



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

19.02.2026 nr 275

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu koostamise. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Borg Kinnisvara OÜ (reg kood 12901628). Planeeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (reg. kood 12978320).

Planeeringu eesmärgiks on Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa (rohuma), kus kasvab üksikuid puid.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on moodustatud Tärmi maaüksusele 40 krunti, sealhulgas 37 (sealhulgas 35 üksik- või kaksikelamu maa krunti ning kaks üksikelamukrunti), üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, üks tee- ja tänavamaa krunt ning üks üldkasutatava maa krunt. Kõrveküla-Tartu kergtee L2 ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee maaüksused säilivad olemasolevana.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Tehnoringi tee (kü tunnus: 79403:002:1390) ning Tehnoringi tee L1 (kü tunnus: 79403:002:1388) maaüksuste kaudu. Tee on kavandatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008.a otsusega nr 13 kehtestatud detailplaneeringuga „Tila külas asuvate Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu I etapp“. Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele ei ole avalikult kasutatavat teed projekteeritud ega välja ehitatud (planeeringu elluviimist ei ole infrastruktuuri ehitamise osas veel alustatud). Nimetatud maaüksused on eraomandis.

Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele avalikult kasutatava tee välja ehitamise kohustus on planeeringust huvitatud isikul, juhul kui eelpool nimetatud maaüksuste omanikega ei lepita kokku teisiti.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringulahendus on kooskõlastatud Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse, Elektrilevi OÜ, AS Tartu Veevärk ning Telia Eesti AS poolt. Planeeritud sademeveekanalisatsiooni osa on koostatud koostöös Altren Projekt OÜ-ga. Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Võimalikud küttelahendused on gaasiküte, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Gaasivarustuse lahenduse koostamisel võeti aluseks Raadimõisa Gaas OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud järgmiste tehnovõrkude valdajate poolt: OÜ Elektrilevi, Telia Eesti AS, Raadimõisa Gaas OÜ, AS Tartu Veevärk. Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet, Transpordiamet ning Terviseamet.

Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Oma arvamuse esitasid Rähni tn 26, Rähni tn 18 ning Tea ja Veski maaüksuste omanikud. Rähni tn 26 maaüksuse omanik oli planeeringulahenduse vastu, kuna planeeringu elluviimise tagajärjel väheneb kinnistuomaniku arvamuse kohaselt nende privaatsus Murisoo kraavi poolt. Rähni tn 18 maaüksuse omanik tegi ettepaneku kavandada Tärmi maaüksusele vaid ühekorruselised elamud, et säilitada visuaalset ühtlust ning säilitada privaatsust. Samuti tehti ettepanek mitte kavandada Murisoo kraavi äärde üldkasutatavat terviserada ning säilitada võimalikult palju elujõulisi puid planeeringuala. Lisaks sooviti selgitust, missugune ühiskondlik ehitis on planeeritud Tärmi maaüksusele. Esitatud arvamuste ja ettepanekutega ei arvestatud ning arvamuse avaldajatele edastati ka sellekohased põhjendused koos vajalike selgitustega.

Tea ja Veski maaüksuste omanik AS Tartu Graanul tõi oma arvamuses välja, et ettevõtte tegeleb puidutööstusega. AS Tartu Graanul juhib kohaliku omavalitsuse tähelepanu vajadusele pöörata täiendavat tähelepanu elamu- ja tootmismaade koosseksisteerimisest tulenevatele võimalikele probleemkohtadele ning võimalusele ja vajadusele juba detailplaneeringu menetluse käigus sätestada meetmeid võimalike probleemide ära hoidmiseks. AS Tartu Graanul on rohkem kui 10 aastase tegutsemisaja vältel lähtunud oma tootmise arendamisel sellest, et tema kinnistud asuvad maatulunduse, tootmise või äri sihtotstarvetega maadel ning selline on ka naaberkinnistute (sh detailplaneeringuala) sihtotstarve. Kuna detailplaneering Tärmi kinnistu sihtotstarvet muudab, tuleks põhjalikult läbi kaaluda ka erinevate kasutustega alade võimalikud mõjud. AS Tartu Graanul toob välja, et planeerimismenetluse oluline põhimõte on erinevate huvide tasakaalustamine. Tartu Graanul seisukohast detailplaneeringus ei nähtu, sest planeeringuala kinnistule maatulundusmaa sihtotstarbe asemel elumumaa sihtotstarbe lubamine võib AS-ile Tartu Graanul, kui varem vaid maatulundus- ja tootmisaladega arvestama pidanud ettevõttele kaasa tuua negatiivseid tagajärgi võimalike pretensioonide ja nõuete näol. Kuna elumumaad lisanduvad praegusel juhul olemasolevate tootmisalade lähedusse, peaks planeeringust huvitatud isik võtma tarvitusele meetmed viidatud olukordade ennetavaks ärahoidmiseks.

Tartu Vallavalitsus edastas AS Tartu Graanulile vastuskirja, milles selgitas, et Tärmi maaüksusele on määratud Tartu valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Arvestades, et Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringulahendus tugineb kehtivale üldplaneeringusse ei saa AS Tartu Graanul eeldada, et maaüksuse sihtotstarbed püsivad ajas muutumatuna, kui valla üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtotstarvete ning ehitustingimuste muutmist. Kinnistu omanikul on õigus oma kinnistut väärindada ning arendustegevust kavandada vastavalt üldplaneeringu tingimustele ning õigusaktides sätestatule. Samuti selgitati, et kuna praegu ei ole teada, kas ja milliseid äri- ja

tootmisettevõtteid piirkonda võidakse tulevikus kavandada, ei ole võimalik praegu rakendada konkreetseid leevendusmeetmeid. Kui piirkonda kavandatakse tegevusi, millega ei kaasne keskkonnahäiringuid ei ole vajalik teatud juhtudel ka kavandada leevendavaid meetmeid.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringu ptk. 5.5 kohaselt tuleb uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest. Seega kui AS Tartu Graanul soovib oma kinnistutel arendada äri- ja tootmistegevust, peab arvestama ka vajadusega vähendada võimalikke keskkonnahäiringuid ning rakendama selleks vajalikke leevendusmeetmeid.

Lähtuvalt ASi Tartu Graanuli arvamusest täiendati planeeringu seletuskirja ptk 2.9 ning lisati juurde, et kavandatav elamuala paikneb varem planeeritud äri- ja tootmispiirkonna kõrval. Võimaliku tootmis- ja äritegevuse käigus võivad piirkonnas esineda erinevad häiringud, sealhulgas müra, valgusreostus, tolm, liikluskoormus (raskeveokid) ja muud sarnased mõjud. Elamukruntide tulevased omanikud ning elanikud peavad arvestama, et sellised häiringud on tootmisalale iseloomulikud ning planeeringu elluviimisel ei saa neid täielikult välistada.

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 Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldada Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja 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