



TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

19.08.2026 nr 25

Tartu valla üldplaneeringu uuendamise eelnõu avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavolikogu otsustas oma 17.09.2025. a otsusega nr 37 uuendada Tartu valla üldplaneeringu menetlust Tila külas asuva Kuusisoo põik 3 // Saare kinnistu (katastritunnus: 79403:002:0137, edaspidi Saare Kinnistu) juhtotstarbe määramise osas. Tartu valla üldplaneeringut uuendatakse üksnes Saare kinnistu ulatuses, kuna Tartu Ringkonnakohtuotsus tühistas Tartu valla üldplaneeringu Saare kinnistu juhtotstarbe osas.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse üks olulisemaid strateegilise ruumilise arengu dokumente, mille ülesanne on määratleda maa kasutamise ja ehitamise põhimõtted pikaajaliselt. Tartu Vald on algatanud üldplaneeringu uuendamise menetluse ning menetluse uuendamisel alustati üldplaneeringu eelnõu koostamise etapist. Tartu Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakond on ette valmistanud Tartu valla üldplaneeringu uuendamise eelnõu, milles kirjeldatakse Saare kinnistule juhtotstarbe määramist ning Saare kinnistule rakenduvaid ehitus- ja kasutustingimusi.

Koostatud eelnõu kohaselt muudetakse Tartu valla üldplaneeringus märgitud Tila küla tiheasustusega ala piiri viisil, et Saare kinnistu hõlmataks tiheasustusega alale. Üldplaneeringu menetluse uuendamise käigus määratakse Saare kinnistule nii väikeelamu maa ala juhtotstarve kui ka kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarve. Tegemist on erilahendusega, mis arvestab maaüksuse praeguse sihtotstarbe ja tegeliku kasutusega ning samas määratleb ära ka kinnistu tulevased arendusvõimalused. Väikeelamumaa juhtotstarbe määramine on põhjendatud olemasoleva maakasutuse ning õiguspärase ootuse tõttu, samas arvestades piirkonnas välja kujunenud maakasutust ning Tartu valla kehtiva üldplaneeringu eesmärki suunata piirkonda äri ja tootmistegevust, on põhjendatud võimaldada ka Saare kinnistu kasutamist tulevikus äri- ja tootmistegevuseks, kui kinnistu omanik seda soovib.

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 kehtivas Tartu valla üldplaneeringus märgitud väikeelamumaa juhtotstarbe tingimustele ning eelnõus on kirjeldatud eraldi tingimused, mis rakenduvad üksnes Saare kinnistule. Saare kinnistut on võimalik kasutada senisel sihtotstarbel kuni kinnistu omanik seda soovib, arvestades üldplaneeringu uuendamise eelnõus välja toodud tingimustega.

Määrates Saare kinnistule mitu juhtotstarvet 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.

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

Üldplaneeringu uuendamise eelnõu koostamise käigus on arvestatud Tartu Ringkonnakohtu otsuses välja toodud seisukohti ning täiendavalt on eelnõus põhjendatud maaüksuste kasutusvõimalusi ja priikonna ruumilise arengu seoseid. Koostatud eelnõus lahendatakse vaid neid üldplaneeringu ülesandeid, mis on Saare kinnistu osas asjakohased.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad üldplaneeringu uuendamise osas. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamuste ja ettepanekute alusel võib üldplaneeringu uuendamise eelnõu edasise menetluse käigus muutuda, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid asjaosalisi rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 82 lg 1, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Suunata avalikule väljapanekule Tartu valla üldplaneeringu uuendamise eelnõu „Tartu valla üldplaneeringu uuendamine Tila külas asuva Kuusisoo põik 3 // Saare kinnistu osas“ vastavalt lisale 1.
2. Tartu Vallavalitsusel korraldada üldplaneeringu uuendamise eelnõu avalik väljapanek.
3. Määrata üldplaneeringu uuendamise eelnõu avaliku väljapaneku kestuseks 07.09.2026 kuni 06.10.2026 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei (aadress Haava tn 6, Kõrveküla alevik).
4. Otsus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak
Volikogu esimees