



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

19.02.2026 nr 274

Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas oma 17.08.2023. a korraldusega nr 1007 Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Rending OÜ (reg kood 10532028). Planeeringu koostaja on Väliprojekt OÜ (reg. kood 14339541).

Planeeringu eesmärk on Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate ning tänaväärsete olemasolevate ärimaa sihtotstarbega kruntide ümberplaneerimine elamu -ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine korterelamute, ridaelamute ning ärihoonete rajamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 23 ha.

Planeeringuala on praegu valdavalt hoonestamata maatulundusmaa ning suuremas osas võsastunud. Aidamehe tn 2 kinnistul asub 2-korruseline elamu koos abihoonetega ning kasvab kõrghaljastus.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused alal, kus on lubatud elamu maa-ala juhtotstarve ning kaubandus- teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve või mõlemad otstarbed. Elamu maa-ala all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala alla mõistetakse kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Planeeringualale on 2023. aastal ettevõtte Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, mis on võetud aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on vastavalt arhitektuursele visioonile lähtutud põhimõttest luua ühtse kujundusega elamuala, mis koosneb väiksematest kvartalitest. Rakendatud on lähenemist, kus suurematele kruntidele on paigutatud korterelamute ja ridaelamute grupid. Sellise grupeerimise tulemusel moodustuvad hoonetevahelised teistest hoonegruppidest eraldatud ning ühiselt kasutatavad ja haljastatavad privaatsed hoovialad. Planeeringualale kavandatakse 716 elamuühikut. Keskuse tee äärde kavandatud korterelamute mahus on ette nähtud äripindade rajamine (kokku kuni 39 ühikut) ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsele alale on kavandatud kolm ärimaa krunti, liitmise võimalusega.

Lisaks hoonegruppide sisestele rohealadele on kogu planeeringuala ulatuses planeeritud läbivalt kvartalite vaheline avaliku kasutusega haljaskoridor nn rohering. Rohering koosneb katkematust kergliiklusteest, mille äärde on kavandatud kõrghaljastus ja üldkasutatavad vaba aja veetmise alad (mänguväljakud, koerte jalutamise platsid, treeningväljakud, puhkealad

jms). Kogu hoonestusstruktuuri kavandamisel ja maakasutuslike funktsioonide paigutamisel on lähtutud põhimõttest, et Keskuse teest kujuneb piirkonna peatänav, koos avaliku tänavaruumi ja tänaväärse avalikkusele ja elanikele suunatud funktsiooniga hoonestusega (sh äripinnad, haridus- ja kogukonnakeskus). Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Keskuse tee äärde jalakäijatele promenaad, mis ühildub Keskuse teele juba rajatud avaliku tänavaruumi lahendusega. Tänavaga piirnev hoonestus on multifunktsionaalne, sisaldades äripindasid erinevate teenuste ja kaubanduse kättesaadavuse võimaldamiseks.

Planeeringuga moodustatakse kokku 33 uut krunti: 3 ärimaa krunti, 17 elamumaa krunti, 3 elamu- ja ärimaa krunti, 4 üldkasutatava maa krunti ning 6 transpordimaa krunti.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud olemasoleva Keskuse tee L5 (79601:001:0567) ning perspektiivselt käesoleval hetkel välja ehitamata Rehetare tänav L4 (79601:001:2303) kaudu. Keskuse tee pikendamine kuni Vahi teeni on ette nähtud Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuse ning lähiala detailplaneeringuga. Planeeringuala teedevõrgustik ühendatakse olemasoleva Musta tänavaga (79601:001:0448), mis ristub Rehevärava tänavaga (79601:001:0463). Ühendus Musta tänavaga on oluline perspektiivseks juurdepääsuks Rehevärava tänav aärsetele maaüksustele.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringulahendus on kooskõlastatud Enefit AS, Gren Tartu AS, Elektrilevi OÜ ning AS Tartu Veevärgi poolt.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ning Terviseamet.

Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Oma arvamuse esitas Keskuse tee 9 juhatuse liige, kes on ühtlasi ka üks Keskuse tee 9 kinnistu omanikest. Arvamus esitati välja, et detailplaneeringuga kavandatakse uus elamupiirkond, kuid selle realiseerimine mõjutab Keskuse tee 9 kinnistut mitmes olulises osas: liikluskoormuse, müra, valgustuse, visuaalse intensiivsuse ja ehitusperioodi häiringute kaudu. Sellega seoses tehti järgmised ettepanekud arvamuse avaldaja poolt:

- muuta Keskuse tee projekteerimistingimusi, et projekteerida Keskuse tee jaotusmagistraali tasemel, nagu liiklusuuringus soovitati.
- kehtestada ehitusperioodiks raskeliikluse ümbersuunamine, vältides Keskuse teed. Vajalik on ajutise ligipääsu rajamine Jõhvi maanteelt.
- vajalik on Keskuse tee 9 ette rajada tõstetud ülekäik, et vähendada Keskuse tee liikluskiirust lubatud 30 kilomeetrini tunnis.
- Rajada maantee äärde lisaks müratõkkeseinale ka muldvall liikluse müra tõkestamiseks.
- Lisaks rohekoridorile kavandada alad sportmängude mängimiseks (võrkpall, korvpall, ketagolfi korvid).
- Kavandada Keskuse tee 9 vastaspoolele 8-12 m laiune kõrghaljastuse riba, mille istikute minimaalne kõrgus oleks 2,5-3 m. Vajadusel viia ehitatavate hoonete kohustuslik fassaadi joon kaugemale, et tagada promenaadi jaoks vajalik ruum. Täpsustada haljastusnõuded mitte märkida „illustratiivne asukoht“, vaid kohustuslik planeeringutingimus.

- planeeringus sätestada nõue et valgustid oleksid suunatud kaldnurgaga eemale eraelamualadest ning varustatud pimestamisvastase varjestiga. Planeerida öine hämardusrežiim vastavalt standardile EVS-EN 13201.
- lisada planeeringusse kohustus koostada ehitusperioodi häiringute juhtimise plaan, mis sisaldab: tööde lubatud kellaaegu (mitte enne 8.00, ega pärast 19.00), tolmu ja mürameetmeid, rasketehnika eraldi marsruuti mitte kasutada selleks Keskuse teed, kui ainukest ligipääsu piirkonda. Rajada selleks eraldi ajutine mahasõit Jõhvi maanteelt.
- Keskuse tee poolisel hoonestusalal tuleb kehtestada järgmised lisatingimused: öine kaubaveokite liiklus pole lubatud, parkla avad ja valgusallikad ei tohi avaneda otse eramute poole.
- Jäätmekogumiskohti ei tohi paigutada elamute vahetusse lähedusse.

Esitatud ettepanekutega seoses arvestati ühte ettepanekut, mis puudutas rohekoridori sportmängude rajamise võimaluste kavandamist. Teisi esitatud ettepanekuid ei arvestatud kuna mitmed ettepanekud (nt Keskuse tee määramine jaotusmagistraaliks, ajutise juurdepääsu rajamine riigimaanteelt, täiendava müravalli rajamine või äritegevuse ajapiirangute kehtestamine) ei ole põhjendatud arvestades planeeringulahendust ning Transpordiameti seisukohti. Osa ettepanekuid aga puudutas projekteerimist või ehituslikku korraldust (nt: välisvalgustuse täpsed parameetrid, ehitusperioodi aegne töökorraldus). Planeeringuga pannakse paika lähtetingimused ehitusprojektide koostamiseks. See tähendab et planeeringulahendus on üldistava iseloomuga ning täpsustub projekteerimise etapis. Arvamuse avaldajale esitatud seoses esitatud ettepanekute ning arvamusega vastuskiri ning (registreeritud Tartu valla dokumendiregistri nr-ga: 7-1/260-3) koos põhjenduste ning vajalike selgitustega. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Tartu vald ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee süsteemi väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeringu elluviimiseks sõlmib Tartu Vallavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist planeeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu realiseerimise lepingu.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi. Avalikustamise käigus on võimalik välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse kohta. On võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 134 ja § 135, ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

**otsustab:**

1. Võtta vastu Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneering lisale.
2. Korraldada Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 16.03.2026-29.03.2026 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur  
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas  
Vallasekretär