



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

06.11.2025 nr 1255

Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 14.07.2022. a korraldusega nr 660 Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu, kinnitas planeeringu lähteülesande ning jättis sama korraldusega algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringu koostamisest huvitatud isikud on Jakobi Varad OÜ (reg kood 16103084) ning Kotka Agro OÜ (reg kood 14312453). Planeeringu koostaja on NEED Arhitektid OÜ (reg kood 12866868).

Planeeringu eesmärk on kaaluda olemasolevate Loogaaia (kü tunnus: 79401:005:0251), Tuisu (kü tunnus: 79401:005:0144) ja Tuisula (kü tunnus: 79401:001:0147) maaüksuste jagamist elumumaakruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute, ridaelamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale, tehnovõrkudega varustamisele ja kaasnevale. Planeeringuala pindala on 17 ha.

Planeeringuala moodustavad Loogaaia, Tuisu ning Tuisula maaüksused. Lisaks on planeeringualasse kaasatud osaliselt 22215 Lammiku-Lähte kõrvalmaantee kuni Kase tänavani. Planeeringuala on praegu valdavalt kasutusel põllumaa ja loodusliku rohumaa. Loogaaia kinnistu kirde- ja edelaküljel ning Tuisu kinnistu põhjaosas on kõrged kuusehkid. Loogaaia kinnistul on üksikud täiskasvanud eri liiki puud. Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

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 on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele. Planeeringuga moodustatakse 73 uut krunti. Planeeringuga hõlmatud maaüksustest moodustatakse 49 üksikelamukrunti ning 13 ridaelamukrunti kokku kuni 64-le ridaelamuboksile. Seega kokku kavandatakse planeeringualale 113 uut elamuühikut. Lisaks elamukruntidele moodustatakse seitse transpordimaa krunti, kolm üldkasutatava maa krunti ning üks ühiskondlike ehitiste ja üldkasutatava maa krunt.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud riigile kuuluvalt kõrvalmaanteelt 22215 Lammiku-Lähte teelt. Lammiku-Lähte tee äärde rajatakse ka vähemalt 3 m laiune 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. Lammiku-Lähte tee nähakse ette üks teeületuskoht Kase tn ristmikule (mitte ülekäigurada).

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. Kaugküttega liitumise võimalikkuse osas väljastas tehnilised tingimused AS Tartu Valla Haldus. Sidevarustuse osas tehti koostööd Telia Eesti AS-iga. Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Terviseamet ning Transpordiamet.

Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Ette nähtud aja jooksul esitasid kolm Kastli-Veski, Suurekivi ning Sojamaa tee 3 // Mesila maaüksuste omanikud ettepanekuid ja seisukohti koostatud planeeringulahenduse kohta. Kastli-Veski ning Suurekivi maaüksuste omanike poolt esitatud arvamustes sooviti valdavalt täiendavat selgitust planeeringulahenduse osas. Sojamaa tee 3 // Mesila maaüksuse omaniku poolt esitati ka konkreetseid ettepanekuid planeeringulahenduse muutmiseks. Sojamaa tee 3// Mesila maaüksuse omaniku poolt tehtud ettepanekuid arvestati osaliselt. Kõikidele kirjalikult esitatud arvamustele on Tartu Vallavalitsuse poolt vastatud, koos selgitustega ettepanekute arvestamise või arvestamata jätmise osas.

Tartu Vallavalitsus võttis oma 28.08.2025. a korraldusega nr 928 vastu ning suunas avalikule väljapanekule Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli avalikkuse kaasamine, et selgitada välja kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringulahenduse osas. Avalik väljapanek toimus 22.09.2025-05.10.2025. a Tartu valla kodulehel ning Tartu Vallavalitsuse kantseleis.

Avaliku väljapaneku jooksul oli kõigil huvitatud isikutel võimalus oma arvamust avaldada. Avaliku väljapaneku jooksul ei laekunud kirjalikke arvamusi ega ettepanekuid planeeringulahenduse osas. PlanS § 136 lg 2 kohaselt ei ole avalik arutelu nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi esitatud või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Seetõttu ei korraldanud Tartu Vallavalitsus ka detailplaneeringu avalikku arutelu.

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 realiseerimisel saab planeeringuala funktsionaalselt osaks Lähte alevikust. Lähte aleviku olemasolev taristu toetab elanike arvu võimalikku kasvu. Jalgsikäigu kaugusel on olemas kool, lasteaed, terviserajad kaasnevaga, poed, tankla. Täiendavate elanike lisandumine piirkonda toetab kohalike teenuste püsimist, annab võimaluse uuendada elamufondi ning samuti tõstab piirkonna atraktiivsust.

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata looduslik rohumaas asendub uus hoonestusega. Lokaalne maastikuilme küll muutub, kuid seda võib pidada sobivaks ning lahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt nähakse ette tiheasustusega ala laienemist planeeringuala piirides.

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 on Tartu Vallavalitsus sõlminud planeeringust huvitatud isikutega 28.10.2025. a lepingu „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isiklike kasutusõiguste seadmise leping ning asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused“. Lepingu kohaselt on planeeringust huvitatud isikud huvitatud detailplaneeringu elluviimisest ning on seoses sellega nõus kandma kõik detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Kastli külas asuvate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
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 saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär