



TARTU VALLA ÜLDPLANEERINGU UUENDAMINE TILA KÜLAS ASUVA KUUSISOO PÕIK 3 // SAARE KINNISTU OSAS



Tartu Vallavalitsus
Ehitus- ja planeeringuosakond
2026

1. ÜLDPLANEERINGU UUENDAMISE EESMÄRK

Tartu Vallavolikogu kehtestas 15.06.2022. a otsusega nr 43 Tartu valla üldplaneeringu. Selle järgi puudub maakasutuse juhtotstarve maa-alal, millel paikneb Kuusisoo põik // Saare kinnistu (edaspidi Saare kinnistu). Saare kinnistu jääb välja tiheasustusalapiiridest. Kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga on võimalik tutvuda siit: <https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>.

Tartu Ringkonnakohus tunnistas oma 14.11.2024. a otsusega nr 3-22-1429 kehtetuks Tartu valla üldplaneeringu Saare kinnistu osas ning kohustas Tartu valda tegema uue otsuse Saare kinnistu juhtotstarbe osas. Ringkonnakohus ei kohustanud valda konkreetse juhtotstarbe määramiseks. Juhtotstarbe määramine on diskretsiooniotsus, mille puhul vald peab kaaluma nii avalikke huve, ruumilist terviklahendust kui ka maaomaniku õigusi.

Tartu Vallavolikogu on oma 17.09.2025. a otsusega nr 37 otsustanud uuendada Tila külas asuva Saare kinnistu (kü 79403:002:0137) osas Tartu valla üldplaneeringu menetlust eesmärgiga teha kaalutlusotsus Saare kinnistu juhtotstarbe määramise osas.

Üldplaneeringu menetlust uuendatakse Tartu Ringkonnakohtu 14.11.2024. a otsuse nr 3-22-1429 täitmiseks ning üldplaneeringu menetluse uuendamise eesmärk on määrata Tila külas asuvale Kuusisoo põik 3 // Saare kinnistule (Saare kinnistule) juhtotstarve. Üldplaneeringut uuendatakse üksnes Saare kinnistu osas asjakohaseid tingimusi täpsustades. Menetlus uuendatakse üksnes Saare kinnistu ulatuses, mille osas Tartu Ringkonnakohtu otsus tühistas Tartu valla üldplaneeringu. Käesolevas dokumendis lahendatakse vaid neid üldplaneeringu ülesandeid, mis on Saare kinnistu osas asjakohased. Saare kinnistule määratakse käesoleva eelnõu kohaselt juhtotstarve, tuuakse välja maakasutus- ja ehitustingimused ning määratakse kinnistule rakenduvad müra normväärtused.

Tegemist on lokaalse muudatusega, mille ulatus ei eelda kehtiva üldplaneeringu aluseks olnud tervikliku keskkonnamõju strateegilise hindamise ümbervaatamist. Kuna üldplaneeringu uuendamise menetluse käigus ei muudeta oluliselt planeeringu põhilahendust ega toimu selliseid arenguid, millel võiks olla oluline keskkonnamõju, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine.

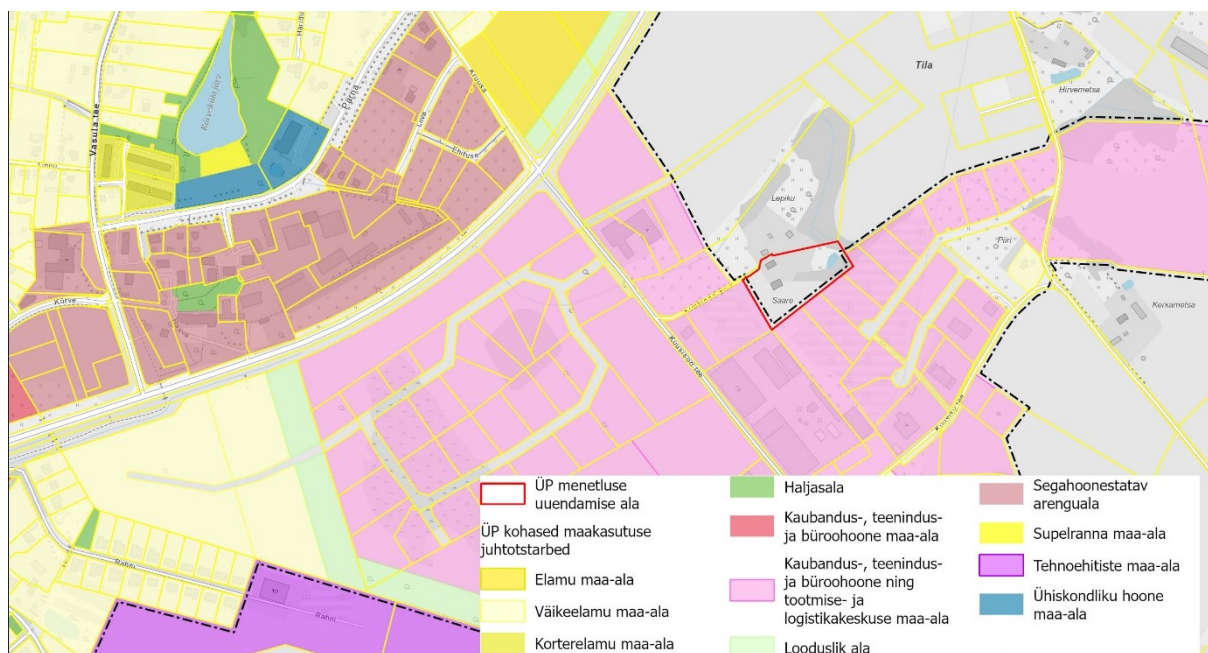
2. ASUKOHA KIRJELDUS

Kuusisoo põik // Saare kinnistu (katastritunnus: 79403:002:0137, pindala 13 014 m², sihtotstarve: elumumaa 100%) (edaspidi Saare kinnistu) asub Tartu vallas Tila külas. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel üks elamu (ehr kood 121411753) ning üks kahe korteriga elamu (ehr kood 120572644) on püstitamisel.

Saare kinnistu asub hajaastustusega alal. Saare kinnistule ei ole määratud Tartu valla üldplaneeringuga maakasutuse juhtotstarvet. Saare kinnistu piirneb kahest küljest maa-alaga, mille juhtotstarve on üldplaneeringu kohaselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (tähis ÄT, edaspidi äri- ja tootmismaa). Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jätkub Saare kinnistu põhjapoolsel küljel hajaasustusega ala. Saare kinnistu piirneb ühe maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega, millel asub vanem

talukoht. Mõnevõrra kaugemal (ligikaudu 200-300 m kaugusel) on moodustatud üksikud suuremad elamukrundid, vastavalt hajasustusega alade maakasutuse põhimõtetele.

Saare kinnistu naabermaaüksustele Väike-Kivistiku, Kuusisoo tee 16a, Lepa tee 18, Lepa tee 16, Lepa tee 14 on rajatud päikesepargid, mis kuuluvad ettevõttele AS Tartu Graanul. AS Tartu Graanul tegeleb ka pelleti tootmisega, mis leiab aset Saare kinnistu naaberkinnistul, valdavalt Kuusisoo tee 16 maaüksusel. Saare kinnistu vahetus läheduses asuvad veel mitmed äri- ja tootmisettevõtted nagu näiteks: StifTec OÜ, mis tegeleb sõidukite seadistamisega ning Toci OÜ, mis tegeleb metallitöö ning masinaehitusega.



Joonis 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu kaardirakendusest

3. SELETUSKIRI

3.1. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE JA E HITUSTINGIMUSED

3.1.1. Väikeelamu maa-ala (EV) ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve (ÄT)

Tartu valla üldplaneeringu menetluse uuendamise käigus muudetakse Tila küla tiheasustusega ala piiri viisil, et Saare kinnistu hõlmataks tiheasustusega alale. Tiheasustusega aladel kehtivad maa-alade kasutus- ja ehitustingimused vastavalt määratud juhtotstarbele. Saare kinnistu osas tehakse maa-ala kasutus- ja ehitustingimuste osas ka erisusi, mida on kirjeldatud käesoleva dokumenti ptk-s 3.1.1.1 ning 3.1.1.2

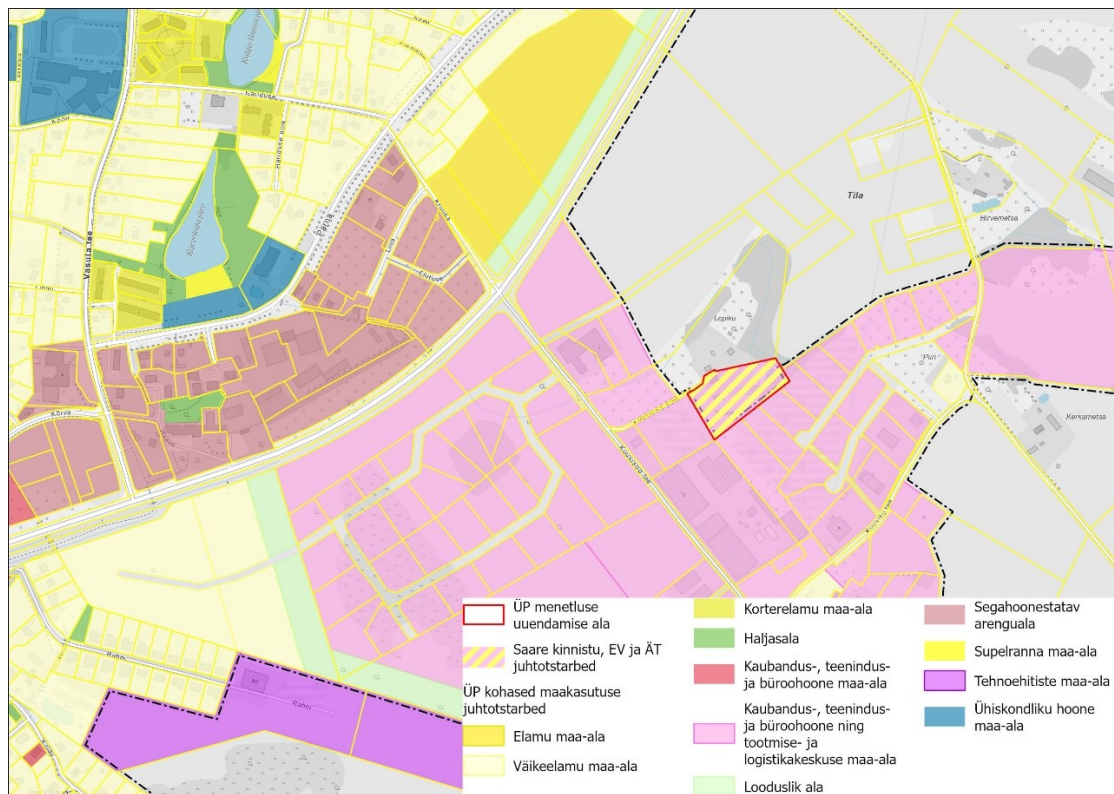
Tartu valla üldplaneering võimaldab määrata alale mitu kasutusotstarvet. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbe kohta määratud tingimusi.

Üldplaneeringu menetluse uuendamise käigus määratakse Saare kinnistule nii väikeelamu maa ala juhtotstarve (EV) kui ka kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve (ÄT).

Tegemist on erilahendusega, mis arvestab maaüksuse praeguse sihtotstarbe ja tegeliku kasutusega ning samas määratleb ära ka kinnistu tulevased arendusvõimalused. Arvestades, et piirkonnas on juba välja kujunenud toimiv äri- ja tööstuspark, tuleb võimaluse korral vältida elamualade laienemist äri- ja tööstuspiirkonna vahetusse lähedusse, mis võiks tulevikus põhjustada naabruskonflikte. Seetõttu ei kavandata võimalust arendada Saare kinnistut tulevikus vastavalt väikeelamumaa juhtotstarbe tingimustele. Kinnistut on võimalik kasutada senisel sihtotstarbel kuni kinnistu omanik seda soovib, arvestades käesolevas eelnõus välja toodud tingimustega. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas võetud suund arendada äri- ja tootmistegevust. Seetõttu on mõistlik pikemat perspektiivi arvestades anda võimalus tulevikus ka Saare kinnistul äri- ja tootmistegevust teostada.

Määrates Saare kinnistule nii EV kui ka ÄT juhtotstarbed võimaldab see maaüksust kasutada nii ühel kui teisel otstarbel. Kui Saare kinnistul äri- ja tootmistegevust ei kavandata, rakenduvad talle elamumaa juhtotstarbele vastavad ehitus- ja maakasutustingimused. Kui Saare kinnistul kavandatakse tulevikus äri- ja tootmistegevust, siis rakenduvad maaomanikule kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve tingimused. Määrates Saare kinnistule nii EV kui ka ÄT juhtotstarbed võimaldab see maaüksust kasutada ühel või teisel otstarbel, välistades mõlema otstarbe samaaegse rakendamise ja kasutuse.

Üldplaneeringu uuendamise käigus määratud juhtotstarbed ning ehitustingimused on aluseks Saare kinnistul edasipidisel planeerimisel (detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel, nii ehitusteatise ja ehitusloakohustusega kui ehitusloakohustuse ta ehitiste püstitamisel).



Joonis 2. Saare kinnistule väikeelamu (EV) ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT) juhtotstarbe määramist illustreeriv skeem.

3.1.1.1. Väikeelamu maa-ala (EV) ehitus- ja kasutustingimused Saare kinnistul

- Saare kinnistule määratakse väikeelamu maa-ala juhtotstarve ning kinnistut saab kasutada senisel otstarbel edasi kuni kinnistul asuvaid hooneid kasutatakse vastavalt määratud sihtotstarbele.
- Kinnistut saab jagada kuni kaheks elamumaa krundiks selliselt, et kummalegi krundile jääb üks olemasolevatest elamutest.
- Kinnistu 2-ks jagamisel on võimalik kummalegi krundile olemasoleva elamu juurde püstitada kuni 3 abihoonet.
- Teiste tingimuste osas tuleb lähtuda kehtivast Tartu valla üldplaneeringust, mis on kättesaadav siit: <https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>.
- Saare kinnistule rakenduvad II kategooria müranormid seni, kuni Saare kinnistut kasutatakse vastavalt elamumaa juhtotstarbele.

Saare kinnistu ehitus- ja kasutustingimusi on piiratud võrreldes kehtiva Tartu valla üldplaneeringu tingimustega. Seda põhjusel, et kui Saare kinnistule määratakse elamumaa juhtotstarve, millele rakenduvad kehtiva Tartu valla üldplaneeringu tingimused muutmata kujul, siis teoreetiliselt ning matemaatiliselt on Saare kinnistule võimalik kavandada elamuarendust, millega võidakse moodustada kuni 7 elamukrunti. Tegemist on arvestatava arendusega, kuid arvestades asukohta ning võimalikke häiringuid, ei ole mõistlik antud äri- ja tootmismaa naaberalale kavandada väikeseid, tiheasustusele omaseid elamukrunte. Lisaks ei

ole antud piirkonnas välja arendatud vajalikku taristut võimalike elamukruntide teenindamiseks (nt: ühisveevärki ja -kanalisatsiooni, ohutuid võimalusi liiklemiseks jalakäijatele- ja kergliiklejatele, läheduses puuduvad võimalused puhkamiseks ja vabaaja veetmiseks). Kohaliku omavalitsuse üks ülesanne on muu hulgas tagada elanikele tervislik ning kvaliteetne elukeskkond ning kohalik omavalitsus peaks vältima täiendavate naabruskonfliktide teket. Elamumaa juhtotstarbe määramiselt peab kohalik omavalitsus hindama ka seda, kas piirkonda on võimalik kujundada kvaliteetseks elukeskkonnaks. Praegusel juhul pole eelduseid kvaliteetse elukeskkonna tekkeks tagatud.

Saare kinnistule määratud eritingimuste eesmärk on võimaldada olemasolevat elamukasutust, kuid samal ajal vältida uue elamuarenduse tekkimist piirkonnas, mille ruumiline areng on valla üldplaneeringu kohaselt suunatud äri- ja tootmistegevusele. Seetõttu on ehitustingimused kujundatud selliselt, et säiliks olemasolevad elamud ja nende tavapärane kasutamine, kuid ei tekiks võimalust kujundada kinnistust uus väikeelamute arendusala.

3.1.1.2. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve (ÄT)

- a) Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve rakendub Saare kinnistul juhul kui kinnistu omanik ei soovi enam kasutada maaüksust vastavalt elamumaa sihtotstarbele. Käesolevas eelnõus mõistetakse selle all seda, et kui kinnistu omanik soovib muuta maaüksuse sihtotstarvet või soovib maaüksusele taotleda ehitusõigust äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Sellisel juhul peab kavandatav tegevus vastama kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbele.
- b) Saare kinnistule rakenduvad V kategooria müranormid, kui Saare kinnistul soovitakse kavandada ehitus- ja arendustegevust vastavalt ÄT juhtotstarbele.
- c) Rakenduvad kehtiva üldplaneeringu vastava maakasutuse juhtotstarbe (ÄT) tingimused ning muud asjakohased üldplaneeringu tingimused, mis on kättesaadavad siit: <https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>.

Eelistatud on Saare kinnistul äri- ja tootmismaa juhtotstarbe rakendamist, kuna olemasoleva kinnistu asukoht ning taristu soosib pigem äri- ja tootmismaa arendamist kui elamumaa juhtotstarbele vastavat tegevust. Äri- ja tootmismaa juhtotstarbe eelistamine antud asukohas tuleneb piirkonna väljakujunenud maakasutusest. Saare kinnistu piirneb suures ulatuses olemasoleva tööstuspargiga ning selle lähiümbruses paiknevad valdavalt äri- ja tootmismaa sihtotstarbega või juhtotstarbega kinnistud. Äri- ja tootmismaa juhtotstarve toetab olemasoleva ettevõtlusala terviklikku edasist arengut ning võimaldab vältida võimalikke maakasutuskonflikte.

Äri- ja tootmismaa juhtotstarve rakendub vaid juhul, kui maaomanik kavandab Saare kinnistule tegevust, mis vastab äri- ja tootmismaa juhtotstarbele ning taotleb selleks vajalikud load, viies eelnevalt läbi vastavad menetlustoimingud.

3.2. MÜRA NORMTASEMED

Tartu valla kehtivas üldplaneeringus on määratud müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele ja vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ järgmiselt:

- I kategooria – puhkealad ehk vaiksed alad. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB;
- II kategooria – väike- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müra tundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeesutused) maa-ala, rohealad (välja arvatud rohealad, mis on planeeritud kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalsete ja mentaalsete mõjude puhul). Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB;
- III kategooria – segafunktsiooniga alad (keskused, elamu- ja äri segafunktsioon). Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- IV kategooria – ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, ametiasutused jne) maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB;
- V kategooria – kaubanduse, aianduse, jäätmekäitluse, tootmise ja logistikakeskuse maa-ala, jäätmekäitluskohad, sadamad (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded; ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müra tundlikeks aladeks);
- VI kategooria – liikluse maa-ala ja teed (ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müra tundlikeks aladeks).

Lisaks eespool kirjeldatud müra tundlike alade erinevatele kategooriatele kasutatakse planeeringutes ja projekteerimisel järgmisi müra normtasemete liigitusi, mis kehtivad kõigi müra tundlike alade kategooriate (I– IV) kohta:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Olemasolevas olukorras müra normatiivsuse hindamisel, samuti uute üksikhoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel, tuleb lähtuda piirväärtuse nõuetest.

Saare kinnistule rakenduvad II kategooria müranormid seni, kuni Saare kinnistut kasutatakse vastavalt elumumaa juhtotstarbele. Saare kinnistule rakenduvad V kategooria müranormid, juhul kui Saare kinnistul soovitakse kavandada ehitus- ja arendustegevust vastavalt ÄT juhtotstarbele.

4. TARTU VALLA ÜLDPLANEERINGUSSE SISSE VIIDAVAD MUUDATUSED

Peale käesoleva eelnõu kehtestamist viiakse Tartu valla üldplaneeringusse (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>) sisse vajalikud muudatused. Muudatuste tulemusena täiendatakse Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja ning kaardirakendust järgmiselt:

1. Peale üldplaneeringu uuendamise eelnõu kehtestamist viiakse üldplaneeringu kaardirakenduses olevale kihile „tiheasustusega ala“ sisse muudatus, mille kohaselt hõlmatakse Saare kinnistu Tartu valla tiheasustusega ala piirkonda, mis on Tila küla piirides määratud.
2. Peale üldplaneeringu uuendamise eelnõu kehtestamist viiakse üldplaneeringu kaardirakenduses olevale kihile „Ruumiline areng, maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused“ sisse muudatused, mille kohaselt kuvatakse peale üldplaneeringu uuendamise eelnõu kehtestamist üldplaneeringu kaardirakenduses Saare kinnistule määratud maakasutuse juhtotstarbeid, milleks on väikeelamu maa-ala ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala“ (vastavalt käesoleva eelnõu joonisele 2).
3. Peale üldplaneeringu uuendamise eelnõu kehtestamist täiendatakse Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.1., kuhu lisatakse alampeatükina nr 5.1.2 „Väikeelamu maa-ala ehitus- ja kasutustingimused Saare kinnistul“, mille sisu on järgmine:
 - Saare kinnistule määratakse väikeelamu maa-ala juhtotstarve ning kinnistut saab kasutada senisel otstarbel edasi kuni kinnistul asuvaid hooneid soovitakse kasutada vastavalt määratud sihtotstarbele.
 - kinnistut saab jagada kuni kaheks elamumaa krundiks selliselt, et kummalegi krundile jääb üks olemasolevatest elamutest.
 - kinnistu kaheks jagamisel on võimalik kummalegi krundile olemasoleva elamu juurde püstitada kuni kolm abihoonet.
 - teiste tingimuste osas tuleb lähtuda kehtivast Tartu valla üldplaneeringust
 - Saare kinnistule rakenduvad II kategooria müranormid seni, kuni Saare kinnistut kasutatakse vastavalt elamumaa juhtotstarbele.
4. Peale üldplaneeringu uuendamise eelnõu kehtestamist täiendatakse Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.5., kuhu lisatakse alampeatükina nr 5.5.1 „Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala ehitus- ja kasutustingimused Saare kinnistul“, mille sisu on järgmine:
 - Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve rakendub Saare kinnistul juhul kui kinnistu omanik ei soovi enam kasutada maaüksust vastavalt elamumaa sihtotstarbele. Käesolevas eelnõus mõistetakse selle all seda, et kui kinnistu omanik soovib muuta maaüksuse sihtotstarvet või soovib maaüksusele taotleda ehitusõigust äri- ja/või tootmishoonete ehitamiseks. Sellisel juhul peab kavandatav tegevus vastama

kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbele.

- Saare kinnistule rakenduvad V kategooria müranormid, kui Saare kinnistul soovitakse kavandada ehitus- ja arendustegevust vastavalt ÄT juhtotstarbele.
- Rakenduvad kehtiva üldplaneeringu vastava maakasutuse juhtotstarbe tingimused ning muud asjakohased üldplaneeringu tingimused.