



TARTU VALLAVALITSUS

Kõrveküla

13.08.2026 nr 965

Tartu valla Lõunaosa detailplaneeringu koostamise lõpetamine

Tartu Vallavolikogu algatas oma 28.02.2005. a otsusega nr 40 Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamise. Algatatud detailplaneeringu pindala oli kokku ligikaudu 600 ha ning tulenevalt erinevast avalikust huvist jagati planeeringu koostamine erinevateks etappideks:

- 2007. a kehtestati Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneering;
- 2011. a kehtestati Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering;
- 2013. a kehtestati Tartu valla lõunaosa III etapi detailplaneering;
- 2014. a kehtestati Tartu valla lõunaosa IV etapi detailplaneering;
- 2020. a kehtestati Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneering.

01.07.2026. seisuga on Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamise menetlus pooleli ligikaudu 147,3 ha suurusel alal. Detailplaneeringu algatamisest on möödunud enam kui 21 aastat ning planeeringu koostamise menetlust ei ole kogu ala ulatuses lõpuni viidud.

01.08.2022. a hakkas kehtima uus Tartu valla üldplaneering, kus kirjeldatakse maa-alade kasutus- ja ehitustingimusi ning muid valla arenguks vajalikke ning olulisi teemasid. Valla ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused on uue üldplaneeringu kehtestamisega muutunud ning 2005. a algatatud detailplaneeringu eesmärgid koostamisel oleva ala osas ei vasta enam praegustele ruumilise arengu eesmärkidele.

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu ala, mille osas on pooleli planeeringu koostamise menetlus jääb valdavalt Tartu valla üldplaneeringu kohaselt segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alale, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Väiksemas ulatuses on alale määratud ka kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala või kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve.

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu alale, mille osas on planeeringu koostamine pooleli, (Variku, Ees-Keskküla, vahe-Keskküla, Raadiraja, Stardiraja, Juhtimiskeskuse maaüksustele, ligikaudu 31 ha suurusele alale) on 2026. aastal läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis töö nimega „Polügon“. Võidutöö kohaselt on võistlusalale pakutud uus linnaehituslik kontseptsioon, mis loob selge visiooni uue linnaruumi kujunemiseks. Samuti on 2023. aastal läbi viidud ka Rannaste, Nuka, Kingu, Jaamataguse, Rannaste tee L1 ja Variku maaüksustele planeeringuvõistlus (ligikaudu 20 ha suurusele alale), mille võitis töö nimega „Kes Aias“. Planeeringuvõistluste tulemusel on vallal kujunenud uus ruumiline visioon nimetatud alade arendamiseks. Võidutööde alusel kavandatud lahendused erinevad oluliselt 2005. aastal algatatud detailplaneeringu lähtetingimustest ning nende elluviimine eeldab uute detailplaneeringute koostamist.

2005. aastal algatatud detailplaneeringu eesmärk oli kavandada kogu Tartu valla lõunaosa terviklik areng tol ajal kehtinud ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt. Menetluse kestel on suurem osa planeeringualast realiseeritud või on sellele kehtestatud uued detailplaneeringud. Ülejäänud ala osas on muutunud nii ruumilised vajadused, liikuvuslahendused, avaliku ruumi kujundamise põhimõtted kui ka maa kasutamise eesmärgid. Seetõttu ei ole võimalik pooleliolevat planeeringut lõpule viia viisil, mis vastaks kehtivale Tartu valla üldplaneeringule ning valla ruumilise arengu eesmärkidele. Arvestades asjaolu, et Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamise menetlus ei ole siiani kogu ulatuses lõpuni jõudnud, muutunud on valla ruumilise arengu perspektiivid ning olemasolev olukord, on otstarbekas käimasolev menetlus lõpetada ning algatada alale uute detailplaneeringute koostamine, mille eesmärgid vastavad Tartu valla kehtivale üldplaneeringule ning ruumilistele eesmärkidele.

Pooleli oleva ala ulatuses planeeringu koostamise jätkamine ei võimalda arvestada kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega ega planeeringuvõistluste tulemustega, mistõttu on põhjendatud lõpetada Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamise menetlus pooleli oleva ala ulatuses. Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamise lõpetamine ei tähenda, et maa-alade arendamisest loobutakse. Vastupidi, vallal on eesmärk alustada uute detailplaneeringute koostamist, mille koostamisel lähtutakse kehtivast üldplaneeringust, planeeringuvõistluste tulemustest ning tänapäevastest ruumilise planeerimise põhimõtetest. Seetõttu ei vähenda käesolev korraldus maa-alade arengupotentsiaali, vaid loob eeldused nende terviklikumaks ja kvaliteetsemaks arendamiseks.

Tartu Vallavalitsus edastas käesoleva korralduse eelnõu ka maaüksuste omanikele, kelle maaüksusi nimetatud otsus puudutab, et selgitada välja nende seisukoht planeeringu koostamise lõpetamise osas. Maa- ja Ruumiameti poolt 03.08.2026 edastatud kirjas nr 12-1/25/1258-4 puuduvad Maa- ja Ruumiametil volitatud asutusena antud eelnõule vastuväited. Teiste maaüksuste omanike poolt seisukohti ei laekunud.

Arvestades eelpool toodut on detailplaneeringu koostamise lõpetamine vajalik, et tagada planeeringulahenduse vastavus kehtivale Tartu valla üldplaneeringule ning kujundada piirkonnast terviklik ning kvaliteetne linnaruum.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja Tartu valla üldplaneeringu ning planeerimisseaduse § 129 lg 1 p 2 ja p 3 alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Lõpetada Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamine, alade osas, kus planeeringu koostamine on veel pooleli.
2. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 28.02.2005. a otsus nr 40 „Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu algatamine“ üksnes selles osas kus on planeeringu koostamise menetlus pooleli.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemise.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär