



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

23.04.2026 nr 545

Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas oma 25.07.2024. a korraldusega nr 943 Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kirs Consult OÜ (reg. kood 12101522). Planeeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (reg. kood 12978320).

Detailplaneeringu eesmärk on kujundada Mõisanurme maaüksusele ning selle lähialale multifunktsionaalne, meeldiv keskkond elamiseks, töötamiseks, puhkamiseks ning ettevõtluseks. Detailplaneeringu algatamisel oli planeeringuala suuruseks u 24,4 ha. Planeeringu koostamise käigus suurendati planeeringuala lõuna suunas Majoraadi pargi alale u 1,4 ha võrra eesmärgiga planeerida parki teenindavate hoonete rajamise võimalus. Seega planeeringuala suurus on u 25,8 ha.

Planeeringualale on 2023. a läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis Arhitekt Must OÜ poolt koostatud töö pealkirjaga „Sini-rohe saarestik“. Planeeringuvõistluse võidutöö on võetud aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel. Võrreldes võidutööga on planeeringu koostamisel koostöös teedeinseneriga täpsustatud normidest tulenevalt tänavate, bussipeatuste ning parkimise lahendust, mis vähesel määral on tinginud ka hoonestuse asukohtade nihutamist.

Planeeringuala on hoonestamata ning valdavas osas kasutuses põllumajandusmaana. Planeeringuala lõunaosa on üksikute puudega haljasala, kuhu on 2025. a ehitatud ka Tartu valla kaasava eelarve raames madalseiklusrada. Planeeringualasse kaasatud Majoraadi pargi alal asub koorte jalutusväljak. Planeeringuala põhja- ja idaosa hõlmab Ermi tänava lõiku ning lääneosa Tartu-Kõrveküla tee lõiku ning nende äärsed jalgratta- ja jalgteid.

Planeeringualal paiknevad elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, kaugkütte, sademeveekanaliseerimise ja telekommunikatsiooni võrgud ning tänavatel mastvalgustid. Planeeringuala läbib planeeringualast ida poole jääva ala poolt tulev sademevee eesvoolukollektor.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Planeeringu eesmärk ja koostatud lahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele. Perspektiivis nähakse üldplaneeringuga ette Raadi alevi kujundamist kohalikuks keskuseks. Planeeringualale on planeeritud mitmekesine kõrguslikult liigendatud hoonestus, mis võimaldab lisaks elamufunktsioonile ka äripindade rajamist. Ermi tn 7 ning Väikepargi maaüksustele on kavandatud avaliku haljasala ning ühiskondlike ja ärihoonete ehitamine, mis annab võimaluse avalike teenuste veelgi paremaks kättesaadavuseks keskuse piirkonnas. Elu- ja

äripindade ning avaliku funktsiooniga hoonete rajamine on vajalik tiheasustusega kohaliku keskuse kujunemiseks. Peamine ärifunktsiooniga hoonestus on kavandatud lennuraja tippu selle jätkuna, kuhu moodustub keskusalala. Samuti on ärihoone, millele võivad lisanduda ka korterid, kavandatud Ermi tänava ning Tartu-Kõrveküla tee ristmiku juurde.

Planeeritud korterelamud on paigutatud kahte peamisesse tüüpi: kvartaalsesse plokki, kus asuvad 2-, 3-, 4- ja 5-kordsed hooned ning pargiserva, kus asuvad 8-kordsed punktmajad. Mõlemad elamise tüübid on paigutatud selliselt, et hoonestuse juurde tekib väärtuslik ja autovaba väliala. Planeeringualale on võimalik kokku rajada kuni 1030 uut korterit, millele lisanduvad äripinnad. Kvartali hoonestuse paigutus on omavahel kergelt pööratud vältides pikki hoonefrontere ja tagades mitmekülgse majadevahelise ruumi. Punkthoonestuse vöönd on planeeritud pargi serva. Hooned on paigutatud nurkade alla, et tagada vaated ning luua sopistusi tänava- ja pargiruumi. Lisaks Narva maanteele ning Ermi elamustänavale telgedele planeeritakse keskuse alale läbiv roheline pargivöönd, mis seob kokku Ermi väliala, Raadi mõisapargi, Majoraadi pargi ning uue keskuseala. Haljasvöönd on venitatud kvartali südamesse ning tänavad on koondatud selle ümber selliselt, et pargivööndit liiklus oluliselt ei läbi.

Planeeringuga moodustatakse 23 uut krunti. Ermi haljak 3, Teenurga, Pos 22 ning Pos 23 tänava maa krundid võib vajadusel kokku liita Ermi tänav L1 krundiga. Majoraadi pargi maaüksus säilib olemasolevates piirides. Projekteerimisel on lubatud planeeritud elamukruntide vahelisi krundipiire vajadusel muuta (nt parkimiskohtade paigutamisel) ilma uut detailplaneeringut koostama. Planeeritud kruntide piirid, suurused ning sihtotstarbed on kirjeldatud planeeringu põhijoonisel nr 4.

Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks on planeeritud planeeringuala läbiv avalik tänav, mis on ühendatud lääne suunast Kõrveküla – Tartu teega ning põhja suunast Ermi tänavaga (Kõrveküla-Tartu kergtee L9). Ermi tänavale on planeeritud ringristmiku rajamise võimalus. Planeeringualal kehtib osaliselt Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 05.10.2011. a otsusega nr 32) ning Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020. a korraldusega nr 338), mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad planeeringualaga kattuvates osades kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringulahendus on kooskõlastatud Telia Eesti AS, Gren Tartu AS, Elektrilevi OÜ ning AS Tartu Veevärki poolt. AS Tartu Veevärk on oma 10.04.2026 kirjaga kiitnud heaks planeeringu lahenduse tingimusel, et planeeritud kruntide liitumine ühisvõrkudega ei tohi seada ohtu olemasolevate tarbijate varustuskindlust ning kahjustada võrgu nõuetekohast toimimist. Planeeringu realiseerimiseks on vajalik reoveekanaliseerimise eesvoolu uuringu koostamine. AS Tartu Veevärk ei võta detailplaneeringu lahendusega nõustumisega endale kohustust ühisvõrkudega ühendamiseks vajalike võrguparendustööde tegemiseks. Juhul kui huvitatud isik võrguparendustöid ette ei võta, on AS-il Tartu Veevärk õigus keelduda ühendamise- ja liitumisprotsessi jätkamisest.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud AS Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus, Politsei- ja Piirivalveamet, Päästeamet, Terviseamet ning Transpordiamet. Oma arvamuse andsid ka Keskkonnaamet ning Tartu Linnavalitsus.

Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Arvamuste esitamise perioodil esitati kirjalikke arvamusi seoses võimaliku lisanduva müraga, liiklussageduse suurenemisega, looduspõhiste sademeveesüsteemide kavandamisega, maakasutuse muutusega. Esitatud arvamusi ei olnud võimalik arvestada. Arvamuse avaldajatele on seoses esitatud arvamuse ja ettepanekutega saadetud vastuskirjad koos põhjenduste ning vajalike selgitustega. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige uute hoonete ehitamisega. Planeeritud tegevus toob kaasa muutusi senises maakasutuses ja keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata põllumaa asendub uue hoonestusega. Planeeringu elluviimisel suureneb ka piirkonna liikluskoormus. 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.

Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneering on oluline samm Raadi alevi kujundamisel mitmetarbeliseks kohalikuks keskuseks. Planeeringualale kavandatakse kuni 1030 korterit, millele lisanduvad äri- ja ühiskondlikud hooned ning avalikud haljasalad. Planeeringulahendus põhineb 2023. aastal toimunud arhitektuurivõistluse „Sini-rohe saarestik“ võidutööl, mis loob mitmekesise ja kvaliteetse ruumistruktuuri. Planeering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringu 2035 arengusuundadega, rõhutades segahoonestuse, kvaliteetse avaliku ruumi ja rohevõrgustiku arendamist tiheasustusaladel. Planeering toob piirkonda märkimisväärse arvu uusi elanikke ja suurendab kohalike teenuste nõudlust. Elu- ja äripindade lisandumine loob uusi töökohti nii ehituse kui ka hilisema teeninduse, halduse ja ettevõtluse valdkonnas. See aitab tõsta piirkonna atraktiivsust ettevõtjatele, soodustab väikese ja keskmise suurusega ettevõtete kasvu ning suurendab kinnisvaraväärtusi. Elanike elukeskkonna kvaliteet paraneb tänu avaliku ruumi lahendustele, sealhulgas mängu- ja spordiväljakutele, haljasaladele ja kergliiklusteede võrgustiku tihendamisele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks (v.a Pos 12 kuni Pos 17 kruntide puhul) kui selles osas ei ole sõlmitud eraldi kokkuleppeid. Erandina on kokku lepitud, et Tartu vald ehitab välja planeeringuala ning teiste Stardiraja tänava äärde jäävate kinnistute eesvooluks olevad sademeveetorustikud, mis läbivad planeeringulahenduse kohaseid krunte Pos 3, Pos 4, Pos 11, Pos 20 kuni Tartu-Kõrveküla tee sademeveekanaliseerimisele. Nimetatud laiemat piirkonda teenindav sademevee magistraaltoru (vt skeem 7) peab olema planeeringuala ulatuses välja ehitatud Tartu valla poolt mitte hilisemalt kui 31. detsember 2029.

Planeeringuga kavandatud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus (v.a eelpool kirjeldatud erisused). 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 järgnevatel 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 Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneering lisale.
2. Korraldada Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 18.05.2026 kuni 31.05.2026 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Agu Laas
Abivallavanem
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär