



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

02.03.2023 nr 294

Raadi alevis asuva Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

2023. aasta esimese jaanuari seisuga elab Tartu vallas 12 747 inimest. Kohalike omavalitsuse ühinemise järgselt, 2018. aasta alguseks oli moodustunud Tartu valla elanike arv 10 536 inimest. Viie aastaga on Tartu valla elanike arv kasvanud 2211 inimese võrra. Iga-aastane elanike juurdekasv on tõusnud ligikaudu 300-lt inimeselt 500 inimeseni aastas. Suurima elanike juurdekasvuga piirkonnad on eelkõige Tartu linna lähedased piirkonnad seal hulgas Raadi alev. Sellest tulenevalt kasvab ka vajadus avalike teenuste järele. Arvestades Raadi alevi elanike sotsiaalset struktuuri on eriti suur vajadus haridusasutuste järele. Seetõttu on vajalik planeerida ning ehitada ka vajalikul hulgal lasteaia- ja koolihooneid, mis tagaksid konkurentsivõimelise hariduse võimaldamise kaasaegses ning kodulähedases õpikeskkonnas.

Planeeringu eesmärgiks on kavandada Raadi alevisse uus haridus- ja kogukonnakeskus. Planeeringuga kavandatakse alale uus põhikoolihoone koos kogukonnale mõeldud ruumidega, spordihoone koos staadioniga ning lasteaiahoone ja planeeritakse neid ümbritsev maastik nii, et sellest kujuneks terviklik hariduslinnak ja kogukonnakeskus. Käesoleva planeeringuga kavandatakse Raadi alevisse uus kuni 9 paralleelklassiga põhikool (kuni ca 1950 õpilasele) ning 12 rühmaline lasteaed (ca 264 lapsele). Planeeringualal viidi 2022. aastal läbi arhitektuurivõistlus, mille võitis töö nimega „Kogukond katuste all“, mis võetakse aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused: Keskuse tee 11 (kü: 79601:001:1628, 100% maatulundusmaa, munitsipaalomand), Mõisapõllu (kü: 79601:001:1629, 100% maatulundusmaa, riigiomand) Mõisapiiri tn 9 (kü: 79401:006:0920, 100% elumumaa, eraomand), Mõisa pst 17a (kü: 79401:006:0883, 100% transpordimaa, eraomand) ning Tartu-Vahi tee L5 (kü: 79601:001:2023, 100% transpordimaa, eraomand). Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 15,3 ha.

Planeeringualal kehtivad:

- Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi detailplaneering, mis on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009 otsusega nr 41. Planeering on kättesaadav: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_18/
- Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 21.01.2004 otsusega nr 4. Planeering on kättesaadav: http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2003_17/

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I

etapi detailplaneering ning Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Olemasolev olukord

Planeeritavad krundid asuvad Raadi alevis ca 700 meetri kaugusel lõunasuunas paiknevast Tartu linna piirist ning ca 500 meetri kaugusel põhjasuunas paiknevast Jõhvi-Tartu-Valga maanteest. Ca 2 kilomeetri kaugusele edelasuunda jääb Emajõgi, ca 1,3 kilomeetri kaugusele idasuunda Raadi lennuväli, ca 1,2 kilomeetri kaugusele lõunasuunda Raadi järve ääres olev Raadi mõisa hoonete kompleks ja ERM. Kinnistu külgneb lõunasuunast ja idasuunast olemasoleva elamurajooniga. Planeeringuala on praegu hoonestamata looduslik rohumaa.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Planeeringualal on põhjavesi nõrgalt kaitstud, planeeringuala läbib AS Tartu Veevärgi vee- ja kanalisatsioonirajatised, muid teadaolevaid kitsendusi ei ole.

Üldplaneeringust tulenevad nõuded

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused ühiskondliku hoone juhtotstarbega maa-alal, mille all mõistetakse valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Osa planeeringualast jääb üldplaneeringu järgi ka haljasalale. Haljasalad täidavad puhkeala funktsiooni ning võivad toimida ka puhveraladena.

Ühiskondliku hoone kavandamiselt tuleb arvestada et hoonete suurim ehitisalune pind on 40% krundi pindalast. Puhkealad arendada võimalikult multifunktsionaalsena, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi ning alade aastaringset kasutamise võimalust.

Planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada ühiskondliku hoone maa-alast minimaalselt 15%. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud.

Tartu valla üldplaneeringus on Keskuse tee 11 kinnistule planeeritud jaotustänav. Jaotustänav planeerimisel arvestada, et otstarbekas on kergliiklejad autoliiklusest eraldada ning tihedama kergliikluse korral ka jalgratturid ja jalakäijad üksteisest eraldada. Sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus. Arvestada üldplaneeringus toodud kergliikluse liikumise suundadega. Lisaks arendusala siseselt toimivale jalgteede võrgustikule tuleb anda lahendus ka alalt väljapoole st naaberladele kulgevatele jalgteede ühenduskohtadele. Ette tuleb näha ka jalgrataste parkimise võimalus (lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud). Kavandada planeeringualale võimalik Tartu linna rattaringluse jaam.

Parkimise lahendamisel tuleb vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Avatud parklaalasi tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks

puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad Määrata ära, et krundisest teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade planeerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfaldi ja liigendada ruumi.

Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (s.h. päikesepaneelid) peavad olema üldjuhul paigaldatud avalikust tänavaruumist mittevaadeldavasse asukohta. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

Planeeringu koostamisele esitatavad tingimused

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Planeeringu koostamisel arvestada Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi detailplaneeringuga (kehtestatud 17.01.2019 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 31 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_30/) ning Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 13.05.2021 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 441 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2018_06/) Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, mis on registreeritud Tartu valla geoarhiivis (töö nr TT-6243T).

Planeeringuga esitada planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, olemasoleva olukorra analüüs ning anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringus põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

Ehituslike ning arhitektuursete tingimuste seadmisel võtta aluseks arhitektuurivõistluse võidutöö „Kogukond katuste all“, millega leiti planeeringualale parim arhitektuurne ruumi lahendus. Hooned kavandada vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle ning planeeringuala põhjapoolsesse osasse. Hoonestus ja seda ümbritsev maastik peavad üksteist täiendama ja toimima tervikliku õpikeskkonnana ja kogukonnaalana. Arvestada, et väliruum on integreeritud osa õpperuumist ja õppeprotsessist. Piirdeid mitte kavandada (v.a spordiväljakule vajalikud võrgud ja lasteaia nõutav suletav territoorium).

Välialad peavad moodustama vormilise ja kontseptuaalse terviku koos hoonetega, lähtudes nüüdisaegse õpikäsituse põhimõtetest. Kooliõu peab pakkuma mitmekesiseid tegevusvõimalusi nii kooliperele kui ka kogukonnale.

Asendiplaaniliselt tuleb lahendada liikumisteed, arvestada jalgrataste ja autode ning busside parkimisega krundil, liigendada väliala haljastusega ning lahendada välisvalgustus.

Parkimiskohad ja sissesõiduteed kavandada või kohandada nii, et need ei ristuks oluliste jalakäiguteedega. Võistlusala kirdenurgas oleva Keskuse tee ots koos kergliiklusteedega tuleb ühendada põhjaküljes oleva Kalevipoja tänava ja Vahi tee otsaga. Lõunaküljelt ühendada võistlusala kergliiklusele Mõisa alleega, kavandades Mõisa pst 17a maaüksusele laiem kergliiklustee) ning kirdenurgast kergliiklusele Mõisapiiri tänavaga. Mõisapiiri tn 9 maaüksusele moodustada eraldi transpordimaa krunt kergliikluse jaoks.

Ära näidata Keskuse tee bussipeatused ja nende ühendused kavandatava hoonestusega. Parkimine soovitatavalt jagada väiksemateks parklateks ning kavandada hoonestusest eemale kontaktalale ümbritsetuna haljastusega. Koolikompleksi juurde kavandada lühiajalise peatumise võimalused minimaalselt 10-le autole, kus laste liikumistee ei ristuks autode vooluga. Kuna kool kavandatakse olemasolevate elamute lähedusse ja kool hakkab teenindama eelkõige lähipiirkonna lapsi, siis on prioriteetne eelkõige kergliikluse ja ühistranspordi kasutamine.

Parkimisalad kavandada riskasutusega, päeval koolihoonele ning lasteaiale ja õhtul spordihoonele ja kogukondlikuks tegevuseks. Parkimisalad peaks saama kasutada ka vajadusel erinevateks muudeks üritusteks - turuplats vms. Parkimisalad tuleb liigendada haljastusega.

