



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

28.08.2025 nr 928

Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas 14.07.2022. a korraldusega nr 660 Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu. Planeeringust huvitatud isikud on Jakobi Varad OÜ (reg kood 16103084) ning Ester Rosin. Planeeringu koostajaks on NEED arhitektid OÜ (reg. kood 12866868).

Planeeringu eesmärk on kaaluda olemasolevate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute, kaksikelamute, ridaelamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringualasse on osaliselt kaasatud ka 22215 Lammiku-Lähte tee kuni Kase tänavani. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 17 ha.

Planeeritav ala asub Kastli külas Lähte aleviku piiril (Lähte on teisel pool Lammiku-Lähte teed) ning planeeringu realiseerimisel saab ala funktsionaalselt osaks Lähte alevikust. Planeeringuala on praegu valdavalt kasutusel põllumaa ja loodusliku rohumaana. Loogaaia kinnistu kirde- ja edelaküljel ning Tuisu kinnistu põhjaosas on kõrged kuusehekid. Loogaaia kinnistul on üksikud täiskasvanud eri liiki puud. Planeeritaval alal ei ole hooneid.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alal ning planeeritava ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala ning ühiskondliku hoone maa-ala. Väikeelamu maa-ala mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale on lubatud kavandada kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid, kui need arhitektuurselt ja ehituslikult üksikelamute piirkonda sobituvad ja moodustavad üksikelamutega harmoonilise terviku. Ühiskondliku hoone maa-ala all mõistetakse valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringu koostamise eesmärgid elamumaa ning ühiskondliku ehitiste maa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele. Planeeringuga hõlmatud maaüksustest moodustatakse 73 uut krunti, mille hulgas on: 49 üksikelamukrunti ning 13 ridaelamukrunti kokku kuni 64-le ridaelamuboksile. Igas ridaelamus on lubatud kavandada kuni neli ridaelamuboksi. Planeeringulahenduse kohaselt lisandub piirkonda ligikaudu 113 elamuühikut. Samuti moodustatakse üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, kolm üldkasutatava maa (haljasala ja pargi maa) krunti ning seitse transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Kavandatava üksikelamu krundi pindala on vähemalt 1500 m<sup>2</sup> ja ridaelamu krundi pindala vähemalt 400 m<sup>2</sup> ühe ridaelamu boksi kohta. Planeeringulahendus arvestab üldplaneeringu nõudega säilitada vähemalt 15% planeeritavast maa-alast üldkasutatava haljasalana. Elamukrundi pindalast vähemalt 40% peab olema haljastatud, sealhulgas elamukrundi pindalast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Lammiku-Lähte tee kaudu. Lammiku-Lähte tee äärde rajatakse ka 3 m laiuse kõvakattega jalgratta- ja jalgtee, mis kulgeb rajatava elamurajooni teedevõrgustikust kuni Kase tn ristmikuni planeeringuala pool, ületades Lammiku-Lähte tee Kase tn ristmiku juurde ja liitudes Kase tn jalg- ja jalgrattateega.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringualale kavandatud veevarustuse- ja reoveekanalisatsiooni lahendamisel lähtuti AS Emajõe Veevõrk poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. Elektrivarustuse planeerimisel lähtuti Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ning sidevarustuse kavandamisel AS Telia poolt väljastatud tingimustest.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ning Terviseamet. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Ette nähtud aja jooksul esitasid kolm planeeringumenetlusse kaasatud isikut oma ettepanekud planeeringulahenduse osas ning soovisid täiendavaid selgitusi lahenduse osas. Kõigile selgitustaotlustele vastati ning esitatud ettepanekuid arvestati osaliselt, mille tulemusel tehti planeeringulahendusse vastavad muudatused. Ettepanekute osas, mida ei arvestatud, edastati vastav põhjendus arvamuse esitajale. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit. Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehitusaegsel ajal.

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 planeeringust 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 Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldada Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 22.09.2025-05.10.2025 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur  
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas  
Vallasekretär