TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla 23.10.2026 nr 1235

Raadi alevis asuva Variku maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeeringu koostamise eesmärk on Raadi alevis asuva Variku maaüksuse jagamine elamumaa, äri- ja ühiskondlike ehitiste, üldkasutatava maa ja transpordimaa maa kruntideks ning määrata vastavad ehitusõigused korterelamute, ühiskondliku- ning ärifunktsiooniga hoonete rajamiseks. Planeeringualasse on hõlmatud Variku (katastritunnus: 79403:002:0756). Juurdepääsuteede kavandamise eesmärgil on planeeringualasse hõlmatud osaliselt ka Piloodi tänav L1 (katastritunnus: 79601:001:1519), Stardiraja (katastritunnus: 79601:001:1004) ja Raadiraja (katastritunnus: 79403:002:1314) maaüksused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,8 ha. Planeeringulahenduse koostamisel võetakse aluseks 2026. aastal läbiviidud planeeringuvõistluse võidutöö „Polügon“.

Planeeringuala asub Tartu linna vahetus läheduses, endise Raadi lennuvälja alal. Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuala on osaliselt lage ning osaliselt puittaimestikuga kaetud unarala. Planeeringualale jääb sadeveetorustik.

Planeeringuala kõrvalal on Tartu Vallavalitsuse 13.08.2026 korraldusega nr 966 algatatud Raadiraja, Stardiraja ja Juhtimiskeskuse maaüksuse ning lähiala detailplaneering.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse1 (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 eelhinnang, 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu[1]“ § 13 lõike 2 alla.

Koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. 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. Eelhinnangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist

hindamist ei ole vajalik algatada. Planeeringu elluviimisega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt lokaalsed, ajutised või leevendatavad asjakohaste planeerimis- ja ehitusmeetmete rakendamisega. Samas kaasnevad planeeringu elluviimisega olulised positiivsed mõjud, sealhulgas uute elamispindade rajamine, piirkonna elujõulisuse kasv, teenuste ja töökohtade lisandumine, avaliku ruumi kvaliteedi paranemine ning vaba aja veetmise võimaluste mitmekesistumine. Arvestades negatiivsete mõjude ulatust ja iseloomu ning kavandatava arenduse positiivset mõju piirkonna arengule, kaaluvad positiivsed mõjud negatiivsed mõjud üles. Planeeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga ning toetab üldplaneeringus seatud ruumilise arengu eesmärkide elluviimist.

Võttes aluseks KeHJS § 33 lg 6 edastati detailplaneeringu KSH eelhinnang ja Tartu Vallavalitsuse korralduse eelnõu detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta seisukohavõtuks Terviseametile ning Keskkonnaametile.

Terviseamet edastas oma seisukohad 09.10.2026 kirjas nr nr 9.3-1/26/7179-2, milles nõustatakse KSH eelhinnangu järeldustega, mille kohaselt puudub vajadus KSH algatamiseks. Terviseamet tõi välja vajaduse liiklusmüra modelleerimiseks, kajastades kõik võimalikud müraallikad ning selgitada välja võimalikud müra leevendavad meetmed, nende vajadus ja efektiivsus.

Keskkonnaameti 06.10.2026 nr 6-5/26/16846-2 kirjaga edastatud seisukoha kohaselt nõustutakse KSH eelhinnangu järeldustega, mille kohaselt puudub vajadus KSH algatamiseks. Keskkonnaamet juhtis oma kirjas tähelepanu, et KSH eelhinnangus on ühe leevendava meetmena välja pakutud kahepaiksete inventuuri läbiviimist, kahepaiksete eksperdi kaasamist sobilike lahenduste leidmiseks. Tulenevalt sellest, et EELIS kaardirakenduse kohaselt ei asu planeeringualal teadaolevaid kaitsealuste kahepaiksete elupaiku ning kõrval planeeringualal on koostatud „Majoraadi pargi kahepaiksete, nende elupaikade ja võimalike leevendusmeetmete rakendamise uuring," pole antud soovitust arvestatud inventuuri koostamise ja eksperdi kaasamise osas. Võimalike kahepaiksete elupaikade osas tuleb planeeringulahenduse koostamisel lähtuda koostatud uuringust ning rakendada selles välja toodud leevendusmeetmeid. Planeeringu lähteülesannet täiendati vastavalt laekunud seisukohtadele.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu koostamise käigus koostatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside uuring, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust. Samuti tuleb läbi sademevee uuring, mille eesmärgiks on välja selgitada sademevee käitlemiseks sobivad meetmed arvestades planeeringuala olemasolevast olukorda ning hüdrogeoloogilisi tingimusi, kaardistada sademevee ärajuhtimiseks sobivate suublate asukohad, nende seisukorrad ning sobivus sademevee juhtimiseks. Teostada on vajalik mürauuring ning kahepaiksete elupaikadega arvestamiseks lähtuda kõrval planeeringualale koostatud uuringus välja toodud leevendusmeetmetest.

Käesoleva planeerimisdokumendi algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (Haava tn 6 Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond). Detailplaneeringu koostaja on Skepast&Puhkim (reg kood 11255795). Tartu Vallavalitsus ja planeeringust huvitatud isik Aviaatori Kodud OÜ on 14.10.2026. a sõlminud omavahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise üleandmise lepingu (registreeritud Tartu Valla dokumendiregistris nr 7-1/127-1), millega lepiti kokku detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise tingimustes.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 4 lg-te 1 ja 2, KeHJS § 33 lg 4 ning § 35 lg 5 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Algatada Raadi alevis asuva Variku maaüksuse detailplaneering.

2. Kinnitada Raadi alevis asuva Variku maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale (lisa 1).

3. Mitte algatada Raadi alevis asuva Variku maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (lisa 2).

4. Korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär