



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

22.05.2025 nr 571

Vahi alevikus asuvate Mario ja Savimäe maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 15.08.2024. a korraldusega nr 1000 Vahi alevikus asuvate Mario ja Savimäe maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamise. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Piibeleht Arendus (reg. kood 10086221). Planeeringu koostaja on Ruum Raamis OÜ (reg. kood 16602020).

Planeeringu eesmärgiks on Vahi alevikus asuvate Mario (kü tunnus 79401:006:1240) ning Savimäe (kü tunnus 79601:001:2109) maaüksuste jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ning määrata ehitusõigused äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Kavandatava tegevuse läbi soovitakse kaaluda Vahi tööstuspargi laiendamist. Planeeringuala pindala on *ca* 16,2 ha.

Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu alusel jääb planeeringuala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse juhtotstarbega maa-alale, mille all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone-, tootmis- ja tööstushoone ning laohoonete ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Antud juhtotstarbega maa-ala arendamise suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine st. kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine.

Detailplaneeringu lahendusega on moodustatud planeeringualale jäävatest Mario ja Savimäe maaüksustest kokku 28 krunti: krundid nr 1-24 on kavandatud tootmis-, tööstus-, lao- ja äri- ning teenindushoonete ehitamiseks. Krunte võib omavahel liita. Krunt nr 25 on kavandatud avaliku tee ja tänava ehitamiseks. Krunt nr 26 on kavandatud kergliiklustee ehitamiseks ning krundid nr 27-28 üldkasutatava haljasala rajamiseks. Tööstuse tänava (kü tunnus: 79401:006:1186), Vahi tee (kü tunnus: 79401:006:0047) ja Vahi tee L7 (kü tunus: 79401:006:1239) maaüksuste piire ei muudeta. Säilivad katastrisse kantud olemasolevad maaüksuste piirid ja pindalad. Planeeringualale juurdepääs on kavandatud Vahi teelt, planeeringuala siseselt uueltnävalt (krundilt nr 25) ning Tööstuse tänavalt.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega ning planeeringulahendus on kooskõlastatud järgmiste tehnovõrkude valdajate poolt: OÜ Elektrilevi, Telia Eesti AS, Raadimõisa Gaas OÜ, AS Tartu Veevärk.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet ning Terviseamet. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Oma arvamuse esitas Viinapruuli maaüksuse omaniku esindaja, kes soovis informatsiooni veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse kohta ning selle kohta, kas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni laienemisel on võimalus ka Viinapruuli maaüksusele tagada võimalus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Arvamuse esitajale edastati vastus, mille kohaselt tuleb veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks pöörduda piirkonna vee ettevõtja poole, kelle pädevuses on väljastada vastavad tingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Tartu Vallavalitsuse 13.03.2025. a korraldusega nr 264 võeti vastu Vahi alevikus asuvate Mario ja Savimäe maaüksuste ning lähiala detailplaneering ning suunati see avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Avalik väljapanek toimus 07.04.2025-20.04.2025 Tartu valla kodulehel ning Tartu Vallavalitsuse kantseleis. Avaliku väljapaneku jooksul oli võimalik kõigil isikutel arvamust avaldada. Avaliku väljapaneku jooksul esitati Murula kinnistu omaniku poolt täiendavad ettepanekud planeeringulahenduse täiendamiseks ning küsiti täpsustavaid küsimusi. Tartu Vallavalitsus võttis oma 08.05.2025. a korraldusega nr 480 seisukoha edastatud ettepanekute osas. Murula kinnistu maaüksuse omaniku poolt esitatud ettepanekuid arvestati ning sellest lähtuvalt korrigeeriti ka planeeringulahendust. Samuti vastati tekkinud küsimustele. PlanS § 136 lg 2 ei ole avalik arutelu nõutav, kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. Kuna esitatud ettepanekud ja arvamused võeti arvesse ei korraldatud ka avalikku arutelu.

Planeeringuala on praegu hoonestamata ning tegemist on põllumaaga. Kavandatava tegevusega kaasneb ulatuslik maakasutuse muutus – praegune valdavalt põllumaa ala asendub suures osas hoonestatud ja kõvakattelistel aladega, mis on tööstuspiirkonnale omane. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega, võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit kui järgitakse detailplaneeringu ette nähtut ning maaüksuste igakordsed omanikud peavad kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Planeeringu elluviimisel saab eeldada positiivset mõju uute töökohtade tekkele ja valla ning kogu maakonna majanduselu arendamisel. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja kaasnevad rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveesüsteemi) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Tartu vald ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee süsteemi (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeringu elluviimiseks on Tartu Vallavalitsus ning OÜ Piibeht Arendus sõlminud 14.05.2025. a planeeringu realiseerimise lepingu.

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

otsustab:

1. Kehtestada Vahi alevikus asuvate Mario ja Savimäe maaüksuste ning lähiala detailplaneering 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 saada 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