

Tartu Linnavalitsus  
lv@tartu.ee

(digitaallalkirja kuupäev)  
nr 3-1.1/2025/4168

## **Rõõmu tee arenduskontseptsiooni tutvustus**

Austatud härra Urmas Klaas

21. mail 2025 toimus Tartu Linnavalitsuses kohtumine, mille fookuses oli Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) Tartu kontori maade arendusvõimaluste väljaselgitamine. RMK soov on anda Tartu kontori ümbrusele osaliselt uus suund ja potentsiaali. Plaanime ala arendust alustada juba sellel aastal RMK endise kontorihoone rekonstrueerimisega aadressil Rõõmu tee 6 teadusprojekti „Puuster“ raames. Tegemist on Eesti Kunstiakadeemia Puitarhitektuuri Kompetentsikeskuse (PAKK) eestvedamisel toimuva koostööprojektiga, millesse on kaasatud ka Tallinna Tehnikaülikool ja Tartu Ülikooli ning mille eesmärk on edendada puidu innovaatilist ja jätkusuutlikku kasutust ehituspraktikas, pöörates erilist tähelepanu seni alakasutatud ja väärindamata puitmaterjalidele, sealhulgas üraskikahjustusega puidule ja tööstusjääkidele.

RMK Tartu kontori katastriüksustel asuvad praegu RMK Tartu taimla ja RMK Tartu kontori hooned koos taimla toimimiseks vajalike rajatistega – kasvuhooned, kastmisvee tiik, metsataimede kasvatusväljakud ning endine klooniarhiiv. Ümbritsev keskkond on mitmekesine: põhjas ja idas asuvad Luunja valla metsa- ja põllumaad, lõunas (teisel pool Jaama tänavat) paiknevad 9-korruselised korterelamud, läänes eramud ning kirdes Rahumäe kalmistu. Vahetus läheduses asuvad mõned 2–3 korruselised korterelamud, kuid üldiselt on tegemist madalama tihedusega elamupiirkonnaga.

### **Arenduskontseptsioon**

RMK ettepanek on alkatada Tartu kontori maa-alal uus detailplaneering. Planeeringualasse soovime kaasata Rõõmu tee 3a (katastritunnus 79515:019:0012, Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48528) ja Rõõmu tee 3 (katastritunnus 79515:019:0011, Riigi kinnisvararegistri objekti kood KV48533) katastriüksused.

Rõõmu tee 3a katastriüksusest soovime eraldada maad, mis on kavandatud tulevase Vahi tänava pikenduse tänavakoridoriks (vastavalt kehtivale „Rõõmu tee 7 krundi detailplaneeringule“ ja „Tartu linna üldplaneeringule 2040+“). Kinnistu lõunaosa (RMK kontori ja Jaama tänava vaheline ala, Vahi tänava pikenduse tänavakoridorist lääne pool) soovime jätta äri- ja tootmismaaks. Planeeringualasse soovime kaasata ka Rõõmu tee 3 katastriüksuse. Siinkohal kaalume võimalust Rõõmu tee 5 katastriüksusel asuv, kasutusest välja langenud, puurkaev sulgeda (tamponeerida), et

eemaldada selle kaitsevöönd, mis täna seab kitsendused Rõõmu tee 3 katastriüksuse arendamisele. Lisaks kaalume võimalust planeeritav ala vajadusel ka väiksemateks katastriüksusteks jagada.

Vastavalt Tartu linna kehtivale üldplaneeringule 2040+ asub arendatav ala tootmismaa juhtotstarbega alal. Alal kehtivad tootmismaa juhtfunktsioonile vastavad üldtingimused, mille kohaselt on lubatud rajada tootmisfunktsiooni toetavaid hooneid, nagu teenindus- ja tootlustushooned, kontorihooned või tankla. Toetava otstarbega hoonestuse maksimaalne osakaal võib moodustada kuni 15% planeeritavast alast.

Kavandatav arendus oleks kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning looks aluse uue, kaasaegse kombineeritud tööstuspargi arendamiseks. Tööstuspargi kogupindala oleks ca. 7-8 ha. Arendustegevuses soovime lähtuda ümbritseva linnalise keskkonna eripärast ning keskkonnamõjude leevendamisest.

### **Kliimamuutustega arvestav ja keskkonnateadlik lähenemine**

Kavandatava arenduse puhul soovime rakendada keskkonnasäästlikke ja kliimamuutustega kohanemist toetavaid põhimõtteid, sealhulgas:

1. sademevee kogumise ja taaskasutuse lahendused;
2. taastuenergia (nt päikesepaneelid) ja energiatõhusate tehnoloogiate kasutuselevõtt;
3. maksimaalne rohealade säilitamine, vajadusel puhverhaljastuse rajamine, rohekatuste ja -fassaadide kaalumise;
4. elektrisõidukite laadimistaristu ja kergliiklusteede võimaluste loomine;
5. keskkonnasõbralike ehitusmaterjalide ja võimalusel jäätmevaba tootmise põhimõtete rakendamine.

### **Eesmärgiks sobiv ja innovaatiline ettevõtluskeskkond**

Üldplaneeringu kohaselt sobib arendatav ala eelkõige kaasaegsetele, väikese ja keskmise mõjuga ettevõtetele, kes panustavad säästlikku ja uuenduslikku tootmisse. Näiteks:

1. toidutehnoloogia ettevõtted (nt vertikaalsete istutussüsteemidega kasvuhooned),
2. tarkvaraarendus ja idufirmad,
3. 3D-printimistöööstus,
4. robotika ja riistvaraarenduse ettevõtted.

Kavandatava arenduse täpsem sisu ja ulatus selgub planeerimisprotsessi käigus.

### **Kokkuvõtteks**

RMK soovib arendada Tartu linna arenguvajadustega kooskõlas olevat, hästi kavandatud ning keskkonnateadlikku linnaruumi. Planeeritava arenduse eesmärk on luua Tartu idaossa pikaajalist väärtust loov keskkond, mis toetab piirkonna majandusliku mitmekesisuse kasvu ning soodustab kaasaegse ja vastutustundliku ettevõtluskeskkonna kujunemist, tuues piirkonda juurde uusi töökohti.

Oleme valmis ettepanekut täiendavalt tutvustama ja arutama erinevaid koostöövõimalusi Tartu linnaga, sealhulgas vajadusel kaaluma üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algamist, juhul kui ala osaline või täielik arendamine mõne alternatiivse maakasutuse eesmärgil osutub põhjendatuks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karl Mänd  
juhataja

kinnisvaraosakond

Teadmiseks: Jiri Tintera, linnaarhitekt, [Jiri.Tintera@tartu.ee](mailto:Jiri.Tintera@tartu.ee)

Anne Margusoo, kinnisvaraarendusspetsialist, [anne.margusoo@rmk.ee](mailto:anne.margusoo@rmk.ee)