



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.11.2021 nr 1232

#### **Rõhu küla, Õunaaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Eesti Maaülikool on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Õunaaia tee 5 maaüksusele eesmärgiga rajada krundile õppehooned, kokku 6 halli (garaaž-töökoja, jahutusseadmete ja ladude jaoks) ning 4 abihoonet ja kelder. Hoonete maksimaalne kõrgus 12 m, krundi ehitisealune pindala krundil kokku 14 200 m<sup>2</sup>. Juurdepääsu soovitakse olemasolevast asukohast, krundipiire muuta ei soovita. Krundi maakasutuse sihtotstarbeks soovitakse määrata 85% ulatuses maatulundusmaa ja 15% ulatuses ühiskondlike ehitiste maa õppehoonete jaoks.

#### Olukorra kirjeldus

Rõhu külas asuv Õunaaia tee 5 maaüksus suurusega 29,23 ha on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Maaüksusel asub Eesti Maaülikooli aiand. Ehitisregistri andmetel on krundil kaks hoonet (garaaž-töökoda suurusega 329 m<sup>2</sup>, kontorihoone suurusega 107,2 m<sup>2</sup>) ning lüsimetrite katseväljak. Kõlvikuliselt on 90% maa-alast haritav maa ning ülejäänud õuemaad ja muu maa. Juurdepääs toimub Aia teelt. Õunaaia tee 5 maaüksus on põhja- ja idaküljest ümbritsetud põllumaaga, lääneküljes asub Rõhu lüpsilaut ning lõunas haritav maa, talumaad, elamud.

Maaüksusel kehtib alates 2008. a Rõhu katsekeskuse maa-ala detailplaneering, millega on krundile lubatud ehitada kaks hoonet (õppehoone ja tehnika hoiustamise hoone), ehitisealune pindala kokku 1660 m<sup>2</sup>. Krundi kasutamise sihtotstarve 85% maatulundusmaa, 15% sotsiaalmaa.

#### Üldplaneeringu tingimused

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Õunaaia tee 5 maaüksus maalise asustuse maa-alal, mis hõlmab endas nii metsa- kui põllumaid aga ka teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega. Maaüksus kuulub asumisse RÕH1, kus on eesmärgiks seatud säilitada piirkonnale iseloomulik hajaasustuslik hoonestusstruktuur ning väärtuslik põllu- ja metsamaa.

Suur osa Õunaaia tee 5 maaüksusest asub väärtuslikul põllumaal ja tuleb üldplaneeringu kohaselt säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise vajaduse korral võib kaalutlusotsusena kõrvale kalduda maalise asustuse juhtotstarbega maa-alale määratud hoonete vahelise minimaalse vahemaa nõudest, kui see loob sobivamad tingimused põllumassiivi terviklikkuse säilitamiseks. Ehitis ei tohi halvendada oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning ehitise laiendamise tulemusena säilitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Vastavalt Maaeluministeeriumi 27.09.2021. a kirjale nr 4.1-5/1691-1 võib kohaliku omavalitsuse üksus kehtestada planeeringu, millega seatud kaitse- ja kasutustingimustega ei tagata väärtusliku põllumajandusmaa säilimist põllumajandustoodete tootmiseks, kui esineb muu avalik huvi, mis kaalub üles väärtusliku põllumajandusmaa säilitamise avaliku huvi (Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu § 35<sup>11</sup> lg 1). Selliseks muuks avalikuks huviks on nt maapiirkonna hariduse arendamine (§ 35<sup>11</sup> lg 3 p 3). Maaeluministeerium on seisukohal, et väärtusliku põllumajandusmaa hõlmamiseks avaliku huvi hindamine ja sellest tuleneva lõpliku otsuse tegemine on kohaliku omavalitsuse üksuse kaalutusõigus. Lisaks leiab Maaeluministeerium, et hoonete kavandamisel olemasolevate hoonete lähedusse saab väärtusliku põllumajandusmaa massiivi põllumajanduslik kasutus jätkuda ning tulenevalt sellest ei ole ministeerium detailplaneeringu algatamise vastu.

Õunaaia tee 5 maaüksuse põhja- ja idaküljest ca 70 m ulatub kohaliku tasandi Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku alale, mis on tähelepanuväärne tänu avatud maastikele, paisjärvedele ja väikestele metsatukkadele. Põhiliseks säilimist vajavaks tingimuseks on suurpõllundusliku maastikukujunduse jätkamine. Planeeritav tegevus nimetatut ei mõjuta, hoonestusala rajatakse olemasoleva hoonestuse kõrvale väljapoole väärtusliku maastiku ala ning muus osas jätkub alal juba väljakujunenud põllumajanduslik kasutus.

Vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti 10.09.2021. a kirjale nr 6.2-2/39471 paikneb Õunaaia tee 5 maaüksuse põhjapoolne osa maaparandussüsteemi ehitisel Prüüsi (kood 2103870020030/003), lõunapoolne osa maaparandussüsteemi ehitisel Rõhu (kood 2103870020090/003). Õunaaia tee 5 maaüksusel paiknevad drenaažisüsteemid teenindavad ainult Õunaaia tee 5 maaüksust. Läbivaid drenaažikollektoreid, mida oleks vaja ehitiste kavandamisel rekonstrueerida või mille võimalik vigastamine võiks mõjutada naabermaaüksuste maaparanduse toimimist maaüksusel ei ole. Maaüksuse sademevee juhtimiseks tuleb planeerida kas eraldi sademeveetorustik suubumisega lähimasse kraavi, kavandada eraldi imbsüsteem või näha ette sademevee immutamine krundi pinnal. Sademevett ei tohi otse juhtida olemasolevatesse kuivendusdreenidesse.

Õunaaia tee 5 maaüksuse kasutamise sihtotstarbeks soovitakse määrata 85% ulatuses maatulundusmaa ja 15% ulatuses ühiskondlike ehitiste maa õppehoonete jaoks (üldplaneeringu juhtotstarvete definitsioonide kohaselt kõrgharidusasutuse maa-ala). Maalise asustuse maa-ala juhtotstarvet toetavad otstarbed on üldplaneeringuga määramata. Kui juhtotstarbe liik ja ulatus ei ole määratud, siis on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaalu määramine. Juhtotstarvet toetav otstarve on lubatud, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid piirkonna keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja normikohane haljastus on võimalik lahendada krundisisesele.

Arvestades eeltoodut sh asjaolu, et maaüksusel juba tegutseb põllumajanduslik haridusasutus ja täiendav ehitusõigus soovitakse rajada kompaktsena olemasoleva hoonestuse juurde nii, et suuremal osal väärtuslikust põllumajandusmaast säilib põllumajanduslik kasutus, on soovitu kaalumise võimalik detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

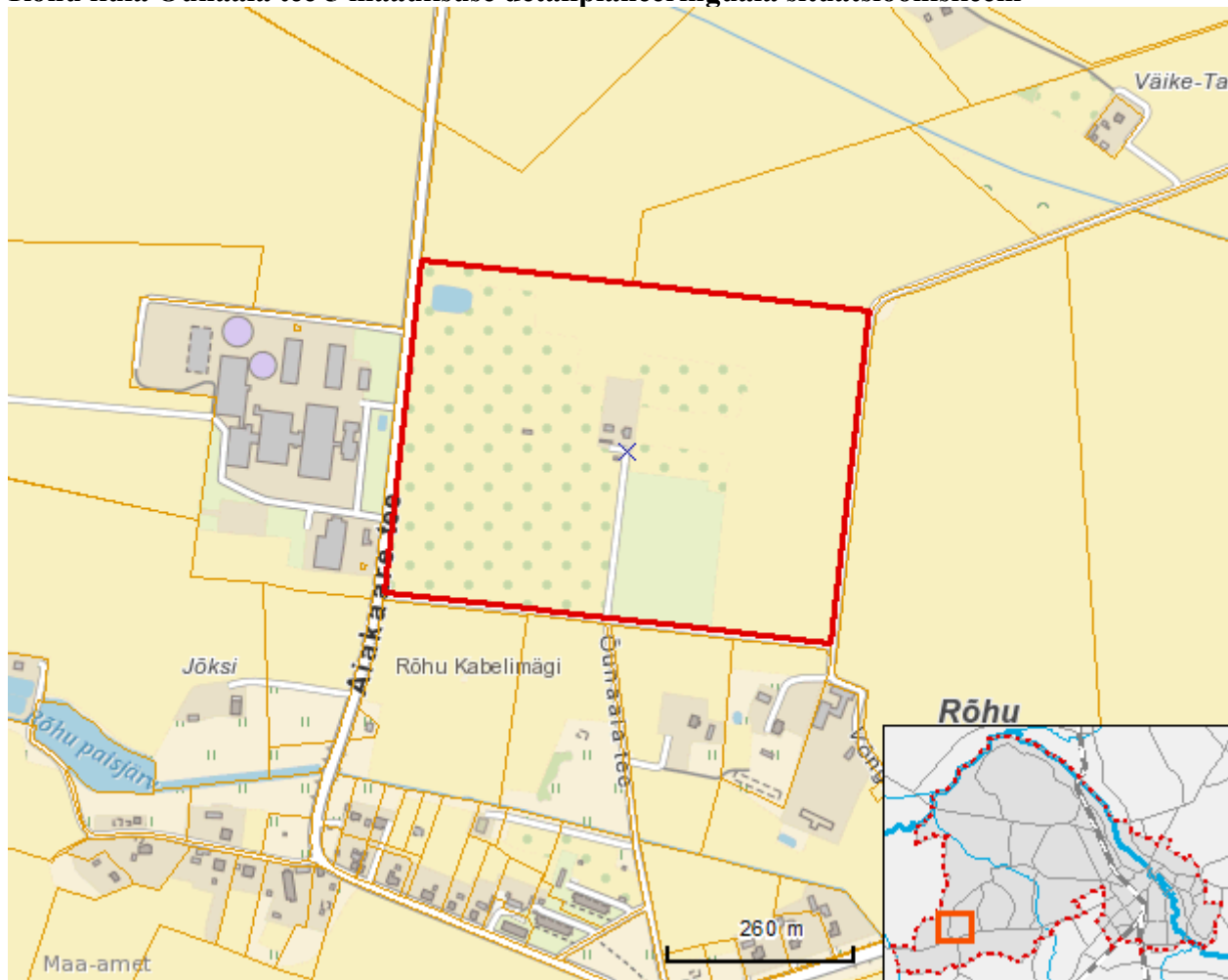
o t s u s t a b:

1. Algatada Rõhu küla Õunaaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks õppe- ja abihoonetele.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Rõhu küla Õunaaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", üldplaneeringut, otsuse preambulis toodud ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning olemasoleva maaparandussüsteemi elemente. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
  - 4.2. maa-ala kruntimist mitte kavandada. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on põllumajandusmaa, teadus- ja kõrgharidusasutuse maa;
    - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna seoste analüüsiga;
  - 4.3. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
  - 4.4. autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist;
  - 4.5. õppeasutuste maal on haljastuse, sh kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 20%, välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist).
  - 4.6. planeeringu lahenduse koostamisel ja keskkonnatingimuste määramisel tuleb arvestada ja sätestada meetmed maaparandussüsteemide toimimiseks ning väärtusliku põllumajandusmaa ja väärtusliku maastiku säilimiseks.
5. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Planeering kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga, Rõhu Maaparandusühistuga ning Päästeameti Lõuna päästkeskusega.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

**Rõhu küla Õunaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär