



RT-Ehitus
info@rtehitus.ee

Teie 08.04.2026 ja 19.03.2026

Meie 30.04.2026 nr 13-5/1275-2

Vastus pöördumistele

Esitasite 19.03.2026 ja 08.04.2026 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile (MKM) pöördumised, milles soovite teada, millistele õiguslikele alustele tuginedes on võimalik üldplaneeringus määratud roheala asukohta muuta ilma üldplaneeringut muutmata.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Raeremmelga 11 katastriüksus osaliselt väikeelamumaa ja osaliselt roheala maakasutuse juhtotstarbega alal. Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 kohaselt on üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS seletuskirja ja kohaliku omavalitsuse (KOV) praktika kohaselt loetakse arendustegevus üldjuhul üldplaneeringuga koosõlas olevaks, kui üldplaneeringuga määratud juhtotstarve säilib vähemalt 51% ulatuses.

Käesoleval juhul ei vähendata piirkonnas roheala maakasutuse juhtotstarvet, vaid muudetakse vähesel määral väikeelamumaa ja roheala vahelist piiri viisil, mis säilitab juhtotstarvete osakaalud. Sellist tegevust saab ja loetakse KOV praktikas tihti üldplaneeringu kohaseks.

Tulenevalt selle üldistustasandist ei ole üldplaneeringu eesmärgiks konkreetse maa-ala kasutamise otstarvete konkreetne kindlaksmääramine, vaid üldisema maakasutuse juhtotstarbe määramine. On tavapärane, et detailsemat lahendust koostades kasutusotstarvete piirid täpsustuvad juhtotstarbe sees.

Piirkond kuulus varasemalt Tartu maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koosseisu. Üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringu rohevõrgustikku täpsustatud ja antud piirkond maakonna tasandi rohevõrgustikust välja arvatud. Emajõgi on määratud kohaliku tasandi rohekoridoriks. Täpsustatud on, et linnalises keskkonnas on võrgustiku elementideks muuhulgas lisaks veel parkmetsad, pargid, tänavahaljastus, kalmistud, supelrannad, puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alad, linnaaiandusmaad, looduslikud haljasmaad, kaitsehaljastuse maa-ala elurajoonide kaitseks, haljastus hoonestatud kruntidel. Planeeringute andmekogus on ala endiselt näidatud maakonna rohevõrgustiku alana, kuna seda käsitleti omal ajal maakonnaplaneeringu täpsustusena, mida maakonnaplaneeringusse sisse ei kantud. Rohevõrgustiku puhul tuleb lähtuda üldplaneeringu põhilahendusest.

Ka juhul, kui tegemist oleks maakonna tasandi rohevõrgustikuga, ei ole rohevõrgustiku puhul tegemist konkreetse ehituskeelualaga, vaid arendustegevuse kavandamisel tuleb säilitada rohevõrgustiku toimimine. Märkime, et ka maakonnaplaneeringu kohaselt tuleb rohevõrgustiku toimimiseks ja sidususeks säilitada võrgustiku elementide suurus ja maakatte tüüp, kuid nende geograafiline asukoht võib nihkuda. Maakonnaplaneeringu täpsusastmes kavandatud piire tuleb sisuliselt detailsamal tasandil alati täpsustada ja antud juhul on muudatused pigem vähetähtsad.

PlanS § 75 lõike 1 punkti 10 kohaselt on üldplaneeringu üheks ülesandeks rohevõrgustiku asukoha ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine. Tartu linna üldplaneeringus on sätestatud, et roheline võrgustiku alal tuleb üldplaneeringule järgnevatel tegevustel arvestada, et võrk peab toimima. Seega peab KOV muudatuse tegemisel kaaluma ja hindama, kas rohevõrgustik säilitab oma toimivuse.

Üldplaneeringu kohaselt on roheala peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusealuse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekancler

Lisad:

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet, Tartu Linnavalitsus

Ahto Pahk
+372 5307 2548, ahto.pahk@mkm.ee