



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

26.07.2023. a nr 924

Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas 05.01.2023. a korraldusega nr 24 Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Tartu Valla Kommunaal OÜ (reg. kood 10290080). Planeeringu koostaja on Väliprojekt OÜ (reg. nr 14339541).

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Vahtra tn 4 maaüksuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas ja ehitusõiguse määramine taastuvenergia (peamiselt biokütuse, nt puit, hakkpuit, pellet ja päikeseenergia) baasil töötava katlamaja soojusenergia tootmiseks (elektrienergia tootmise perspektiiviga) ning kontoriruumide rajamiseks. Planeeringuga antakse maa-ala haljastuse, heakorra, juurdepääsude, parkimiskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Planeeringuala pindala on u 0,7 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise ja logistikakeskuse maa-ala. Selle all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Samuti arvestab planeeringulahendus olemasoleva ruumiga ning lahenduse realiseerimisel on positiivne mõju asustuse tihenemisele ja planeeringuala sihtotstarbelisele kasutamisele, kasutades ära olemasolevat taristut. Detailplaneering vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega ja planeering on kooskõlastatud Päästeametiga ning Terviseametiga. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Arvamust avaldati kirjalikult ühe naaberkinnistu omaniku poolt, kelle aramus võeti arvesse, misjärel täiendati planeeringu seletuskirja ja jooniseid. Arvamuse esitajale edastati vastuskiri arvamuskirjas väljatoodud punktide arvestamise osas. Samuti avaldasid arvamust naabruses olevate kortermajade elanikud, kellega toimus 29.06.2023 kohtumine Lähte noortekeskuses. Kohtumisel tutvustas Tartu Valla Kommunaal esindaja Aigar Lepp uue katlamaja rajamisega seonduvaid asjaolusid. Koosolekul osalejad tegid ettepaneku vaadata üle planeeringuala liikluskorraldus ning näha ette täiendavad meetmed tagamaks piirkonna liiklusohutust. Planeeringulahendust korrigeeriti osaliselt vastavalt koosolekul tehtud ettepanekutele. Kuna korrigeerimise käigus ei muutunud planeeringu põhilahendus, siis muudatustega detailplaneeringut uuesti kõigile kooskõlastajatele ja kaasatavatele ei saadetud. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Planeeringuga on kavandatud jagada Vahtra tn 4 maaüksus kaheks krundiks: pos 1: äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt katlamaja rajamiseks ning pos 2: transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Teiste planeeringualasse hõlmatud maaüksuste piirid säilivad (sh Vahtra tn 6 (Pos 3)). Vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast, kõrgus põhimahul kuni 14 m (erandina on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt katlamaja korstnad kõrgusega kuni 20 m).

Krundile Pos 1 on kavandatud uue katlamaja, küttematerjali (nt hakkepuuit) hoidla, kontorihoone ja vastavalt vajadusele täiendavate abihoonete ehitamine. Olemasolev gaasikatlamaja demonteeritakse ning gaasikatlad paigaldatakse uude katlamajja ning jäetakse reservi. Krundil Pos 3 (Vahtra tn 6) asub olemasolev alajaam, millel säilib olemasolev olukord ning täiendavat ehitusõigust ei planeerita.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. 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 Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldada Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 23.08.2023-5.09.2023 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur  
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnu Vesi  
Jurist vallasekretäri ülesannetes