



Riigimetsa Majandamise Keskus
Toompuiestee 24
10149 TALLINN

Teie 04.06.2025
Meie 27.06.2025 nr 9-3.2/08224

Rõõmu tee 3 ja Rõõmu tee 3a kruntide detailplaneeringu algatamise tingimused

Täname esitatud avalduse eest.

Soovite anda Tartu kontori ümbrusele osaliselt uue suuna ja potentsiaali. Olete esitanud ettepaneku algatada detailplaneering. Planeeringualasse soovite 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 krundist soovite eraldada maa, mis on kavandatud tulevase Vahi tänava pikenduse tänavakoridoriks (vastavalt kehtivale "Rõõmu tee 7 krundi detailplaneeringule" ja "Tartu linna üldplaneeringule 2040+"). Krundi lõunaosa (RMK kontori ja Jaama tänava vaheline ala, Vahi tänava pikenduse tänavakoridorist lääne pool) soovite jätta äri- ja tootmismaaks. Kaalute võimalusi Rõõmu tee 5 katastriüksusel asuv ja kasutusest välja langenud puurkaev sulgeda (tamponeerida), et eemaldada selle kaitsevöönd, mis täna seab kitsendusi Rõõmu tee 3 arendamisele. Lisaks kaalute võimalusi planeeritav ala vajadusel ka väiksemateks katastriüksusteks jagada.

Kavandatav arendus oleks kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ning looks aluse uue, kaasaegse kombineeritud tööstuspargi arendamiseks. Tööstuspargi kogupindala oleks *ca* 7-8 ha. Arendustegevuses soovite lähtuda ümbritseva linnalise keskkonna eripärast ning keskkonnamõjude leevendamisest, rakendades keskkonnasäästlikke ja kliimamuutustega kohanemist toetavaid põhimõtteid.

Planeeringu koostamise eesmärk on sobiv ja innovaatiline ettevõtluskeskkond. Toote välja, et üldplaneeringukohaselt 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-printimistööstus, 4) robotika ja riistvaraarenduse ettevõtted.

Soovite 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.

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

Vastusena toome välja järgmised asjaolud:

Olemasolev olukord

Rõõmu tee 3, katastriüksuse otstarve ärimaa ja pindala 19 176 m² ning Rõõmu tee 3a, maatulundusmaa ja pindala 257 116 m², asuvad Jaamamõisa linnaosas Luunja valla piiril. Ehitisregistri andmetel asuvad Rõõmu tee 3a krundil saun (63,8 m²), pumpla (28,9 m²) ja 5 kasvuhoonet (5 x 1605 m²). Alal asub puukool.

Kehtiv detailplaneering

Rõõmu tee 3a krundil kehtib [Tartu Linnavalitsuse 28.04.2015 korraldusega nr 464 kehtestatud Rõõmu tee 7 krundi detailplaneering](#), millega määrati ehitusõigus 5 kasvuhuone rajamiseks ehitusaluse pindalaga 8025 m². Lisaks planeeriti 8 kasvatusväljakut. Ülejäänud alal määrati säilitatavaks istandus/puukooli ala. Planeering on realiseeritud.

Rõõmu tee 3 krundil kehtib [Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2009. a korraldusega nr 421 kehtestatud Rõõmu tee 1 krundi ja selle lähiala detailplaneering](#), millega määrati krundile ehitusõigus müügipaviljoni rajamiseks ehitisealuse pinnaga 1500 m². Planeering on Rõõmu tee 3 krundil ellu viimata.

Tartu linna üldplaneeringu tingimused

Üldplaneeringu järgi asuvad Rõõmu tee 3 ja Rõõmu tee 3a krundid tootmishoone juhtotstarbega maa-alal, mis on tööstushoone ja taastuvenergeetika rajatiste maa-ala. Toetav otstarve kuni 15% ulatuses on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla maa-ala.

Krundid asuvad Jaamamõisa asumis arhitektuuriüksuses J2, kus on eesmärgiks puukooli säilitamine. Üldplaneeringuga lubatakse maa-ala hoonestada juhtfunktsiooni toetavate hoonetega. Maksimaalseks korruselisuseks on määratud RMK haldushoonel 2, abihoonetel 1.

Kruntide moodustamisel peab arvestama, et krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutusekohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid.

Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse.

Üldjuhul peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

Tootmismaa krundil peab kõrghaljastust olema vähemalt 10% krundi pindalast. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt üldjuhul kooskõlas Standardiga EVS 843.

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, on üldplaneeringuga määratud võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Juhul, kui alale ei ole määratud võistluse kaalumise kohustust, ei välista see võistluse kaalumise vajadust juhupõhiselt. Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis. Planeeringuvõistlus korraldatakse eesmärgiga leida alale parim ruumiline lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse puhul.

Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) või kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus).

Rõõmu tee 3a krundi läbib üldplaneeringu järgi kaks perspektiivset jaotusmagistraali (Muuseumi tee ja Kaunase pst pikendus), mis on linnaosasist liiklust võimaldav magistraaltänav, mis ühendab kohalikke jaotustänavaid ja juurdepääse põhimagistraalidega. Tänavatele on kavandatud ka jalgrattateede põhivõrk ja üherealine tänavahaljastus.

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise tingimused

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

Planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punkti 5 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja hindama planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse tööstuspiirkonna arendamine.

Eelnevat arvestades tuleb detailplaneeringu algatamise soovi korral enne algatamist tellida ja lasta koostada KSH eelhindang.

Juurdepääsu lahendamine ja väljaehitamine

Planeeringu koostamisele asudes tuleb arvestada alale jääva üldplaneeringu kohase perspektiivse tee- ja tänavamaaga.

Kuna alale puudub tööstuspargi teenindamiseks vajalik nõuetekohane juurdepääs, tuleb planeerida ja välja ehitada juurdepääs üldplaneeringukohase jaotusmagistraali alal Kaunase pst pikendusel, arvestades Põhja puiesteel olevat tänava ristlõiget (kõnnitee 2 m + rattatee 2 m + puhver 2 m + sõidutee 7,5 m + puhver 4 m + rattatee 2 m + kõnnitee 2 m).

Juurdepääsu tagamiseks tuleb moodustada tänavamaa osas eraldi krunt, mis antakse pärast väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Planeerimisseaduse § 131 lg 2 järgi võib planeeringu koostamise korraldaja sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustusi avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni rajamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus ja ehitusõiguse realiseerimise eeldus.

Ehitusõigus ja arhitektuurivõistlus

Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada, et suurim lubatud korruselisus on 2, krundi pindalast minimaalselt 10% tuleb kõrghaljastada ja parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Kruntidele tuleb määrata tootmismaa ja ärimaa kasutamise sihtotstarbed, arvestades üldplaneeringukohast osakaalu. Ärikrundid (teenindus, toidlustus, kontor) kavandada Jaama tänava äärde. Rahumäe kalmistu ja jaotusmagistraali vaheline ala tuleb planeerida haljasalana (puhverhaljastus).

Arvestades, et ala asub linna sissesõidul parempoolse esimese hoonestusalana, tuleb Jaama tänava äärsete hoonete osas arhitektuurselt kõrgetasemelise ja parima võimaliku ruumilahenduse tagamiseks sätestada planeeringus arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadus ehitusõiguse realiseerimise eeldusena.

Eeltoodut arvestades palume täpsustada, millisele alale soovite planeerida hoonestust ja millisel alal säilitada istandus/puukooli ala. Samuti palume esitada ligikaudsed soovitatavad ehitusmahud ja krundi kasutamise sihtotstarbed. Palume soovide selgitamiseks lisada esialgne eskiisjoonis ja esitada detailplaneeringu algatamise taotlus siin: <https://www.tartu.ee/et/planeerimine-info#detailplaneeringud/Detailplaneeringu-algatamine>

Vajaduse ja soovi korral oleme valmis jagama selgitusi ka kohtumisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee