

## **Ülenurme valla üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu protokoll**

Ülenurme Gümnaasiumis 7. novembril 2017. a

Algus kell 17.00

Lõpp kell 18.35

**Juhatas** Kerttu Kõll

**Protokollis** Kristi Kull

**Osalejad on lisatud eraldi lehel.**

### **PÄEVAKORD:**

1. Ülenurme valla üldplaneeringu ja KSH aruande tutvustus
2. Avaliku väljapaneku ajal saabunud ettepanekute tutvustus ja arutelu
3. Kohapeal esitatud ettepanekud

### **1. Üldplaneeringu tutvustus - Kerttu Kõll**

ÜP koostatakse 10-15 aasta perspektiivis. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise aluseks. Üldplaneeringus räägime maakasutuse reserveerimisest, see ei tähenda selle maa-ala automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, kolmest joonisest ja kolmest lisast.

Avaliku väljapaneku ajal laekus 9 ettepanekut ja 4 kommentaari. Täna vaatame üle saabunud ettepanekud.

### **KSH aruande tutvustus - Pille Antons**

Lühikokkuvõtte KSH aruande koostamisest.

Võrreldes kehtiva üldplaneeringuga on elamualasid vähendatud. Eesmärk on muuta hoonestusalad kompaktsemaks. Keskkonnamõju hindamise käigus on üle vaadatud rohealad ja loodukeskkond.

### **2. Avaliku väljapaneku ajal saabunud ettepanekute tutvustus ja arutelu**

#### **2.1. Külliki Manninen'i ettepanek:**

##### **Määrata Pikkari maaüksuse juhtotstarbeks äri- ja tootmismaa**

Vastus ettepanekule oli järgmine:

Pikkari kinnistu on täna veel reaalselt põllumajanduslikus kasutuses olev maa, mistõttu on Vallavalitsus seisukohal, et üldplaneering reserveerib käsitletava maaüksuse

maatulundusalaks. Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringu täpsusastmega – iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta.

**Küllike Manninen** - meie ei ole seda maad põllumajanduseks kasutanud juba kümme aastat. Kui keegi on seda teinud, siis ilma meie teadmata. Meie soov on endiselt muuta see maa äri- ja tootmiskaaks.

**Kerttu Kõll:** Vaatame uuesti üle ja teatame oma arvamuse.

Omanik soovib kirjalikku teavitust.

## **2.2. Taivo Mets'a ettepanek:**

### **Laiendada Lemmatsi külas asuvale Piiri katastriüksusele elamuala.**

Vastus ettepanekule oli järgmine:

Lemmatsi külas asuva Piiri kinnistu on hajaasustuspiirkonnas paiknev maatulundusmaa. Ülenurme Vallavalitsus ei käsitle nimetatud maaüksust kui perspektiivis arendatavat elamuala, kuna see paikneb hajaasustuselal, mistõttu eraldi elamumaa juhtfunktsiooni maaüksusele üldplaneeringuga ei reserveerita. Maatulundusalale elamute planeerimine on võimalik hajaasutuse põhimõtetest lähtuvalt. Lähtudes koostatava üldplaneeringu lahenduses toodud ehitustingimustest hajaasutuses, on krundi, millele antakse ehitusõigus, miinimumsuurus 5000m<sup>2</sup> ning alla viie elamukrundi planeerimisel hajaasutuses detailplaneeringut koostama ei pea. Maa-ala elamumaaks planeerimisel tuleb koostada detailplaneering või taotleda projekteerimistingimused.

## **2.3. Soinaste küla elanike (avaldus 20 allkirjaga) ettepanek:**

**Soinaste külas asuvate Kasela (katastritunnus 94901:001:0287), Karli katastritunnus 94901:001:0288) ja osaliselt Kuslapuu tn 1 maaüksuse (katastritunnus 94901:006:0236) kasutusotstarve jätta maatulunduskaaks.**

Ülenurme vallavalitsuses toimus 6. novembril selle ettepaneku arutamiseks koosolek. Kohal olid maaomanikud. Kuulasime ära ka nendepoolsed selgitused. Lisaks saabus valda 16 allkirjaga avaldus Soinaste küla elanikelt, kes soovivad jutuks olevatele maaüksustele elamumaa määramist. Ülenurme Vallavalitsus ei ole selle ettepaneku osas veel oma lõplikku otsust teinud.

**Peep Parmakson:** Selle maa-ala elamumaaks määramisel kahekordistub selles piirkonnas elanike arv. Juba prageu on tippundidel liiklusummikud, kuidas näete liikluskorraldust veel siis kui rahvaarv kahekordistub.

**Kerttu Kõll:** Kaalume seda ettepanekut ja anname oma arvamuse teada. Juhul kui ettepaneku vastus ei ole vastuvõetav, jääb vaie üles ja küsimuse lahendab Tartu maavanem.

## **2.4. Jaan Oder'i ettepanekud**

- Planeeringust näen, et Laane külla Väikenäki tee kõrvale on planeeritud suur elamumaa. Sellega seoses on ka sinna planeeritud kergliiklus tee. Kui selline suur elamumaa on planeeritud ja selle taga ka suur tootmiskaas, siis kajuks tänased teed seda koormust vastu ei pea. Tänapäev Väikenäki tee on ehitatud mulla valli peale ja suurem koormus sellele teele lõhub selle täielikult ära. Sarnane tee on momendil

näiteks Tõrvandi tee, mis on sammuti mulla valli peale ehitatud. Kui nüüd planeeritakse ja ehitatakse uued kergliiklus teed, siis tuleks ka kindlasti nende teede alt muld välja kaevandada ja asendada see normaalse tee täitematerjaliga.

Lähtudes täna kehtivast Ülenurme valla üldplaneeringust algatas Ülenurme Vallavalitsus Laane külas asuvate Näki, Väike-Näki ja Näki tee 22 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu (2.märtsil 2017.a). Teie ettepanek tuleb lahendada Näki, Väike-Näki ja Näki tee 22 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja edasise projekteerimise käigus.

- Planeeritud on fiiberoptilise lairiba kaabli vedamine, aga see kahjuks jõuab ainult Ülenurme ja Tõrvandi asulani. Millegipärast ei ole seda edasi arendatud Laane külla, Soinaste külla, Lemmatsi külla ega ka Külitse alevikku. Kui tahetakse säilitada ka nende piirkondade konkurentsivõime vallas, siis peaks kindlasti edasi arendama lairiba kaablit nendesse küladesse. Ainuüksi Laane külas on palju planeeritavaid ja olemasolevaid elamuid, kui ka perspektiivseid tootmismaid, mis kindlasti vajavad kiiret interneti võimalust tänapäevases maailmas.

Koostatavas Ülenurme valla üldplaneeringus on andmed fiiberoptilise lairiba kaabli kohta kajastatud koostatavast Tartu maakonnaplaneeringust. Ülenurme vallavalitsus kaalus ettepanekut ja otsustas sellega arvestada ning täiendada üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.11.4.4 järgmiselt: „Andmed optilise andmeside lairibavõrgu kohta tuginevad koostatavale Tartu maakonnaplaneeringule, kus planeeritud lairiba optilise kaabli võrk on planeeritud Ülenurme ja Tõrvandi alevike varustamiseks. Piirkondade konkurentsivõime parandamiseks on perspektiivne planeerida lairiba optilise kaabli võrk ka Ülenurme valla teistesse piirkondadesse: Laane külla, Soinaste külla, Lemmatsi külla ja Külitse alevikku“.

- Ülenurme valla üldplaneeringu eelnõus on ka sisse kirjutatud parema ühistranspordi ning jalg- ja rattateede areng. Tänapäevase seisuga on Elva-Tartu rongipeatusi valla territooriumil üks ja see ei asu ka väga hästi kättesaadavas kohas. Kindlasti peaks taotlema ja välja ehitama rohkem peatusi ja peatuste juurde viivaid kergliiklusteid. Lisaks võiksid raudtee peatustes olla ka mõistlikud jalgratta parkimise võimalused, et oleks võimalik mugavalt kasutada raudtee transporti.

Ülenurme valla koostatav üldplaneering on AS Eesti Raudteega kooskõlastatud ja AS Eesti Raudtee uute rongipeatuste planeerimist ega olemasolevate muutmist ette ei näinud. Sellekohase vajadusel ilmnemisel (nt uute elamupiirkondade väljaehitamisel elanike arvu suurenemisel) saab ettepaneku uute rongipeatuste rajamiseks teha AS Eesti Raudteele ka ilma üldplaneeringut koostamata. Koostatav üldplaneering sätestab ptk 2.11.2: „ Olemasolevate raudtee peatuste juurde tuleb rajada turvalised parklad ja jalgratate hoiukohad, et suurendada rohelise transpordi kasutamise võimalusi“. Ülenurme valla koostatavas üldplaneeringus on joonistel olemasolevad raudteepeatused kergliiklusteedega seotud. Jalgratta- ja jalgteede s.h. tervisespordi radade täpsed ristumiste asukohad raudteega ja tehnilised lahendused tuleb selgitada edaspidiste planeerimis- ja/või projekteerimistööde käigus raudtee valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Seega selle ettepanekuga on koostatavas üldplaneeringus arvestatud.

- Planeeringus plaanitakse ka kergliiklus teed 22129 Tõrvandi-Lemmatsi kõrvalmaantee äärde. Oluline on ka selle tee äärde planeerida bussi transporti, et suuremal hulgal inimestel oleks võimalik liikuda mõislikult kauguselt kodust ühistranspordiga tööle/kooli. Sarnaselt rongipeatustele peaks ka mõtlema rataste parkimise võimalusele nende peatuste juurde, et suurendada läbi selle ühistranspordi kasutajate arvu.

- 10-15 aasta perspektiivis koostatavas Ülenurme valla üldplaneeringus pole ühistranspordiliine ja peatusi eraldi kajastatud, kuna ühistranspordivõrgustikku tuleb pidevalt kaasajastada ning seda on teha otstarbekas ilma üldplaneeringut muutmata. Ühistranspordi kesksete lahenduste olulisust on koostatava üldplaneeringu seletuskirjas läbivalt kajastatud. Ülenurme valla üldplaneeringu (arengukava) üks strateegilisi eesmärgi on suurendada jalakäijate- ja ühistranspordikesksete elamuarenduste osakaalu (ptk 1.3). Üldplaneeringu seletuskirjas ptk 2.11.3.1 on toodud, et „üldplaneeringus on muuhulgas jalgratta- ja jalgteede lahenduse aluseks Tartu linna üldplaneeringuga planeeritud kergliiklusteede asukohad ning arvestatud on põhimõttega, et linna lähivööndis paiknevad maanteeäärsed jalgratta- ja jalgteed ühendatakse sujuvalt Tartu linna jalgratta- ja jalgteedega. Ülenurme valda Tartuga siduvate põhi- ja tugimaanteedee äärde rajatakse jalgratta- ja jalgteed vähemalt suuremate asulateni. Lisaks on planeeritud uusi jalgratta- ja jalgteid eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne. Üldplaneering sätestab, et tiheasumite avalik ruum (tänav) peab olema võrdmugav jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile. Üldplaneeringu joonistel on ühtse leppemärgina kajastatud nii olemasolevad kui planeeritud võimalikud jalgratta- ja jalgteed – kuna reaalne hetkeseis muutub pidevalt.

Ülenurme Vallavalitsus kaalus teie ettepanekut ja otsustas tulenevalt teie ettepanekust täiendada üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.11.3.1 järgmiselt: „Olemasolevate ühistranspordi peatuste juurde tuleb kaaluda turvaliste parklate ja jalgrataste hoiukohtade rajamist, et suurendada roheline transpordi kasutamise võimalusi“.

- Planeeritavatele kergliiklusteede peaks ka kindlasti tagama valgustuse. Vastasel juhul on nende kasutusaeg väga piiratud ajal (ehk ainult kevadest varasügiseni).

Ülenurme Vallavalitsus oli seisukohal, et kergliiklusteede valgustamine on asjakohane asulates sees ja suurema kasutuskooormusega teedel. Hajaasustusaladel (nt pikad põldude vahelised lõigud nagu Reola-Unipiha tee ääres) - vajaks täiendavat valgustuse rajamise kaalumist, kuna see toob kaasa energiatarbe, suuremad hoolduskulud, väiksema või hooajalise kasutuse puhul ka ebaotstarbeka valgusreostuse. Ülenurme Vallavalitsus kaalus teie ettepanekut ja otsustas seletuskirja ptk 2.11.3.1 täiendada järgmiselt: „Edasise planeerimise ja projekteerimise faasis tuleb kaaluda, millised kergliiklusteed vajavad valgustust ning vajadusel valgustus rajada.“

## 2.5. Manuel Matonin'i ettepanekud

- *Selgusetuks jääb, kuidas tagatakse kvaliteetne ühistransport, kui see näiteks täna (Oktoober 2017) üldse puudub Lemmatsi-Leilovi maantee piirkonnas elavate elanike jaoks. Linnas koolis käivate laste jaoks on ühistransport väga olulise tähtsusega.*
- *Lemmatsi-Leilovi maantee piirkonnas rajatakse uusi ridaelamuid. Vald on võimaldanud selle tee ääres paiknevate kruntide omanikel rajada kinnistuid selliselt, et puudub võimalus kergliiklustee rajamiseks. Sisuliselt on vald seadnud eraomanike huvid kõrgemale ühiskondlikest huvidest. Selle tee välimise serva sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine hilisemas etapis on keeruline ja näitab selgelt, et vald on jätnud hindamata seoses linnastumisega tekkivates küsimustes.*

10-15 aasta perspektiivis koostatavas Ülenurme valla üldplaneeringus pole ühistranspordiliine ja peatusi eraldi kajastatud, kuna ühistranspordivõrgustikku tuleb pidevalt kaasajastada ning seda on teha otstarbekas ilma üldplaneeringut muutmata. Ühistranspordi lahendamine ei ole ka üldplaneeringu ülesanne. Vahepeal on toimunud lisaks ka haldusreform ning

likvideeritakse Tartu Maavalitsus, kes siiani tegeles ühistranspordi korraldamisega. Moodustamisel on ühistranspordi keskus. Lemmatsi-Leilovi maantee äärde on üldplaneeringuga planeeritud kergliiklustee. Kergliiklustee täpne paiknemine ja põhimõtted täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

## 2.6. Toner Projekt OÜ ettepanekud

- *Teeme ettepaneku kogujatee trassikoridori kavandamiseks ja üldplaneeringusse kandmiseks paremale poole põhimaanteed, lõigule kõrvalmaantee 22128 Lemmatsi – Leilovi kuni kõrvalmaantee 22194 Külitse järve tee.*

Vastuseks ettepanekule juhime esmalt tähelepanu asjaolule, et üldplaneering on Maanteeametiga kooskõlastatud ja toimunud on 2017 suvel ka koostöökoosolekud Maanteeameti esindajatega. Maanteeamet ühtegi ettepanekut esitanud ei ole. Samuti oleme teadlikud, et koostate põhimaantee nr 3 (E264) Jõhvi – Tartu – Valga km.138,4 – 152,0 Tartu – Nõo lõigu ehituse eskiisprojekti ja on arusaadav, et soovite välja töötada parima lahenduse, mille vastu ei ole ka vallavalitsusel loomulikult midagi. Üldplaneeringu eelnõu peatükis 2.11.3.2. on riigimaanteedele kavandatud äärmise sõiduraja välimisest servast arvates 20 m laiused tehnoloogilised võõndid: tee ohutuse tagamiseks, perspektiivseteks teede õgvendusteks ja laiendusteks, koguja-, jalgratta- ja jalgteede välja ehitamiseks, avalikes huvides vajalike tehnovõrkude- ja rajatiste paigutamiseks ning teede püsivust tagava veerežiimi parandamiseks. Üldplaneeringu töögrupi hinnangul oleks uue tee kavandamine nii ulatuslik muudatus, et peaksime korraldama uue üldplaneeringu avaliku väljapaneku. Kokkuvõtvalt vallavalitsus ettepanekuga ei arvesta, sest kogujateid on lubatud projekteerida riigimaanteedel äärsetesse tehnoloogilistesse võõnditesse.

- *Üldplaneeringus on kõrvalmaantee nr 22128 Lemmatsi – Leilovi ja kõrvalmaantee nr 22129 Tõrvandi - Lemmatsi vahele kavandatud eritasandilise liiklussõlme perspektiivne asukoht. Kuna kõrvalmaanteedel põhimaantee sihiline nihe on ca.530m, kujuneb liiklussõlme kavandamine suhteliselt suurele alale. Üldplaneeringu eelnõu kohaselt on piirkonda kavandatud elamualad, mida rajatav liiklussõlm koos oma rampidega peab läbima ja suurendab piirkonna mürataset. Antud teema kohta teeme järgmised alternatiivsed ettepanekud:*

*a) suurendada üldplaneeringus liiklussõlme ala piirkonda, et kajastuks eeldatava sõlme orienteeruv maavajadus ja mitte kavandada liiklussõlmega kattuvalt ega liiklussõlme lähialal (300m) elamuala;*

*(Väljavõte Tartu ümbersõidu ning Tartu – Elva teelõigu projekteerimine, KESKKONNAMÕJU HINDAMINE, lõpparuanne, jaanuar 2009 p.13.*

*JÄRELDUSED JA ETTEPANEKUD lõik 17) “Inimese tervisele avaldab enim mõju liiklusrütm. Planeerimislikult tuleb arvestada, et maanteel on 300 meetri laiune sanitaarkaitsevõõnd, kuhu tuleb vältida müratundlike objektide, näiteks elamute rajamist.”);*

Vastuseks ettepanekule teatas vallavalitsus, et üldplaneeringuga ei kavandata elamuala vaid määratakse perspektiivne maakasutus. Üldplaneeringu koostamise ajal ei ole töögrupile tutvustatud ühtegi liiklussõlme lahendust. Täpsustame, et maa-ala on määratud perspektiivse elamumaana, kuid see ala ei ole määratud tiheasustusalana. Aladele koostatakse detailplaneering, mis kooskõlastatakse Maanteeametiga ning seatakse täpsemad tingimused elamute planeerimiseks (sh. müra leevendavad meetmed).

- b) näidata üldplaneeringus kõrvalmaanteedel (nr 22128 ja nr 22129) nihutamise kohakuti või kavandada üldplaneeringuga kõrvalmaanteed ühendav tee analoogselt*

*Külitse eritasandilisele ristmikule. Üldplaneeringu eelnõus (ptk 2.11.3.2) on nimetatud, et planeeritud teede ja kahetasandiliste ristmike asukohad on orienteeruvad ning täpsustuvad detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus. Eelduseks on üldplaneeringule tuginev lahend ning põhimaantee kavandamisel 2+2 sõidurajaga maanteeks peab üldplaneeringus olema arvestatud võimalike kitsendustega antud tüüpi maantee kavandamisel.*

Vastuseks ettepanekule teatas vallavalitsus, et üldplaneering kajastab Teie poolt nimetatud liiklussõlme. Üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud Maanteeametil veel mitte ühtegi liiklussõlme lahendust ja üldplaneeringu töögrupi esindaja nägi eelprojekti lahendust alles 31.10.2017 toimunud koosolekul Maanteeametis. Vallavalitsus saab täielikult Teie ettepaneku eesmärgist aru, kuid meie hinnangul annab koostatav üldplaneering võimaluse liiklussõlmede asukohtade ja lahenduste muutmiseks. Üldplaneeringuga ei olegi võimalik kõike projekti tasandil ette näha ja palju asjaolusid selgub projekteerimise käigus. Üldplaneeringus on järgmine sõnastus: *üldplaneeringuga planeeritud teede ja kahetasandiliste ristmike asukohad on orienteeruvad ning täpsustuvad detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastatakse lahendused ka maaomanikega.* Seega vallavalitsus ei näe, et veel lisaks oleks vaja ettepanekuga seonduvalt üldplaneeringut täpsustada.

## **2.7. AS Vallikraavi Kinnisvara ettepanek:**

**Määrata Ráni alevikus asuva Piirikese maaüksuse juhtotstarve maanteest ca 100-120 m kauguselt alates elamumaaks (praegu äri- tootmismaa).**

Maatulundusmaa sihtotstarbega Piirikese (94901:005:1113) ja Rosenbergi (94901:001:0281) maaüksused on koostatavas üldplaneeringus reserveeritud äri- ja tootmise alaks. Piirkonna teede lahenduse kohta jääb kehtima Tähtvere ja Ülenurme valla üldplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Viljandi maantee laiendus" (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 29). Nimetatud maaüksused paiknevad Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maantee (riigimaantee 92) ääres ning maaüksused on ida ja lääne poolt ümbritsetud reserveeritud äri- ja tootmisaladega ning lõuna poolt piirneb Piirikese maaüksus reserveeritud elamualadega. Ülenurme Vallavalitsus on seiskohal, et kuna maaüksused paiknevad intensiivse liiklusega riigimaantee ääres ja on valdavalt ümbritsetud reserveeritud äri- ja tootmisaladest, siis näeb üldplaneering ette maaüksuste juhtotstarbena äri- ja tootmismaad. Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringu täpsusastmega – iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta. Maaüksuste sihtotstarbeid saab täpsustada detailplaneeringuga.

## **2.8. Stiven Närep'i ettepanekud:**

Üldplaneeringuga on kavas tõsta tiheasustusala täiehitusprotsenti 30 protsendini kuni 5000 m<sup>2</sup> suurustel elamumaa partsellidel. Leian, et maa parema kasutamise, elamumaade valgumise vältimise ning „eeslinnaks“ olemise seisukohalt on see õige otsus. Siiski leidub üldplaneeringus vastuolulisi kohti, mis ei ole kooskõlas täiehitusprotsendi tõstmisega. Need on:

- Lk. 29. Korterelamu krundi miinimumsuuruseks arvestatakse nelja elamuühikuga korterelamu puhul 1600 m<sup>2</sup>; iga järgneva elamuühiku ette nägemiseks peab lisanduma korterelamu krundi miinimumsuurusele täiendavalt 150 m<sup>2</sup>; Ettepanek kaaluda täiendavate elamuühikute koormusindeksit vahemikus 100 - 110 m<sup>2</sup>.

- Lk. 29. Ridaelamu krundi miinimumsuuruseks arvestatakse kolme elamuühikuga ridaelamu puhul 1800 m<sup>2</sup>; iga järgneva elamuühiku ette nägemiseks peab lisanduma ridaelamu krundi miinimumsuurusele täiendavalt 600 m<sup>2</sup>. Kirjeldatud olukord ei vasta praktikale, mis täna valitseb ja toimib. Nimetatud lahenduse ja nõude eiramine on tavapärane ka mitmetes teistes omavalitsustes. Seda arvestades, ei ole otstarbekas nõuet sellisel kujul uude üldplaneeringusse sisse viia.  
Ettepanek: Kaaluda ridaelamu krundi miinimumsuuruseks arvestades nelja elamuühikuga ridaelamu puhul 1600 m<sup>2</sup>. Iga järgneva elamuühiku ette nägemiseks kaaluda koormusindeksit vahemikus 300 – 400 m<sup>2</sup>.
- Lk. 29. Kaksikelamu või muu kahe korteriga elamu ehitamine on lubatav vaid nendele elamumaa maaüksustele, mis on suuremad kui 1800 m<sup>2</sup> või kuhu see on lubatud varem kehtestatud detailplaneeringu alusel.  
Ettepanek: Kaaluda nõude vähendamist vahemikku 1400 – 1600 m<sup>2</sup>.

Kirjas toodud seosed koormusindeksi ja täisehitusprotsendi vahel on kunstlikud, ega ole asjakohane argument koormusindeksi vähendamiseks. Üldplaneeringus sätestatu puhul on tegu maksimaalse täisehitusprotsendiga, mille rakendamine on võimalus, mitte kohustus, ning seetõttu ei saa väita, et üldplaneering suurendab hoonete eluruume. Kui majanduslikult ja turuolukorrast lähtuvalt on otstarbekas väiksemate korterite rajamine ja seega väiksema hoonestuse rajamine, on see arendaja võimalus ja valik. Üldplaneeringu eesmärk ei ole maakasutuse maksimaalne majanduslik kasumlikkus, vaid tervikliku arengu tagamine.

(Korter)elamute kruntidele peavad mahtuma nii hoonestus, parkimiskohad kui ka õueala, mis pakuks puhvrit ümbritsevate hoonetega, rohelist ning väljas viibimise võimalust. Hoonestusalast välja jääva lisamaaga saabki kortermajade ümber rajada haljastust, parkimiskohti jms. Lisame ka, et näites toodud korterelamukrunt 4000 m<sup>2</sup> ei ole valla kontekstis erakordne. Ülenurme alevikus on nt ka korterelamukrundid suurusega 5000-8000 m<sup>2</sup>.

Ettepanekus on lõik „Kirjeldatud olukord ei vasta praktikale, mis täna valitseb ja toimib. Nimetatud lahenduse ja nõude eiramine on tavapärane ka mitmetes teistes omavalitsustes. Seda arvestades, ei ole otstarbekas nõuet sellisel kujul uude üldplaneeringusse sisse viia.”.

Olemasolev valitsev praktika ei ole mitmetes Ülenurme valla piirkondades taganud väärtusliku elukeskkonna kujunemist. Seetõttu on selle suundumus selle praktika muutmisele asjakohane ja vajalik. Uus üldplaneering algatatud eesmärgiga võimaldada elukeskkonna mitmekesisuse ja kvaliteedi tõstmist. Selleks on ette nähtud ka minimaalselt lubatavate kruntide suuruse täpsustamine. Lisaks emotsionaalsetele väärtustele, peavad elamukruntide suurused muuhulgas arvestama ka keskkonnaaspektidega: õuealad ja puhveralad on tiheasustusaladel vajalikud välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja müra vähendamiseks, kõvakattega pindadelt sademevee vastuvõtmiseks, mikrokliimatiliste tingimuste parandamiseks, asulate elurikkuse säilitamiseks (linnud, selgrootud) jne.

## 2.9. Ardo Martin'i ettepanekud ja küsimused

*Küsimused:*

- *Lehekülj 29. Palun infot, missuguse baasteabe, uuringute, küisitluste vms tulemusena on jõutud elamumaa maaüksuste minimaalsete suuruste osas selliste tulemusteni. Kas on arvesse võetud ka lähiriikide, näiteks Soome ja Rootsi valglinnastumise trende ning sealseid arengupõhimõtteid.*

Elamumaa maaüksuste suuruste määramisel on aluseks võetud Ülenurme vallas väljakujunenud krundi suuruseid.

- *Lehekülg 31 5. lõik - palun täpsustada, kas minimaalne elamuehituseks võimalik maaüksuse suurus 5000 m<sup>2</sup> kehtib vaid projekteerimistingimuste alusel projekteerimisel/hoonestamisel või on see nõutud miinimum ka detailplaneeringu koostamisel.*

Minimaalne elamuehituseks võimalik maaüksuse suurus 5000 m<sup>2</sup> kehtib projekteerimistingimuste alusel projekteerimisel hajaasutusosal.

- *Lehekülg 33 eelviimane lõik. Palun infot, miks vallavalitsus on otsustanud mitte lubada ärimaale rajatud hoonesse seada korteriomandit. Vastavalt korteriomandiseadusele (§ 2 (1) Korteriomandi eseme reaalsosa on piiritletud eluruumid või mitteeluruumid...) võib korteriomand olla ka mitteeluruum - näiteks büroo, kauplus, teenindus jne.*

Ärimaale rajatud hoonesse on võimalus seda korteriomand kui see on detailplaneeringuga lubatud.

### **Ettepanekud:**

- *Seoses üldplaneeringu aluseks oleva kehtetu planeerimiseseadusega ning seoses valdade liitmisega palun kaaluda enne üldplaneeringu vastuvõtmist selle viimist kehtivate seaduste ja olukorraga vastavusse.*

Üldplaneering on algatatud varem ekhtinud planeerimiseseaduse alusel ja seadusest tulenevalt seda ka menetletakse.

- *MÕISTED - MAA-ALUNE KORRUS. Praeguse definitsiooni jdrgi on korrus maapealne isegi 1% maapealse korruse tunnuse puhul. Teen ettepaneku, et korruse võiks lugeda maapealseks korruseks, kui vähemalt pool sellest vastab maapealse korruse tunnustele.*

Definitsiooni sõnastus on võetud majandus-ja taristuministri määrusest ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.

- *Lehekülg 28, punkt 2.4.1, kolmas iSik - ..., moodustataks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast alates ca 10 o/o. Teen ettepaneku sõna "alates" asendada sõnaga "kuni". Näiteks 11 korteriga ridaelamu minimaalne kinnistu suurus on 6600 m<sup>2</sup>, kus kinnistuse haljasala osakaal võiks jääda suurusjärku 4000-5000 m<sup>2</sup> (korterelamu puhul on kinnistu minimaalsuurus 2650 m<sup>2</sup>, millest haljasala osakaal suurusjärgus 1500-1700 m<sup>2</sup>). Ei tundu mõistlik, et detailplaneeringu koostaja peaks selle kinnistu kõrvale näitama lisaks alates 660 m<sup>2</sup> suuruse avalikult kasutatava haljasala. Lisaks, näiteks kui detailplaneeringuala on 20 hektarit, siis vajalik haljasala saab olla minimaalselt 2 hektarit ja ülemist piiri üldplaneering ei sätesta. Teen ettepaneku, et vallavalitsusele peaks jääma otsustusõigus haljasala vajalikkuse ja suuruse üle kuni lubatud maksimumini. Õigusselguse põhimõttest lähtudes on see vajalik ka maaomanikule.*

Viidatud lõik sätestab, et VV on õigus nõuda avaliku haljasala loomist. See tähendabki, et tegu on otsustusõigusega haljasala vajalikkuse üle, mida oma kirjas ettepanekuna välja toote. Miinimumulatuse asendamine maksimumulatusega jätaks argumenteerimisruumi, et ka nt 1% mahuga haljasala on piisav, ning raskendaks üldplaneeringu eesmärkide täitmist. Üldplaneeringusse seatud nõude mõte on tagada piisava avaliku ruumi säilitamine või tekitamine elamurajoonides. Kõige läbipaistvam lahendus selle vastutuse jagamisel on proportsionaalsus – mida suurem on arendusala (ja seega üldjuhul ka suurem läbi arendusala piirkonda lisanduvate elanike arv), seda suurem osa sellest arendusalast peab panustama ka haljasalade loomisesse. Proportsionaalsuse põhimõttest lähtudes on ka näitena toodud 20 ha DP ala juurde 2 ha avaliku haljasala loomine asjakohane.



- *Lehekülj 29. Kortrelamu krundi miinimumsuuruseks arvestatakse... Iga lisanduva elamuühiku puhul peab kinnistu suurusele lisanduma 150 m<sup>2</sup>. Palun koormusindeks muuta suuruseks 100 m<sup>2</sup>.*

Leiame, et ettepanek ei ole põhjendatud.

- *Lehekülj 29. Ridaelamu krundi miinimumsuuruseks arvestatakse... Iga lisanduva elamuühiku puhul peab kinnistu suurusele lisanduma 600 m<sup>2</sup>. Arvestades ridaelamuboksi tavalaiuseks 6 meetrit, saab koduomanik isikliku kasutusõiguse 6x100 meetri pikkusele maatükile, mis ei ole mõistlik ega praktiline. Isikliku kogemuse baasil tean, et ridaelamutesse ostavad korteri noored pered esimeseks koduks. Põhiliseks kaalutluseks on üksikelamust oluliselt soodsam hind, kuid siiski oma kodu tunne koos piisavalt suure õealaga. Samuti eelistatakse ridaelamuid, sest õueala ei ole liiga suur ning selle hooldamisele kulub vähe aega. Sellised kodusid saab paraku pakkuda vaid siis, kui kinnistute suurused ja tehnovõrkude väljaehitamise kulud on optimaalsed. Palun koormusindeks muuta suuruseks 200m<sup>2</sup>.*
- *Lehekülj 29. Kaksikelamu ehitamine on lubatav vaid maaüksustele, mis on suuremad kui 1800 m<sup>2</sup>. Kaksikelamud on väga populaarsed hinnatundlikele, noortele lastega peredele. Või ka seenioridele, kellele on oluline kompaktsus ja madalad kulud. Lähimõeldud planeeringu puhul on kaksikelamu juures tegemist rohelusega ümbritsetud privaatse päis oma koduga. Valmis kodu omahinda saab teha ostjale taskukohaseks praktiliselt ainult kinnistu suuruse arvelt (maa hind + tehnovõrgud). Teen ettepaneku miinimumsuuruseks määrata 1200 m<sup>2</sup>.*

Paariselamu maaüksus suurusega 1200 m<sup>2</sup> või jätab ühele elamuosale krundi suurusega 600 m<sup>2</sup>, millest suur osa on ehitusalune pind. Taoline krundijaotus, eriti suurema arendusala osana, tekitab selgelt linnalise iseloomuga piirkonna, kus kirjas nimetatud rohelus ja privaatsus saaks tulla pigem ümbritsevate alade arvelt. See aga võib kaasa tuua omakorda hilisema vastuseisu või kitsendused nende ümbritsevate alade planeerimisele, mis ei oleks võrdse kohtlemise printsiibist lähtudes õiglane.

Üldplaneeringu põhimõte on, et rohelust ja privaatsust peab olema võimalik pakkuda detailplaneeringuala (arendusala) sees. Ülenurme/Kambja vald kui linna tagamaa peaks pakkuma alternatiivi Tartu linna keskkonnale – see tähendab rohkem ruumi, rohelust, privaatsust, vaadete avatust jne. Samuti peavad elamukruntide suurused arvestama keskkonnaaspektidega: õuealad ja puhveralad on tiheasustusaladel vajalikud välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja müra vähendamiseks, kõvakattega pindadelt sademevee vastuvõtmiseks, mikrokliimatiliste tingimuste parandamiseks, asulate elurikkuse säilitamiseks (linnud, selgrootud) jne. Eelnimetatud aspekte arvestades ongi üldplaneeringusse seatud suuremad krundisuurused ning avalike haljasalade kujundamise nõuded.

Üldplaneering suunab pikaajalisi planeerimisotsuseid ega saa seetõttu sõltuda ainult hetketrendidest kinnisvaraturul (s.h asjaolust et kinnisvarahindade kõrgseis pärsib ostuvõimalusi). Valla arengueesmärgiks ei ole võimalikult paljude võimalikult soodsate elupindade loomine ehk elanikkonna iga hinna eest kasvatamine, vaid valda rajatav kinnisvara peab säilitama kvaliteedi ja atraktiivsuse ka muutuvates oludes, aastakümnete pärast.

- *Lehekülj 33, eelviimane lõik - ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit... Kuna vastavalt korteriomandiseadusele võib korteriomand olla nii eluruum kui ka mitteeluruum, teen ettepaneku muuta selle lause sõnastust nii, et keelatud on seada korteriomandit, mille reaalsaks on eluruum.*
- *Lehekülj 54, kuues lõik - Enne uute detailplaneeringute algatamist peab olema tagatud detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku veevaru olemasolu' Teen ettepaneku see lause üldplaneeringu seletuskirjast eemaldada. Vastavalt planeerimisseadusele on*

*detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Enne detailplaneeringu algatamist ei ole veel teada hoonestuse maht ega hoonestamise aeg, ammugi siis vee ja teiste tehnovõrkude võimsus ja vajadus. Seetõttu ei saa sellist tingimust seada detailplaneeringu algatamise eelduseks.*

Juhul, kui konkreetne piirkond ei ole kaetud olemasoleva veevarustusega (piisava tootlikkusega individuaalse veehaarde ehk puurkaevuga või ühisveevarustuse võrguga), on siiski juba detailplaneeringu algatamise faasis selge, et nende tehnovõrkude vajadus on olemas, sõltumata planeeritud arenduse veetarbe täpsest mahust. Detailplaneeringut ei saa algatada piirkonda, kus detailplaneeringust huvitatud osapool ei ole suuteline veevarustust tagama. Lause eemaldamine ei ole asjakohane.

**Ardo Martin:** Ei tagane oma ettepanekust, et ridaelamu puhul alates neljast elamuühikust, peab iga lisanduva elamuühiku puhul lisanduma ka krundile täiendavalt 600 m<sup>2</sup>. Seda on selgelt liiga palju. Ülenurme valla vastuses oli, et on arvestatud väljakujunenud kruntide suuruseid. Nimetage mulle mõni. Minu teada ei ole selliseid Ülenurme vallas. Samas räägite, et üheks üldplaneeringu oluliseks märksõnaks on elamualade tihendamine. Seega on ridaelamu krundi suurused vastuolus üldplaneeringu üldpõhimõtetega.

**Kerttu Kõll:** Kaalume uuesti seda ettepanekut. Tihendamine ei tähenda ainult tihedamat hoonestust vaid arvestama peab ka inimestele parema elukvaliteedi loomisega.

**Ardo Martin:** Teine küsimus, millest ma ei tagane on - miks ei ole ärimaale rajatud hoonetesse lubatud seada korteriomandit?

**Kerttu Kõll:** vaatame korteriomandiseaduse üle ja kaalume uuesti seda ettepanekut.

**Ardo Martin:** soovin selgitust veel lõigule" *Enne uute detailplaneeringute algatamist peab olema tagatud detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku veevaru olemasolu*". See ei ole seadustega kooskõlas.

**Kristi Kull:** see nõue on sisse kirjutatud põhjusega, et detailplaneeringu menetlemise käigus ei selguks tõsiasi, et vett ei jagu. Üldplaneeringuon küll Tartu Veevärgi pooltkooskõlastatud, aga üldplaneeringus ei ole välja toodud, kui palju majapidamisi mingile elamualale juurde tekib, kas tegemist on üksikelamute või korterelamutega. Need täpsustuvad alles detailplaneeringuga ja alles siis selgub, kui suurt hulka on vaja veega varustada. Seetõttu ka nõue, et enne detailplaneeringu algatamist on vaja üle täpsustada veevarude olemasolu detailplaneeringuga planeeritavatele elamutele.

## **2.10. Hannes Uiibo täpsustused**

Täpsustused on üldplaneeringu seletuskirja sisse viidud.

## **2.11. Andres Kaseväli ettepanek**

**Muuta Ülenurme valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise dokumentides Kiviristi kinnistu (registriosa nr.3228404 94901:007:1663) tihehoonestuslaks, elamumaaks.**

Ülenurme Vallavalitsus oli seisukohal: Tartu Maavalitsus kooskõlastas 22.04.2016 nr 9-11/553-35 kirjaga Ülenurme valla üldplaneeringus toodud tiheasustusalaad vaid osaliselt. Maavanem on heitnud ette Ülenurme Vallavalitsusele, et mitmekordsed tiheasustusala laiendamised elamualadena on vastuolus Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõttega

olemasolevate tiheasumite tihendamise, funktsionaalse ja sotsiaal-demograafilise mitmekesistamise ning tugevdamisega kvaliteetse linnaruumina, vältides raiskavat maakasutust. Arvestades alates 2000a Ülenurme valla rahvastikukasvu (ca +3500, 42%) ja elamufondi kasvu (+1700 er, 90%) ning võttes arvesse Tartu maakonna ja Tartu linna rahvastikuprognosi kuni 2035 (5%) ja senist Ülenurme valla elamuarengu tempot (kaks kolmandikku DP eluruumidest arendamata) ning osaliselt arendatud taristu- ja teenusevõrku, seab MP ülesandeks eeslinnalise asustuse tihendamist ning nende funktsionaalset mitmekesistamist linnalist tüüpi asulateks realistlikus mahus. Eeslinnalise asustuse laienemise potentsiaal nii rahvastiku- kui elamuprognosi ning investeerimisvõimekuse alusel on Ülenurme valla eeslinnavööndis 20. aasta perspektiivis absoluutse suurima võimaliku mahuna 2500 eluruumi, mis on ca 40% kogu linnapiirkonna elamuarengust. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus nõus muutma Kiviristi maaüksuse perspektiivseks elamumaaks, kuid mitte laiendama tiheasustusalana.

**Andres Kaseväli:** jään endiselt oma soovi juurde, määrata Kiviristi kinnistu perspektiivseks elamumaaks ja laiendada sinna ka tiheasustuala. Jaanuaris 2017 oli maakonnaplaneeringus see ala määratletud tiheasustusalana.

**Kerttu Kõll:** vaatame maakonnaplaneeringu uuesti üle. Kui Kiviristi maaüksus on seal tõesti määratletud tiheasustusalana, saame selle sisse viia ka üldplaneeringusse.

## 2.12. Marko Sell'i ettepanekud

- Valla ÜP lisaks olev kaart näitab Porijõe kallalrajale juurdepääsu Paruni tänavalt. Kaks aastat tagasi oli see tõesti tee- ala. Täna püüdes väljavõtte maaameti kaardiserverist on lisatud manusera. Kaardipildilt on näha et täna püüdes seal teeala puudub, mingil hetkel on otsustatud ilmselt kaks krunti liita. Kus kohas on reaalne ja seaduslik ligipääs Porijõe kallalrajale Paruni tänavast? Kas uus juurdepääs ei peaks olema valla ÜP näidatud ja lahendatud?

Porijõeale on avalik juurdepääs Paruni tn 113 katastriüksuse lõunaservas, 3,5 m laiune teerada. Sellele alale on seatud IKÕ (notari leping 19.02.2015 nr 525) Ülenurme valla kasuks.

Lubatud on kõigil kasutada teerada jala või jalgrattaga. Üldplaneeringu kaardil saab avalik juurdepääs Pori jõeale märgitud ja ka kohapeal vaatame raja üle

- Vallal ja valla elanikel puudub reaalne vajadus ja ka põhjendus Porijõe kaitsevööndi vähendamiseks 50- lt meetrilt 30- le. Selle muutmise põhjuseks ei saa olla ebaseaduslikeraamatite seadustamine. Mis on selle vööndi vähendamise eesmärk?

Ülenurme vald taotleb üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamist, kuna seda on soovitud kohalikud elanikud ning avalik huvi ehituskeeluvööndi vähendamiseks on olemas. :

- Miks on üldplaneeringus märgitud maatulundusmaa (katastritunnus: 94901:007:1658 ja 94901:007:1659) märgitud elamumaana, kui lennundusseadus ei luba lennuvälja kaitsevööndisse uute elamurajoonide rajamist vastavalt Lennundusseaduse § 352. Mis eesmärgiga on nimetatud kinnistud nimetatud elamumaaks, kui need asuvad lennuvälja kaitsevööndis? Täna püüdes on tegu väärtusliku põllumaaga. Miks pole seda näidatud joonisel sedasi? Lennuameti kirjas seisab, et vastavas kaitsevööndis elamine seaks elanikud OLULISELT suuremasse ohtu kui mujal elades. Miks jäetakse see fakt eraldi välja toomata?

Selgitame, et Tartu Lennujaama kaitsevööndisse ei ole uusi elamualasid reserveeritud – toodud elamualad on detailplaneerimisel või detailplaneeritud. Lennuamet on Ülenurme valla üldplaneeringu eelnõu kooskõlastanud. Lähtudes Lennundusseaduse § 352 on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned). Ülenurme Vallavalitsus ei

pea otstarbekaks sätestada üldplaneeringuga rangemaid piiranguid, kui on lennundusseaduses toodud, mis puudutab „olemasolevate elamupiirkondade laiendamist“. Tartu Lennujaama kaitsevööndis ei ole võimalik planeerimis- ja ehitustegevus ilma Lennuametiga kooskõlastamata, Lennuametil on võimalik lennuohutuse aspekte jälgida ka detailplaneeringute etapis. Üldplaneering sätestab siiski täiendavad tingimused, millega peab lennujaama kaitsevööndis elamute planeerimisel arvestama. Märkime lisaks, et kirjas välja toodud kinnistud paiknevad lennuväljast kaugemal kui paljud piirkonnas asuvad olemasolevad elamud (nt Vahtra ja Heki tee äärsetel kinnistutel). Samuti on Lennuamet andnud kooskõlastuse nimetatud kinnistutest lennuvälja poole jäävate alade detailplaneeringule. Seega ei saa nõustuda, et nimetatud kahele kinnistule elamute rajamine seaks elanikud oluliselt suuremasse ohtu, võrreldes teiste elanikega. Teiseks on tegu on olemasoleva tiheasustusala sisse jääva alaga, kus on valdavalt elamumaad. Sealseid uusi elamuid on võimalik siduda olemasolevate infrastruktuuridega, s.h ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga, mistõttu on säästva arengu aspektist tegemist elamute rajamiseks optimaalse piirkonnaga.

**Marko Sell:** Jään oma seisukoha juurde, et ei ole vaja planeerida elamumaad lennuraja piiranguvööndisse. Miks vald seda sinna nii pressib, kui teisi ehitamiseks sobivamaid kohti on küll ja küll. see ala on

**Margot Võsokov:** 20.04.2017 on Lennuamet keelanud sinna elamuala luua. Lennukid lendavad seal väga madalalt.

**Kerttu Kõll:** Lennuamet on Ülenurme valla üldplaneeringu kooskõlastanud.

**Tiit Lukas:** Lennuamet on oma kooskõlastuse andnud ka Rätsepa detailplaneeringule. Seda käsitletakse kui olemasoleva elamuala laiendamisenä mitte uue loomisena. Uute elamualade rajamine lennuraja piiranguvööndisse ei ole lubatud.

### **3. Kohapeal esitatud ettepanekud**

#### **3.1. Alo Kiisholts**

Esimene ettepanek määrata Lepikolaane katastriüksuse (94901:007:0843) juhtotstarbeks elamumaa. See on ka praegu kehtivas üldplaneeringus elamumaa ja soovime et see ka nii jääks.

Teine ettepanek määrata Lepikolennu katastriüksuse (94901:007:1711) juhtotstarbeks äri- ja tootmismaa.

Koosolekut juhatas

Kerttu Kõll

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Protokollis

Kristi Kull

*/allkirjastatud digitaalselt/*

# **Ülenurme valla üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu protokoll**

Külitse alevikus Aida Peosaalis 9. novembril 2017. a

Algus kell 11.00

Lõpp kell 12.00

**Juhatas** Kerttu Kõll

**Protokollis** Marge Einola

**Osalejad on lisatud eraldi lehel.**

## **PÄEVAKORD:**

1. Ülenurme valla üldplaneeringu ja KSH aruande tutvustus
2. Ettepanekud ja küsimused

**1. Tutvustus** - Kerttu Kõll juhatas sisse avaliku arutelu ja tegi ülevaate Ülenurme valla üldplaneeringu ja KSH aruande eesmärkidest ja põhisuundadest.

## **2. Ettepanekud ja küsimused**

### **2.1. Toomas Möls'i ettepanek**

Kohal oli esindajana Fred Möls

- Külitse alevikus Kaseoru katastriüksuse (94901:005:0765), Järve tee 7 katastriüksuse (94901:003:0059) ja Kasemaa katastriüksuse (94901:005:0653) välja arvamine tiheasustusala piiridest.

Vastus: Ettepanekuga arvestame ja teeme üldplaneeringu kaardil vastavad muudatused

- Tehnovõrkude kaardil on näha, et Kaseoru katastriüksust (94901:005:0998)) läbib gaasitrass. Maaomanike andmetel ei läbi seda maaüksust gaasitrass ja nad ei soovi, et see sinna ka tulevikus tuleb. Trass peaks kulgema tee ääres, mitte risti üle põllu.

Vastus: Kontrollime Eesti Gaasist üle andmed trassi olemasolu kohta. Kui gaasitrassi maaüksusel ei asu, eemaldame selle ka tehnovõrkude plaanilt.

Omanik soovib kirjalikku teavitust paranduste sisseviimise kohta.

### **2.2. Erich Noorem**

- Ettepanek - Näki, Väike-Näki ja Näki tee 22 detailplaneeringu koostamise käigus näha ette juurdepääsutee Saariku-Haldja-Näki tee pikendusena Näki teele.

Vastus: Lisame üldplaneeringu kaardile perpektiivse teena ja edastame ettepaneku detailplaneeringu tegijatele.

- Üldplaneeringu kaardile on ette nähtud jalgrattatee Tartu-Valga raudtee äärde raudteest vasakule. Meie ettepanek on tõsta see tee teisele poole raudteed, kuna seal on vähem majapidamisi, enamuses on tegemist põllumaaga.

Vastus: Jalgrattatee täpsema paiknemise saab paika panna eraldi projektidega tee planeerimis- ja ehitamistöõde käigus.

- Miks on määratud Saariku maaüksus (94901:001:0254) väärtuslikuks põllumaaks? Kehtivas üldplaneeringus seda ei ole. Ettepanek - võtta väärtuslik põllumaa sealt maha ja määrata kogu katastriüksuse kasutusotstarbeks äri- ja tootmismaa, nii nagu see on katastriüksusega piirnevatel maaüksustel?

Vastus: Väärtuslike põllumaade aluseks on maakonnaplaneering, mis on kooskõlastusringi juba läbinud. Kui on võimalik veel väärtuslike põllumaade osas muudatusi teha, siis teeme seda.

Omanik soovib vastust kirjalikult.

### 2.3. Tõnu Kiisholts

- Ettepanek määrata Haaviku katastriüksuse (94901:005:0756) kasutusotstarbeks üldplaneeringus elamumaa.

Vastus: Kaalume seda ettepanekut ja anname oma arvamuse teada.

- Küsimus - mida täpsemalt võib teha Kikkaoja ehituskeeluvööndis ja kui suur see on?

Vastus: Kikkaoja ehituskeeluvöönd on 25m. Juhul, kui kinnistul on metsamaa, ühtib ehituskeeluvööndi laius piiranguvööndi laiusega (50m). Ehituskeeluvööndisse uusi ehitisi rajada ei tohi. Täpsemad juhised, mis on keelatud ja lubatud ehituskeeluvööndis, on ära toodud üldplaneeringu lisas 2 ja looduskaitseaduses.

- Kraavi katastrüksusel (94901:005:1206) on üldplaneeringu kaardil näidatud kaitsealuse liigi elupaik/kasvukoht. Küsimus mis liigiga täpsemalt on tegemist? Ja miks ei ole maaomanikku sellest teavitatud?

Vastus: Selgitame välja ja vastame.

- Kas Kraavi katastrüksusele (94901:005:1206) võib ehitada?

Vastus: Lähtuda tuleb põhimõttest, et kaitstavat liiki ei tohi kahjustada või hävitada. Ehitamine tuleb vajadusel kooskõlastada Keskkonnaametiga.

### 2.4. Argo Annuk

- Täpsustav küsimus tegevuste kohta lennuraja piiranguvööndis, kas kooskõlastatakse Lennuametiga?

Vastus: Üldplaneering on Lennuametiga kooskõlastatud ja kõik tegevused (planeeringud, ehitamine, jms), mis jäävad lennuraja piiranguvööndisse, kooskõlastatakse uuesti Lennuametiga.

- Lennujaama territooriumil on näidatud puurkaev. Meie andmetel on tegemist enam mitte töötava puurkaevuga. Miks on see endiselt kaardil?

Vastus: Kontrollime üle ja vajadusel teeme kaardil paranduse

## 2.5. Priit Joosepson

- Asupõllu katastriüksusele (94901:005:1698) on näidatud puurkaev. Meie andmetel sellel maaüksusel ühtki puurkaevu ei asu.

Vastus: Kontrollime üle ja kui seal tõesti puurkaevu ei ole, teeme kaardil paranduse. Kaevude andmed pärinevad ametlikust registrist ning seal võib olla vigu.

- Miks on Asupõllu maaüksus näidatud väärtusliku põllumaana, kehtivas üldplaneeringus oli see lihtsalt maatulundusmaa? Meie soov on, et väärtuslik põllumaa sealt maha võetaks ja märgitaks see elamumaana.

Vastus: Väärtuslike põllumaade aluseks on maakonnaplaneering, mis on kooskõlastusringi juba läbinud. Kui on võimalik veel väärtuslike põllumaade osas muudatusi teha, siis kaalume ettepanekut see maaüksus muuta elamumaaks.

- Millal läheb Ränisoo tee omand/kasutus vallale?

Vastus: See ei ole üldplaneeringu teema.

- Asu maaüksusel asuvad Antsumetsa planeeringuala teenindavad biopuhasti ja puurkaev. Kelle omad need on ja kuidas nende kasutamine seadustada?

Vastus: See ei ole üldplaneeringu teema.

Vastust soovitakse kirjalikult.

Koosolekut juhatas

Kerttu Kõll

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Protokollis

Marge Einola

*/allkirjastatud digitaalselt/*

# Ülenurme valla üldplaneeringu ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avaliku arutelu protokoll

Uhti külas Reola kultuurimajas 9. novembril 2017. a

Algus kell 16.00

Lõpp kell 16.30

**Juhatas** Kerttu Kõll

**Protokollis** Marge Einola

**Osalejad on lisatud eraldi lehel.**

## **PÄEVAKORD:**

1. Ülenurme valla üldplaneeringu ja KSH aruande tutvustus
2. Ettepanekud ja küsimused

**1. Tutvustus** - Kerttu Kõll juhatas sisse avaliku arutelu ja tegi ülevaate Ülenurme valla üldplaneeringu ja KSH aruande eesmärkidest ja põhisuundadest.

## **2. Ettepanekud ja küsimused**

### **2.1. Meelis Tomberg**

Ettepanekud ja arvamus seoses avaldusega Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maa kasutusotstarbe määramiseks maatulundusmaaks.

- Kompromissiks võiks olla 5000 m<sup>2</sup> suurused maatükid ja ühepereelamud. Kuidas lahendatakse liiklus, liiklustihedus kasvab meeletult ja rismikud ei võta seda vastu?

Vastus: Elamukruntide suurused ja elamutüübid pannakse paika detailplaneeringuga. Samuti leitakse detailplaneeringuga ka lahendused liikluskorraldusele.

- Ettepanek teha üldplaneeringuga kohustuslikuks maa-alale alates linna piirist kuni Ülenurme aleviku piirini, mis on praegu veel planeerimata, ühise planeeringu koostamine.

Vastus: Selline võimalus on täiesti olemas, et näidata üldplaneeringu kaardil sellele alale osaüldplaneeringu koostamise kohustuse. Kaalume seda võimalust.

Koosolekut juhatas

Kerttu Kõll

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Protokollis

Marge Einola

*/allkirjastatud digitaalselt/*