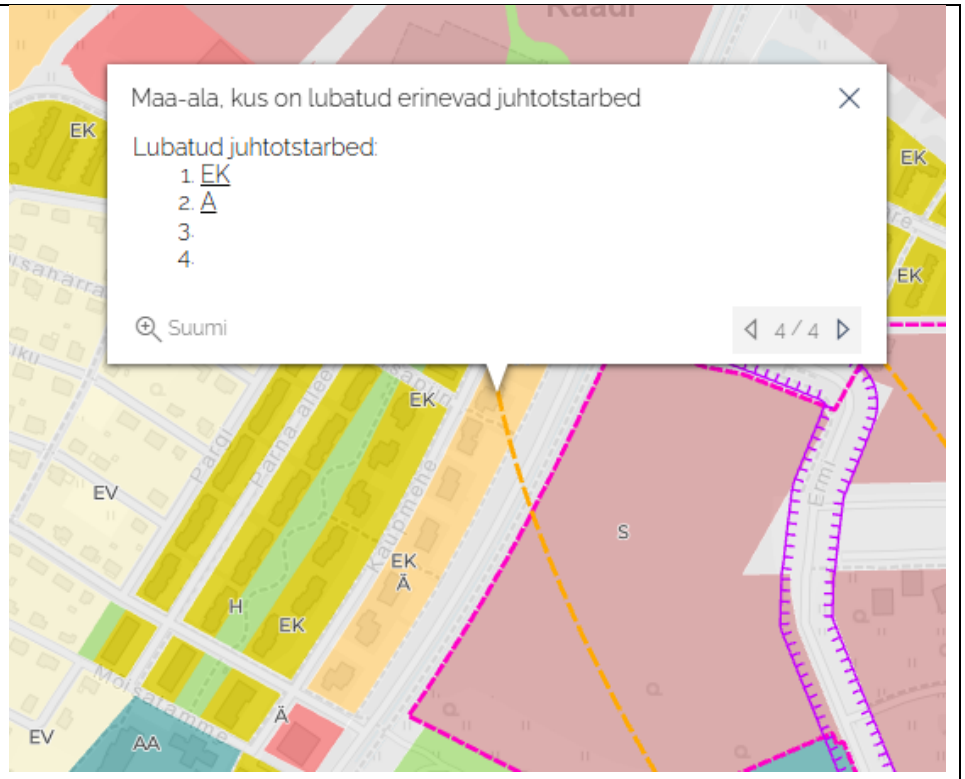
Tartu valla üldplaneeringu uuendamine Tila külas asuva Kuusisoo põik 3//Saare kinnistu osas			
Eelnõu avaliku väljapaneku 07.09.2026 kuni 06.10.2026 vältel esitatud arvamused ning valla seisukoht esitatud arvamuste osas			
Arvamuse andja, kuupäev	**nr**	**Esitatud arvamus**	**Tartu Vallavalitsuse seisukoht**
Terviseamet, 25.08.2026 nr 9.3-1/26/6575-2* *Arvamus on esitatud ÜP avaliku väljapaneku teatele, mitte eelnõule.	1	Arvestades uuendatava maakasutuse laia funktsionaalsust, soovitame selguse huvides määrata ÜP tasandil ka mürakategooria, et edaspidi ei tekiks erinevat tõlgendust. Kuna lisandub ka äriline funktsioon, mis võib oma olemuselt olla eriilmeline, on mürakategooria määratlemine asjakohane.	Mürakategooriad on üldplaneeringu eelnõus välja toodud. „*Saare kinnistule rakenduvad II kategooria müranormid seni, kuni Saare kinnistut kasutatakse vastavalt väikeelamu maa (edaspidi EV) juhtotstarbele. Saare kinnistule rakenduvad V kategooria müranormid, juhul kui Saare kinnistul soovitakse kavandada ehitus- ja arendustegevust vastavalt (edaspidi ÄT) juhtotstarbele*.“ (eelnõu lk 7). **Arvestatud, mürakategooriat on eelnõus käsitletud.**
	2	Lisaks soovitame üle vaadata ka Saare kinnistu ümbritseva piirkonna, kuna seal võib olla veel maaüksusi, kes soovivad samasugust käsitlust. Juhul kui muudatusi juba tehakse, võiks tekstiilisesse osasse lisada hajaasustuse piirkonna mürakategooriad.	**Mitte arvestada ettepanekut antud eelnõu kontekstis, arvestada märkust üldplaneeringu ülevaatamisel.** Selgituseks - antud menetlus käsitleb ainult Saare kinnistut.
Keskkonnaamet, 16.09.2026 nr 6-5/26/15359-3	3	Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte looduskaitseseaduse § 14 tähenduses, samuti ei ole alal muid objekte, mis nõuaks Keskkonnaameti kooskõlastust. Keskkonnalubade andmisel arvestame reaalselt olukorda (elamud), vaatamata üldplaneeringuga määratud funktsioonidele. Planeeringu muudatus kajastab tegelikku olukorda praeguse maakasutusega. Keskkonnaametil puuduvad täiendavad ettepanekud üldplaneeringu uuendamisele.	**Teadmiseks võetud.**

Kaido Parv, AS Tartu Graanul juhatuse liige, 05.09.2026 nr 7-1/124-1	4	AS Tartu Graanul leiab, et **Saare kinnistule väikeelamu maa-ala juhtotstarbe määramine ei ole põhjendatud**. 2008. aastal kehtestatud Tartu valla üldplaneeringuga oli määratud Saare kinnistu ala juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa. Saare kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse (katastritunnus 79403:002:0137) sihtotstarve on elamumaa 100%. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja 5. peatüki sissejuhatuse kohaselt saab kuni kavandatu elluviimiseni **kasutada maa ala edasi senisel otstarbel**. Üldplaneeringu muutmise eelnõu seletuskirja kohaselt *ei kavandata võimalust arendada Saare kinnistut tulevikus vastavalt väikeelamumaa juhtotstarbe tingimustele* ning *kinnistut on võimalik kasutada senisel sihtotstarbel kuni kinnistu omanik seda soovib*. Need tingimused **oleksid täidetud ka juhul**, kui üldplaneeringuga kavandatavate muudatustega **ei määrataks Saare kinnistu juhtotstarbeks väikeelamu maa-ala juhtotstarvet**. Kuna Saare kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa, saaks ka kehtiva üldplaneeringu kohaselt jätkata kinnistu kasutamist edasi vastavalt senisele sihtotstarbele. Arvestades, et kuni 2022. aastani kehtinud üldplaneeringuga oli määratud Saare kinnistu ala juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa ning üldplaneeringu muudatuste eelnõu seletuskirja kohaselt tuleb võimaluse korral vältida elamualade laiendamist äri- ja tööstuspiirkonna vahetusse lähedusse, on põhjendamatu määrata Saare kinnistule väikeelamu maa-ala juhtotstarvet. Väikeelamu maa-ala juhtotstarbe määramine tähendab, et vald näeb, et sellel alal võib perspektiivsena kavandada elamuarendust. Seletuskirja kohaselt vald aga sellist lahendust selles piirkonnas ette ei näe. Seega oleks Saare kinnistu alale väikeelamu maa-ala juhtotstarbe määramine vastuolus eelnõu seletuskirja põhjendustega. Kuna varasemalt oli üldplaneeringuga selle ala juhtotstarve tootmis- ja	EV määramine fikseerib olemasoleva olukorra, tagamaks II kategooria müranormide kohaldumise. Kinnistuomanik saab kinnistut tähtajatult edasi kasutada senisel otstarbel. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt ei määrata hajaasustuses maakasutuse juhtotstarvet. Asustuse suunamiseks määratakse juhtotstarve kompaktsetel- ja tiheasustusaladel. Saare kinnistu tiheasustusalasse määramine ning EV juhtotstarbe määramine fikseerib Saare kinnistu olemasoleva olukorra. Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 57. määratakse mürakategooria vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Määrates Saare kinnistule EV juhtotstarbe on tagatud II mürakategooria kohaldumine. **Saare kinnistule EV juhtfunktsiooni mitte määramise ettepanekut, mitte arvestada.** Selgituseks – üldprintsiibina jääb kehtima seisukoht, et hajaasustuses juhtotstarvet mitte määrata ja lähtuda mürakategooria määramisel olemasolevast kasutusest. ÜP eelnõu näeb ette eraldi EV juhtfunktsiooni täiendavate tingimustega, seega ei soodusta see täiendavat elamuarendust antud alal. Tingimused on välja toodud eelnõu punktis 3.1.1.1.: *„Saare kinnistule määratakse väikeelamu maa-ala juhtotstarve ning kinnistut saab kasutada senisel otstarbel edasi kuni kinnistul asuvaid hooneid kasutatakse vastavalt määratud sihtotstarbele.* *Kinnistut saab jagada kuni kaheks elamumaa krundiks selliselt, et kummalegi krundile jääb üks olemasolevatest elamutest.* *Kinnistu 2-ks jagamisel on võimalik kummalegi krundile olemasoleva elamu juurde püstitada kuni 3 abihoonet.“* Perspektiivse ÄT juhtfunktsiooni määramine järgib Tartumaa maakonnaplaneeringut, millega on Saare kinnistu arvestatud äri-, tootmise- ja logistika ala laienemisalaks (edaspidi ÄTL). Üldplaneeringu menetluse uuendamisega käsitletava kinnistu kontaktvöönd asub Tartu- Jõhvi maantee vahetus läheduses, kust on planeeritud ka Tartu linna idapoolne ringtee, siis on see piirkond parim äri- ja tootmise arenguks. **Arvestada Saare kinnistule ÄT juhtotstarbe määramise ettepanekut.** Seega tuleneb kaalutlusotsus kahe juhtotstarbe määramise osas olemasoleva kasutuse fikseerimisest ning laiemast ruumilisest planeerimisest võttes arvesse kontaktvööndis toimuvat tootmist, eelnevat üldplaneeringut ning maakonnaplaneeringut. Üldprintsiibis lähtume üldplaneeringus juhtotstarbeta maa-ala osas olemasolevast olukorrast ning II mürakategooria kohaldumisest ka ilma väike-elamu juhtotstarvet määramata. Kui kinnistul on õiguspärases kasutuses olemasolevad elamud, siis tuleb

		ärimaa ning katastriüksuse sihtotstarve ning kehtiv üldplaneering ei sea takistusi Saare kinnistu ala edasiseks kasutamist senisel otstarbel, ei rikuks Saare kinnistule kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbe määramine Saare kinnistu omaniku õigusi. Tartu Ringkonnakohtu 14.11.2024 otsuse asjas nr 3-22-1429 kohaselt heideti vallale ette seda, et vald oli jätnud üldplaneeringu kehtestamisel kinnistule juhtotstarbe määramise küsimuse lahendamata. Saare kinnistu hõlmamine tiheasustusala hulka ja sellele juhtotstarbe määramisega täidab Tartu vald ringkonnakohtu otsusest tulenevad kohustused. Ringkonnakohus selgitas selles otsuses ka ise, et ta ei saa kohustada valda konkreetse juhtotstarbe määramiseks. Seega ei leidnud ringkonnakohus seda, et vald peab määrama Saare kinnistu alale elamumaa juhtotstarbe. Juhtotstarbe määramine on valla kaalutlusotsus ning arvestades Saare kinnistul varem kehtinud juhtotstarvet ning seda, et vald ei näe sellel alal võimalust arendada Saare kinnistut tulevikus vastavalt väikeelamumaa juhtotstarbele, on väikeelamu maa-ala juhtotstarbe määramine põhjendamatu. Saare kinnistule kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbe määramine ei rikuks Tartu Ringkonnakohtu 14.11.2024 otsuses antud selgitusi ega kinnistuomaniku õigusi. Tartu Ringkonnakohus on 14.11.2024 otsuse põhjenduste p-s 9.5 öelnud: „Asjaolu, et kaebaja kinnistu asub laiemal maa-alal, kus tegeletakse valdavalt ettevõtlusega, ei muuda seda, et kaebaja kinnistu sihtotstarve (st mitte juhtotstarve) maakatastris on elamumaa, sellel asub kaebaja elamu ning vastavalt on kaebajal subjektiivne õigus nõuda seda, et müra tema maal ei ületaks elamumaale kehtestatud normtasemeid“. Seega on tulenevalt Saare kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse sihtotstarbest tagatud ka see, et Saare	mürauuringutes lähtuda elamumaa juhtotstarbest ka siis, kui üldplaneeringu järgi on tegemist muu juhtotstarbega alaga (RK otsus 3-20-2273 (p 16)). **Selgitatud täiendavalt punktis 32.**

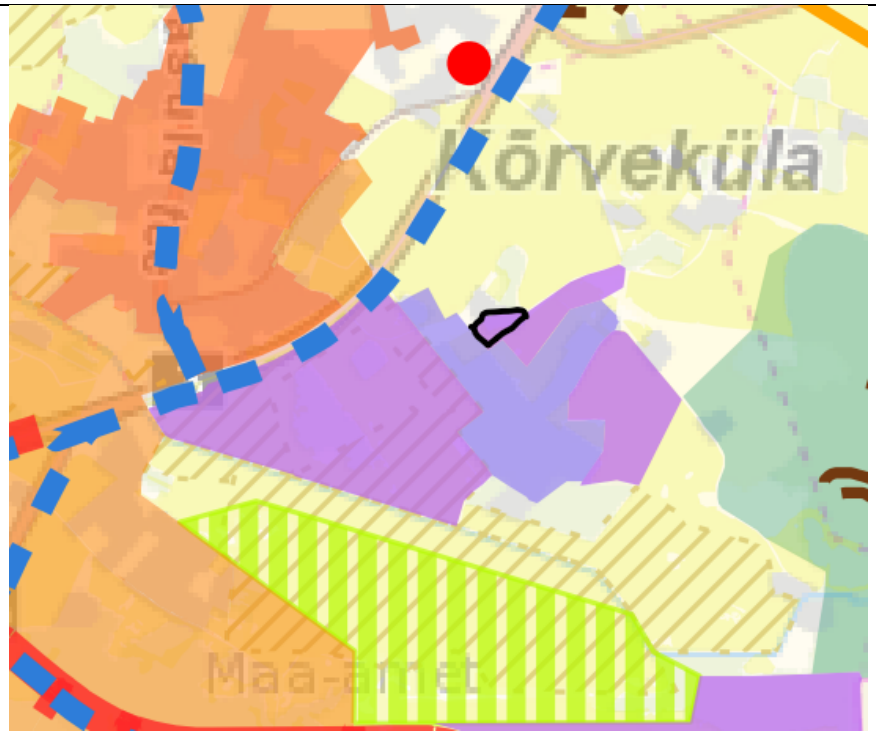
		kinnistu omanikul on õigus nõuda seda, et tema kinnistul ei ületataks elamumaale kehtestatud müra normtasemeid. **Eeltoodust tulenevalt palub AS Tartu Graanul jätta Saare kinnistule väikeelamu maa-ala juhtotstarbe määramata.**	
Aivar Mesikäpp 06.10.2026 nr 7-1/124-2	5	Palume Tartu Vallavalitsusel arvestada Tartu valla üldplaneeringu järgmisel ülevaatamisel, muutmisel või uue üldplaneeringu koostamisel ettepanekuga määrata **Ermi tn 15 ja Ermi tn 17 kinnistud segahoonestatava arenguala (S)juhtotstarbega maa-alaks**. Ettepaneku eesmärk on võimaldada kinnistute paindlikku ja piirkonna arenguga kooskõlas olevat kasutamist, sealhulgas **elamu-, äri-, teenindus- ja muude segahoonestusalale sobivate funktsioonide kombineerimist**.	**Mitte arvestada esitatud arvamust, eelnõu on koostatud Saare kinnistu osas.** **Selgituseks – vastatud punktis 2,** ettepanekut võib kaaluda uue üldplaneeringu koostamise korral.
Advokaadibüroo RASK, Merili Kerge volitatud esindaja 06.10.2026 nr 7-1/124-3	6	Eelnõu on õigusvastane, sest PlanS alusel ei ole võimalik määrata ühele samale maa-alale alternatiivseid juhtotstarbeid	Antud küsimuses on Tartu Vallavalitsus suhelnud MaRu-ga ja saanud vastuse, et ühest vastust planeerimisseaduses või kohtupraktikas ei ole, mis välistaks kahe juhtotstarbe määramise. Tegemist on PlanS-i tõlgendamise küsimusega. Ainult EV juhtotstarbe mitte määramist on põhjendatud eelnõus: „*Tegemist on erilahendusega, mis arvestab maaüksuse praeguse sihtotstarbe ja tegeliku kasutusega ning samas määratleb ära ka kinnistu tulevased arendusvõimalused. Arvestades, et piirkonnas on juba välja kujunenud toimiv äri- ja tööstuspark, tuleb võimaluse korral vältida elamualade laienemist äri- ja tööstuspiirkonna vahetusse lähedusse, mis võiks tulevikus põhjustada naabruskonflikte. Seetõttu ei kavandata võimalust arendada Saare kinnistut tulevikus vastavalt väikeelamumaa juhtsotstarbe tingimustele. Kinnistut on võimalik kasutada senisel sihtotstarbel kuni kinnistu omanik seda soovib, arvestades käesolevas eelnõus välja toodud tingimustega.“* *Samas on välja toodud: „Saare kinnistu ehitus- ja kasutustingimusi on piiratud võrreldes kehtiva Tartu valla üldplaneeringu tingimustega. Seda põhjusel, et kui Saare kinnistule määratakse elamumaa juhtotstarve, millele rakenduvad kehtiva Tartu valla üldplaneeringu tingimused muutmata kujul, siis teoreetiliselt ning matemaatiliselt on Saare kinnistule võimalik kavandada elamuarendust, millega võidakse moodustada kuni 7 elamukrunti. Tegemist on arvestatava arendusega, kuid arvestades asukohta*

			ning võimalikke häiringuid, ei ole mõistlik antud äri- ja tootmismaa naaberalale kavandada väikeseid, tiheasustusele omaseid elamukrunte. Lisaks ei ole antud piirkonnas välja arendatud vajalikku taristut võimalike elamukruntide teenindamiseks (nt: ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, ohutuid võimalusi liiklemiseks jalakäijatele- ja kergliiklejatele, läheduses puuduvad võimalused puhkamiseks ja vabaaja veetmiseks). Kohaliku omavalitsuse üks ülesanne on muu hulgas tagada elanikele tervislik ning kvaliteetne elukeskkond ning kohalik omavalitsus peaks vältima täiendavate naabruskonfliktide teket. Elamumaa juhtotstarbe määramiselt peab kohalik omavalitsus hindama ka seda, kas piirkonda on võimalik kujundada kvaliteetseks elukeskkonnaks. Praegusel juhul pole eelduseid kvaliteetse elukeskkonna tekkeks tagatud." Kehtivas ÜP on mitmetel aladel lubatud koos erinevad juhtotstarbed (vt joonis 1). ÜP pkt 5 Maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused toob välja: *„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."* Seega on antud printsiipi juba ÜP rakendatud, üldiselt kehtib see aladele mitte konkreetsetele kinnistutele. Üldplaneering ei muuda Saare kinnistu sihtotstarvet ja ei sega selle kinnistu kasutamist tähtajatult sihtotstarbepäraselt. Üldplaneering ei kitsenda omaniku õigusi kasutada kinnistut vastavalt hetkel kehtivale sihtotstarbele. **Mitte arvestada.**

			 Joonis 1. Väljavõte Tartu valla ÜP erinevate juhtotstarvete kooskasutusest
	7	Eelnõu on õigusvastane, sest see ei määra hetkel lõplikult kindlaks Saare kinnistule kohalduvat juhtotstarvet ja mürakategooriat, vaid jätab nende valiku sõltuma hilisemast, eelnõus täpselt määratlemata sündmusest	Eelnõus on välja toodud EV rakendumine ja võimalikud tulevased ÄT rakendumise juhud ja vastavad mürakategooriad. Eelnõu ning põhijoonis on üksteist täiendavad ja koos kasutatavad dokumendid, seega ei ole võimalik ka viidata, et joonis jätab juhtotstarbe ning tuleneva mürakategooria ebaselgeks. **Mitte arvestada.** Selgitus – Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas võetud suund arendada äri- ja tootmistegevust. Seetõttu on mõistlik pikemat perspektiivi arvestades anda võimalus tulevikus ka Saare kinnistul äri- ja tootmistegevust teostada. ÄT juhtotstarve rakendub vaid juhul, kui maaomanik kavandab Saare kinnistule

			tegevust, mis vastab äri- ja tootmismaa juhtotstarbele ning taotleb selleks vajalikud load, viies eelnevalt läbi vastavad menetlustoimingud – näiteks detailplaneeringu algatamise taotlus või projekteerimistingimuste taotlus nt tootmishoone rajamiseks.
	8	ÄT juhtotstarbe määramine põhineb asjakohatutel kaalutlustel ega ole eelnõus nimetatud valla eesmärkide saavutamiseks vajalik	Äri-, tootmise ja logistika laienemislala näeb ette maakonnaplaneering, täpsustame eelnõud viitega planeeringute hierarhiale ja ÄT sisendile kõrgema astme planeeringust. **Mitte arvestada. Vastatud punktis 6, 7, 45.**
	9	Mitte kehtestada eelnõud avalikule väljapanekule esitatud kujul.	**Pole asjakohane.** Avalikul väljapanekul ning tulevasel avalikul arutelul tehtud ettepanekute osas vaadatakse eelnõu üle ning tehakse vajalikud ja/või kokkulepitud muudatused. Enne kehtestamist on veel mitmeid etappe, mille käigus võib eelnõu sisu muutuda. Eelnõu avalikustamisele, avalikule väljapanekule ning avalikule arutelule järgneb vajalike muudatuste tegemine ning eelnõu kooskõlastamine ning arvamuste küsimine. Menetluse skeemiga saab tutvuda: https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2025_YP_menetluse_skeem.pdf
	10	Muuta eelnõud ja määrata Saare kinnistu tervikuna elamu maa-ala (E) või väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarbega alaks, mis vastab kinnistu ajaloolisele, olemasolevale ja kavandatavale kasutusele ning tagab AÕKS § 57 alusel kogu kinnistule üheselt tuvastatava II mürakategooria kohaldumise	Saare kinnistu on antud eelnõuga määratud tervikuna väikeelamu maa-ala (EV) juhtotstarve, mille määramine tagab kinnistule üheselt tuvastava II mürakategooria kohaldumise. **Arvestada.**
	11	Jätta Saare kinnistule ÄT juhtotstarve (mh alternatiivsena) määramata	ÄT juhtotstarbe määramise sisend on kehtiv maakonnaplaneering ja kontaktvööndi reaalne maakasutus. Maakonnaplaneeringu ptk 3 alapunkt 3.1.4 toob välja, et tootmis- ja logistikaalasid arendatakse vastava juhtotstarbega asustuse arengualadel. Tartu valglinnale on iseloomulikud põhimaanteede äärsete vööndite kujunenud tööstusalad. Maakonnaplaneeringu põhikaardil on Saare kinnistu (joonis 2, tähistatud musta äärisega) määratud tootmis-, äri- ja logistikaala laienemisalana (edaspidi ÄTL). Maakonnaplaneeringu pkt 5 tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtted alapunkt 5.2. toob välja et maakondlikult olulisemad logistika-, äri- ja toomisalad paigutuvad põhiliselt Tartu linna ja selle lähiümbrusesse ning enamikul neist on juba tegutsevaid ettevõtteid. Eraldiseisva alana omab maakondlikku tähtsust Tartu vallas Tila külas paiknev tööstusala. Seega on välja toodud, et antud kinnistu osas ÄT juhtotstarbe määramine lähtub tasakaalustatud ja kestliku arengu põhimõtetest ning maakondlikult oluliseks määratud ÄTL võimalikust laienemissuunast.

			Maakonnaplaneeringu elluviimiseks tuleb selles välja toodud tingimustega arvestada üldplaneeringu koostamisel. Samuti on võimalik täpsustada antud tingimusi. Seega on antud eelnõuga kaalutud EV osas maakonnaplaneeringuga ette nähtud ÄTL laienemisalal kitsendavate tingimuste seadmine põhjendatud vältimaks konfliktala teket. Sama sätestab ka Maakonnaplaneeringu pkt 5.2. toob välja, et põhijoonisel on tootmis- ja logistikaalad (need on samas ettevõtluse arengu alad) näidatud üldisest tiheasumist eraldi, võimaldamaks tavapärasesse linnakeskkonda sobimatut välismõju ja transpordivooge. Seega ÄT määramise õiguslik alus ja sisuline vajadus tuleb kehtivast maakonnaplaneeringust millega on Saare kinnistu määratud ÄTL laienemisalaks. **Mitte arvestada.** Kinnistule määratakse esimeses järjestuses EV – väikeelamu maa-ala juhtotstarve, mis fikseerib olemasoleva olukorra ning tagab Saare kinnistule II kategooria müranormide kohaldumise. Saare kinnistule määratud eritingimuste eesmärk on võimaldada olemasolevat elamukasutust, kuid samal ajal vältida uue elamuarenduse tekkimist piirkonnas, mille ruumiline areng on valla üldplaneeringu kohaselt suunatud äri- ja tootmistegevusele. Seetõttu on ehitustingimused kujundatud selliselt, et säiliksid olemasolevad elamud ja nende tavapärane kasutamine, kuid ei tekiks võimalust kujundada kinnistust uus väikeelamute arendusala.



Joonis 2. Saare kinnistu Tartu Maakonnaplaneeringu maakasutuse põhikaardil.

	12	Lisaks tuleb arvestada, et ringkonnakohus jättis kaebuse rahuldamata Saare kinnistu tiheasustusse määramise kohustamise osas. Menetluse uuendamise eesmärk on üksnes määrata Saare kinnistule juhtotstarve ja tagada sellega õigusselgus. Saare kinnistu tiheasustusse hõlmamise ning kinnistule spetsiifiliste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisega on laiendanud vald menetlust küsimustele, mida kohus ei kohustanud uuesti lahendama ja mis ei vasta menetluse uuendamise otsuses nr 37 nimetatud eesmärgile. Seetõttu tuleb eelnõu tervikuna üle vaadata ning iga sellise täiendava muudatuse puhul eraldi analüüsida ja põhjendada selle vajalikkust, sobivust ja proportsionaalsust. **Samuti tuleb hinnata, kas kavandatavad uued kitsendused on põhiseaduspärased või võib nende põhiseaduspärasuse tagamiseks olla vajalik hüvitise maksmine (vt RK 3-122486/130, p 18)**	Juhtotstarbe määramisel on tegu üldplaneeringuga seadusega lubatud määras piirangute seadmisega. Oluliseks lähtekohaks juhtotstarbe määramisel on piirkonna varasem ruumiline suundumus – **vt punkt 45 .** Viidatud lahendist tuleneb tingimus, et *„piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks.*“ Antud eelnõuga ei piirata Saare kinnistu omaniku õigusi kinnisasja senisel kasutamisel. EV juhtotstarbe määramine ei saa olla kinnistuomaniku õigustatud ootuseks elamuarendusel antud kinnistul. Samas on eelnõu välja toonud võimaluse kinnistu kaheks jagamiseks. Seega ei kitsendata kinnisasja senist kasutamist ning luuakse eeldus kinnistul asuvate kahe eluhoone osas kinnistu jagamiseks. EV puhul fikseeritakse olemasolev olukord ning tagatakse vastavalt Atmosfääriõhukaitse seadusele II mürakategooria normide kohaldumine. **Mitte arvestada. Täiendavalt selgitatud ja põhjendatud p 39.**
Merili Kerge 06.10.2026 nr 7-1/124-4	13	Esitada ÜP uuendamise eesmärk kohtuotsuse resolutsioonile vastavalt	Üldplaneeringu uuendamise eelnõu koostamise käigus on arvestatud Tartu Ringkonnakohtu otsuses välja toodud seisukohti ning täiendavalt on eelnõus põhjendatud maaüksuste kasutusvõimalusi ja priikonna ruumilise arengu seoseid. Koostatud eelnõus lahendatakse vaid neid ÜP ülesandeid, mis on Saare kinnistu osas juhtotstarbe määramisega seoses asjakohased. ÜP uuendamise eesmärk on teha kaalutlusotsus Saare kinnistule juhtotstarbe määramisel. Antud eelnõu osas on tehtud kaalutlusotsus tuginedes olemasolevale maakasutusele ja maakonnaplaneeringuga ette nähtud ÄTL laienemisala võimalikkusest. **Arvestatud.**
	14	Täita kohtuotsus, arvestades kohtuotsuse põhjendusi - st et Saare kinnistule määratav juhtotstarve tagaks olemasoleva elamumaa (müra)kaitse, õigusselguse ja elamuala edasise kasutamise <u>vastavalt elamumaa sihtotstarbele</u>.	Kohus kohustas tegema juhtotstarbe osas kaalutlusotsuse arvestades välja toodud põhjendusi. Kohtuotsus ei kohustanud Tartu Vallavalitsust tegema otsust kindla juhtotstarbe kasuks. Tartu Vallavalitsus on antud eelnõus määranud Saare kinnistule EV juhtotstarbe tulenedes teie ettepanekus esitatud põhjendusele – see tagab II kategooria müranormide kohaldumise antud kinnistul. Täiendavalt on määratud ka ÄT juhtotstarvet arvestades antud piirkonna arenguvõimalusi. **Arvestatud.**
	15	Määrata Saare kinnistule juhtotstarve kohtuotsusega kehtima jäänud hajaasustuse staatuses ning mitte muuta tiheasustusala piiri.	**Mitte arvestada.** Tartu valla üldplaneeringus on juhtotstarve määratud kas tiheasustuses või kompleksetel hoonestusaladel. Kuna Saare kinnistu osas soovitakse II kategooria müranormide kohaldumist ning EV juhtotstarbe määramist, siis lähtudes üldplaneeringu üldprintsiibist, et juhtotstarve määratakse kompaktsetel hoonestusaladel ja tiheasustusaladel, määratakse Saare kinnistu tiheasustusala

			piiridesse.
	16	Tuua välja planeeringu lähteseisukohad planeerimisseaduse mõistes (PlanS § 6 lg 12).	Selgituseks – üldplaneeringut uuendatakse üksnes Saare kinnistu ulatuses, kuna Tartu Ringkonnakohtuotsus tühistas Tartu valla üldplaneeringu Saare kinnistu juhtotstarbe mittemääramise osas. Menetluse uuendamisel ei uuendatud ÜP lähteseisukohti, menetluse uuendamist alustati sellest etapist, kus ümbervaatamist vajav sisuline otsus esmakordselt tehti. Kuna Saare kinnistu puhul on küsimus juhtotstarbe määramises ja seda otsust soovitakse nüüd uuesti kaaluda, on õige koht selleks üldplaneeringu eelnõu koostamise etapp.
	17	Kirjeldada lahendatav probleem, mis tekkis juhtotstarbe ja selgete müranormide puudumisest.	**Arvestatud.** Saare kinnistu paiknes üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses ning kinnistule ei olnud määratud juhtotstarvet. AÕKS-i kohaselt kohalduvad müranormid vastavalt ÜP-ga määratud juhtotstarbele. **Selgitatud punktis 32.**
	18	Esitada elamuarenduse piiramise õiguslikud alused.	KOV on ÜP koostamisel ja ruumilise arengu suunamisel diskretsiooniõigus. Antud piirangu motivatsioon ja õiguslikud alused tulevad kehtivast Tartu Maakonnaplaneeringust ning **punktis 39** välja toodud halduskohtu otsusest 3-10-1435. Saare kinnistu osas üldplaneeringu uuendamisel fikseeritakse olemasolev olukord ja määratakse EV juhtfunktsioon, kinnistul saab edasi elada, kohalduvad II kategooria müranormid. Kitsendus lähtub ka maakonnaplaneeringust, ÄTL kontaktvöönd ei ole sobiv elamuarenduseks. **Täiendavad selgitused punktides 11, 12, 21 ja 24.**
	19	Esitada õigusaktid, millest tulenevalt vald on menetluse piire laiendanud väljapoole kohtu antud juhtotstarbe määramise ülesannet.	**Mitte arvestada, tegu pole sisulise ettepanekuga ÜP eelnõule.** Selgitusena - KOV pädevuses on omavalitsuse territooriumil ruumilise arengu korraldamine. ÜP kohaselt on juhtotstarve määratud tiheasustusaladele ja kompaktsetele hoonestusaladele. Arenduse suunamise ja täiendavate tingimuste seadmist on selgitatud seoses varasemate kompromisslahendustega antud kinnistul. **Täpsemalt on selgitatud punktis 4, 18 ja 39.**
	20	Viia eelnõu kohtu poolt antud lähteseisukohaga vastavusse. Kui see pole võimalik, tuleb välja tuua põhjus, miks.	**Arvestada.** Ringkonnakohus, leidis, et juhtotstarbe määramata jätmisel on vald teinud ka kaalumisvea ning üldplaneering kuulub selles osas Saare kinnistul tühistamisele. Vald on kohustatud lahendama juhtotstarbe määramise küsimust, arvestades kohtulahendi põhjendusi. Antud eelnõu osas on arvestatud kohtulahendi põhjendusi ning eelnõuga kahe juhtotstarbe määramise motivatsioon tugineb nii olemasoleva olukorra fikseerimisele, määrates Saare kinnistule EV juhtotstarbe ning võimaldades ÄT juhtotstarbe rakendumise, juhul kui, Saare kinnistu omanik peaks soovima tegeleda äri- või tootmistegevusega.
	21	Eemaldada eelnõust elamuala kasutus- ja ehitustingimuste piiramise eesmärk.	**Mitte arvestada.** Selgituseks – Saare kinnistu osas on tekitatud eraldi EV juhtotstarve. Arvestades Saare

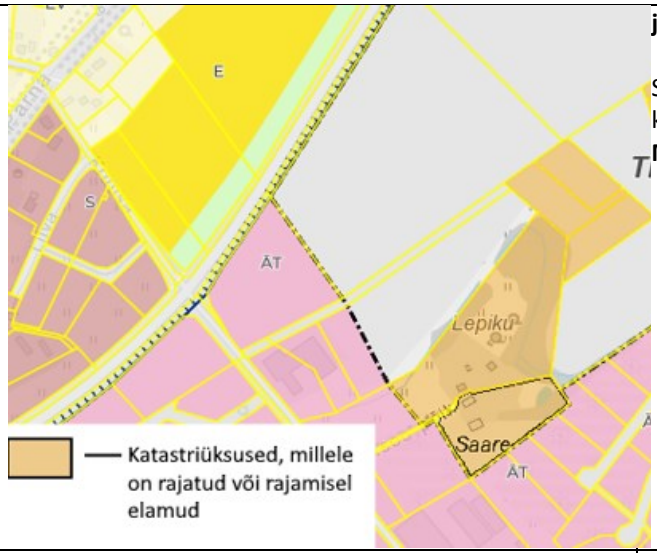
			kinnistu asukohta ning võimalikke häiringuid, ei ole mõistlik antud äri- ja tootmismaa naaberalale kavandada väikeseid, tiheasustusele omaseid elamukrunte. Lisaks ei ole antud piirkonnas välja arendatud vajalikku taristut võimalike elamukruntide teenindamiseks (nt: ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, ohutuid võimalusi liiklemiseks jalakäijatele- ja kergliiklejatele, läheduses puuduvad võimalused puhkamiseks ja vabaaja veetmiseks). Praegusel juhul pole eelduseid kvaliteetse elukeskkonna tekkeks tagatud. Saare kinnistule määratud eritingimuste eesmärk on võimaldada olemasolevat elamukasutust, kuid samal ajal vältida uue elamuarenduse tekkimist piirkonnas, mille ruumiline areng on valla üldplaneeringu kohaselt suunatud äri- ja tootmistegevusele. Seetõttu on ehitustingimused kujundatud selliselt, et säiliksid olemasolevad elamud ja nende tavapärane kasutamine, kuid ei tekiks võimalust kujundada kinnistust uus väikeelamute arendusala. **Täiendavalt on selgitatud punktis 12, 39,** tuues välja, et Tartu Vallavalitsus on juba Saare kinnistu osas teinud kompromisslahenduse, lubades kinnistule olemasolevale elamule lisaks kaksikelamu rajamise.
	22	Käsitleda Saare väljakujunenud elamufunktsiooni säilitamist ja terviklikku kaitset üldplaneeringu uuendamise lahenduse ühe lähtekohana ning mitte lõpetada selle arengut tootmisala huvides.	**Arvestatud.** Selgituseks - Saare kinnistu kasutamine sihtotstarbepäraselt ei ole piiratud, EV määramisega on tagatud II mürakategooria normide rakendumine. ÄT rakendumise osas on välja toodud tingimused selle rakendumiseks. ÄT juhtfunktsiooni võimaldamine ei kohusta kinnistuomanikku tegelema äri- või tootmisega.
	23	Viia eelnõu Planeerimisseadusega kooskõlla.	**Arvestatud.** Antud eelnõu on hetkel menetluses, menetluse käigu osas on **selgitus punktis 9.** Kehtestamisele eelnevalt läheb üldplaneering Saare kinnistu osas heakskiitmisele Maa- ja Ruumiametisse.
	24	Kavandatav lahendus on väga sarnane sundvalduse seadmise mõjule. Kinnistu jääb küll omaniku omandisse, aga elamuarengule rakendatakse piirangud ja selgelt on öeldud, et eesmärgiks on elamuarengu välistamine**.** Kui vald piirab elamuarendust, ei saa ignoreerida selle piirangu mõju omaniku varalistele õigustele. Eelnõust ei nähtu, et oleks analüüsitud ja kaalutud, milliseid tagajärgi sellised täiendavad maakasutuse ja ehitusõiguse piirangud kinnistu kasutamisele kaasa toovad ja milline konkreetne avalik huvi neid õigustab. **Palun viidata õiguslikele alustele, mis võimaldavad nii**	Kehtiva üldplaneeringu kohaselt rakenduvad elamuarendusele piirangud nii haja- kui tiheasustusaladel. Üldplaneeringu uuendamisel Saare kinnistu osas on samuti vajalik teha kaalutlusotsus antud kinnistu lõikes ruumilise arengu planeerimisel. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus, kellel on üldplaneeringu koostamisel juhtiv roll. **Selgitused ja motivatsioon piirangute osas on toodud vastustes punktides 11, 12, 39.** Seetõttu on õigustatud ka tulenevalt kontaktvööndist ja kinnistu paiknemisest ÄT juhtotstarbega ala vahetus läheduses elamuarendust antud piirkonnas piirata ja säilitada olemasolev olukord, tagades elamualadele rakenduvad tingimused sh

		ebaproportsionaalselt suurt koormust panna elamumaa omanikule.	müranormide rakendumise. Samas võimaldavad tingimused kinnistu jagada kaheks EV juhtotstarbega krundiks. EV juhtotstarbe määramine ei saa olla õigustatud ootuseks elamuarenduse planeerimisel (3-21-1370). **Sundvaldusega võrdlemine pole antud juhul asjakohane**. Selgituseks - sundvalduse seadmist ja üldplaneeringus määratav maakasutuse juhtfunktsiooni ei saa käsitleda samadel alustel, kuna tegemist on erinevate õiguslike tasandite ning eesmärkidega. Sundvalduse puhul on tegemist avalikes huvides (nt tehnovõrkude, trasside või avaliku tee talumiseks) tehtava haldusaktiga, mis annab kolmandale isikule (nt võrguettevõttele või KOV-ile) õiguse eraisiku maad reaalselt kasutada. Sundvaldus riivab omandiõigust otseselt ja kohe peale haldusakti vastuvõtmist ning omanik peab taluma võõra rajatise (nt elektrikaabli või sidetrassi) ehitamist ja hooldamist oma kinnistul. Samuti on sundvalduse ala konkreetselt koordinaatidega määratud kitsenduste ala. Maakasutuse juhtfunktsiooni määratlemise puhul on tegemist aga tulevikku suunatud visiooniga, mis määrab kindlaks piirkonna pikemaajalise arengusuuna ning ei kohusta omanikku koheselt midagi muutma ega sea konkreetsele ruutmeetrile talumiskohustust. **Mitte arvestada.**
	25	Määrata Saare kinnistu juhtotstarbeks vastavalt kohtuotsuse põhjendusele 9.5 elamu-(E) või väikeelamumaa (EV), mis annab elamu maa-alale kehtestatud müra normtasemed.	**Arvestatud.** Eelnõus on välja toodud, et Saare kinnistule määratakse EV juhtotstarve.
	26	Määrata Saare kinnistule E või EV juhtotstarve maa-ala kasutamise valdava otstarbena vastavalt PlanS § 6 p 9 ja § 75 lg 4-le.	**Arvestatud, selgitatud punktis 25.** Selgituseks - PlanS § 6 p 9 vastavalt on eelnõus Saare kinnistule määratud maakasutuse juhtotstarve EV. Kontaktvööndi ja maakonnaplaneeringuga on välja toodud kogu piirkonna osas maakasutuse põhisuunaks ÄT juhtfunktsioon. PlanS § 75 lg 4 vastavalt on Saare kinnistu osas kehtivaks juhtotstarbeks määratud EV, arvestades piirkonda laiemalt on valdav juhtotstarbe kontaktvööndis ÄT. ÄT juhtfunktsioon olnud antud piirkonnas maakasutuse põhisuunana olnud ligi 30 aastat. **Pikemalt põhjendatud p 45.**
	27	Määrata Saarele üks, elamumaa (E) või väikeelamumaa (EV) juhtotstarve, mis vastab kinnistu sihtotstarbelisele kasutusele ja arengule, täidab kohtuotsuse ja määrab elamumaa tegeliku edasise maakasutuse põhisuuna. Mitte kasutada EV-d üksnes olemasolevate elamute	Kohtuotsus kohustab valda tegema Saare kinnistu juhtotstarbe määramise osas kaalutlusotsuse. Kohtuotsus ei kohustanud valda kindla juhtotstarbe määramiseks. Eelnõu kohaselt määratakse Saare kinnistule EV juhtotstarve. Võimalik edasine maakasutus sõltub omaniku soovist. Antud eelnõu ei piira Saare kinnistu kasutamist vastavalt maakasutuse sihtotstarbele, tähtajatult.

		ajutise säilitamise tähenduses.	Laiema ala ruumilise planeerimise osas lähtub vald kehtivast maakonnaplaneeringust, millega Saare kinnistu on määratud ÄT laienemisalaks. **Arvestatud, vastatud p 26.**
	28	**Selgitada, kumb otstarve vastavalt PlanS § 6 p 9 ja § 75 lg 4-le <u>valdav</u> on? Kas EV või ÄT?** Kas valdavaks on juhtotstarve, millele antakse ajutine tähendus (ehkki see vastab tegelikule kasutusele) või juhtotstarve, millele antakse tuleviku tähendus, ehkki pole teada, kas see üldse kunagi rakendub?	Selgituseks - kui hooned on kasutusel elamutena st säilib olemasolev olukord, on kasutusel EV juhtotstarve. Eelnõus on välja toodud tingimused millal võib tulevikus rakenduda ÄT juhtotstarve. Juhtotstarve annab võimaluse üldplaneeringuga määratud maakasutust realiseerida, ent ei kohusta selleks. Tegu on ruumilise planeerimisega, mis arvestab olemasolevat olukorda ja võimalikku tulevast maa-kasutust. ÜP ptk 5 *„Üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ja ehitustingimused on aluseks edaspidisel täpsemal planeerimisel – detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel, nii ehitusteatise ja ehitusloakohustusega kui ehitusloakohustuseta ehitiste püstitamisel. Kuni kavandatu elluviimiseni saab maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.* “ **Arvestatud, eelnõus kajastatud.**
	29	Selgitada, kuidas saab kaardirakendusse märkida juhtotstarvet, mis ei ole realiseerunud ega pruugi kunagi realiseeruda (ehk erilahenduse poolt antud fiktiivne suund)? Ainus, mille see annab, on ebaselgus (mida kohus kohustas likvideerima).	**Mitte arvestada, tegu ei ole ettepanekuga, mille lahendamist antud eelnõu käsitleb.** Selgituseks - üldplaneeringu kaardirakenduses on ka teistel aladel juhtotstarbeid, mis ei pruugi kunagi realiseeruda. Juhtotstarbe määramine võimaldab vallal tiheasustusaladel/kompaktsetel hoonestusaladel planeerida ruumilist arengut. Kui ei soovita ÜP lubatut realiseerida, säilib olemasolev olukord.
	30	Palun selgitada, kui kehtivad II kategooria müranormid, siis miks ei ole joonistele märgitud vastavalt kollast ala?	Antud kinnistu osas on määratud erilahendus. Joonisele on märgitud nii kollane (EV) kui ka võimalik tulevane äri- ja tootmise (ÄT) funktsioon. Loodud on eraldi diagonaalviirutusega maakasutuse juhtotstarve tingmärk ning seda on kajastatud nii eelnõus kui joonise legendis. **Arvestatud, eelnõus ning joonisel käsitletud. Täiendavalt selgitatud p 33.**
	31	Palun selgitada – kuidas saab avalikkus teada, milline on omaniku soov juhtotstarbe osas?	**Mitte arvestada, tegu ei ole olemuselt sisulise ettepanekuga eelnõule.** Selgituseks - üldplaneeringu menetlusel saavad maaomanikud kaasa rääkida ja eelnõu osas ettepanekuid esitada. Esitatud ettepanekud registreeritakse, neis esitatud arvamusi kaalutakse ning nende osas võetakse seisukoht. Arvamused ning valla seisukohad on avalikud, tegemist on planeeringu lisa materjaliga. Arvamustele vastamise järgselt toimub avalik arutelu, kuhu on kutsustud nii arvamuse avaldajad, kui oodatud ka laiem avalikkus. Seeläbi on tagatud, et avalikkus saab teada omaniku soovi juhtotstarbe osas. **Menetluse käigu osas selgitused punktides 9 ja 23.**
	32	Palun selgitada - kui Terviseameti ametnik tuleb müra normidele vastavust Saare kinnistule mõõtma, siis	**Mitte arvestada, tegu ei ole olemuselt sisulise ettepanekuga eelnõule.** Selgituseks - müra normtasemeid reguleerib lisaks Atmosfääriõhu seadusele ka Rahvatervise

		millise juhtotstarbe ta peab oma protokolli märkima?	seaduse alusel kehtestatud sotsiaalministri määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.“ Kui tegemist on õiguspärases kasutuses olevate elamutega, siis tuleb mürauuringutes lähtuda elamumaa juhtotstarbest ka siis, kui üldplaneeringu järgi on tegemist muu juhtotstarbega alaga (RK otsus 3-20-2273 (p 16)). Käesoleva eelnõu kohaselt saab Saare kinnistu EV juhtotstarbe, seega on ametnikul võimalik protokolli märkida just EV.
	33	Palun selgitada, kuidas saab Terviseameti ametnik Tartu valla ÜP kaardirakendust vaadates aru, millisest juhtotstarbest ta juhinduma peab?	**Mitte arvestada, tegu ei ole olemuselt sisulise ettepanekuga eelnõule.** Selgituseks - PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.
	34	Palun selgitada, kuidas saab Terviseameti ametnik teada, milline on omaniku soov juhtotstarbe osas?	**Pole asjakohane, tegu ei ole olemuselt sisulise ettepanekuga eelnõule. Selgitatud punktis 31 ja 33.**
	35	Palun selgitada, mis hetkest saab „omaniku soovist“ ÜP-s rakenduv ÄT suund?	**Selgituseks** - eelnõuga on välja toodud, et ÜP seletuskirja pkt 5.5. alla lisatakse alampeatükk 5.5.1.: *„Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala ehitus- ja kasutustingimused Saare kinnistul“, mille sisu on järgmine:* *- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve rakendub Saare kinnistul juhul kui kinnistu omanik ei soovi enam kasutada maaüksust vastavalt elamumaa sihtotstarbele. Käesolevas eelnõus mõistetakse selle all seda, et kui kinnistu omanik soovib muuta maaüksuse sihtotstarvet või soovib maaüksusele taotleda ehitusõigust äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Sellisel juhul peab kavandatav tegevus vastama 8 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbele.* *- Saare kinnistule rakenduvad V kategooria müranormid, kui Saare kinnistul soovitakse kavandada ehitus- ja arendustegevust vastavalt ÄT juhtotstarbele.* *- Rakenduvad kehtiva üldplaneeringu vastava maakasutuse juhtotstarbe tingimused ning muud asjakohased üldplaneeringu tingimused.* **ÄT rakendumise osas on vastatud punktis 7.**
	36	Määrata Saare kinnistule E või EV juhtotstarve maa-ala edaspidise maakasutuse põhisuunana.	**Arvestatud.** Tartu Vallavalitsus on käesoleva eelnõuga määranud Saare kinnistule väikeelamu (EV) juhtotstarbe. Antud juhtotstarbe määramisel on tehtud ka kaalutlusotsus määrata võimalik juhtotstarve (ÄT).
	37	Luua Saare kinnistu osas õigusselge lahendus, millel ei ole erinevaid tõlgendamisvõimalusi.	Eelnõus on püütud parimal võimalikul viisil sõnastada juhtotstarbe määramise tingimused. Avaliku väljapaneku järgselt vaatame üle osutatud küsimused ning võimalikud lahendused sh ka sõnastuse üheselt mõistetavuse antud eelnõu kontekstis.

			Konkreetseid ettepanekuid, kuidas antud tingimused sõnastada, vältimaks erinevaid tõlgendusvõimalusi ei ole tehtud. **Arvestada, vaadata üle sõnastuse selgus, üheselt mõistetavus.**
	38	Määrata konkreetne juhtotstarve vastavalt kohtulahendi p 9.3-le: „*Seetõttu leiab ringkonnakohus, et kaebaja kinnistule oleks tulnud määrata juhtotstarve, et oleks selge, milline mürakategooria kaebaja kinnisasjal kohaldub ning vastavalt oleks lähedalasuvatel müratekitajatel, sh AS-l Tartu Graanul võimalik samuti vastava mürakategooriaga arvestada*“.	Antud punkt kirjeldab kohtu argumenteerimisteekonda ning ei ole kohustus. Kohtuotsus kohustas Tartu Vallavalitsust tegema kaalutlusotsuse kinnistule juhtotstarbe määramise osas, kuna kinnistu hajaasustesse määrates vald juhtotstarbe määramise osas kaalutlusotsust ei teinud. **Arvestatud, vastatud ja põhjendatud täiendavalt punktis 32.**
	39	Planeeringulahendus eeldab elamufunktsiooni taandumist selleks, et tootmine saaks piirkonnas areneda. /…/ Sellega suureneb tulevaste müra- ja naabruskonfliktide tekkimise risk veel enam, sest Saare kinnistule ÄT juhtotstarbe rakendumisel liigub elamute ja tootmisala vaheline konflikt veelgi lähemale elamutele, sest Lepiku kinnistul asuv eluhoone on lähemal Saare kinnistule kui Saare kinnistul asuv elamu praegusele tootmisalale. /…/ Lahendada konflikt Saare kinnistu piiridesse jäädes, kohtulahendi põhjendusi arvestades ja mitte lasta probleemidel veelgi suuremaks paisuda elamutele veel enam lähenedes.	Antud eelnõu ei näe ette või eelda Saare kinnistul elamufunktsiooni taandumist. Saare kinnistut on võimalik tähtajatult sihtotstarbepäraselt kasutada. Arvestades Tartu Halduskohtu 11.10.2010 otsust 3-10-1435 on viidatud, et Saare kinnistu kõrval kinnistutel toimub tootmine (tollel hetkel puidutööstus ja jahutootmine) ning kuna antud tootmisega kaasnevad häiringud müra ja tolmu näol, ei pruugi olla parim elukeskkond. Sellest tulenevalt on vald proovinud konflikte ennetada ning teise eluhoone projekteerimistingimustele soovinud tookordse tootmistegevusega tegeleva ettevõtte AS Stahlhut poolt kaksikelamu projekteerimistingimustele kooskõlastust, naaberkinnisasja omanik keeldus PT eelnõu kooskõlastamisest. Samuti oli otsuses välja toodud, et Saare kinnistu naabruses oli toona 6 tootmise ja ärimaa sihtotstarbega kinnistut ja Saare kinnistu juhtfunktsiooni EV muutmisel piirataks nende 6 kinnistu omanike õigusi kasutada kinnistut sihtotstarbeliselt. Eelnõus on välja toodud piiravad tingimused, välistamaks Saare kinnistul elamuarendusega tegelemise tulenevad eelnevatest asjaoludest ning valla pikaajalisest ruumilise planeerimise vaatest antud paigas (vt vastus 45). Vald on varasemalt (2009) väljastanud Saare kinnistu omanikule projekteerimistingimused kaksikelamu rajamiseks ning juhtinud tähelepanu ka kontaktvööndi maakasutuse iseloomust tulenevate võimalik häiringute osas. Juhul kui Saare kinnistu omanik peaks soovima rakendada ÄT juhtfunktsiooni ning hakata tegelema äri või tootmisega, tuleb tegevuse sobivust antud piirkonnas, võimalikke mõjusid ning leevendavaid meetmeid kõrval kinnistu osas hinnata. **ÄT**

			**juhtotstarbe rakendumise osas vastatud punktis 7 ja 35.** Samuti tuleb välja tuua, et äri- ja toomistegevus ei pea tähendama tingimata häiringut kõrval kinnistul. ÄT osas võib see tähendada ka näiteks puukooli, aiandit jne. **Mitte arvestada.**
	40	Saare kinnistu ümbruses toimuvat elamuala arengut ei kajastata eelnõus tegelikule olukorrale vastavalt. Saare kinnistu piirinaaber ehitas oma maale uue elamu (Saare kinnistu piirist 23 m kaugusele); 13.08.26 väljastas Tartu vald projekteerimistingimused Saare kinnistust 125 m kaugusel asuvatele kinnistutele kolme uue elamu ehitamiseks; Saare kinnistust 240 m kaugusel on elamupiirkond kuue elamukinnistu ja uute elamutega. Seega kujundatakse uut elamuala Saare kinnistu vahetusse lähedusse, kuid Saare kinnistu elamuareng välistatakse samal ajal. Vastuolu on ilmne. /…/ Kajastada eelnõus hajaasustuses paiknevat elamuala ja selle arengut tegelikule olukorrale vastavalt.	Antud eelnõus on kajastatud Saare kinnistut ning selle arenguvõimalusi tegelikule olukorrale vastavalt. Varasemalt on seda samamoodi kajastanud varem kehtinud üldplaneering, kus Saare kinnistule oli määratud ÄT juhtotstarve. Samuti kehtiv ja sellele eelnevalt kehtiv maakonnaplaneering. Üldplaneeringu uuendamisel tuleb lähtuda ka kehtivast maakonnaplaneeringust, mis näeb Saare kinnistu osas ette ÄTL laienemisala. Ettepanekus välja toodud elamute rajamiseks mõeldud Rubiini, Teemanti ja Plaatina kinnistud ei piirne otseselt tootmismaaga. Nende ja tööstusmaa vahele jääb puhveralana Kvartsi maaüksus. Nimetatud kinnistud asuvad hajaasustuses, kus ehitamine toimub vastavate reeglite järgi. **Arvestud, samas lähtuda ka punkt 39 vastusest.**
	41	Selgitada, miks piiratakse Saare kinnistul elamumaale kohaseid arengu- ja ehitustingimusi kui samal ajal 150 m kaugusele väljastatakse uute elamute jaoks projekteerimistingimusi?	Üldplaneeringu kohaselt võib hajaasustuses kaaluda 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. Uute elamute piirkonda lubamisel on tehtud selline kaalutlusotsus, samuti ei ole antud kinnistu omanikud täheldanud häiringuid, mis välistaks taolise otsuse tegemise.

			Samuti tuleb uutel elamukinnistute omanikel teha teadlik otsus lähtuvalt kehtivatest planeeringutest ning kontaktvööndis toimuvast tootmistegevusest. Kuna Saare kinnistu puhul on välja toodud häiringu olemasolu siis on mõistlik ka antud alal tulevaste probleemolukordade vältimiseks rakendada tingimusi, mis piiraks elamuarendust Saare kinnistul. Uute kruntide osas on lisatud **selgitud punktis 46.**
	42	Määrata Saare kinnistule EV juhtotstarve nagu teistele samas piirkonnas asuvatele elamukinnistutele.	**Arvestada.** Eelnõu määrab Saare kinnistule väikeelamu juhtotstarbe. Samas piirkonnas ei ole teistele elamuhoonetega kinnistutele juhtotstarvet määratud nagu ka varasemalt Saare kinnistule. Kontaktvööndis on üksikuid kinnistuid millele on määratud EV juhtotstarve. Üldine põhimõte on hajaasutuses juhtfunktsiooni mitte määrata. Juhtotstarve on määratud kinnistutele, mis on haaratud tiheasustusala piiridesse Juhtotstarve on on määratud Piiri kinnistu osas õueala kõlvikule, ning Kuusiku tee 1 maaüksusele.
	43	**Tootmise mõjud tuleb lahendada tootmisele seatavate tingimustega (kohtuotsuse p 9.3, 9.5, 9.6), läbi Saare kinnistule elamumaale vastava juhtotstarbe määramise (ehk üheseltmõistetava/õigusselge normi andmise).** Tootmisele seatavate tingimuste rakendamiseks ei pea üldplaneeringut muus osas muutma, sest nendele rakenduvad vastavad keskkonnaõiguslikud nõuded automaatselt.	**Arvestatud.** Eelnõu toob välja nii Saare kinnistule rakenduvad tingimused nii EV, kui ka ÄT juhtotstarbe puhul. ÄT juhtotstarbe rakendumise ning sellest tulenevate võimalike mõjude osas on **selgitus punktis 11.**
	44	Määrata Saare kinnistule E või EV juhtotstarve, mis loob õigusselguse.	Antud eelnõuga on määratud Saare kinnistule EV juhtfunktsioon koos tingimustega. **Arvestatud.**
	45	Oodata maaomaniku sooviavaldust oma maad teisel eesmärgil kui praegu kasutama hakata.	Käesolevas eelnõus on välja toodud, et juhul kui Saare kinnistu omanik soovib tegeleda ÄT siis saab rakendada kinnistu ulatuses ÄT juhtotstarbe. Sellega on arvestatud kinnistuomaniku poolse soovi avaldamisega tulevikus. **Arvestatud, eelnõus kajastatud.** Tartu valla seisukoht on, et piirkonna arenguperspektiiv näeb ette ÄT juhtotstarbe, sellest on lähtutud alljärgnevalt (joonis 3-8) on välja toodud topokaart 1977, kus on tähistatud naabruses tegutsenud linnufarm ning ortofoto aastast 1995, kus on näha tööstuse laienemist Saare kinnistu suunas. Tartumaa maakonnaplaneeringutes aastatest 2001 ja 2019 ning Tartu valla üldplaneeringutes aastatest 2008 ja kehtiv. Kaardimaterjali põhjal on näha nii maakonna kui valla tasandil ruumilise arengu planeerimisel Saare kinnistu kontaktvööndis ÄT juhtfunktsiooni määramine ning kinnistu paiknemine ÄTL laienemisalal.

Kinnistuomanik võib kinnistut kasutada tähtajatult sihtotstarbepäraselt, ent kontaktvööndisse on kujunenud äri- ja tootmisala viimase poole sajandi jooksul.



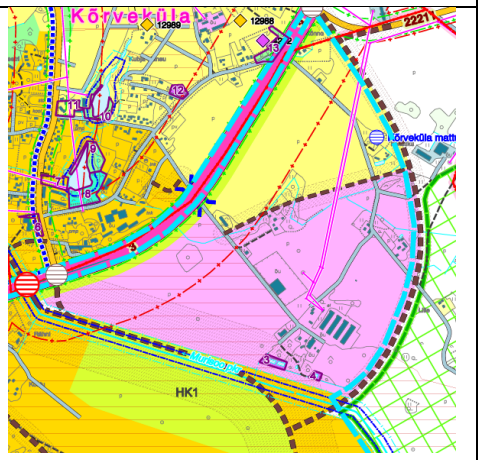
Joonis 3. ПТФ (PTF): (*птицетоварная ферма) – linnukasvandus,* NL topokaart 1977, Maa- ja Ruumiameti geoportaal



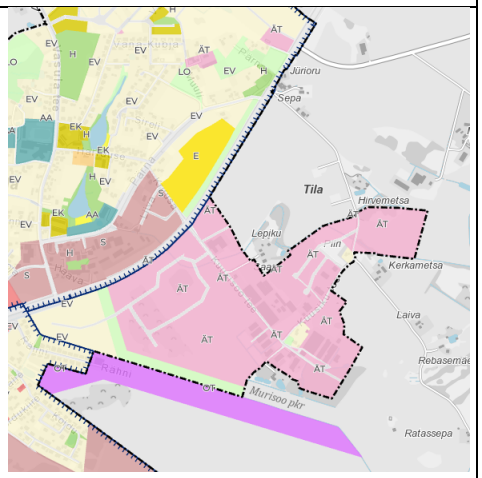
Joonis 4. Ajalooline ortofoto, 1995, Maa- ja Ruumiameti geoportaal



Joonis 5. Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja



Joonis 6. Tartu valla üldplaneeringu maakasutuskaart, 2008

			linna vahelised territoriaalsed seosed“, 2001	
			 Joonis 7. Tartumaa maakonnaplaneeringu maakasutuskaart, 2019	 Joonis 8. Tartu valla üldplaneeringu maakasutuskaart, 2022
Henri Lemmats 07.10.2026 nr 7-1/125-1	46	Tila külas, planeeringuala lähedal on uued elamukinnistud. Mõnel nendest on maja juba valminud, mõnel käib ehitustegevus ja mõnel pole veel ehitust alustatud. Need asuvad hajaasustuses ja on katastri järgi elamumaad nagu Saare kinnistu.	**Tegu ei ole sisulise ettepanekuga antud eelnõule, mitte arvestada.** Selgituseks - eelnõus lahendatakse vaid neid ÜP ülesandeid, mis on Saare kinnistu juhtotstarbe määramise osas asjakohased. Selgituseks – uute elamukinnistute moodustamisel on võimalik teha teadlik (ostu)otsus, lähtuvalt kehtivatest planeeringutest ning kontaktvööndi maakasutusest. Lisanduvate ehitusõigusega kruntide osas tagatakse samuti II kategooria müranormide kohaldumine, ka siis kui üldplaneeringu kohaselt ei ole sinna elamumaa juhtotstarvet määratud.	
	47	Kas need kinnistuomanikud peavad elama kartuses, et nende kinnistutega käitub Tartu vald tulevikus samamoodi?	**Tegu ei ole sisulise ettepanekuga antud eelnõule, mitte arvestada.** **Selgitatud punktis 46.**	
	48	Kas vald lubab tööstuspargil laieneda elamukinnistute arvel ja uusi kinnistuid hõlmata?	**Tegu ei ole sisulise ettepanekuga antud eelnõule, mitte arvestada.** Selgituseks – ÄT aladel on võimalik laieneda ja uusi kinnistuid hõlmata aladel, kus on ÜP-ga määratud ÄT juhtotstarve. Laiemale ruumilise arengu perspektiivile on **viidatud punktis 45.**	
	49	Millega põhjendatakse elamumaale *Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala* ÄT lisamist vastu omaniku	**Tegu ei ole sisulise ettepanekuga antud eelnõule, mitte arvestada.** Selgituseks - ÜP on laiem ruumilist suundumust arvestav vaade, pakutavad lahendused on kompromisslahendused, mis tulenevad kinnistuomaniku soovist ja laiemast avalikust	

		tahet?	huvist. **Selgitatud punktis 45.**
	50	Kas selline planeerimine on tasakaalustatud ja vastutustundlik?	**Tegu ei ole sisulise ettepanekuga antud eelnõule, mitte arvestada.** **Selgitatud punktides 45 ja 49.**