



Maa- ja Ruumiamet
maaruum@maaruum.ee
Mustamäe tee 51
10621, Tallinn

Teie 22.05.2025 nr 12-1/25/412-3

Meie 19.06.2025 nr 13-8/2038-2

**Tartumaa maakonnaplaneeringu
muutmisettepanekust Kastre valla
üldplaneeringuga**

Maa- ja Ruumiamet küsis 22.05.2025 kirjaga nr 12-1/25/412-3 tulenevalt planeerimisseaduse (PlanS) § 90 lõikest 3¹ majandus- ja tööstusministri kooskõlastust Kastre valla üldplaneeringus tehtud Tartumaa maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekutega nõustumiseks.

Kastre valla üldplaneering (üldplaneering) ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Kastre Vallavolikogu 19.12.2017. a otsusega nr 22. Planeeringu eesmärk on kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering määrab maakasutus- ja ehitustingimused, on investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste alus ning käsitleb valla arengut tervikuna.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartumaa maakonnaplaneeringut transpordivõrgustiku ning tiheasustusalade osas. Üldplaneering teeb ettepaneku lisada maakonnaplaneeringusse kolm ühendusteed ning silda Kastre ja Luunja valla ühendamiseks üle Emajõe. Lisaks tehakse üldplaneeringuga ettepanek lisada maakonnaplaneeringus tiheasumite hulka ka Haaslava, Aardlapalu, Aardla, Päkste, Poka, Mõra, Mäksa ja Ignase küla kompaktselt hoonestatud keskused. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek on toodud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 12.

Tutvunud kooskõlastamiseks esitatud üldplaneeringu materjalidega, märgime järgmist.

1. Kastre valla üldplaneeringus on kavandatud kolm ühendusteed ning silda Kastre ja Luunja valla ühendamiseks üle Emajõe ning tehtud ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks. Maakonnaplaneeringu muutmise põhjendamisel on lähtutud Insenerbüroo Stratum OÜ 2023. aastal koostatud Kastre valla liiklus- ja liikuvusanalüüsi tulemusest, mille kohaselt *üldplaneeringus kavandatud ühendusteede mõju Kastre valla elanike igapäevastele liikumisteedele on tänaseid tingimusi ja trende arvestades väike kõigi kolme ühendustee puhul. Olenemata sellest, et tänase Kastre ja Luunja valla ruumilise lahenduse puhul ei ole uue ühendustee rajamine vajalik, on oluline ühendusteede koridoridega arvestada üldplaneeringu lahenduses, et säilitada arendustegevuse käigus nende jaoks vajalik maa-ala, juhul kui tulevikus peaks tekkima vajadus nende rajamiseks.* Luunja Vallavalitsus on 23.03.2023 kirjas 2-4/99 märkinud, et Luunja valla üldplaneering on alles eelnõu koostamise etapis, mistõttu ei saa Luunja Vallavalitsus anda sildade planeerimisel lõplikku seisukohta.

Märgime, et üldplaneeringu ülesandeks on transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine¹. Maakonnaplaneeringus lähtutakse lahendatavate ülesannete otsustamisel maakonna ruumilistest vajadustest². Antud juhul on ühendusteade kavandamisel koostatud analüüs lähtunud peamiselt Kastre valla arengust ning analüüsi tulemusena on leitud, et ühendusteade rajamisel on mõju vähene. Ministeeriumile jääb selgusetuks maakonnaplaneeringu muutmise vajadus. Selliste ühendusteedega, mis lähtuvad maakonna ruumilistest vajadustest, on kehtivas maakonnaplaneeringus arvestatud. Maakonnaplaneeringu muutmise vajadust saab põhjendada vaid maakonda tervikuna või osaliselt hõlmava või omavalitsuste piiride ülese liikuvusanalüüsi tulemustega. Seetõttu puudub Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) hinnangul põhjendus, miks üldplaneeringuga kavandatavat kolme ühendusteed ning silda on käsitletud maakonnaplaneeringu muutmissetepanekuna – tegemist võib olla pigem kohaliku tähtsusega ühendusteedega, mis ei too kaasa maakonnaplaneeringu muutmise vajadust.

Lisaks märgime, et üldplaneeringu eelnõu seletuskirjast võib välja lugeda, et perspektiivis on kavas antud piirkonnas kolme silla rajamine. Soovitame järgmiste investeeringuid ettevalmistavate tegevuste käigus arvestada, et mõistlikumaks võib osutuda ka vaid ühe silla rajamine, mis vastab võimalikult paljude liiklejate vajadustele.

2. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lisada maakonnaplaneeringus tiheasumite hulka Haaslava, Aardlapalu, Aardla, Päkste, Poka, Mõra, Mäksa ja Ignase küla kompaktselt hoonestatud keskused. Selgitame, et maakonnaplaneering tugines asustuse arengualade piiritlemisel uuringule „Tartumaa maakonnaplaneering. Asustuse arengu suunamine ja toimepiirkondade määramine“³ ning üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ suunistele. Kehtiva üleriigilise planeeringu kohaselt tuleb linnade ja teiste suuremate asulate planeerimisel säilitada nende kompaktsus, tihendada sisestruktuuri, võtta taaskasutusele seni kõrvale jäänud maid. Soovitava ruumikvaliteedi saavutamiseks on maakonnaplaneeringus piiritletud olemasolevad tiheasumid kui alad, kus asustuse arendamisel saab tugineda juba rajatud ruumistruktuurile, kus on piisav elanike arv ja asustustihedus ning eeldused ühtse tehnilise ja sotsiaalse taristu kujundamiseks. Ruumilise ja funktsionaalse terviklikkuse ning mitmekesisuse ja keskustega piisava ühendatuse saavutamine eeldab asustuse kujundamist kompaksete ruumiliste tervikutena – tiheasumitena. Maakonnaplaneering on määratlenud tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga asustuse arendusaladena. Tiheasum on maakonnaplaneeringu kohaselt eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks mõistliku ulatusega maa-ala koos tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega. Tiheasumi mõiste ja seosed tiheasustusaladega on kokkuvõtlikult sisustatud maakonnaplaneeringu seletuskirja lk 42 peatükis 21 järgmiselt: *Tiheasum on olemasoleva kompaktse asustusega territooriumi osa koos kompaktse asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. Eelistatud ala uute hoonete kavandamiseks. Mõiste kasutuselevõtt tuleneb vajadusest eristada terminist tiheasustusega ala maareformi- ja looduskaitseaduse tähenduses, viimaste määramine on üldplaneeringu ülesanne. Kõik tiheasustusalad ei pruugi vastata tiheasumi kriteeriumitele.*

Tartu maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 3 Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused on sätestatud järgmist: *Tartu linnapiirkonnas tihendatakse olemasolevaid tiheasumeid ning neid laiendatakse vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke. ... Väljapool tiheasumeid (maapiirkondades) väärtustatakse Eesti maaelule*

¹ PlanS § 75 lg 1 p 2, [Planeerimisseadus–Riigi Teataja](#)

² PlanS § 56 lg 2, [Planeerimisseadus–Riigi Teataja](#)

³ Kättesaadav [planeeringute andmekogus PLANK](#)

kohast looduslähedast hajaasustust. Maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükis 5.1 „Linnapiirkonnad ja tiheasumid“ punktides 5.1.1. - 5.1.14 lk 18-20 on toodud tingimused, mida üldplaneeringute koostamisel tiheasumite kavandamisel järgida. Muuhulgas on seal täpsustatud asustuse arengu kavandamise ülesannet: üldplaneeringus tuleb koostada tiheasumiteks määratud aladele lisaks maakasutuse tsoneerimisele ka ruumilise arengu kontseptsioon ehk ruumimudel, mis sätestab hoonestuse ja avaliku ruumi suhted, näeb ette oluliste ühiskondlike ehitiste paigutuskohad ning liiklusrajatiste ja tehnovõrkude rajamise põhimõtted. Muuhulgas seab p. 5.1.5 suunise, et planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramisel arvestada tiheasumi kompleksena väljaehitamise võimekust ja vajadust lähiajal, mis omakorda tuleneb reaalsest rahvastiku- ja eluasemete vajaduse prognoosist.

Kastre valla üldplaneeringus soovitakse tiheasumite piire oluliselt ja ulatuslikult laiendada. Üldplaneeringus ei ole arvestatud Tartu maakonnaplaneeringus ega kehtivas üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ toodud suuniste ja põhimõtetega, mis on asustuse arengu suunamise osas leidnud kinnitust ka koostatava üleriigilise planeeringu “Eesti 2050” uuringutes ja visioonis⁴. Üldplaneeringu seletuskirjas ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes puudub asustuse arengu asjakohane analüüs ja elanike arvu kasvu põhjendatud prognoos kohaliku omavalitsuse üksuse ja tiheasumite kaupa. Samuti ei ole toodud põhjendusi, miks soovitakse asustuse tihendamise ja kompaktsuse suurendamise põhimõtte vastaselt tiheasumeid veelgi laiendada.

Eeltoodust tulenevalt teeme Maa- ja Ruumiametile ettepaneku ette valmistada ja korraldada kohtumine Kastre Vallavalitsusega, et Tartu maakonnaplaneeringu sisust lähtudes arutada kohaliku omavalitsuse ettepanekuid koos nende põhjalikumate selgituste ja uuringutel tuginevate põhjendustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivan Sergejev
planeeringute asekanstler

Andres Levald
andres.levald@mkm.ee

Helen Madison
helen.madison@mkm.ee

⁴ [Üleriigiline planeering 2050](#)