



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.11.2022 nr 1244

Rõhu küla, Õunaaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse 09.11.2021. a korraldusega nr 1232 algatati Rõhu küla, Õunaaia tee 5 maaüksuse detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks õppe- ja abihoonetele. Detailplaneeringust huvitatud isik on Eesti Maaülikool ja planeeringu koostaja Kobras AS.

Õunaaia tee 5 maaüksus suurusega 29,23 ha asub Rõhu külas. Detailplaneeringuga määratakse Õunaaia tee 5 krundi kasutamise sihtotstarbeks 70% põllumajandussaaduste tootmiseks kasutatav maa ning 30% teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa. Planeeringuga ei kavandata olemasolevate krundipiiride muutmist. Krundile on lubatud kokku kuni 20 hoone (7 põhihoonet ja 13 abihoonet) rajamine, suurim lubatud ehitisealune pind kokku 8000 m², suurim lubatud absoluutkõrgus põhihoonetel 64,40 m, abihoonetel 58,40 m. Krundile on kavas rajada kuni kaks õppehoonet, garaaž-töökoda, laohooned, uus alajaam jm hooned.

Juurdepääs kinnistule on kavandatud olemasolevast asukohast Aia teelt. Planeeringuala sisene liikumine on lahendatud õuealana, kus nii jalakäijad kui sõidukid liiguvad samas ruumis. Normikohane sõidukite ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisiselt, parkimisalad tuleb rajada õppehoonete vahetusse lähedusse.

Planeeringualal asuv olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel säilitada. 20% haridusasutuse maa-alast tuleb kõrghaljastada. Väliad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist).

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringuala igakordse omaniku kohustus. Tulenevalt planeeritud lahendusest kohustub maaomanik välja ehitama Õunaaia tee 5 tehnorajatised, sh rajab II ja III ehitusetapi realiseerimise eelselt Rõhu oja suubuva sademeveekanalisatsiooni. Vastav kokkulepe on sõlmitud kehtestamise eelselt.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga, Rõhu Maaparandusühistuga ja Transpordiametiga.

Tartu Linnavalitsuse 06.09.2022. a korraldusega nr 955 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 27.09.2022. - 11.10.2022. a. Väljapaneku ajal ei esitatud lahenduse kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

Rõhu küla, Õunaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala kattub osaliselt väärtusliku põllumajandusmaaga. Linnavalitsus küsis planeeringu algatamise eelselt väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamise osas seisukohta Maaeluministeeriumilt. Oma 27.09.2021. a kirjas nr 4.1-5/1691-1 tõi Maaeluministeerium välja, et kohaliku omavalitsuse üksus võib 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. Selliseks muuks avalikuks huviks on nt maapiirkonna hariduse arendamine. Maaeluministeerium on seisukohal, et väärtusliku põllumajandusmaa hõlmamiseks avaliku huvi hindamine ja sellest tuleneva lõpliku otsuse tegemine on kohaliku omavalitsuse üksuse kaalutusõigus.

Linnavalitsus on seisukohal, et Rõhu küla, Õunaia tee 5 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala on kavandatud arvestades olemasolevat hoonestust, mistõttu väärtusliku põllumajandusmaa massiivi ei lõhuta ning põllumajanduslik kasutus saab jätkuda.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 10.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Rõhu küla, Õunaia tee 5 maaüksuse detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär