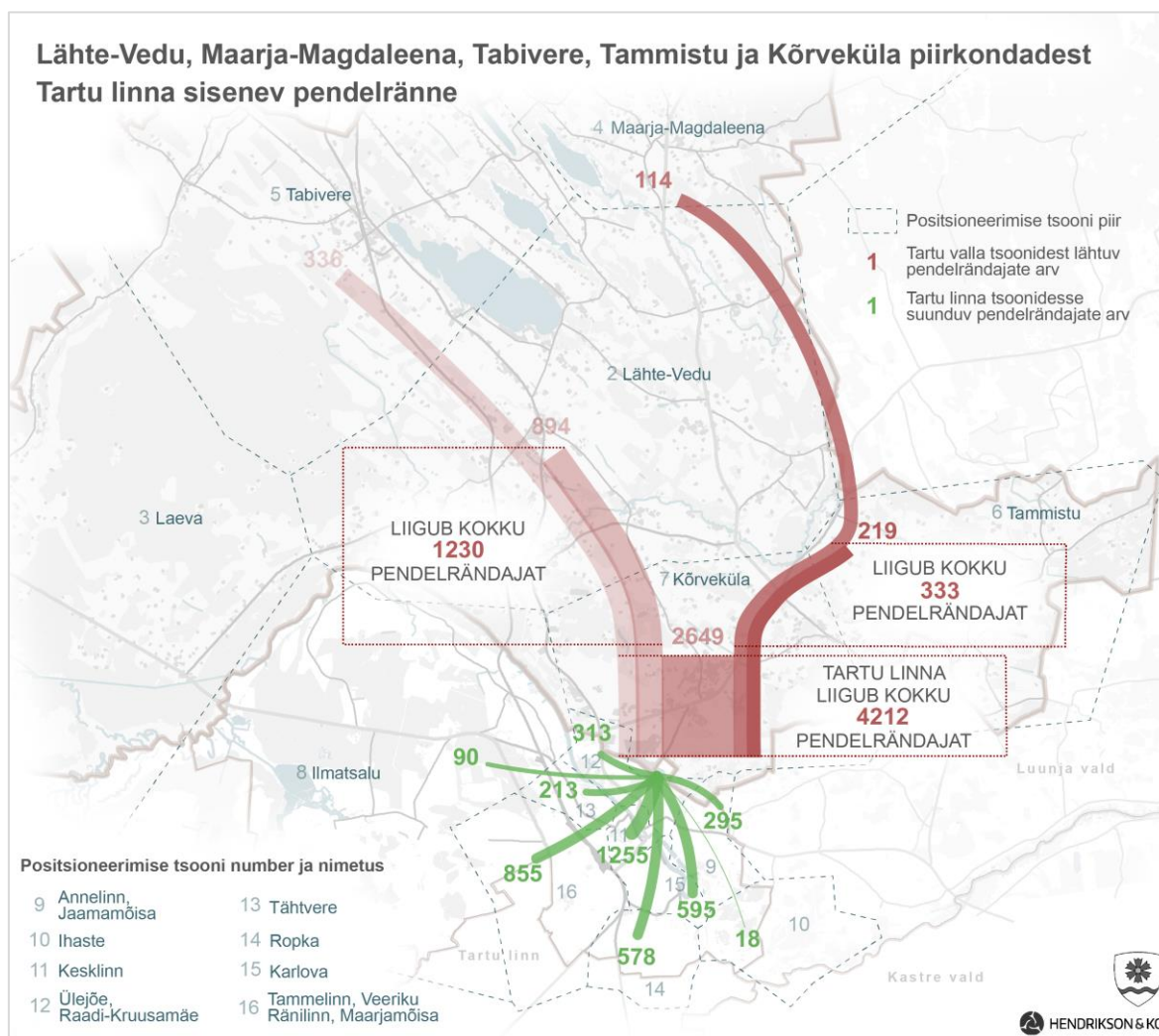
Tartu vald on läbi pendelliikumiste tihedalt seotud Tartu linnaga (vt skeem 6.10.2.2). Ka siin tõuseb esile Kõrveküla piirkond, mis jääb peamisele linna sisenemise suunale

konsulteerida tegevuse osas vallaga. Registrisse kantud maaparandussüsteemidega saab tutvuda Maa-ameti geoportaalil.

²⁹ Tartu valla liikuvuse analüüs mobiilpositsioneerimise andmete baasil. Positium OÜ 2018.



(Jõgeva ja Jõhvi maanteed, 2017. a oktoobrikuise mobiilpositsioneerimisandmete põhjal üle 4200 inimese päevas). Laeva piirkonnast on igapäevane liikumine Tartusse oluliselt väiksem (2017. a oktoobrikuise mobiilpositsioneerimisandmete põhjal 126 inimest päevas).



Skeem 6.10.1.2. Lähte-Vedu, Maarja-Magdaleena, Tabivere, Tammistu ja Kõrveküla piirkonnast Tartu linna sisenev pendelränne 2017 andmetel (andmed: Positium OÜ; joonis Hendrikson&Ko).

Valla erinevate piirkondade vahelist liikumist näitlikustab alljärgnev tabel. Olulisemad igapäevased liikumisvood on Lähte-Vedu ja Tabivere vahel, samuti Lähte-Vedu ja Kõrveküla vahel. Muude piirkondade vahelised igapäevased liikumised jäävad suhteliselt väiksearvulisteks.

Tabel 6.10.1.1. Mobiilpositsioneerimise järgsed elukohtade ja tööaja tegevuskohtade paarid Tartu vallas, oktoober 2017 (Positium 2019).

		Töötaja tegevuskohad						
		1	2	3	4	5	6	7
Eluk	1	0	0	0	0	0	0	0
	2	0	0	<10	<10	69	18	90



	3	0	15	0	0	<10	0	<10
	4	0	18	0	0	36	0	<10
	5	0	141	<10	18	0	<10	15
	6	0	21	0	0	<10	0	48
	7	<10	36	<10	0	<10	0	0

Mobiilside tugijaamade levialadel põhinevate tsoonide numeratsioon:

- 1 – Piirissaare
- 2 – Lähte-Vedu
- 3 – Laeva
- 4 – Maarja-Magdaleena
- 5 – Tabivere
- 6 – Tammistu
- 7 – Vahi-Tila-Kõrveküla

Liikuvuse üldised põhimõtted

- linna lähialal ehitada välja täiendavad ühendused ja kasutada jätkusuutlikke liikuvuslahendusi;
- teed/tänavad peavad tagama ohutu liikumisvõimaluse mootorsõidukitele, jalakäijatele ja jalgratturitele, juurdepääsu eriotstarbeliste sõidukitega;
- pöörata enam tähelepanu vähemkaitstud liiklejatele (jalakäijad, jalgratturid);
- rakendada liikluse rahustamise meetmeid mootorsõiduki ja kergliikluse omavahelise konflikti ennetamiseks ja/või vähendamiseks;
- liikluse rahustamise meetmed peavad tagama ühtlase liikluse, mida iseloomustab madal müratase;
- tagada kergliiklusteede, tänavate ja üldkasutatavate alade ning -objektide piisav valgustatus.

6.10.1.1. LINNA LÄHIALA TÄNAVAVÕRGUSTIK

Tänavate ja teede ehitamisel ja kasutamisel ning liiklemisel tuleb lähtuda ohutusest, et vältida ohtu elule ja tervisele, varale või keskkonnale. Tänav ja tee ristlõike määramisel tuleb arvestada kõikide liiklejatüüpide vajadustega ning sellest tulenevalt nõuetest ka perspektiivsetele sõidukiliikidele.

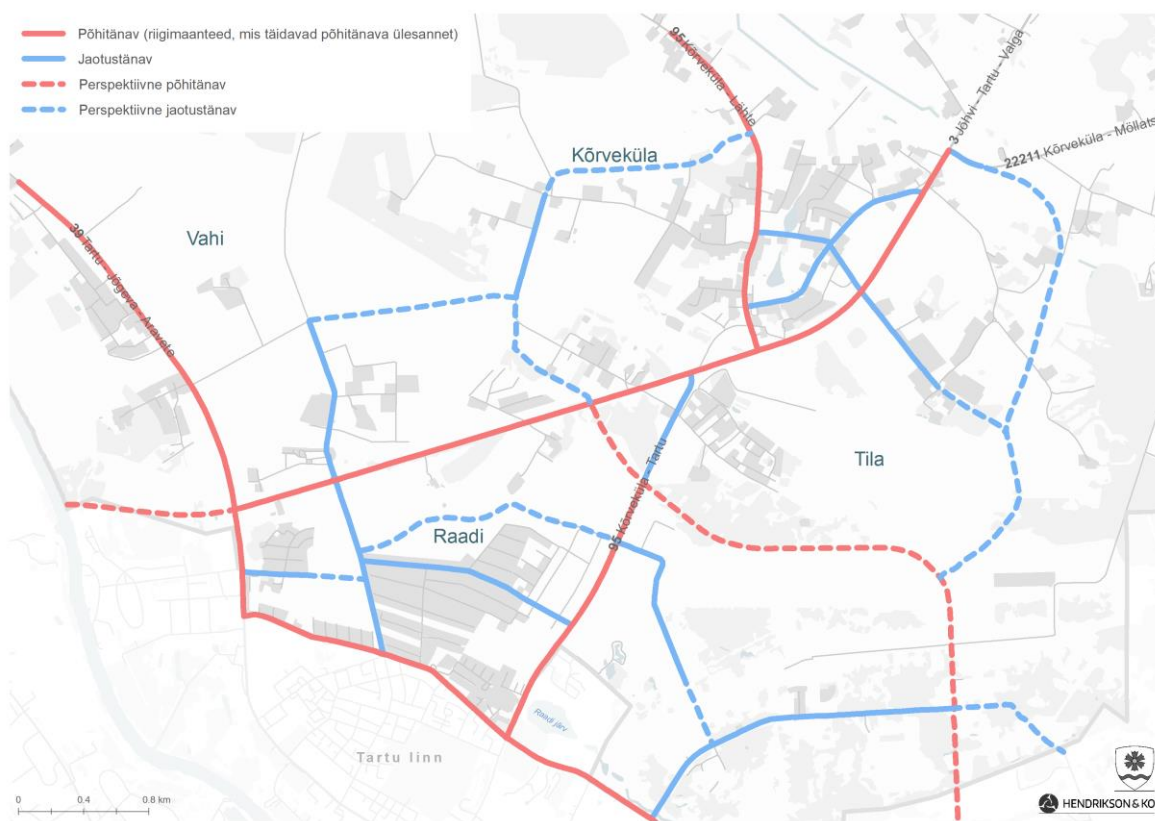
Linna lähiala tänav- ja teedevõrgu olulise osa moodustavad olemasolevad riigiteed, samuti on arvestatud (ja perspektiivse riigiteena käsitletud) Tartu linna perspektiivse idaringtee viimase lõigu väljaehitamisega. Riigiteede kaudu toimub põhiline ühendus tõmbekeskuse Tartu linnaga. Arvestades linna lähiala eeslinnalist iseloomu, on riigiteed ühtlasi põhitänavateks.

Kohalike tänavate ja teede eesmärgiks on tagada ühendus riigiteedega. Kuna vaadeldaval alal on tegemist tiheasustusega alaga, on kohalike teede võrgustikku vaadeldud tänavavõrgustikuna. Tänavavõrgu planeerimine peab tuginema peale tänavafunktsiooni ka eeldatavate liiklusvoogude prognoosile, mis sõltub kavandatud maakasutusest tulenevast liiklusnõudlusest, aga ka transpordi ja maakasutuse poliitikast. Olulise osa valla



tänavavõrgustikust moodustavad jaotustänavad, mis on lisaks põhitänavatena toimivatele riigiteedele üldjuhul ka kõige suurema liiklussagedusega kohalikud teed Tartu vallas.

Põhi- ja jaotustänavatel (vt skeem 6.10.1.1.1.) kulgevad üldjuhul ka ühistranspordiliinid. Põhitänavate kaudu toimub üldjuhul asulatevaheline liiklus, kuid linna lähialal on põhitänav ka kohalikku elanikkonda ja ettevõtteid teenindavaks ning juurdepääsutänavaks. Jaotustänavate kaudu jaguneb liiklus väiksema kategooria tänavatele ehk juurdepääsudele (kvartalisiseste tänavatele). Neid skeemil eraldi tähistatud ei ole.



Skeem 6.10.1.1.1. Linna lähiala põhi- ja jaotustänavad.

Jaotustänavade planeerimisel on otstarbekas lähtuda järgmistest aspektidest:

1. lubatud sõidukiirus 40-50 km/h;
2. otstarbekas on kergliiklejad autoliiklusest eraldada ning tihedama kergliikluse korral ka jalgratturid ja jalakäijad üksteisest eraldada;
3. ühistranspordipeatused paiknevad taskutes;
4. parkimine on lubatud, kuid läbivad sõidurajad peavad seejuures jääma vabaks;
5. kahe-suunalise sõidutee laius min 7 m;
6. tänavamaa laius min 9 m sõidutee välisservast;
7. ristmikud lahendatakse üldjuhul samatasandilise ristmikuna, mis sõltuvalt liiklussagedusest võib olla foorjuhitav, või ringristmikuna. Ristumised suuremate riigimaanteedega lahendatakse üldjuhul riigiteede projekti käigus vastavalt riigitee haldaja tingimustele.

6.10.1.2.KERGLIIKLUS

Kergliiklus on keskkonnasäästlik, kõikidele vanusgruppidele sobiv liikumisviis, mis on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks. Üldplaneeringuga planeeritakse täiendavalt kergliiklusteid, mis ühendavad olulisemaid sihtpunkte ja võimaldavad kergliiklejatele ohutumat ja mugavamat liikumist. Sidusate võrgustike toimimise tagamiseks vaadeldi piiriüleseid seoseid Tartu linnaga.³⁰

Planeeringus kajastuvad olulisemad, sihtpunkte ja arendusalasid ühendavad kergliiklusteed. **Arendusalade sisesed lahendused (kergliiklus-/jalg-/kõnniteed) tuleb lahendada detailplaneeringuga.**

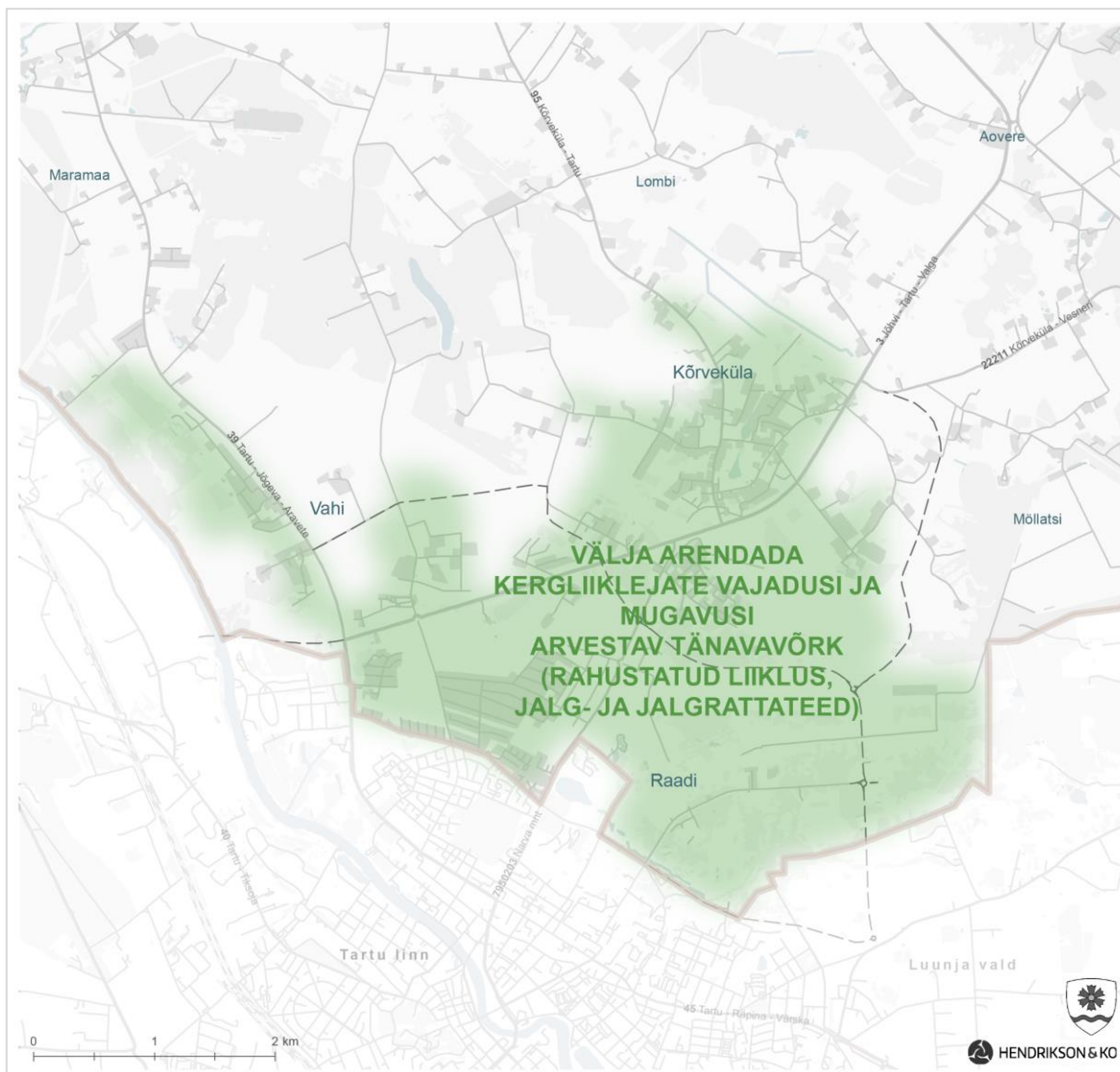
Üldplaneeringu üldistusastmest lähtuvalt ei ole eristatud, kas tegemist on jalgrattateega, jalgteega või kõnniteega ega määrata ruumivajadust.

Kergliiklusteede täpsemal ja täiendaval planeerimisel lähtuda järgnevast:

1. kergliiklustee täpne paiknemine, valgustus ja ruumivajadus (nt teepool, täpne algus- ja lõpp-punkt (peab olema loogiline ja vajadustest lähtuv), tee/tänavade ületuskohad, paiknemine maaüksusel vms) ning liigitus määrata liigilt täpsema planeeringu või projektiga, arvestades sh tee või raudtee omaniku poolt väljastatud tehnilisi tingimusi ning kehtivaid norme ja regulatsioone;
2. luua ohutud ja mugavad võimalused jalgsi liikumiseks, kujundada teed/tänavad kohaseks erinevatele kasutajatele, mis vajadusel eeldab liiklust rahustavate meetmete kasutamist. Peale- ja mahasõidud rajada lauded, tänavate/tee ületamise võimalused mõistliku vahemaa tagant, arvestades kergliiklejate harjumuspäraseid, lähtekohast-sihtpunkti, liikumisi ning ühissõidukipeatuste asukohti;
3. arendusalade täpsemal planeerimisel tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel arendada samaaegselt sõiduteega välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklus-/jalg-/kõnniteede võrgustik. Kergliiklejal peab olema võimalik liikuda lähtekohast võimalikult paljudesse sihtpunktidesse (töökoht, haridusasutus, puhkeala, noortekeskus, päevakeskus, teenuskeskus, ühistranspordipeatus vms). Võrgustiku täpsemal loomisel/täiendamisel on vajalik järgida selle ohutust, otsesust, sidusust, atraktiivsust ja mugavust, valgustamise vajadust;
4. linna lähialal arvestada sidusa võrgustiku toimimiseks ühendusi Tartu linnaga;
5. linna lähialal on põhi- ja jaotustänavatel otstarbekas kergliiklus autoliiklusest eraldada, sest need on üldjuhul kõige suurema liiklussagedusega teed kus liigub ka ühistransport. Tihedama kergliikluse korral on otstarbekas ka jalgratturid ja jalakäijad üksteisest eraldada. Tänavatel, kus liigub ühistransport, tuleb kõnnitee kavandada mõlemale poole tänavat;
6. linna lähialal rajada täiendavalt kulisshaljastust, et tagada ökoloogiline ja maastikuline mitmekesisus ning meeldiv keskkond;
7. et ühendused oleksid sujuvad ja võimalikud, rajada kergliiklusteede ristumisel riigiteedega täiendavad alt läbipääsud (tunnelid), sh Tartu linna perspektiivse idaringtee lõigul (perspektiivsed kergliiklustunnelid on kantud kaardirakendusse);
8. märgid, pingid, rattaparklad vms ei tohi kergliiklejaid segada.

³⁰ „Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud“. Koostajad H. Kalberg, R. Kalvo, M. Rannala, T. Savi. Tartu, 2020.





Skeem 6.10.1.2.1. Linna lähiala, mis on läbi pendelliikumise tihedalt seotud Tartu linnaga. Kergliikluse lahendused peavad arvestama kergliiklejate vajadusi ja välja tuleb arendada terviklik kergliiklusteede (jalgteede) võrgustik.

6.10.1.3. ÜHISTRANSPORT

Ühistranspordi peamine eesmärk on rahuldada erinevate sihtgruppide liikumisvajadust ja soodustada ühissõidukite eeliskasutamist. Hea ühistranspordiühendus tagab kõigile elanikele võrdsed liikumisvõimalused, vähendab negatiivset mõju keskkonnale ja kulutusi transpordile ja taristule.

Ühistranspordi ja selle liinivõrgu arendamise vajadus avaldub eelkõige linna lähialal, kuna elu- ja töökohtade ning erinevate teenuste paiknemisest tulenevalt on Tartu linn piirkonnale oluliseks tõmbekeskuseks.



BUSSIÜHENDUS

Kuna tööalane ning kooli, kultuuri- ja meelelahutusega seotud liikumine on tihe, peavad liinivõrk, peatuste asukohad ja sõidugraafikud vastama erinevate sihtrühmade vajadustele ja ootustele.

Ühistranspordi kasutatavuse suurendamiseks tuleb linna lähialal:

1. Tartu linna ja valla koostöös töötada välja linna ja linna lähiala hõlmav ühtne ühistranspordilahendus. Selleks viia liinivõrk vastavusse piirkonna vajaduste ja kasutajate ootustega;
2. tagada ühistranspordi hea kättesaadavus – ühissõidukipeatus elukohast kuni 500 m kaugusel. Hea kättesaadavus tähendab, et ühistranspordi marsruudid mööduvad elanike kodude lähedalt, peatused paiknevad optimaalsel kaugusel ja bussid väljuvad sageli;³¹
3. tagada elanike mugav ja ohutu juurdepääs ühissõidukipeatustele kergliiklusteede/jalgteede kaudu, kasutades ühissõidukipeatuste ja kergliiklusteede/jalgteede täpsemal kavandamisel ja väljaehitamisel või rekonstrueerimisel jalakäijaliikluse ohutust suurendavaid lahendusi;
4. Raadil arendada välja ümberistumissõlm(ed) eri transpordiliikide integreerimiseks ja ümberistumise võimaldamiseks;
5. tagada ühissõidukipeatuste hea seisukord ja heakord peatustes;
6. arvestada erivajadustega reisijatega.

RATTARINGLUS

Ühistranspordi üheks osaks on jalgrattakasutus³². Elanike liikumisvõimalusi ja tervist ning ligipääsu piirkondadele, mis on ühistranspordiga halvemini kaetud, parandab Vahi tööstuspiirkonna ning Kõrveküla ja Raadi elamu- ja ettevõtluspiirkonna sidumine linna rattaringlussüsteemi. Samuti aitab see kaasa rohelisema ja puhtama keskkonna tekkele ning ressursisäästlikuma transpordisüsteemi loomisele.

Rattakasutuse suurendamiseks tuleb:

1. linna lähiala siduda linna rattaringlussüsteemi;
2. rattaringluse parklaid tuleb juurde kavandada täiendavalt järk-järgult, olenevalt arendusalade realiseerumisest ja piirkonna välja arenemisest. Parklatega arvu ja asukoha määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, et nendega oleks kaetud võimalikult suur hulk piirkondlikke kasutusvajadusi ehk punkte, kuhu kasutajad saavad liikuda või kust neil on võimalik liikumist alustada.

TULEVIKKU SUUNATUD ÜHISTRANSPORDI ALA

Teostatud on Tartu linna kergrööbastranspordi teede määramine ning teostatavus- ja tasuvusanalüüs³³. Uuringu koostamisel analüüsiti Tartu trammivõrgu väljaarendamisel trammitee pikendamise võimalusi Kõrvekülani. Kuna linna lähiala on arenev piirkond, oleks

³¹ Tartu linnas on ühistranspordi hea kättesaadavuse kriteeriumiks 300 m elukohast. Ligikaudu 91% elanikest elab ühistranspordipeatusele lähemal kui 300 m ja hommikul tippunnil elab bussipeatustest, kus on ühes tunnis rohkem kui 4 väljumist, 300 m puhvertsoonis 85% Tartu linna elanikest. Allikas: Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine. Stratum, 2016.

³² Hea näide selle toimivusest on Tartu linna rattaringlussüsteemi rajamine.

³³ Civitta Eesti AS, AB Artes Terrae OÜ, Stratum OÜ. 2020.



Raadi-Kõrveküla piirkonna sidumine linna trammivõrguga positiivne meede nii ühistranspordi osakaalu tõstmisel, kui elanikele paremate liikumisvõimaluste pakkumisel. Üldplaneeringuga ei reserveerita trammitee rajamiseks maad, aga määratakse kiire ja paindliku, tulevikku suunatud ühistranspordi ala. Tulevikku suunatud ühistranspordi väljaarendamiseks tuleb koostada vastavad analüüsid ja uuringud.

6.10.1.4.PARKIMINE

Igapäevaste liikuvusühenduste jätkusuutlikumaks muutmiseks kavandatakse pargi-ja-reisi parklad Raadi ja Kõrveküla piirkonda suuremate teede vahetusse lähedusse. Süsteemi tervikliku arendamise eesmärgil tuleb parklad lahendada seotult erinevate transpordiliikidega – ümberistumissõlm, ühistranspordi peatus, rattaringluse parkla. Otstarbekas on pargi-ja-reisi parkla seostamine täiendava teenindusfunktsiooniga (nt kauplus, tankla vms).

Parkimise korraldamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. parkimine elamu-, ühiskondlikel- ja ettevõtlusaladel lahendada omal krundil, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega; või kasutada parklate ristkasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
2. parkimiskohtade arv ja ruumivajadus määrata:
 - a. korterelamu maa-alal max 1,5 parkimiskohta iga korteri kohta. Kõik parkimiskohad võib lahendada hoone mahus. Enam kui 20 korteriga korterelamu püstitamisel on õuealale ehitatud parklas soovitatav ette näha üks parkimiskoht korteri kohta, teised parkimiskohad hoone mahus;
 - b. korterelamu maa-alal tuleb 5 korteri kohta ette näha 1 külaliskoht;
 - c. üldkasutatavatel- ja ettevõtlusaladel vastavalt vajadusele ja juhindudes standardist³⁴. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus;
3. jalgrattaparklad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete (suurema kasutuskõõrmusega puhkealad, kauplus, bussijaam, raamatukogu, kool, tervise- või kultuurikeskus, vallavalitsus vm asutus jne), korterelamute ning ettevõtlusalade juurde. Need peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud;
4. mootorsõidukite parkimisalade puhul järgida järgmisi põhimõtteid³⁵:
 - a. vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Avatud parklaalasid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad;
 - b. avalike ning olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliikleja sõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalasid;

³⁴ Standard EVS 843.

³⁵ Põhimõtete kujundamisel on mh lähtutud „Linnahaljastus“. K. Tuul, Tallinn 2006.



- c. anda keskkonnasäästlikud sademeveelahendused (sademevee puhastamine või puhverriba ³⁶ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine³⁷).



Skeem 6.10.1.4.1. Haljastusega liigendatud parkimisala Kartaankoskis, Soomes. Foto Hendrikson&Ko.

6.10.1.5.AVALIKU KASUTUSEGA ERATEED

Eratee avalikuks kasutamiseks määramise tunnused:

1. teenindab kahte või enamat aastaringselt kasutuses olevat hoonestusega maaüksust;
2. teenindab avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
3. tagab ühenduse avalikult kasutatavate teede vahel;
4. tee ühendab asulaid või tagab ühenduse riigimaanteega;
5. teed pidi kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
6. muudel asjaoludel, mis koostoimel on piisavalt kaalukad, et tee avalikuks kasutamiseks määrata.

Erateede avalikuks kasutamiseks määramise ettepanek on kantud kaardirakendusse. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

6.10.1.6.KOHALIKUD TEED

Liikluse turvalisuse suurendamiseks on vajalik teedevõrgu jätkuv rekonstrueerimine ja korrashoid.

³⁶ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

³⁷ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.



Üldplaneeringuga määratakse valla teede kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast **10 m**. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. teedevõrk lahendada elamu- ja ettevõtlusalade osas koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega. Teedevõrk, sh koos teedega planeeritavad ja rajatavad kergliiklusteed, peab moodustama tervikliku võrgustiku. Umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
2. mitut aktiivses kasutuses olevat kinnistut teenindavad erateed võimalusel ja vajadusel määrata avalikult kasutatavaks ning teealune maa vajadusel transpordimaaks.

6.10.1.7. RIIGITEED

Valda läbivatest riigiteedest suurima liiklussagedusega on põhimaanteed nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ning tugimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete. Põhimaanteed ühendavad pealinna teiste suurte linnadega, neid omavahel ja tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktiga. Lähtuvalt põhimaantee funktsioonist on nendel riigiteedel prioriteetseks läbiv liiklus ning kiire ühenduse tagamine regioonide vahel.

Riigiteede kaitsevööndi³⁸ laius on määratud õigusaktiga. Riigitee lõigud alevi ja alevike piires on ehitusseadustiku mõistes tänavad.

Tee kaitsevööndi laius riigitee lõikudel, mis on üldplaneeringuga määratud (erisused kehtiva õigusaktiga), on kantud kaardirakendusse.

Tee funktsioonist lähtuvalt **määrab üldplaneering Transpordiameti ettepanekul tee kaitsevööndid** (erisused kehtiva õigusaktiga)³⁹ riigitee lõikudel järgmiselt:

1. riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete Vahi alevikus km 0–2,5 km ja Tabivere alevikus km 17,6–19,9 – tulenevalt kiirusrežiimist ja planeeritud maakasutusest riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 30 m;
2. Äksi alevikus riigitee nr 22220 Lätte-Elistvere km 0,4–1,7 – linnalise liikluskeskkonna puudumise tõttu ja arvestades tee funktsiooni riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 30 m;
3. Tabivere alevikus riigitee nr 14180 Puurmani-Tabivere km 20,66–21,57 (riigitee nr 14201 ristmikust kuni aleviku piirini) – tulenevalt planeeritud maakasutusest riigitee kaitsevöönd vasakul pool teed 30 m;
4. Tabivere alevikus riigitee nr 14201 Tabivere-Visusti km 0,0–0,309 (riigitee nr 14180 ristmikust kuni aleviku piirini) – tulenevalt planeeritud maakasutusest riigitee kaitsevöönd vasakul pool teed 30 m;

³⁸ Kaitsevöönd on leitav Maa-ameti kitsenduste kaardilt.

³⁹ Riigitee kaitsevööndite ulatused väljendavad Transpordiameti kui riigitee ohutuse eest vastutaja jaoks vajalikku kaalutlusruumi planeerimis- ja projekteerimisprotsessis. Suuremad, kui 10 m kaitsevööndid alevikes on vajalikud siis, kui kiiruspiirang on ≥ 70 km/h, liikluskeskkond ei toeta kehtivat kiiruspiirangut, nähtavus on piiratud, liiklussagedus on kõrge ja/või kus ehitusloakohustuslike ehitiste ehitamine riigitee kattest 10 m kaugusele võib avaldada eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimeste tervisele, varale ja/või heaolule ning vajab koha- ja lahenduspõhist kaalutlemist.



5. Tabivere alevikus riigitee nr 14218 Voldi tee km 0,0–0,978 (riigitee nr 14180 ristmikust kuni aleviku piirini) – tulenevalt kiirusrežiimist ja tee geomeetriast riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 30 m;
6. Äksi alevikus riigitee nr 14221 Äksi-Kukulinna km 1,06–3,21 (Kalmistu tänavast Äksi tee 11 kinnistu) – tee paremal küljel, kus kiirusrežiim on 90 km/h ja ehitusjoon puudub, riigitee kaitsevöönd 30 m;
7. Kõrveküla alevikus riigitee nr 22210 Kõrveküla-Lähte km 1,009–2,478 (Sinilille tn ristmikust aleviku piirini) – maaüksuste sihtotstarbest tulenevalt riigitee kaitsevöönd vasakul pool teed (Sinilille tn ristmikust kuni aleviku piirini) ja paremal pool teed alates Vasula tee 37 ja 39 piirist kuni aleviku piirini 30 m;
8. Vasula külas riigitee nr 22210 Kõrveküla-Lähte km 6,6–7,0 – tulenevalt planeeritud maakasutusest ja ehitatud keskkonnast riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 10 m;
9. Maarja-Magdaleena külas riigiteede nr 14209 Tabivere-Uhmardu km 11,8–12,6; nr 14211 Kudina-Maarja km 7,1–7,4; nr 14213 Pataste-Maarja km 3,1–3,3; nr 14227 Maarja-Otslava km 0–0,9 – tulenevalt ehitatud keskkonnast, välja kujunenud ehitusjoonest ja planeeritud maakasutusest riigitee kaitsevöönd mõlemal pool teed 10 m.

Planeeritav teedevõrk:

1. üldplaneering kajastab maakonnaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0–183,0“ määratud trassi koos kogujateede, perspektiivsete eritasandiliste ristmike ja ristetega; teemaplaneeringuga on määratud trassi koridor laiusega 650 m tee ja teed teenindava taristu välja ehitamiseks. Trassi koridori sees paikneb tee ja tee kaitsevööndi ala laiusega 150 m. Teeprojektiga võib lahendust täpsustada. Teeprojektiga tuleb luua kergliiklejale mugav ja ohutu liikumisvõimalus. Vaheetapina toimub maantee 2+1 teede rajamine;
2. perspektiivne Tartu põhjapoolne ümbersõit;
3. perspektiivne Tartu idapoolne ümbersõit.

Olemasolevaid ja planeeritavaid teid, tänavaid ja kergliiklusteid ning neid teenindavat taristut käsitletakse liikluse maa-alana. Täpsed lahendused ja rajatiste asukohad määratakse detailplaneeringu või projektiga.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

1. perspektiivsed tee koridorid ja liiklussõlmede maa-alad tuleb hoida ehitistest vabana, et võimaldada taristu (eritasandilised liiklussõlmed, kogujateed, kergliiklusteed, läbipääsud vms) välja ehitamist sõidu sujuvuse ja ohutuse tagamiseks;
2. vältida põhi- ja tugimaanteedel kohaliku liikluse segunemist pikamaaliiklusega (transiitliiklusega);
3. liiklusohutuse ja sõidusujuvuse tagamise eesmärgil põhimaanteele samatasandilisi ristmikke ja mahasõite üldjuhul ei planeerita;
4. liiklusohutuse kaalutlusel võib sulgeda olemasolevaid mahasõite põhimaanteele. Mahasõidu likvideerimisel tuleb rajada uued koguja- ja/või juurdepääsuteed vastavalt planeeringule või teeprojektile. Olemasoleva mahasõidu likvideerimisel tagatakse juurdepääs kinnistule koostöös Transpordiametiga;
5. ehitustegevuse kavandamisel riigi põhi- ja tugimaanteelega külgneval alal väljaspool tiheasustusega alasid tuleb juurdepääsuks üldjuhul kasutada kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;



6. katastriüksuse jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele põhi- ja tugimaanteele tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
7. uute elamupiirkondade planeerimisel suurema liiklussagedusega riigiteede äärde lähtuda KSH poolt antud soovituslikest vahekaugustest, vt ptk *Müra*;
8. riigitee lähedusse planeeritavatele ükskõik mis otstarbega mastidel peab nende kaugus riigitee muldkehast olema vähemalt võrdne selle posti või masti kogukõrgusega;
9. elektrituulikute kavandamisel arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele paikneda lähemal kui $1,5 \times (H+D)$.⁴⁰ Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H + 0,5D$);
10. põhi- ja tugimaantee lõikudel, mis läbivad rohelist võrgustikku, tuleb rekonstrueerimisprojektide raames konfliktile rohelse võrgustikuga tähelepanu pöörata ning vajadusel leida leevendavad meetmed;
11. rajada kaitsehaljastus suurema liiklussagedusega teede äärde. Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik liiklusega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust.

6.10.1.8. RAUDTEE

Valda läbib põhja-lõunasuunaliselt Tartu-Tallinna raudtee. Valla territooriumil asub Tabivere raudteejaam ja Kärkna raudteepeatas.

Jõgeva ja Tartumaa maakonnaplaneeringutega on määratud raudtee õgvendused, kui õgvendus väljub raudteemaa piiridest.

Üldplaneering määrab maakonnaplaneeringutele tuginedes raudtee **trassi koridori laiusega 100 m** valla põhjapiiril ja raudteelõigul Tabivere-Kärkna ning Kärkna-Tartu vahel, et võimaldada raudtee õgvendamist. Raudtee õgvendamise eesmärk on reisirongide kiiruse tõstmine 160 km/h.

Raudtee täpne asukoht koridoris määratakse projektiga. Projekteerimise käigus täpsustub ka täpne krundijaotuskava ja kinnistute avalikes huvides omandamise vajadus ning ulatus.

Projekteerimine peab toimuma koostöös maaomanikega, koostöö käigus leitakse lahendused asjakohastele küsimustele/teemadele (kinnistutele juurdepääs, liiklusrütm ja vibratsioon, pinnase erosioon jne).

Kärkna-Tartu raudteelõigu õgvendamisel Maramaa külas rajatakse uus raudteesild üle Emajõe. Raudtee õgvendamise järgselt jääb vana raudteesild ja raudteetamm sõidutee ja/või kergliikluse kasutusse.

Planeerimis- ja ehitustegevusel tuleb lähtuda järgnevast:

1. raudtee õgvendamiseks määratud koridor hoida ehitistest vabana, et võimaldada raudtee ja raudteeinfrastruktuuri välja ehitamist;
2. raudtee ääres asuvate või rajatavate lasteasutuste, välispordirajatiste (staadion) ja elamute kruntide raudteepoolne külg ohutuse tagamiseks piirata aia või läbimatu

⁴⁰ H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori e. tiiviku diameeter.



- taimestikuga laste (elamupiirkonnas ka loomade) ootamatu raudteemaale sattumise vältimiseks;
3. ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekke vältimiseks tupiktänavaid mitte planeerida ja projekteerida;
 4. uute elamualade planeerimisel raudtee äärde lähtuda KSH poolt antud soovituslikest vahekaugustest, vt ptk *Müra*;
 5. raudteeliiklusega kaasnevate häiringute minimeerimiseks kombineerida erinevaid müra ja vibratsiooni vähendavaid meetmeid: parandada hoone välispiirde (sein, aken) heliisolatsiooni, tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele, kasutada vibratsiooni levikut vähendavaid materjal ja konstruktsioonilahendusi (vt lisaks KSH aruannet);
 6. raudtee rekonstrueerimisprojektide raames raudtee õgvendamisest arvestada roheline võrgustiku eesmärkidega ja kaaluda leevendusmeetmete vajadust.

Lähtuvalt Vabariigi Valitsuse otsusest elektrifitseerida raudtee taristu on AS Eesti Raudtee alustanud kontaktvõrgu projekteerimise ettevalmistustöödega ning ehitus on kavandatud aastatele 2023–2028. Ehitatakse välja kontaktvõrk ja nende teenindamiseks vajalikud autotrafopunktid, autotrafopunktide ja kontaktvõrgu vahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatised raudtee elektrifitseerimise otstarbeks. Seoses eeltooduga peab arvestama, et raudteemaale lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning võib selguda väljapool raudteemaad asuvate kinnistute koormamise vajadus kontaktvõrgu seadmete ja uute elektriliinide rajamiseks. Võimalik kinnistute koormamise vajadus nende rajatiste teenindamiseks selgub projekteerimise käigus.

6.10.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Maapinnalt lähtuva reostuse eest on põhjavesi enamasti suhteliselt hästi kaitstud. Keskmiselt kaitstud põhjavett esineb Piirissaarel ning Tabiverest läänes. Nõrgalt kaitstud põhjavett esineb valla lääneosas (Laeva, Siniküla), lisaks ulatuslikul Emajõe, Amme jõe ja Vasula asula vahelisel alal ning Möllatsi ja Kärkna-Lammiku piirkonnas.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemipärane väljaarendamine toimub tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel vastavalt kehtivale ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale (ÜVK AK). Arendamise kava vaadatakse üle iga nelja aasta järel, täiendatakse jooksvalt lähtuvalt muutustest ehitatud keskkonnas ja täiendustest erinevates planeeringutes ning võimalikest muudatustest õigus- ja normatiivaktides.

Kaardirakenduses on esitatud keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud reoveekogumisalad. Reoveekogumisalade moodustamisel on arvestatud ehitatud keskkonda, asustuse tihedusest, sellega seotud reostuskoormuse suurus ning põhjavee kaitsest, kus keskkonnakaitse eesmärkide tagamiseks on tarvis reovesi kokku koguda ja puhastada.

Üldplaneeringu arendusalad tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel, mis ei ole ministri käskkirjaga reoveekogumisalaks määratud, tuleb asustuse arengumustrist lähtuvalt ja keskkonnakaitse eesmärgil ühiskanalisatsiooniga katta ehk süsteemi liita.

Keskkonnakaitse eesmärgil tuleb tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel lähtuda järgnevalt:

1. rekonstrueerida amortiseerunud ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud ning rajada neid täiendavalt vastavalt kehtivale ÜVK AK-le;



2. planeeritud arendusalad tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega aladel perspektiivis liita ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga;
3. ka ettevõtlusaladel, kus sageli kasutatakse alternatiivina kompaktpuhasteid ja heitveed suunatakse eesvoolu, eelistada ühisvõrkudega liitumist, mis võimaldab olmereoveed juhtida ühisveevärgi reoveepuhastitesse;
4. ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga liitunud aladel soodustada vanade omapuhastusseadmete (kogumiskaevud jne) nõuetekohast likvideerimist, et ei tekiks reostuse lekkimise ohtu pinnasesse ja sealt edasi põhjavette;
5. uued kanalisatsioonisüsteemid rajada lahkvoolsetena;
6. ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni kogumismahuteid kasutada ajutise lahendusena;
7. omapuhastite rajamisel arvestada vastavaid norm- ja õigusakte;
8. lokaalsete lahenduste korral arvestada põhjavee kaitstusega.

Hajaasustusega alal ei ole üldjuhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu põhjendatud, kuid on soovitatav, kui see on tehniliselt võimalik ja majanduslikult otstarbekas.

Keskkonnakaitse eesmärgil tuleb hajaasustusega alal:

1. heitveed juhtida sertifitseeritud lekkekindlatesse kogumismahutitesse, mida vastavalt täituvusele tühjendatakse purgimissõlme;
2. arvestada, et omapuhasti rakendamine ja heitvee pinnasesse immutamine on lubatud aladel ja viisil, kus looduslikud tingimused ning õigus- ja normatiivaktid seda võimaldavad;
3. õuemaade koondamine nii, et tekib kuni kolmest väikeelamust ja nende juurde kuuluvatest abihoonetest koosnev hoonegrupp, tuleb rajada ühiskasutatav veehaare (mitu majapidamist liita ühe puurkaevu veehaardesse);
4. arvestada omapuhasti, sh imbsüsteemi jt tehnorajatiste kujade ja looduskaitseliste piirangutega, et süsteemide paigaldamine kinnistule oleks võimalik;
5. arvestada, et maapinna lähedastes põhjaveekihtides esineb nitraatide ja mikroobidega saastumist. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladele jäävates põllumajanduslikes piirkondades on soovitatav vältida salvkaevude rajamist, mis kasutavad Kvaternaari põhjaveekihi vett.

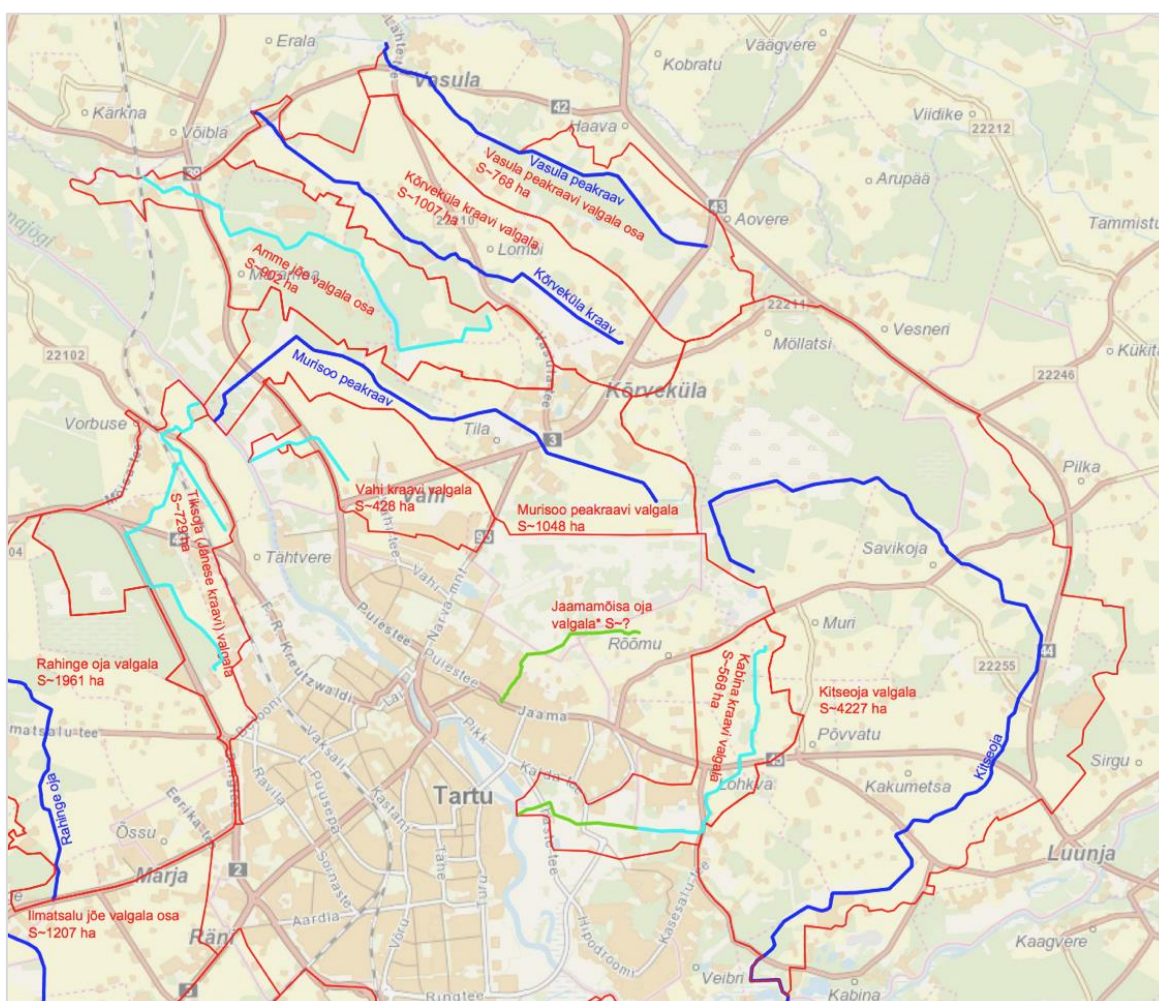
6.10.3. SADEMEVESI

Sademevee ärajuhtimisel tuleb keskkonnakaitse eesmärgil:

1. sademeveekanalisatsiooni arendamise kavandamisel järgida lahkvoolse süsteemi põhimõtteid;
2. võtta kasutusele tehnilisi lahendusi äri- ja tootmismaade arendamisel ning suurematel elamualadel (millega kaasneb märkimisväärne autokasutus), kus parkimiskohtade arv on enam kui 20, kui tehnilistes tingimustes ei ole kirjeldatud teisiti. Sellega tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini-, liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid);
3. võtta kasutusele tehnilisi lahendusi suurte kõvakattega pindade rajamisel, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused);
4. soodustada sademevee pinnasesse immutamist aladel, kus esinevad soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;



5. tagada, et kavandatud roheribad, rohealad ja krundi enda territooriumid toimivad sademevee immutamise aladena. Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada oma krundil. Eesmärgi saavutamiseks tuleb kasutada mitmekülgseid sademevee immutamise lahendusi (sh tagada piisavalt looduslikku pinda, kasutada vett läbilaskvaid tee- ja pinnakattematerjale vms lahendusi, vt ka ptk *Avalik ruum ja haljastus*);
6. arvestada sademevee ärajuhtimisel olemasolevate valgaladega ja piirkondade eesvooludega (linna lähiala valgalad ja eesvoolud, vt skeem 6.10.3.1.);
7. täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel. Projekteerimistingimuste andmisel juhtida tähelepanu vajadusele lahendada koos ehitamisega ka sademevee käitlus, vältimaks suuremaid üleujutusi õuemaal ja/või teedel.



Skeem 6.10.3.1. Tartu lähiümbruse piirkonnad (alad, kus sademevee eesvooluks kasutatakse avatud veejuhtmeid) valgalade kaupa. Allikas: Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas. Kobras AS, 2018.



6.10.4. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Lisaks olemasolevatele ja detailplaneeringutega planeeritud tuletõrje veevõtukohtadele on üldplaneeringuga määratud nende täiendav vajadus (võib täpsustada lähtuvalt kehtivast õigusnormist) ja põhimõttelised asukohad. Täpne asukoht selgub projekteerimise käigus. Probleemsed piirkonnad eelkõige on Äksi, Tabivere ja Vahi alevikud.

Üldistes huvides kasutatavad veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ja kasutamist. Tagatud peab olema tuletõrjeautoga ringipööramise võimalus.

Olemasolevad ja planeeritavate veevõtukohtade vajadus ning põhimõttelised asukohad on kantud kaardirakendusse.

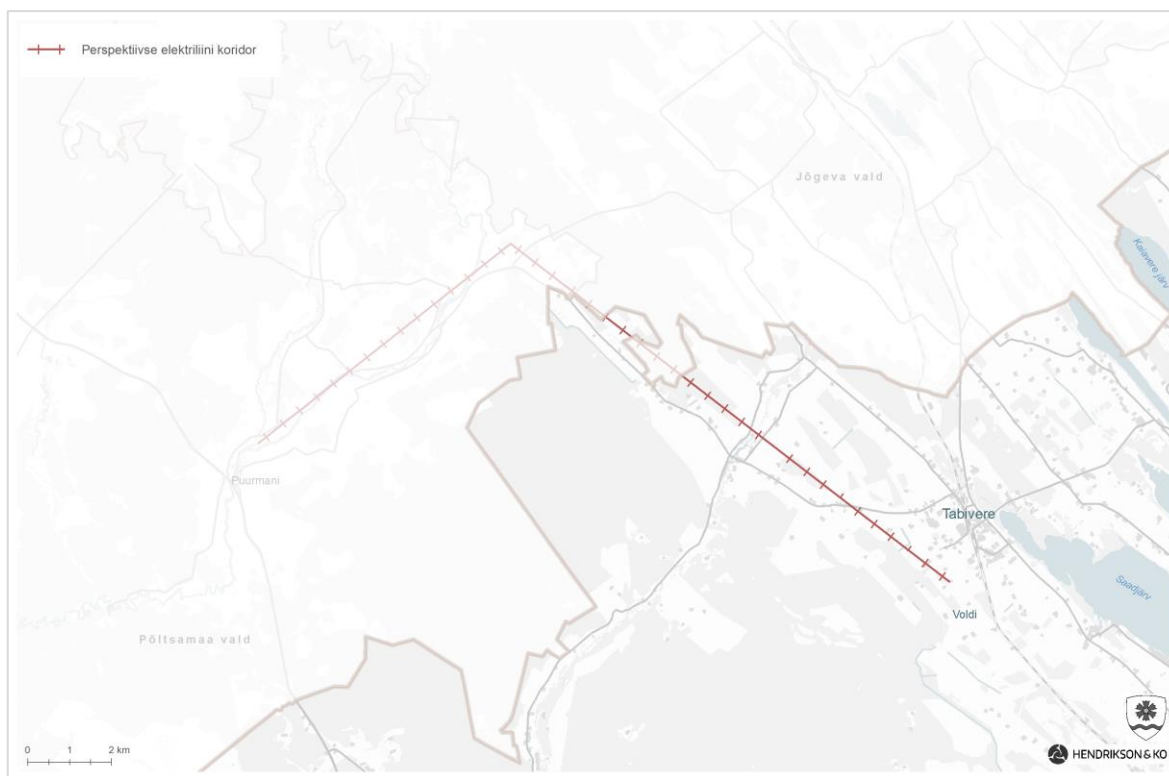
6.10.5. KÕRGEPINGELIINID

Seoses Eesti elektrisüsteemi sünkroniseerimisega Mandri-Euroopa sünkroonalaga rekonstrueeritakse (eeldatavasti aastaks 2025) valda läbivad 330 kV õhuliinid Balti-Tartu ja Viru-Tirguliina olemasolevas liinikoridoris. 330 kV õhuliini Balti-Tartu rekonstrueerimisel tõstetakse paralleelselt kulgev 110 kV õhuliin Tartu-Saare rekonstrueeritava liiniga samadele mastidele.

Üldplaneeringuga määratakse perspektiivne kõrgepingeliini põhimõtteline koridor laiusega 50 m uute 110 kV nimipingega elektriliinide rajamiseks Puurmani ja Voldi alajaamade vahel.⁴¹

⁴¹ Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ määras Puurmani ja Voldi alajaamade vahelise 110 kV nimipingega elektriõhuliini vajaduse. Üldplaneeringu koostamisel täpsustati elektriliini vajadust, kulgemist ja ulatust Elektrilevi OÜ-ga.





Skeem 6.10.5.1. Elektriõhuliin Puurmani ja Voldi alajaamade vahel. Elektriliini koridori kulgemine ja ulatus on määratud vastavalt võrguhaldaja OÜ Elektrilevi ettepanekule.

Üldised tingimused kõrgepingeliini rekonstrueerimiseks ja/või uute rajamiseks:

1. olemasolevate elektriliinide nimipinge tõstmisel, kui elektriliini kaitsevööndi ulatus säilib, tuleb koostada tehniline projekt, täiendava planeeringu koostamise vajadus puudub;
2. uute elektriliinide kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tiheasustusega aladel tuleb kaaluda nende maakaablistesse viimise vajadust ja võimalusi;
3. eelistatult paigaldatakse uued elektriliinid avaliku kasutusega maadele;
4. Puurmani ja Voldi alajaamade vaheliste elektriliinide asukoha täpsustamisel määratud koridoris tuleb arvestada eluhoonete olemasoluga. Elektriliinid ja mastid paigutada eluhoonetest võimalikult kaugemale;
5. elektriliinide kõrgus peab tagama raskeveokite ja põllumajandustehnika liikumisvõimalused.

6.10.6. TAASTUVENERGIA

Energiatarbimise keskkonnasäästlikumaks muutmise eesmärgil soositakse vallas taastuvenergialahendusi.

MAASOOJUSSÜSTEEMID

Maasoojussüsteemide rajamise aluseks valla territooriumil on uuring „Maaküte Tartu vallas“.⁴²

⁴² Koostaja Maves OÜ. 2020. Kättesaadav valla veebilehel.



Maakütte rajamisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. tiheasustusega aladel sobivad kasutamiseks eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid;
2. soojuspuuraukude, soojusvaiade ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine ei ole lubatud:
 - a. veehaarete sanitaarkaitsealadel;
 - b. kaevude hooldusaladel;
 - c. puurkaevudele, mille praeguse kasutamise ja seisundi kohta pole keskkonnaregistris piisavalt teavet, on soovitatav kuni asjaolude selgumiseni rakendada soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamise keeldu 50 m ulatuses (kui kaevu ei tampoonita või ei kvalifitseerita ümber seirepuurauguks);

Vaata uuringu kaarti lisa 2. Kaart on kättesaadav eraldiseisvana valla veebilehel.

3. soojuspuuraukude rajamise kitsendused:
 Kehtestatud põhjaveevarudega alade veekihtide põhjavett tuleb kasutada eelkõige joogivee tootmiseks, jätta põhjaveevarusid kaitsvad veepidemed rikkumata ning tagada D₂₋₁-S ja O-Ca põhjaveevarudega aladele piisavad puhveralad.
 Kitsendused:
 - a. Tartu linna veehaaretel on maasoojuspuuraukude sügavuse puhverala 2 km veehaardest, siin on Kesk-Alam-Devoni-Siluri D₂₋₁S kinnitatud põhjaveevarudega aladel on lubatud soojuspuurauke rajada ainult Narva lademe veepidemest (Leivu + Vadjä kihistud) kõrgemal lasuvatesse pinnasekihtidesse;
 - b. Laeva meiereil on kitsenduste puhverala 500 m veehaardest. Kuna Laeva veehaarde alal avaneb Narva veepide maapinna läheduses, siis selle puhveralal (500 m) soojuspuuraukude rajamine lubatud ei ole;
 - c. Kobrullehe veehaarde läheduses ei tohi maasoojuspuurauke rajada ka Kesk-Devoni (D₂) veekihti lähemale kui 200 m sama veekihti kasutatavatest ühisveevarustuse puurkaevudest;
 - d. üksikute ühisveevärgi kaevude ümber tuleb kasutatavas veekihis jätta vähemalt 200 m puhvertsoon, kus veekihti ei kasutata muuks otstarbeks. Puhvertsoonis tuleb jätta rikkumata ka joogiveeks kasutatavat veekihti kaitsev veepide. Narva veepideme avanemise alal ei tohi puhvertsoonis soojuspuurauke aluspõhja rajada.

Vaata kitsenduste kaarti kaardirakendusest.

4. Kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb küsida nõusolek Muinsuskaitseametist;
5. kaitstavatel loodusobjektidel tuleb maasoojuse kasutamiseks küsida nõusolek looduskaitseala valitsejalt;
6. maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:
 - a. maasoojussüsteemide soojuskandvedelikus võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandvedeliku kohta peab olema ohutuskaart (*safety data sheet*⁴³);

⁴³ <https://echa.europa.eu/et/safety-data-sheets>



- b. maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt) tuleb näidata maasoojussüsteemi rajamise eesmärk (kütmiseks ja/või jahutamiseks), võimsus, tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina). Täpsustada tuleb, kas kavandatakse kinnise kontuuriga soojuspuurauku või puurauke. Peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemine, selle ühendus hoones kavandatava süsteemiga;
 - c. kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha võimalus soojuspuuraugu hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks;
 - d. reostunud (saastunud) pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;
 - e. horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd;
 - f. haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi;
 - g. maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
 - h. maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada **minimaalsed kaugused**:
 - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusalaga;
 - soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
 - soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal;
 - i. soovitatav minimaalne horisontaalse maasoojussüsteemi ja maasoojuspuuraugu kaugus septikust ja kogumismahutist 5 m, filtriväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast ja imbväljakust 10 m.
7. hajaasustusega alal soojussüsteemide rajamisel tuleb arvestada ka muu maakasutuse eesmärkide ja nõuetega:
- a. maasoojussüsteemide rajamisel tuleb arvestada kasutuses olevate kuivendussüsteemide kaitse nõuetega vastavalt maaparandusseadusele. Maaparandussüsteemide alal on maasoojussüsteemide rajamiseks vajalik kooskõlastus Põllumajandus- ja Toidumetiga;
 - b. sageli vajab kuivendamist ka elamumaa. Maasoojussüsteem tuleb rajada sademeveesüsteemi ja drenaaži lahendust arvestades;
 - c. soovitatav on vältida elamumaa, sh maasoojussüsteemide laienemist põlis-põldudele ja väärtuslikule põllumaale;



- d. ranna ja kalda kitsendused, mis on kehtestatud looduskaitse- ja veeseadusega, kehtivad ka maasoojussüsteemidele. Ajuti üle ujutatavatel maadel (üleujutusohuga aladel) väljapool ranna ja kalda kitsenduste alasid võib rajada kinniseid maasoojussüsteeme. Kaevetöödel väikejärvede kaldaalal tuleb rohukamar võimalikult kiiresti taastada, vältimaks erosiooni ja toitainete ärakande suurenemist järve.
8. joogivee tarbeks puurkaevude rajamine on eelistatud soojuspuuraugu rajamisele.

Avatud süsteemiga maasoojus-puurkaevude rajamist võib kaaluda puurkaevude sanitaarkaitsealadest ja ühisveevärgi puurkaevude puhveraladest väljapool.

VÄIKETUULIKUD

Väiketuuliku⁴⁴ püstitamine on lubatud hajaasustusega alal oma majapidamise ja/või ettevõtte tarbeks.

Väiketuuliku kavandamisel:

1. elektrituuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda naaberkinnistu elamu õuemaale ega üldkasutatavale puhkealale;
2. ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused;
3. elektrituuliku planeerimine, projekteerimine ja ehitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Kaitseministeeriumiga tuleb alustada koostööd võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad võimalused ja riigikaitsele tingimused elektrituuliku püstitamiseks;
4. arvestada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimisega ning kavandada tegevust viisil, et see ei avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele.

Põhivõrguga ühendatavaid tööstuslike elektrituulikuid Tartu valla territooriumile üldplaneeringuga ei planeerita, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Tartu valla territooriumil võib vähendada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.⁴⁵

PÄIKESEENERGIA

Päikesepaneel võib tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alade elupiirkondades elamu, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal, ühiskondliku hoone maa-alal ja

⁴⁴ Väiketuulikute defineerimisel on lähtutud Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) jaanuaris 2012. a. korraldatud väiketuulikute ümarlaua otsusest Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m. Kaitseministeeriumiga on ETEA poolt täpsustamisel, millistel tingimustel on võimalik väiketuulikuid Eesti erinevates piirkondades rajada. Ka vajab ETEA hinnangul kiirete tehnoloogiliste arengute tõttu üle vaatamist kokkuleppeline väiketuulikute definitsioon (sh kõrgus). Vastava käsiraamatu ("Väiketuulikute ABC") uuendamine on lähiajal plaanis.

Tuuliku kõrgus ja rootori pindala omavad visuaalse poole pealt rohkem mõju tuuliku suuruse määratlemiseks kui tuuliku nominaalvõimsus.

⁴⁵ Suunised tuuleenergeetika tootmiseks arendusalade kavandamiseks üldplaneeringutega esitas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostöös Kaitseministeeriumiga 2021. a. juunis. Kaitseväge on ümber kujundamas oma õhuseiresüsteemi, mistõttu ei ole Tartu valda võimalik tuuleparke kavandada, kuna need võivad mõjutada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.



segahoonestataval arengualal paigaldada ainult hoonetele. Hajaasustusega alal ning äri- ja tootmispiirkondades (ÄT) võib paneele paigaldada nii hoonetele kui maapinnale.

Päikeseparkide püstitamisel:

1. eelistada väheväärtuslike alade ja inimkasutusest väljalangenud alade (nn *brownfield*) kasutamist. Otstarbekas on nende kavandamine nt väheviljakatel põllumajandusmaadel, väheväärtuslikel karjamaadel, elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvatel lagedatel ja vähemetsastel aladel, kasutusest väljas tööstusaladel, tootmishoonete katustel, parklates jms;
2. võrku müümise eesmärgil rajatavate päikeseparkide püstitamine ei ole lubatud väärtuslikul maastikul, rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja metsamaal;
3. väärtuslikul maastikul, rohelises võrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja metsamaal võib päikesepargi rajada olemasolevate hoonete päikeseenergiaga varustamiseks. Otsustusprotsessis tuleb lähtuda päikesepargi rajamise eesmärgist ja kohapõhistest teguritest:
 - a. päikesepark paigaldatakse seotult õuemaaga ja/või tee äärde, arvestades ka naabri õuemaaga ja hoonete paigutust (paigaldatud paneelid ja nendest tekkiv varjutus ei tohi häirida naabrite igapäevaelu);
 - b. päikesepargi aiaga piiramisel ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridori. Sidususe tagamiseks peab avatuna säilima vähemalt 50 m laiune ala;
 - c. väärtusliku maastikuga alal tuleb päikesepargi asukoha valikul tagada maastikulise miljöö säilimine;
4. päikesepark peab vastama õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja asjakohastele standarditele.

6.10.7. SOOJAVARUSTUS

Üldplaneering määrab kaugküttepiirkonnad. Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik, välja arvatud juhul, kui juba kasutatakse muid, alternatiivseid kütteallikaid (taastuvatest allikatest muundatud soojusenergia, lokaalsed lahendused vms) või kui kohaliku omavalitsuse volikogu ei näe ette teisiti.

Võrguga liitumine ei ole kohustuslik põhjendatud juhtudel omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel.

Kaugküttepiirkonnas võivad tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt.

Kaugküttega liitumise kohustust õigustab elukeskkonna kaitse vajadus, kuna kaugküte tagab suurema energiasäästu ja puhtama välisõhu võrreldes mitmete alternatiivsete kütelahendustega. Liitumise kohustus on määratud arvestades ka asjaolu, et kaugküttevõrk saab tõhusalt ja tarbijate huvide kohaselt toimida vaid siis, kui sellel on piisavalt suur tarbimiskoormus.

Vajadusel on uue kaugküttepiirkonna määramine ja piiride täpsustamine üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud, lähtudes valla soojusmajanduse arengukava ülevaatamise tulemustest või uuest arengukavast. Uue kaugküttepiirkonna määramist ja piiride täpsustamist menetletakse kui üldplaneeringu muutmist.



Kaugküttepiirkonnad on kantud kaardirakendusse.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

6.10.8. GAASIVARUSTUS

Tartu vallas on välja arendatud küllaltki tihe maagaasivõrk. Gaasivarustus on tagatud kõigis Tartu valla alevikes ja Raadi alevis.

Olemasolevate gaasitarbijate tarnekindluse tagamiseks ning uute tarbijate liitmiseks gaasivõrguga planeeritakse aastal 2021 välja ehitada Tabivere B3 ja Vedu-Lähte B3 ühendav gaasitorustik. Gaasitorustiku väljaehitamine tagab suurema tarnekindluse olemasolevatele klientidele ning võimaluse liita uusi gaasitarbijaid rajatava gaasitorustiku läheduses.

6.11. KESKKONNATINGIMUSED

6.11.1. KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMINE

Kliimamuutustega kaasnevatest riskidest kõige olulisemad on tõenäoliselt sademeveerežiimiga (suvised intensiivsed paduvihmad, aga teisalt ka põuaperioodide sagenemine) ja suvise temperatuuri tõusuga seotud probleemid, mille puhul tuleb edasisel arendus- ja ehitustegevusel tähelepanu pöörata järgmistele asjaoludele:

1. suurenev metsa- ja maastikutulekahjude risk;
2. suviste maksimaalsete temperatuuride tõus ning selle võimendumine läbi kuumasaarte efekti;
3. maaparandussüsteemide toimimine;
4. uute arendusalade sademeveesüsteemide piisav suutlikkus (eriti oluline suviste paduvihmade korral) ja ühildumine olemasolevate sademeveesüsteemidega.

Kliimamuutustega kaasnevate mõjudega on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste määramise kaudu. **Riskid on maandatud, kui:**

1. ehitatakse välja nõuetele vastavad üldistes huvides kasutatavad veevõtukohad;
2. uute arendusalade täpsemal planeerimisel:
 - a. tagatakse haljasalade, roheribade jt rohestruktuuride olemasolu;
 - b. kavandatakse/säilitatakse teatud % elamu-, keskuse, ühiskondliku hoone-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone, tootmise- ja logistikakeskuse maa-alast looduslikuna;
 - c. välditakse ulatuslike homogeensete kõvakattega alade rajamist (n-ö „automere“ tüüpi parklad), kasutatakse parklate rajamisel vett läbi laskvaid materjale;
3. kavandatakse toimivad sademeveesüsteemid ja sademevesi immutatakse maksimaalselt oma krundil;
4. tagatakse maaparandussüsteemide toimimine ja maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide läbilaskevõime.



6.11.2. MÜRA

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele ja vastavalt määrusele⁴⁶ järgmiselt:

- I kategooria – puhkealad ehk vaiksed alad.
Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB;
- II kategooria – väike- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müratundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeesutused) maa-ala, rohealad (välja arvatud rohealad, mis on planeeritud kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalsete ja mentaalsete mõjude puhul).
Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB;
- III kategooria – segafunktsiooniga alad (keskused, elamu- ja äri segafunktsioon).
Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- IV kategooria – ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, ametiasutused jne) maa-ala.
Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- V kategooria – kaubanduse, aianduse, jäätmekäitluse, tootmise ja logistikakeskuse maa-ala, jäätmekäitluskohad, sadamad (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded; ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks);
- VI kategooria – liikluse maa-ala ja teed (ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks).

MAANTEEMÜRA

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega ala seni hoonestamata aladele uute⁴⁷ müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Väljaspool tiheasustusega või kompaktse hoonestusega ala seni hoonestamata aladel uute müratundlike alade (elamu, ühiskondlikud alad) planeerimisel on soovitatav hooned paigutada teest:

1. põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kiiruspiirangu 90 km/h alas ca 200-250 m ja kiiruspiirangu 50...70 km/h alas ca 150 m kaugusele;
2. põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga kiiruspiirangu 90 km/h alas ca 130-170 m, kiiruspiirangu 50...70 km/h alas ca 100 m kaugusele;

⁴⁶ Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

⁴⁷ Kuna „uue planeeringuga ala“ definitsioon on praktikas jätnud erinevaid tõlgendamise võimalusi, ei ole üldplaneeringu täpsusastmes võimalik täpselt fikseerida ja eristada piirkondi, kus tuleks rakendada piiväärtust või sihtväärtust. Antud küsimust tuleb vaadata asukohapõhiselt täpsemate planeeringute (nt detailplaneeringute koostamisel) või projektide menetlemisel.



3. tugimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kiiruspiirangu 90 km/h alas ca 150 m ja kiiruspiirangu 50...70 km/h alas ca 100 m kaugusele;
4. tugimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu kiiruspiiranguga 90 km/h alas ca 160...180 m ja kiiruspiirangu 50 km/h alas ca 80 m kaugusele. Antud teelõiku linna lähialal käsitletakse põhitänavana, kus tänaväärse hoonestuse (sh äri- ja elamumaa segahoonestusalad) rajamine on otstarbekas ja lubatud, kui rakendatakse tugevdatud heliisolatsioonimeetmeid.

Uute müratundlike alade ja üksikobjektide rajamine teele lähemale on lubatud asjakohaseid leevendusmeetmeid (nt rakendades tugevdatud heliisolatsiooninõudeid või müratõkkeid) rakendades, samuti tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alal (nt tänaväärse hoonestuse tihendamisel). Uute müratundlike alade planeerimisel maantee läheduses (eelkõige eespool toodud müratsoonides) tuleb arendajal tellida mürahinnang ning vajadusel näha ette müra vähendamise meetmed, et tagada vastavus normidega.

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb eesmärgiks seada eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkealadel.

RAUDTEEMÜRA

Uusi müratundlikke elamualasid (ja üksikelumuid) ei ole raudtee läheduses soovitatav planeerida. Uute müratundlike alade planeerimine ilma müra vähendavaid meetmeid (nt müratõkked või rangemaid nõudeid hoonete välispiirde heliisolatsioonile) rakendamata ei ole soovitatav lähima 200...300 m tsoonis raudteest. Lisaks tuleb arvestada, et raudteemüra on tajutav ning võib olla ka häiriv (olenevalt inimese tundlikkusest) raudteest oluliselt kaugemal elades/viibides ning selle aspektiga tuleb arvestada elukoha valikul.

TÖÖSTUSMÜRA

Elamupiirkondades ei ole lubatud ärilisel eesmärgil regulaarsete mürarikaste (ehk müra normväärtust ületavate) tööde teostamine (nt perioodiline väikeettevõtlus sh saetööd, mida ei tehta ainult enda tarbeks). Vastavate tegevuste sobivuse hindamisel tuleb lähtuda mürarikaste tööde teostamise sagedusest, kestusest, mürataseme tugevusest, müra normväärtustest ning avaliku korra reeglitest.

Elamupiirkondadesse tehnoeadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete poolt tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust ehk II kategooria elamute läheduses on lubatud müra hinnatud tasemed 50 dB päeval ning 40 dB öösel.

MUUD MÜRAALLIKAD

Äksi krossiraja tegevus on lähiümbruses selgelt tajutav, kuid ainult päevaste mürarikaste tegevuste korral ei ole tõenäoliselt tegemist müra normväärtuste ületamisega (kui lähtuda varasemalt ehk kuni 2017. a kehtinud nõuetest, 2021. a seisuga täpne regulatsioon puudub). Üldjuhul uusi müratundlikke alasid ei ole soovitatav planeerida krossiraja lähiümbrusse (lähemale kui 500 m), kuna tegevusega krossirajal võib kaasneda mürahäiringud (seda ka juhul, kui tegevus vastab õigusaktidele ja normidele), mida on keeruline leevendada. Lähedal asuvatele kinnistutele uusi elamuid püstitades tuleb võimalike häiringute



esinemisega arvestada ning rakendada võimalikke leevendusmeetmeid. Head tingimused uute eluhoonete siseruumides on võimalik tagada rangete heliisolatsiooninõuete rakendamisega, kuid õuealal on keeruline mürahäiringuid täielikult vältida.

Müratundlikuks alaks võib lugeda ka Äksi kalmistu, mis asub Äksi krossiraja vahetus naabruses. Koostöös krossiraja haldajaga tuleb kokku leppida ajaliste piirangute rakendamises (st aktiivse kasutusaja täpsustamine), nt tagada mürahäiringust vabad varahommikud, õhtune aeg, matusetalituste läbiviimise aeg, aeg-ajalt vabad nädalavahetused.

Tegevus **Viidike Jahilasketiirus** võib samuti põhjustada mürahäiringuid. Lasketiirule lähima 500 m tsoonis asub ca 5 eluhoonet. Vajalik on koostöö elanikkonnaga ja elanike teavitamine lasketiirus toimuvatest mürarikkamatest tegevustes, et elanikud saaksid oma elukorralduses võimalike häiringutega ette arvestada ning võimalike ebameeldivuste ja häiringute mõju minimeerida. Lisaks tuleb arvestada, et lasketiiru lähiümbrusse ei ole mõistlik uusi müratundlikke alasid planeerida, kuna ka normväärtusele vastava mürataseme korral võivad lasketiiru tegevusega kaasneda mürahäiringud. Vt ka KSH aruanne ptk 4.4.1.

6.11.3. RADOON

Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski kaardi põhjal läbib Tartu valda ulatuslik koridor, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid⁴⁸. Kuna valdavalt on tegemist moreeni ning liustikuvee (jäajärvede ja glatsiofluviaalsed) setetega, võib radoonisisaldus majade siseõhus olla seega kohati kõrge. Samuti tuleb arvestada, et ka normaalse radooniriskiga piirkonnas võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ning radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant (~100 m).

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ehituslikke meetmeid järgmiselt:

1. vajadusel rakendada standardis EVS 840:2017 „[Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes](#)“ esitatud radoonikaitse meetmeid;
2. korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
3. kui radoonisisalduse tase on kõrge ja/või normaalne, tuleb elamute, ühiskondlike, olme- jt samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, siseruumide õhu radoonisisaldust ehituslike võtetega vähendada (paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem vms meetmed).

6.11.4. VALGUSREOSTUS

Võimalikeks valgusreostuse põhjustajateks Tartu vallas on eelkõige tänavate, teede, parklate ja tööstuste valgustid.

⁴⁸ Allikas: <https://www.envir.ee/sites/default/files/radoonikaart.pdf>



Arendustegevusel tuleb:

1. uute arenduste ja taristu kavandamisel arvestada ka võimaliku valgusreostusega ning vajadusel näha ette asjakohased leevendavad meetmed;
2. arvestada valgusreostuse mõjudega looduskeskkonnale. Äksi ja Lähte alevikku kavandatud perspektiivsete kergliiklusteede valgustamisel arvestada ka piirkonnas registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuste nahkhiireliikide (veelendlane ja tiigilendlane) olemasoluga, kuna taristu ülemäärane valgustamine võib negatiivselt mõjuda kaitsealaustele liikidele;
3. meetmete rakendamisel lähtuda ajakohastest uuringutest. Nt soovituslikud meetmed, millega on võimalik valgustuse mõju ümberkaudsele keskkonnale vähendada, on põhjalikult kirjeldatud uuringus „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis“⁴⁹.

⁴⁹ Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis. Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituut, Tallinn 2012



7. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringuid koostatakse vastavuses üldplaneeringu lahendusega.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on kas piisava avaliku huvi olemasolu või ei vasta arendussoov kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele (arendussoov on üldplaneeringuga kooskõlas, kui vähemalt 51% vastab juhtotstarbele) või määratud ehitustingimustele. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi. Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut, kui esineb piisava avalik huvi, tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik sõlmib enne selle algatamist Tartu vallaga lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse Tartu valla ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja detailplaneeringu koostamise rahastamisel. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Tartu valla majanduslikest võimalustest ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajaliku tehnilise- ja sotsiaalse infrastruktuuri objektide rajamisel.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist; enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine (ehitamine, jagamine ehitamise eesmärgil vms) vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitseks piirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms).

Koostatakse kindlustusrajatiste vajadust ja leevendusmeetmeid käsitlev uuring. Uuringuga selgitatakse välja kaldakindlustuse vajadus, kaldakindlustuse rajatiste iseloom täpsustatakse projekti(de)ga.

Kõrge puhkeväärtusega ja/või asula kaitseks vajalike riigimetsade (Vedu küla, Vara metskond 27) **ruumiandmestik** edastatakse Keskkonnaametile ja Riigimetsa Majandamise Keskusele. Raie kavandamisel saadab Keskkonnaamet metsateatise kooskõlastamiseks vallale.

7.1. SUNDVÕÕRANDAMISE JA SUNDVALDUSE SEADMINE

Planeerimisseaduses nimetatud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine, või sundvalduse seadmine toimub kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.

Avalikest huvidest tulenevalt võib ilmned vajadus eraomandis oleva maa kasutamiseks avalikus kasutuses oleva tee, tehnovõrgu või – rajatise omamiseks ja/või ehitamiseks. Kuna



üldplaneeringuga ei ole võimalik ette näha kõiki võimalikke vajadusi ja üksikjuhtumeid, ei määrata üldplaneeringuga maade ja ehitiste, sealhulgas teede avalikku kasutust. Üldplaneeringuga osundatakse teed, mis oma (ptk *Avaliku kasutusega erateed*) olemusest tulenevalt võivad vajada avaliku kasutuse tagamist. Avalikku kasutusse määramiseks viiakse avalikes huvides omandamise menetlus läbi juhtumipõhiselt konkreetsest olukorrast lähtuvalt.

7.2. MAAKONNAPANEERINGUTE TÄPSUSTAMINE

Maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on maakonnaplaneeringutega määratud suuniseid ja tingimusi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati Jõgeva maakonnaplaneeringut 2030+ ja Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+ järgmiste teemade osas:

1. määrati roheline võrgustiku struktuurelemendid ja täpsustati kasutustingimused;
2. täpsustati väärtuslike põllumajandusmaade infokihti;
3. täpsustati väärtuslike maastike paiknemist;
4. määrati keskused ja täpsustati tasandid;
5. loobuti Tabivere kahetasandilise ristmiku kavandamisest.

Rohelise võrgustiku ulatuslikumad täpsustused tulenesid vajadusest hõlmata võrgustikku sealt seni välja jäänud väärtuslike alasid, kaitstavaid objekte, niite, vooluveekogusid ja nende kaldaid ning ühendusteid erinevate tugialade vahel – jälgiti, et ulatuslikumad kaitstavad alad oleksid rohevõrguga kaetud, moodustati rohevõrgu koridor piki Laeva jõge ja selle kaldaid ning haarati võrgustikku ka Saadjärv, Soitsjärv, Raigastvere ja mõned väiksemad järved, lisati ühendusi (koridore) rohevõrgustiku ulatuslikemate alade vahel sobiva maakasutusega piirkondades, lisati mõned tugialad valdavalt loodusliku maakasutusega piirkondades, kus rohevõrk oli suhteliselt suurel alal puuduliku katvusega. Rohevõrgustiku vähendamine tulenes väljakujunenud või kavandatava maakasutuse sobimatusest rohevõrgu alale ning struktuuri piiride ühtlustamise vajadusest.

Väärtusliku põllumajandusmaa esialgset kaardikihti täpsustati arvestades muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas. Välja jäeti kõik alla 2 ha suurused eraldiseisvad haritava maa ja loodusliku rohumaa tükid, õuemaad, metsaalad, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega alad.

Väärtuslikest maastikest täpsustati Piirissaare väärtusliku maastiku piiri selliselt, et see hõlmaks kogu saart.

Keskuste võrgustikku täpsustati. Üldplaneeringu koostamise ajal on juba hoogustunud Raadi piirkonna arendustegevus. Üldplaneeringu lahenduse kohaselt on Raadi piirkonda võimalik rajada erineva kasutusotstarbega hooneid ja rajatisi. Erinevaid äri- ja ühiskondlikke teenuseid pakkuva piirkonnana kujuneb perspektiivis uus **kohalik keksus Raadi**.

Üldplaneering määrab **kaksikkeskuseks Lähte-Äksi**, kuna need on lähestikku paiknevad, funktsionaalselt omavahel seotud ja juba kaksikkeskuseks toimivad asulad. Kaksikkeskuse olemus on edaspidi aluseks ruumiotsuste tegemisel. Kaksikkeskuse määramisel lähtuti eelkõige kogukonna huvist.



Tabivere kahetasandilise ristmiku planeerimisest loobuti. Kaalutusotsuse kujundamisel lähtuti asjaoludest, et liiklussagedus Tartu-Tallinn raudteega ristaval riigiteel (nr 14180 Puurmani-Tabivere) on väike⁵⁰ ja kergliiklejatele on ohutu liiklemine võimaldatud tagatud kergliiklustunneli kaudu. Samuti ei ole kahetasandilise ristmiku planeerimise vajadust esile toonu Transpordiamet ja Eesti Raudtee.

⁵⁰ 540 autot ööpäevas. Allikas Transpordiamet.



7.3. ETTEPANEK VOOREMAA MAASTIKUKAITSEALA KAITSE- EESKIRJA MUUTMISEKS

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktist 31 ja lõikest 2 teeb üldplaneering kaitseala valitsejale ettepaneku Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirja kaitsekorra muutmiseks, et võimaldada olemasolevate ja toimivate paadisadamate edasiarendamist väikesadamateks.

Saadjärve äärsed paadisadamad Tabivere ja Äksi alevikus asuvad maastikukaitseala Vooremaa piiranguvööndis.



8. KSH TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat võimalikku negatiivset mõju.

Üldplaneeringu elluviimisel on Tartu valla jätkusuutlikule arengule positiivne mõju, olulist negatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne. Üldplaneeringut järgides toimub edasine areng läbimõeldult ja tasakaalustatult.

Mõjude hindamise tulemusena on KSH töögrupi poolt esitatud põhjendatud soovitusi arvestatud (vt alljärgnev tabel ja ka KSH aruande ptk 5). Kuna olulist negatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne, siis ei määra KSH leevendavaid meetmeid.

Tabel 8.1. KSH aruande koostamisel tehtud ettepanekud planeeringu täiendamiseks

Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
4.1.1.1. Kaitstavad loodusobjektid	
Aladel, kus tiheasustus- ja arendusalad kattuvad kaitstavate loodusobjektidega, tuleb lähtuda eeskätt kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgist. Planeeringu rakendumise ebasoodsa mõju vältimiseks on vaja nendes piirkondades arendustegevuste elluviimisele eelnevalt analüüsida mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning kavandatav tegevus on võimalik vaid juhul, kui see ei too kaitstavatele loodusobjektidele kaasa olulist ebasoodsat mõju.	Ettepaneku arvestati, ettepanek/seisukoht sisaldub ÜP seletuskirja (SK) ptk 6.3.
Vooremaa maastikukaitsealal (Tabiveres ja Äksis) tuleb sadama maa-alade edasisel arendamisel (hoonestamise kavandamisel) arvestada maastikukaitseala kaitsekorraga ning vajadusel koostöös kaitseala valitsejaga selgitada välja võimalused kaitsekorra muutmiseks ja kavandatava tegevuse elluviimiseks.	Ettepanekuga arvestati, põhimõtte sisaldub ÜP SK ptk 6.3
4.1.1.2. Natura 2000	
Et vältida ebasoodne mõju Alam-Pedja loodusala ning sellega seotult kaudselt ka linnuala kaitse-eesmärkidele ÜP täpsusastmes, tuleb loobuda ÜP lahenduse selliste matkaradade ette nägemisest, mis kulgevad loodusala kaitse-eesmärkideks olevate elupaikadel.	Ettepanekuga arvestati, kaitavate loodusobjektidega kattuvad matkarajad jäeti ÜP lahendusest välja.
Ebasoodsa mõju ilmnemise tõenäosust on võimalik ära hoida ning vähendada läbi keskkonnaaspektide arvestamise edasistes planeeringutes ja projektides ning vajadusel ette nähtud leevendusmeetmete rakendamisega.	
Üldplaneeringus on ette nähtud Äksi kalmistu laiendamine Vooremaa järvede loodusala ning ulatub ka Saadjärve (loodusala kaitse-eesmärk, 3130 elupaigatüüp) ehituskeeluvööndisse. Ettevaatusprintsibiist lähtudes tuleb enne tegevuse ellu viimist teostada üldplaneeringuga kalmistu alaks määratud alal hüdrogeoloogiline uuring ja uuringu tulemuste põhjal täpsustada mõju loodusale.	Ettepanek ei ole viimase planeeringulahenduse puhul enam asjakohane, sest kalmistu laiendamisest loobuti.



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
KSH teeb ettepaneku Äksis Tuule 6 kinnistul vähendada ehituskeeluvööndit veekaitsevööndi piirini, ehk 10 m järve kaldast. Tegemist on Saadjärve kui Vooremaa järvede loodusala ühe kaitse-eesmärgi soodsat seisundit toetava meetmega.	Ettepanek ei ole viimase planeeringulahenduse puhul enam asjakohane, sest ehituskeeluvööndi vähendamisest loobuti.
Keskkonnakaalutlustest lähtuvalt ei pea KSH Ööbiku ja Laine kinnistutel ehituskeeluvööndi vähendamist põhjendatuks. Ehituskeeluvööndi vähendamise osas on otsustusõigus Keskkonnaametil, kes saab otsuse tegemisel eeltoodud riske arvesse võtta ning kaaluda ka ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendatust Ööbiku ja Laine kinnistutel.	Ettepanek ei ole viimase planeeringulahenduse puhul enam asjakohane, sest ehituskeeluvööndi vähendamisest loobuti.
Et välistada ebasoodne mõju Peipsiveere loodusala kaitse-eesmärkidele, tuleb loobuda ÜP lahenduses Piirissaare Saare külla aiandusmaa kuivendamiseks mõeldud kraavi kavandamisest.	Ettepanekuga arvestati, kraav jäeti ÜP lahendusest välja.
Et välistada ebasoodne mõju loodusala kaitse-eesmärkidele, tuleb ÜP lahenduses loobuda Peipsiveere loodusala aiandusmaade kavandamisest loodusala kaitse-eesmärkideks olevate elupaigatüüpidega kattuvalt.	Ettepanekuga arvestati, elupaigatüüpidega kattuvad aiamaad jäeti ÜP lahendusest välja.
Et välistada ebasoodne mõju loodusala kaitse-eesmärkidele, tuleb ÜP lahenduses loobuda Peipsiveere loodusala matkaradade kavandamisest loodusala kaitse-eesmärkideks olevate elupaigatüüpidega kattuvalt.	Ettepanekuga arvestati, elupaigatüüpidega kattuvad matkarajad jäeti ÜP lahendusest välja.
Tabivere ja Äksi sadama maa-ala edasisel arendamisel (planeering, projekt vm) tuleb kaasnevaid keskkonnamõjusid täpsustada, läbi viia vajalikus täpsusastmes Vooremaa järvede loodusala Natura hindamine ning vajadusel rakendada ette nähtud leevendusmeetmeid.	Ettepanekuga arvestati, põhimõte sisaldub ÜP SK ptk 6.3
Tuulenergeetika uuringuala edasiste arenguperspektiivide väljaselgitamisel ning uuringuala edasisel arendamisel (kavad, planeeringud, projektid) tuleb kaasnevaid keskkonnamõjusid täpsustada, läbi viia vajalikus täpsusastmes Natura hindamine Kirikuraba loodusala, Siniküla loodusala ja teistele võimalikus mõjualas olevatele Natura 2000 aladele. Vajadusel rakendada ette nähtud leevendusmeetmeid (nt tuulenergeetika arendamise ruumiline paigutus, maht, tehnilised lahendused jne).	Ettepanek ei ole viimase planeeringulahenduse korral enam asjakohane. Kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapis esitas Kaitseministeerium seisukoha Tartu valla territooriumile tuuleenergia uuringualasid mitte kavandada, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Tartu valla territooriumil võib vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet. Sellest tulenevalt tuuleenergeetika uuringualasid planeeringus (seisuga august 2021) ette ei nähta.
Piirissaarel Peipsiveere loodusala ÜP-ga täiendavate matkaradade ja vaatetorni täpsemal planeerimisel ning projekteerimisel tuleb kaasnevaid keskkonnamõjusid täpsustada, läbi viia vajalikus täpsusastmes Natura hindamine ning vajadusel rakendada ette nähtud leevendusmeetmeid (nt täpne tehniline lahendus, paigutus jne).	Ettepanekuga arvestati, põhimõte sisaldub ÜP SK ptk 6.3



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
Kõigi Natura 2000 alade puhul tuleb arvestada, et üldplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimine ei tohi Natura 2000 alade kaitse-eesmärke kahjustada. Ebasoodsa mõju ilmumise tõenäosust on võimalik ära hoida ning vähendada läbi projektide keskkonna aspektide arvestamise edasistes planeeringutes ja projektides ning vajadusel ette nähtud leevendusmeetmete rakendamisega. Õigusaktidest tulenevalt tuleb ruumilise arengu ja kaasnevate tegevuste rakendajal igakordselt kaaluda tegevuse võimalikku ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja vajadusel alatatada keskkonnamõju hindamise menetlus ning viia läbi Natura hindamine vajalikus täpsusastmes.	Ettepaneku arvestati, ettepanek/seisukoht sisaldub ÜP seletuskirja (SK) ptk 6.3.
4.1.1.3. Roheline võrgustik	
KSH tegi ettepaneku rohelise võrgustiku paiknemist üldplaneeringus täpsustada (vt Joonis 4.1.1.3).	Ettepanekuga on arvestatud.
Aladel, kus tiheasustusalad või kompaktse hoonestusega alad kattuvad rohevõrgustikuga (vt Joonis 4.1.1.4), tuleb tegevuste edasisel planeerimisel ja elluviimisel arvestada, et rohelise võrgustiku funktsioonid ei saaks häiritud ning järgida rohevõrgule seatud kasutustingimusi. Vajadusel tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule konkreetses asukohas vastavalt kavandatavale tegevuse detailidele. Tegevust neil aladel tohib ellu viia vaid juhul, kui sellega ei kaasne olulist ebasoodsat mõju rohevõrgustiku toimimisele.	Põhimõttega on arvestatud juba planeeringulahenduse väljatöötamisel ning tingimusega edasiseks tegevuseks on arvestatud, vt SK ptk 6.7.
Põhi- ja tugimaanteed lõikude, mis läbivad rohevõrgustikku, rekonstrueerimisprojektide raames tuleb konfliktile rohelise võrgustikuga tähelepanu pöörata ning vajadusel leida leevendavad meetmed. Eraldi võib välja tuua Siniküla läbiva Tallinn-Tartu maantee, kus konflikt maantee ja rohevõrgustiku vahel avaldub kõige teravamalt.	Ettepanekuga arvestatakse, vt SK ptk 6.7 ja 6.10.1.7.
Tallinn-Tartu raudtee rekonstrueerimisprojektide raames tuleb raudtee õgvendamisel samuti arvestada rohelise võrgustiku eesmärkidega ja kaaluda leevendusmeetmete vajadust.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.10.1.8.
KSH aruande eelnõu kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapis tehti ettepanek üle vaadata rohelise võrgustiku sidusus naabervaldade rohevõrguga, sealjuures arvestades valdade koostatavates üldplaneeringutes planeeritava rohevõrgu struktuuriga. KSH hinnangul on Tartu valla rohevõrk üldjuhul naabervaldade rohevõrguga sidusalt ühendatud. Peipsiääre vallaga piirne misel oleks siiski vajalik rohevõrgu piire koostöös üle vaadata ja vajadusel ühtlustada.	Arvestatakse. Koostöö veel Peipsiääre vallaga jätkub.
4.1.4.1. Põhjavesi	
Arvestades, et maapinna lähedastes põhjaveekihtides esineb nitraatide ja mikroobidega saastumist, on soovitatav kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladele jäävates põllumajanduslikes piirkondades vältida salvkaevude rajamist, mis kasutavad Kvaternaari põhjaveekihi vett.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.10.2.
4.1.4.2. Pinnavesi	



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
KSH soovib koostada eraldiseisev uuring kindlustusrajatiste vajaduse väljaselgitamiseks Saadjärvel ja teistel veekogudel, kus võib esineda probleeme erosiooniga, eesmärgiga kaitsta rannas ja kaldal asuvaid looduskooslusi ja ehitisi, sh inimese heaolu ja tervist ning hoida ära võimalikke kahjustusi. Uuringu tulemusena selgub kaldakindlustuse vajadus, selle iseloom täpsustatakse projektiga. Kaldakindlustuse projekteerimise faasis tuleb läbi viia KMH eelhindamine, et välja selgitada kaasnevate mõjude iseloom ja täpsema hindamise vajadus. Kindlustusrajatise ehitamine tuleb ajastada nii, et mõjud looduskoostlustele oleks võimalikult väikesed.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.8.
Veendumaks, et kalmistu rajamine Saadjärve kalda ja ehituskeeluvööndisse on tulenevalt veekaitsealistest piirangutest ja kalmistu seadusest võimalik, on vajalik läbi viia hüdrogeoloogiline uuring. Saamaks objektiivne pilt põhjaveetaseme kõrgusest, tuleks uuring läbi viia kõrgveeperioodil, soovitatavalt kevadisel.	Ettepanek ei ole viimase planeeringulahenduse puhul enam asjakohane, sest kalmistu laiendamisest loobuti.
Ehitustegevuse kavandamisel endisetele kuivendatud põllumaadele hajaasustuses või kompaktselt asustatud aladel on soovitatav projekteerimistingimuste väljastamisel juhtida tähelepanu vajadusele lahendada koos ehitamisega ka sademevee käitlus, vältimaks suuremaid üleujutusi õuel ja/või teedel.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.10.3.
Üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.8.1 täiendada mõttega: „Lautrite ja paadisildade rajamisega kaasnevate mõjude minimeerimiseks tuleb arvestada, et rajatis teeniks maksimaalselt avalikke huvisid ja oleks kõigile huvilistele ligipääsetav ning kasutatav. Eelnevalt tulenevalt on kumulatiivsete mõjude vältimiseks üldjuhul soovitatav mitte ette näha vaid ühe kinnistu kasutusse kavandatud paadisildade rajamist.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.8.1
4.1.4.4. Ehituskeeluvööndi vähendamine	
Ettevaatusprintsipist lähtuvalt teeb KSH ettepaneku vähendada Tuule 6 kinnistul ehituskeeluvööndit veekaitsevööndi piirini ehk 10 m järve kaldast, mis tagaks paremini kaldakaitse eesmärkide saavutamist.	Ettepanekud ei ole viimase planeeringulahenduse korral enam asjakohased. Kooskõlastamise ja arvamus andmise etapis esitas Keskkonnaamet seisukoha, et ehituskeeluvööndi vähendamine on vastuolus Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga. Sellele tuginedes ehituskeeluvööndi vähendamisest loobutakse.
Keskkonnakaalutlustest lähtuvalt ei pea KSH Ööbiku ja Laine kinnistutel ehituskeeluvööndi vähendamist põhjendatuks.	
Keskkonnakaalutlustest lähtuvalt ei pea KSH Järvekalda, Järveranna, Maakivi, Vilgukivi ja Järveveere kinnistutel ehituskeeluvööndi vähendamist põhjendatuks.	
4.2.1. Puhkealade kättesaadavus	
KSH teeb ettepaneku täpsustada vähemalt linnalähialal haljasalade otstarbeid, kuna lahendus ei toeta üheselt ja selgelt mõistetavalt puhkevõimaluste ruumilist tagamist.	Ettepanekuga arvestatakse tingimuste täpsustamise kaudu. Nt tuleb puhkealade kättesaadavus tagada elukohast 300 m raadiuses, rajada mänguväljakuid ja spordiplatse jne. Vt SK ptk 5.7 ja 6.1.



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
4.2.2. Teenuste kättesaadavus	
Linna lähialal kaaluda kompaktsema arengu tagamiseks uute alade kavandamise vajadust ning võimalusel näha uusi asustatavaid alasid ette väiksemas mahus, eelkõige juhul kui need ei ole kaetud täna kehtivate ja realiseerumata detailplaneeringutega.	Ettepanekuga ei arvestata. Vahi-Raadi-Tila-Kõrveküla piirkonna eeslinnalist iseloomu, toimunud arenguid ning viimastel aastatel lisandunud tegevuskohti, on õigustatud arendustegevuse suunamine linnalähialale, sh juba toimivat Kõrvekõla keskust arvestades.
Kaaluda, kas Kõrveküla alevik jääb ka pikemas perspektiivis vallavõimu asukohaks või võiks tulevikus asuda vallavõim linnalähi uutes keskustes (Põhjakeskus või Raadi)	Ettepanekuga kaaluda on arvestatud, kohaliku keskusena jääb toimima Kõrveküla ja perspektiivis areneb keskusena välja ka Raadi, vt SK ptk 3.
Tekstis toodud analüüsi põhjal soovib KSH kaaluda Raadi lennuvälja alal keskus 1 (vt joonised eespool) kujundamist Raadi keskuseks ning keskuse arenguks oluliste aspektide kajastamist ÜP-s: nt keskväljak, maamärgid, koondatud perimetraalne hoonestus ja samuti koondatud erinevad otstarbed, keskuskoha märkimine kõrgema hoonestuse või hoonestustihedusega, koha vaadeldavuse tagamine, maastikuarhitektuursete lahenduse vajadus, sõlmkoht liikuvuses jms.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.1.
Kaaluda inimsõbralikumad lahendusi lennuradade maakasutusele – näiteks maandumisraja parkimisala asemel kavandada kesktelg kergliiklusega bulvariks vms, mis hõlmaks ka tänavaäärset parkimist vms. Juhul, kui omavalitsus ei näe ette olulisi ehituslikke sekkumisi lennu- ja ruleerimisradade säilitamisel, on vajalik, et planeering markeeriks täpsemalt tingimusi, mis on radadel keelatud või lubatud.	Ettepanekuga on arvestatud osaliselt. Lennuvälja stardiradade kesktelje bulvariks muutmine ei ole põhjendatud. Üldplaneering väärtustab Raadi lennuvälja, kui ajaloooptsesside ja –sündmustega seotud militaarpärandit ja ehitisi kui superstruktuure. Haljasalad ja kergliiklusteed on planeeritud stardiradade äärde, stardirajad säilitatakse kui superstruktuurid, mida on võimalik kasutada parkimise (sh väliürituste toimumisel), suurürituste korraldamiseks vms. Vt ptk 6.1 ja 6.2.2.



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
Kaaluda Raadi kolumbaariumile alternatiivset asukohta ning lisada seletuskirja kolumbaariumi kavandamise põhimõtted.	Ettepanekuga arvestatakse osaliselt. Kuna kalmistu on planeeritud detailplaneeringuga ning asub Raadi piirkonna keskmes, sellele alternatiivse asukoha kaalumist ei peetud vajalikuks. Sk ptk 5.8. täiendati üldiste põhimõtetega, millega arvestada kolumbaariumi projekti koostamisel.
Tagamaks erinevate teenuste füüsilist kättesaadavust liikuvuse aspektis, teeb KSH ka ettepaneku täiendada kõikide ühiskondliku suunitlusega hoonete ja rajatiste maa-alade (AA, ÜK, AA/Ä, ÜK/Ä) kavandamise tingimusi selliselt, et need toetaksid erinevate vanus- ja vajadusgruppide mugavat liikumisvõimalust.	Ettepanekuga on arvestatud lahenduse väljatöötamisel ja täiendavate tingimuste lisamisega, vt SK ptk 6.1, 6.10.1 alapeatükid.
4.2.3. Ettevõtluskeskkond ja tööhõive	
KSH teeb täiendavalt ettepaneku kaaluda kaitse- ja kulisshaljastuse täiendamist järgmistes kohtades: - Piki Raadi lennuvälja on kavandatud ribana ÜK/Ä maa-ala. Soovitav on lisada kaitsehaljastuse ka selle maa-ala ja kavandatava ringtee vahele, kuna eeldatavalt arendatakse alal erinevaid spordihooneid ja -rajatisi, mis eeldavad ka väljas viibimist. - Pikendada kulisshaljastust Raadi lennuvälja alal, kus erineva otstarbega maad (EK/Ä, EK, AA/Ä) lähevad üle äri- ja tootmisotstarbelisteks maadeks (ÄT). - Näha ette kaitsehaljastus Vahi tööstuspargi ja põhimaantee 3 ääres asuva elamuala vahele.	Ettepanekutega on lahenduse väljatöötamisel juba arvestatud. ÜP joonist ja SK tuleb vaadata koosmõjus, st tänava- ja kaitsehaljastuse rajamise nõue kehtib ka siis kui seda maakasutusplaanile ei ole kantud. Tänavaja kaitsehaljastuse nõue on ÜP lisatud, vt ptk 6.1.
4.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale	
KSH teeb ettepaneku kaaluda 2 väärtusliku maastiku (Kaiu mõhnastik ja Kaiu järvestu koos Tammeluhaga ning Kardla-Vorbuse maastiku) puhul vajadusel suunavate tingimuste seadmist.	Ettepanekuga on arvestatud. Kõigile aladele kehtivad ka üldtingimused, mis on SK lisatud, vt SK ptk 6.4.
KSH teeb ettepaneku Piirissaare väärtusliku maastiku piiri (ulatuse) korrigeerimiseks (vt täpsemalt ptk 4.3).	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.2.5.
4.4.1. Mära ja vibratsioon	
Uusi müratundlikke alasid ei ole soovitatav planeerida krossiradade ning lasketiirude lähiümbrusse, kuna nimetatud objektide tegevusega võivad kaasneda mürahäiringud (seda ka juhul, kui tegevus vastab õigusaktidele ja normidele), mida on keeruline leevendada ning selle asjaoluga tuleb planeerimisel (ja ka elukoha valikul) arvestada.	Ettepanekuga arvestatakse, vt SK ptk 6.11.2.



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
Äksi krossiraja lähiumbruses võib üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse puhul võimaliku konfliktalana välja tuua krossiraja idanurgast ca 220...450 m kaugusele jääva perspektiivse Saadjärve äärde kavandatud elamuala (Kaldaääre kinnistu). On tõenäoline, et krossiraja tegevusest tingitud müratase võib toodud alal häirivaks osutuda ning seda ka juhul, kui müra normväärtusi (varasemalt kehtinud või tulevikus kehtestatavoid) otseselt ei ületata. Antud piirkonnas elamualade arendamisel tuleb seega arvestada võimalike häiringute esinemisega. Head tingimused uute eluhoonete siseruumides on võimalik tagada rangete heliisolatsiooninõuete rakendamise korral, kuid välisõhus (õuealal) on keeruline mürahäiringuid täielikult vältida. Selgelt tajutavaks mürahäiringu vähendamiseks peaksid krossiraja äärsed müratõkked oleme märkimisväärselt kõrged (minimaalse kõrgusega ca 4-5 m, soovitatavalt veelgi enam), kuid hetkel kehtivate regulatsioonide tingimustes ei ole sedavõrd investeeringumahukate meetmete rakendamise nõude seadmine krossiraja valdaja suhtes põhjendatud. Samuti tuleb arvestada, et ka täiendavate müra vähendamise meetmete rakendamine (ning mürataseme teoreetiline vähenemine mõne dB võrra) ei välista tõenäoliselt häiringute esinemist ka tulevikus. Seega võib mürahäiringu vähendamisel täiendavate müratõkete rajamisest efektiivsemaks meetmeks osutuda kokkuleppeliste (läbirääkimiste teel kokku lepitud) ajaliste piirangute rakendamine (s.t aktiivse kasutusaja täpsustamine), nt tagades mürahäiringust vabad varahommikud, õhtune aeg, aeg-ajalt vabad nädalavahetused jms.	Ettepanekuga arvestatakse, vt SK ptk 6.11.2.
Lisaks asub krossiraja vahetus ümbruses Äksi kalmistu, mille võib samuti lugeda müratundlikuks alaks, mistõttu on koostöös krossiraja haldajaga võimalusel soovitatav kaaluda teatud aegadel (nt matusetalituste läbiviimise aeg) krossiraja mürarikaste tegevuse hetkelist peatamist.	Ettepanekuga arvestatakse, vt SK ptk 6.11.2.
KSH soovib lisada üldplaneeringu seletuskirja tingimuse, et vajadusel ja võimalusel rakendatakse liikluse rahustamise meetmeid ning liikluse rahustamise meetmed peavad tagama ühtlase liikluse, mida iseloomustab madal müratase.	Ettepanekuga arvestati, põhimõtte sisaldub ÜP SK ptk 6.1 ja 6.10.1.
4.4.2. Välisõhu kvaliteet	
Oluline meede elanike kaitsmisel õhusaaste ebasoodsa mõju eest on roheliste puhvertsoonide (sh koos kaitsehaljastuse või kulisshaljastusega) jätmine elamupiirkondade ja saasteaineid välisõhku paiskavate alade ning objektide (sh nii tööstuspiirkonnad kui ka transpordikoridorid) vahele.	Ettepanekuga on arvestatud lahenduse väljatöötamisel roheliste puhveralade (kaitsehaljastuse planeerimisega ning tingimuste läbi. Vt SK ptk 5.5, 6.1, 6.10.1.7 ja 6.11.2
KSH soovib lisada üldplaneeringu seletuskirja tingimuse, et vajaduse ja võimalusel rakendatakse liikluse rahustamise meetmeid ning liikluse rahustamise meetmed peavad tagama ühtlase liikluse, mida iseloomustab väike saasteainete heide.	Ettepanekuga arvestati, põhimõtte sisaldub ÜP SK ptk 6.1 ja 6.10.1.
4.4.3. Valgusreostus	



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
Kokkuvõttes soovib KSH uute arenduste ja taristu kavandamisel arvestada ka võimaliku valgusreostusega ning vajadusel ette näha asjakohased leevendavad meetmed. Soovituslikke leevendavaid meetmeid, millega on võimalik valgustuse mõju ümberkaudsele keskkonnale vähendada, on põhjalikult kirjeldatud uuringus „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis“. Uuemate selleteemaliste uuringute ilmumisel on soovitatav järgida uuemate uuringute soovitusi.	Ettepanekutega on arvestatud, vt ptk 6.11.4.
Lisaks inimestele põhjustatud häiringutele on oluline arvestada ka valgusreostuse mõjudega looduskeskkonnale. Olulisemate konfliktkohtadena saab välja tuua Äksi ja Lähte alevikku kavandatud perspektiivsed kergliiklusteed, mille ülemäärane valgustamine võib oluliselt mõjutada piirkonnas registreeritud II kaitsekategooria kaitsealuseid nakkhiireliike (veelendlane ja tiigilendlane).	Ettepanekutega on arvestatud, vt ptk 6.11.4.
4.4.4. Ohtlikud ettevõtted	
KSH toob välja soovitusi, et kõigi (sh olemasolevate) ohtlike ettevõtete ohualas paiknevate alade kasutamisel ja edasisel arendamisel tuleb ohualadega seonduvate riskidega arvestada ning vajadusel rakendada meetmeid riski leevendamiseks. Eelkõige on oluline vastavat ohtu ruumi edasisel arendamisel ja kasutamisel teadvustada. (Võib välja tuua, et ohu teadvustamisele aitab juba kaasa ka ohualade kandmine üldplaneeringu kaardimaterjalile.)	Ettepanekutega on arvestatud, vt SK ptk 5.5.
4.4.5. Radoon	
Kuna kogu Tartu valla territooriumil on radooni sisalduseks pinnaseõhus hinnatud vähemalt 30 kBq/m ³ ja suuremal osal isegi üle 50 kBq/m ³ (ning arvestades ka Keskkonnaameti ettepanekut) soovib KSH lisada ÜP seletuskirja tingimusena ennetavalt radoonivastaste meetmete kasutamise.	Ettepanekuga on arvestatud, vt SK ptk 6.11.3.
4.5. Kliimamuutusega kaasnevad mõjud	
Kliimamuutusest tulenevate maksimaalsete temperatuuride tõusu ja kuumasaare efektiga seotud riskide maandamiseks soovib KSH üldplaneeringus arvestada tingimusega, et uute arendusalade kavandamisel tuleks võimalusel vältida ulatuslike homogeensete kõvakattega alade rajamist - nt suured parkimisplatsid, kus puudub haljastus, sh kõrghaljastus. Eriti oluline on seda põhimõtet järgida linnakeskkonnaga sarnevates piirkondades Tartu linna lähistel asuvatel aladel.	Märts 2020 seisuga sellesisuline nõue üldplaneeringu seletuskirjas ka sisaldub, nt avalikku ruumi ja haljastust puudutava tingimusena keskuse ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal Kõrveküla ja Raadi piirkonnas ning ka üldisema tingimusena parkimise korraldamisel.
Kliimamuutusest tulenevate sademeveekäitlemisega seotud riskide maandamiseks juhib KSH tähelepanu vajadusele tagada maaparandussüsteemide korrashoid ja süsteemide piisav läbilaskevõime.	Üldplaneering sisaldab sellega seotud nõuet maaomanikule tagada maaparandussüsteemide toimivus ja kraavide korrashoid oma kinnistul.



Ettepanek	Arvestamine üldplaneeringus
Täiendavalt märgib KSH, et kliimamuutusest tulenevat suurenevat suviste paduvihmade tõenäosust ning intensiivsust tuleks arvesse võtta ka uute arendusalade sademeveesüsteemide kavandamisel ning lahendused sellest tulenevalt dimensioneerida piisava varuga.	Ettepanekutega on arvestatud, vt ptk 6.11.1.
4.6. Taastuveneergetika	
Konfliktide ennetamiseks soovib KSH tuuleenergeetika uuringualal tuuleparkide täpsete asukohtade valikul rakendada täiendavaid puhveralasid (eelkõige seoses lindude kaitse vajadusega, vt täpsemalt ptk 4.6). Puhveralad võivad konkreetses asukohas täpsustada läbiviidavate uuringute (nt linnustiku või nahkhiirte uuring) tulemusel.	Ettepanek ei ole viimase planeeringulahenduse korral enam asjakohane. Kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapis esitas Kaitseministeerium seisukoha Tartu valla territooriumile tuuleenergia uuringualasid mitte kavandada, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Tartu valla territooriumil võib vähendada riigikaitse ehitiste töövõimet. Sellest tulenevalt tuuleenergeetika uuringualasid planeeringus (seisuga august 2021) ette ei nähta.
ÜP näeb ette, et ulatuslike päikeseparkide rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohelises võrgustikus ja väärtuslikul põllumajandusmaal. KSH soovib lisada täienduse, et nendel aladel on siiski võimalik päikesepaneelide paigaldamine olemasolevate majapidamiste omatarbeks.	ÜP-s täpsustati, et üksnes võrku müümise eesmärgil rajatavate päikeseparkide püstitamine ei ole lubatud.
4.7. Jäätmekäitlus	
Hilisemate probleemide vältimiseks soovib KSH lisada ÜP-sse tingimus, et jäätmekäitluskohtade täpsem kavandamine ning jäätmete hilisem käitlemine tuleb korraldada selliselt, et see ei tekitaks keskkonnahäiringuid (müra, vibratsioon, tolmu, ebameeldiv lõhn jms) ja ebasoodsat mõju elanikkonnale.	Ettepanekutega on arvestatud, vt ptk 5.17.