Haljastuses eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, planeerida osa rohealadid ka niidulikeks. Võimalikult suures ulatuses kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi.

Vastavalt arhitektuurivõistluse tööle „Kogukond Katuste All“ on lahendust võimalik realiseerida osade kaupa. Planeeringus määrata vastavad arendusetapid ning tuua välja nende kirjeldus.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus

Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusel (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ § 13 lõike 2 alla.

Koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada.

Võttes aluseks KeHJS § 33 lg 6 edastati detailplaneeringu KSH eelhindang ja Tartu Vallavalitsuse korralduse eelnõu detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja

keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta seisukohavõtuks Terviseametile ning Keskkonnaametile. Terviseamet edastas oma seisukoha 20.02.2023 kirjaga nr 9.3-4/23/745-2, milles nõustub keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega. Keskkonnaamet edastas oma seisukoha 23.02.2023 kirjaga nr 6-2/23/2027-2, milles nõustub samuti seisukohaga, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole teadaoleva informatsiooni põhjal vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Arvestades asjaolu, et Mõisapõllu maaüksus (kü: 79601:001:1629) on riigi omandis, edastati käesoleva korralduse eelnõu ka Maa-ametile seisukoha andmiseks. Maa-amet andis oma seisukoha detailplaneeringu algatamise kohta 15.02.2023 kirjaga nr 6-3/23/2004-2, milles nõustub planeeringu algatamisega ja mille kohaselt kavandatakse alale üksnes sotsiaalne funktsioon.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust.

Käesoleva planeerimisdokumendi algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (Haava tn 6 Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond). Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg-te 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ § 35 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4 lg-te 1 ja 2, § 35 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Algatada Raadi alevis asuva Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale 1 „Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem“.
3. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu valla üldplaneeringut, otsuse preambulis toodud ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 3.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
 - 3.2. planeeritava maa-ala kruntimine lahendada planeeringuga, mh tuleb moodustada Keskuse teed ja Vahi teed ühendav avalikult kasutatav tänavamaa krunt. Mõisapiiri tn 9 kinnistule kavandada kinnistu piiride muudatus seoses kergliiklustee planeerimisega. Mõisa pst 17a kinnistu piide ning sihtotstarvet ei muudeta. Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).
 - 3.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 3.3.1. kruntide kasutamisel lubatud sihtotstarbed on ühiskondliku hoone maa, haljasala maa, transpordimaa. Mõisapiiri tn 9 kinnistule määrata sihtotstarbeks elamumaa.
 - 3.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, lähtudes arhitektuurivõistluse võidutööst „Kogukond katuste all“.

- 3.4. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ja piirkonna ruumilist kvaliteeti parandav. Haridus- ja kogukonnakeskuse näol on tegemist Raadi jaoks olulise ühiskondliku objektiga, mis peab looma lastele parima kasvu- ja õpikeskkonna, aga pakkuma ka kogukonnale võimalusi ühistegevusteks.
 - 3.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
 - 3.6. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada ühiskondliku hoone maa-alast minimaalselt 15%. Kõrghaljastuse osatähtsus krundil on min 20%.
 - 3.7. Liikluskorralduse põhimõtted:
 - 3.7.1. koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust. Analüüsis käsitleda ka ühistranspordivõrgustiku arendamisega seonduvaid asjaolusid;
 - 3.7.2. planeeringuga tuleb anda lahendus üldplaneeringukohasele jaotustänavale;
 - 3.7.3. lahendus peab kõrgeima prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse (pöörates erilist tähelepanu laste vajadustele), liikumismugavuse ja teekondade otsesuse. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist;
 - 3.7.4. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikumisviiside analüüsi tulemusi arvestades on võimalik normatiivist väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine.
 - 3.8. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise lahendus.
 - 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.
 - 3.10. Planeering kooskõlastada Päästeametiga, Terviseametiga, Maa-ametiga, tehnovõrkude valdajatega. Kaugkütte kavandamisel teha koostööd ASiga Gren Tartu. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.
4. Mitte algetada Raadi alevi asuva Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
 5. Korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee ning tööpäevadel Tartu Vallavalitsuses, asukoht Haava tn 6, Kõrveküla alevik.
 6. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär