



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.02.2026 nr 138

Rõõmu tee 3 ja Rõõmu tee 3a krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Asjaolud

RMK on esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga leida Tartu kontorit ümbritsevale alale võrreldes tänasega aktiivsem kasutus, kuna ei vaja nii suurt territooriumi istikute kasvatamiseks. Planeeringualasse soovitakse kaasata Rõõmu teest lõunasse jääv ala - osaliselt Rõõmu tee 3a ja Rõõmu tee 3 katastriüksus.

Rõõmu tee 3a krundist soovitakse 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) soovitakse jätta äri- ja tootmismaaks. Kaalutakse võimalusi planeeritav ala vajadusel ka väiksemateks katastriüksusteks jagada.

Kavandatav arendus loob eelduse uue, kaasaegse kombineeritud tööstuspargi arendamiseks. Arendustegevuses on soov lähtuda ümbritseva linnalise keskkonna eripärast ning keskkonnamõjude leevendamisest, rakendades keskkonnasäästlikke ja kliimamuutustega kohanemist toetavaid põhimõtteid. Luua soovitakse innovaatiline ettevõtluskeskkond, 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.

Kokkuvõtvalt on arendaja eesmärk 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.

Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on ca 12,6 ha. Rõõmu tee 3 (katastriüksuse sihtotstarve ärimaa, pindala 19 176 m²) ning Rõõmu tee 3a (katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa, 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.

Ala piirneb ida suunas Rahumäe kalmistu ja Luunja vallaga, lõunas Jaama tänavaga, läänes linnale kuuluva haljasalaga ja põhjas puukooli alaga. Lähima hoonestuse moodustavad 2-3-korruselised büroohooned ja korterelamud Rõõmu tee ääres, 1-2-korruselised teenindus- ja kaubandushooned ning 3-korruseline Päästeameti ja Häirekeskuse hoone Jaama tänava ääres.

Hoonete ehitisealuse pinnad on Rõõmu tee äärsetel hoonetel vahemikus 489 kuni 598 m², Jaama tänava ääres 468 kuni 3102 m².

Juurdepääs puukooli alale on Rõõmu teelt, Rõõmu tee T1 - ca 5,3 m laiune sõidutee kahepoolse kõrghaljastuse ja ühepoolse jalgteega.

Rõõmu tee 5 krundil asub puurkaev, mille kaitsevöönd ulatub Rõõmu tee 3 krundile.

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 kasvuhoone rajamiseks ehitusaluse pindalaga 8025 m². Lisaks planeeriti 8 kasvatusväljakut. Ülejäänud alal määrati säilitatavaks istandus/puukooli ala.

Detailplaneeringus ei ole näidatud Rõõmu tee 3a krundil asuvat üldplaneeringukohast jaotusmagistraali, kuid eesmärgiga tagada üldplaneeringukohane perspektiivne Kaunase puistee ja Muuseumi tee ühendus ning leida teele parim võimalik asukoht, on detailplaneeringu alasse kaasatud lisaks arendatavale Rõõmu tee 3a krundi osale ka põhjapool Rõõmu teed olev ala perspektiivse teekoridori kavandamiseks vajalikus ulatuses.

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

Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad nimetatud detailplaneeringud vastavas ulatuses kehtetuks.

Tartu linna üldplaneeringu tingimused ja üldplaneeringule vastavus

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.

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

Tartu linna üldplaneeringus on puukooli-ala määratud tootmismaa juhtotstarbega, kuna seal kasvatatakse (toodetakse) istikuid. Arvestades, et täna ei ole enam nii suurt ala selleks vaja, on põhjendatud üleliigse ala kasutusele võtmine mõnel muul piirkonda sobival otstarbel, mis ei kahjusta keskkonda ega too kaasa olulisi häiringuid (lõhn, müra jm). Olemasoleva ligikaudu 30 ha suuruse puukooli-ala osaline ümberplaneerimine osaliselt ärimaaks ei ole oluline üldplaneeringu muutmine. Kaasaegse teadus- ja loomemahuka ettevõtlus-tootmiskvartali kavandamine töökohtade loomiseks, majanduse elavdamiseks on kooskõlas linna arengueesmärkidega.

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.

Üldplaneeringu järgi on linna piirile kavandatud pargi-ja-sõida süsteemi liikuvuskeskused. Äärelinna tüüpi liikuvuskeskuse eesmärk on leevendada sõidukite sissevoolu naaberomavalitsustest, pakkudes pargi ja reisi võimalust koos erinevate jätkusuutlike transpordivõimalustega ning liikuvust toetavate teenustega. Kuna liikuvuskeskus ei ole oma lisaväärtuste tõttu kõige optimaalsem parkimisruum, vaid on liigendatud haljastuse, teenuste, niisama olemise (ka istumisvõimalused) ja liikuvusruumiga, siis on sellele tervikule kuluv pindala mõnevõrra suurem, kui avaparklal.

Seega liikuvuskeskus on hea avalik ruum, mille elemendid on: ühistranspordi peatus (ühendused linnaliini ja maakonna bussidega), rattaringlus, rendiautode parkimisalad, taksode ootealad, jalgrataste ja tõukerataste parkimisvõimalused, elektriautode laadijad, varjualused, pakiautomaadid, hoiukapid, tualett, väikekohvik või kiosk, infotablood. Liikumisviiside ja teenuste täpne koosseis ja lahendus antakse projekteerimise etapis. Liikuvuskeskuse projekteerimine ja rajamine on linna ülesanne.

Juurdepääsu lahendamine ja väljaehitamine

Kuna alale puudub tööstuspargi teenindamiseks vajalik nõuetekohane juurdepääs, tuleb planeerida juurdepääs kavandatava tööstuspargi teenindamiseks üldplaneeringukohase jaotusmagistraali asukohas Kaunase pst pikendusel. Detailplaneeringu elluviimiseks (planeeringukohaste hoonete teenindamiseks) vajalik juurdepääsude ulatus, avalike rajatiste väljaehitamise mahud ja jaotus selguvad planeeringu koostamisel ning lepatakse kokku enne planeeringu vastuvõtmist.

Juurdepääsu ja üldplaneeringukohase jaotusmagistraali ning liikuvuskeskuse avaliku kasutuse tagamiseks tuleb moodustada tänavamaa, parkimisehitise maa ja reisijaid teenindava transpordihoone maa osas eraldi krunt, mis antakse pärast moodustamist 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 (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised, sealhulgas sademevesi) väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustusi nimetatud detailplaneeringu elluviimiseks otseselt vajalike rajatiste rajamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine selles ulatuses on arendaja kohustus ja ehitusõiguse realiseerimise eeldus.

Arhitektuurivõistlus

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, on üldplaneeringuga määratud arhitektuurivõistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. 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).

Arvestades, et ala asub linna sissesõidul põhjapoolse esimese hoonestusalana, seega linnaruumiliselt olulisel hästi vaadeldaval alal linna väravas ning tegemist on mitmete hoonete ja uue kvartali kavandamisega suurel alal, tuleb planeeringualal parima võimaliku linnaruumilise lahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus pärast detailplaneeringu algatamist.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2024. a määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 3 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Rõõmu tee 3 ja Rõõmu tee 3a krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kaasaegse keskkonnasõbraliku tööstuspargi loomiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Rõõmu tee 3 ja Rõõmu tee 3a krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

3.1. esitada planeeringu joonised: olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud (möötkavas M 1: 500), mõjuala seosed ja ehitusõigust illustreerivad 3D joonised. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning alaga piirnevaid tänavaid.

3.2. kruntide moodustamisel:

3.2.1. arvestada, et krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutusekohast kasutamist;

3.2.2. määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse;

3.2.3. krundile tuleb tagada otsene juurdepääs tänavalt;

3.2.4. arvestada jaotusmagistraali jaoks vajaliku krundi moodustamisega;

3.2.5. arvestada jaotusmagistraali ja kalmistu vahalise ala osas liikuvuskeskuse rajamiseks krundi moodustamisega (ca 6000 m²);

3.3. krundi ehitusõiguse määramisel:

3.3.1. krundi kasutamise lubatud otstarbed on väike-ettevõtluse hoone ja -tootmishoone maa; kahjuliku välismõjuta tootmishoone maa; toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori ja büroohoone maa, haljasala maa, kergliiklusmaa, tee- ja tänavamaa;

3.3.2. arvestada Jaama tänava äärde ärifrondi loomisega;

3.3.3. liikuvuskeskuse krundi kasutamise sihtotstarveteks määrata parkimisehitise maa, reisijaid teenindava transpordihooone maa;

3.3.4. varjendi rajamise kohustuse korral arvestada Vabariigi Valitsuse kehtestatavate nõuetega;

3.3.5. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades mõjuala analüüsi, haljastusnõudeid ja liikluslahendust;

3.4. arhitektuurinõuded tuleb määrata terviklikult kogu hoonestusele. Viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus pärast detailplaneeringu algatamist;

3.5. liikluskorralduspõhimõtete määramisel:

3.5.1. esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimisvajaduse väljaselgitamist, olemasoleva ja planeeritava liikluskoormuse võrdlust, selgitust, milliseid muudatusi planeeritav kaasa toob ning järeldusi ja vajadusel leevendavaid meetmeid;

3.5.2. juurdepääs autodele tuleb lahendada üldplaneeringukohase jaotusmagistraali alt Kaunase pst pikendusel, jalakäijatele ja jalgratturitele ka teistest suundadest;

3.5.3. jaotusmagistraali planeerimisel (ruumivajadus ~21,5 m) kavandada lisaks sõiduteele kahesuunaline jalgrattatee, jalgteed ja üherealine kõrghaljastus;

3.5.4. kavandada jalg- ja jalgrattatee Rõõmu tee pikendusena Luunja valla piirini ning määrata selle avalik kasutus;

3.5.5. planeerida bussipeatus Jaama tänava äärde;

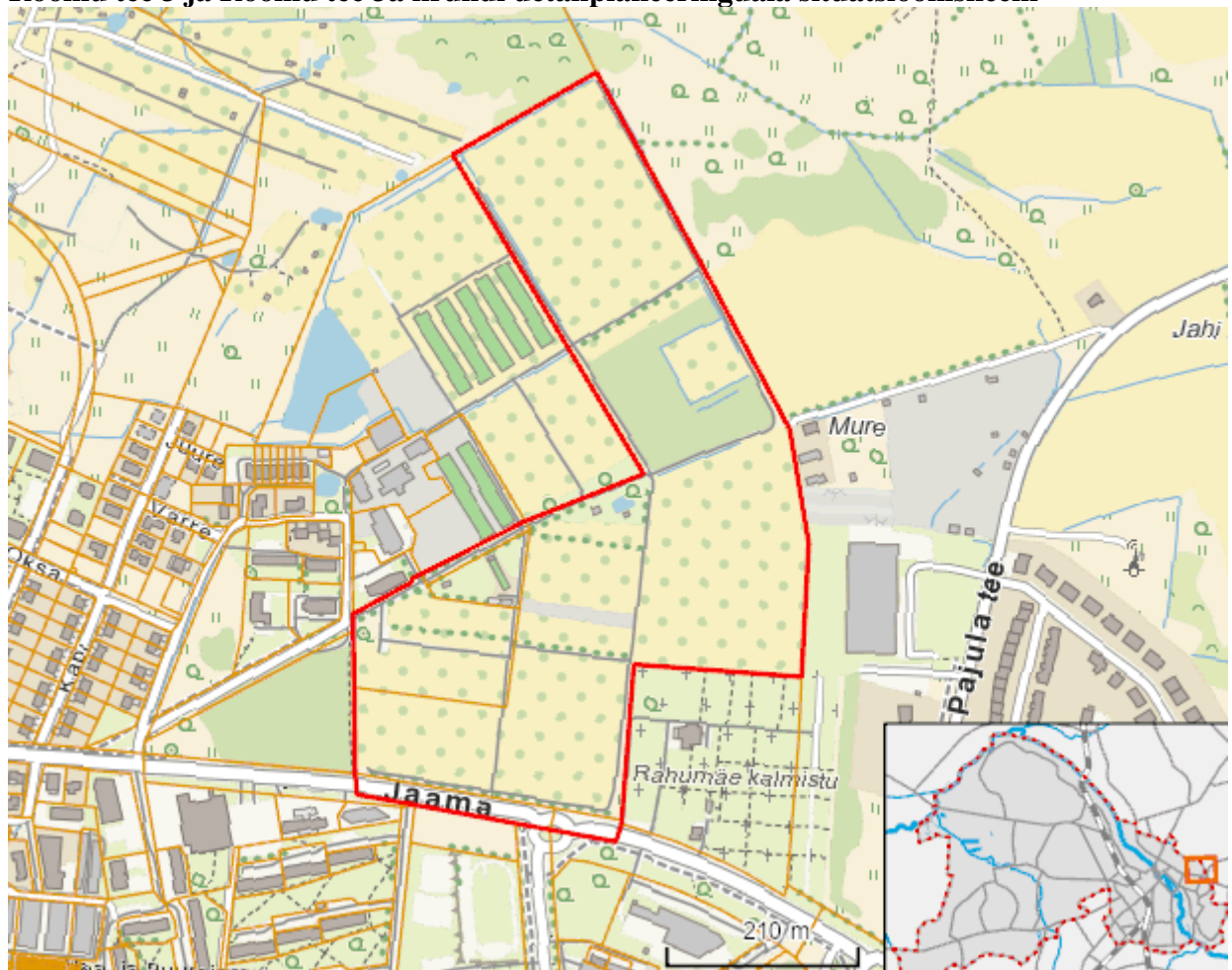
3.5.6. näidata joonisel perspektiivne tänavakoridor Rõõmu tee pikendusest põhjapoolsel alal;

- 3.5.7. sätestada planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalike rajatiste väljaehitamise ulatus ja seosed hoonete ehitamise eeltingimusena;
- 3.5.8. autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- 3.5.9. sätestada, et hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt.
- 3.6. haljastuspõhimõtete määramisel:
- 3.6.1. vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud;
- 3.6.2. avandada tuleb töötajatele haljas- ja puhkealad;
- 3.6.3. parklad tuleb liigendada haljastusega;
- 3.7. Analüüsida sademevee lokaalse käitlemise ja viibesüsteemi rajamise võimalusi ning eeldusi taastuvate energiaallikate kasutamiseks, anda soovitusel projekteerimiseks.
- 3.8. Hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid
- 3.9. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
4. Parima võimaliku keskkonda sobiva linnaruumilise lahenduse (hoonete mahud, paiknemine, haljastus, teedevõrk) leidmiseks tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus.
5. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

Rõõmu tee 3 ja Rõõmu tee 3a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär