



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

28.05.2026 nr 725

Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas oma 17.08.2023. a korraldusega nr 1007 Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Rending OÜ (reg kood 10532028). Planeeringu koostaja on Väliprojekt OÜ (reg. kood 14339541).

Planeeringu eesmärk on Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate ning tänaväärsete olemasolevate ärimaa sihtotstarbega kruntide ümberplaneerimine elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine korterelamute, ridaelamute ning ärihoonete rajamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 23 ha. Planeeringuala on praegu valdavalt hoonestamata maatulundusmaa ning suuremas osas võsastunud. Aidamehe tn 2 kinnistul asub 2-korruselise elamu koos abihoonetega ning kasvab kõrghaljastus.

Planeeringualale on 2023. aastal ettevõtte Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, mis on võetud aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel. Ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on vastavalt arhitektuursele visioonile lähtutud põhimõttest luua ühtse kujundusega elamuala, mis koosneb väiksematest kvartalitest. Rakendatud on lähenemist, kus suurematele kruntidele on paigutatud korterelamute ja ridaelamute grupid. Sellise grupeerimise tulemusel moodustuvad hoonetevahelised teistest hoonegruppidest eraldatud ning ühiselt kasutatavad ja haljastatavad privaatsed hoovialad. Planeeringualale kavandatakse 716 elamuühikut. Keskuse tee äärde kavandatud korterelamute mahus on ette nähtud äripindade rajamine (kokku kuni 39 ühikut) ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsele alale on kavandatud kolm ärimaa krunti, liitmise võimalusega.

Lisaks hoonegruppide sisestele rohealadele on kogu planeeringuala ulatuses planeeritud läbivalt kvartalite vaheline avaliku kasutusega haljaskoridor nn rohering. Rohering koosneb katkematust kergliiklusteest, mille äärde on kavandatud kõrghaljastus ja üldkasutatavad vaba aja veetmise alad (mänguväljakud, koerte jalutamise platsid, treeningväljakud, puhkealad jms). Kogu hoonestusstruktuuri kavandamisel ja maakasutuslike funktsioonide paigutamisel on lähtutud põhimõttest, et Keskuse teest kujuneb piirkonna peatänav, koos avaliku tänavaruumi ja tänaväärse avalikkusele ja elanikele suunatud funktsiooniga hoonestusega (sh äripinnad, haridus- ja kogukonnakeskus). Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Keskuse tee äärde jalakäijatele promenaad, mis ühildub Keskuse teele juba rajatud avaliku tänavaruumi lahendusega. Tänavaga piirnev hoonestus on multifunktsionaalne, sisaldades äripindasid erinevate teenuste ja kaubanduse kättesaadavuse võimaldamiseks.

Planeeringuga moodustatakse kokku 33 uut krunti: 3 ärimaa krunti, 17 elamumaa krunti, 3 elamu- ja ärimaa krunti, 4 üldkasutatava maa krunti ning 6 transpordimaa krunti.

Juurdepäas planeeringualale on planeeritud olemasoleva Keskuse tee L5 (79601:001:0567) ning perspektiivselt käesoleval hetkel välja ehitamata Rehetare tänav L4 (79601:001:2303) kaudu. Keskuse tee pikendamine kuni Vahi teeni on ette nähtud Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuse ning lähiala detailplaneeringuga. Planeeringuala teedevõrgustik ühendatakse olemasoleva Musta tänavaga (79601:001:0448), mis ristub Rehevärava tänavaga (79601:001:0463). Ühendus Musta tänavaga on oluline perspektiivseks juurdepääsuks Rehevärava tänava äärsetele maaüksustele.

Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused alal, kus on lubatud elamu maa-ala juhtotstarve ning kaubandus- teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve või mõlemad otstarbed. Detailplaneeringu lahendus võimaldab üldplaneeringus ette nähtud elamu- ja ärihoonete maa-alade terviklikku väljaarendamist, loob piirkonnale sidusa tänava- ja rohevõrgustiku ning tagab avaliku taristud rajamise võimaluse. Planeeringu koostamise menetluse käigus on kaalutud avalikke ja erahuve ning leitud, et planeeringulahendus on piirkonna ruumilise arengu eesmärkidega kooskõlas.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige uute hoonete ehitamisega. Planeeritud tegevus toob kaasa muutusi senises maakasutuses ja keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata maatulundusmaa asendub uue hoonestusega. Planeeringu elluviimisel suureneb ka piirkonna liikluskoormus. Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlike ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringulahendus on kooskõlastatud Enefit AS, Gren Tartu AS, Elektrilevi OÜ ning AS Tartu Veevärgi poolt. Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ning Terviseamet.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Vallavalitsuse 19.02.2026 a korraldusega nr 274. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli võimaldada avalikkusel tutvuda planeeringulahendusega, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026. Tartu valla kodulehel ning Tartu Vallavalitsuse kantseleis. 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. Seega avalikku arutelu ei korraldatud.

Planeeringu elluviimiseks sõlmis Tartu Vallavalitsus 22.05.2026. Tartu notaris planeeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu realiseerimise lepingu, mis on registreeritud Tartu valla dokumendiregistris nr-ga 7-1/68-1. 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 tehnoarajatiste, sh sademevee süsteemi väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeringualale jäävad kaks kehtivat detailplaneeringut, mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad planeeringualaga kattuvus osas kehtetuks. Kehtetuks muutub planeeringuala kattuvus osas Tartu Vallavolikogu 27.05.2009. a otsusega nr 41 kehtestatud Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering. Kehtetuks muutub planeeringuala kattuvus osas Tartu Vallavalitsuse 17.01.2019. a korraldusega nr 31 kehtestatud Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi detailplaneering.

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

otsustab:

1. Kehtestada Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna 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)

Agu Laas
Abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär