

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Rending OÜ

DP-8-2023

**Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala  
detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2023

## Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala LÄHTEÜLESANNE

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Rending OÜ (registrikood 10532028) esindaja Alan Uibo

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate ning tänaväärsete olemasolevate ärimaa sihtotstarbega kruntide ümberplaneerimine elamu -ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusdõiguse määramine korterelamute-, ridaelamu- ning ärifunktsiooniga hoonete rajamiseks. Planeeringuala suurus on ca 23 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused alal, kus on lubatud elamu maa-ala juhtotstarve ning kaubandus- teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve või mõlemad otstarbed kombineeritult. Elamu maa-ala all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala alla mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Planeeringualale on 2023. aastal ettevõtte Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, mis tuleb võtta aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Tabel 1. Planeeritavate maaüksuste kirjeldus

Nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Aidamehe tn 1	79401:001:0237	Ärimaa 100%	4525 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 3	79401:001:0239	Ärimaa 100%	5715 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 4	79601:001:0563	Ärimaa 100%	7821 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 5	79401:001:0241	Ärimaa 100%	4286 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 6	79601:001:0562	Ärimaa 100%	3488 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 7	79401:001:0243	Ärimaa 100%	4604 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 8	79601:001:0565	Ärimaa 100%	4563 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 9	79401:001:0245	Ärimaa 100%	6470 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 10	79401:001:0246	Ärimaa 100%	5858 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 11	79401:001:0247	Ärimaa 100%	7752 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 12	79401:001:0248	Ärimaa 100%	9590 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 13	79401:001:0249	Ärimaa 100%	6500 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 14	79401:001:0250	Ärimaa 100%	6109 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 15	79401:001:0251	Ärimaa 100%	7060 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 16	79401:001:0252	Ärimaa 100%	5946 m <sup>2</sup>

Nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Aidamehe tn 18	79401:001:0254	Ärimaa 100%	4261 m <sup>2</sup>
Aidamehe tänav	79401:001:0255	Transpordimaa 100%	12139 m <sup>2</sup>
Hanerohu H1	79401:001:0256	Üldkasutatav maa 100%	397 m <sup>2</sup>
Raudrohu H2	79401:001:0264	Üldkasutatav maa 100%	1149 m <sup>2</sup>
Kiviriku	79401:001:0259	Üldkasutatav maa 100%	3195 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 1	79401:001:0269	Ärimaa 100%	5907 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 2	79401:001:0270	Ärimaa 100%	5490 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 3	79401:001:0271	Ärimaa 100%	3320 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 4	79401:001:0272	Ärimaa 100%	4459 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 5	79401:001:0273	Ärimaa 100%	4012 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 6	79401:001:0274	Ärimaa 100%	4888 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 7	79401:001:0275	Ärimaa 100%	4811 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 8	79401:001:0276	Ärimaa 100%	5751 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 9	79401:001:0277	Ärimaa 100%	3967 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 10	79401:001:0278	Ärimaa 100%	5135 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 11	79401:001:0279	Ärimaa 100%	4135 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 12	79401:001:0280	Ärimaa 100%	7079 m <sup>2</sup>
Rehetare tn 13	79401:001:0281	Ärimaa 100%	3853 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 19 // Rehetare tn 14	79401:001:0282	Ärimaa 100%	13038 m <sup>2</sup>
Rehetare tänav L3	79401:001:0283	Transpordimaa 100%	13677 m <sup>2</sup>
Rehepapi tänav L1	79601:001:0566	Transpordimaa 100%	9495 m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 2	79401:001:0238	Ärimaa 100%	6681 m <sup>2</sup>

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse:

- nimi- **Keskuse tee L5** (katastritunnus: 79601:001:0567)
- sihtotstarve- transpordimaa 100%
- pindala- 10955 m<sup>2</sup>;



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)

### 3.1. Planeeringualal kehtivad detailplaneering

Planeeringualal kehtib:

- Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009. a otsusega nr 41).  
[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2007\\_18/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_18/)
- Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 17.01.2019.a korraldusega nr 31) [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2015\\_30/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_30/)

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad planeeringualal kehtivad detailplaneeringud kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>);

Tartu valla energia- ja kliimakava

Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);

Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Raadi alevis asuva Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3, Rehepapi tn 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (planeering on koostamisel). Planeeringu materjalid on saadaval [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2023\\_05/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2023_05/);

Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu II etapp (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 21.12.2011. a otsusega nr 59) Planeering on saadaval: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2007\\_32/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_32/);

Raadi alevis asuva Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneering (planeering on koostamisel). Planeeringu materjalid on saadaval: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2023\\_04/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2023_04/);

Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg, Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

**Planeeringuga esitada:**

### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähimbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa transpordimaa sihtotstarbega krundid. Näha ette üldkasutatav(ad) ala(d). Üldkasutatav ala võib olla planeeritud eraldi krundina või ehitusõigusega krundi osa, kuhu on määratud avalik kasutus. Minimaalselt 15% elamu maa-alast tuleb kavandada avaliku kasutusega puhkemänguväljaku alaks.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimusega- korterelamu krundi suurus on minimaalselt 2000 m<sup>2</sup> ;
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimusega- ridaelamu krundi suurus minimaalselt 400 m<sup>2</sup> boksi kohta.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarbed – korterelamu maa (EK), ridaelamu maa (ER), ärimaa (Ä), tee ja tänava maa (LT), vajadusel eraldiseisev haljasala maa (H) või virgestusmaa (P).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele. Lubatud on planeerida krundile nii 100% üks sihtotstarve kui ka mitu sihtotstarvet (elamumaa ja ärimaa). Segafunktsiooni puhul määrata planeeringus sihtotstarvete %.

- hoonete kasutamise otstarbed – korterelamu, ridaelamu, abihoone, toitlustushoone, ilu- ja isikuteenuste, majutus- ja toitlustushooned, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, meelelahutus-, haridus-, tervishoidu- ja muud avalikud hooned.
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast, vastavalt koostatud arhitektuursele visioonile;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe korterelamu. Korterelamus koormusindeks ühe korteri kohta vähemalt 150 m<sup>2</sup>.
- hoonete suurim lubatud kõrgus- maksimaalselt 12 m (katusel olevad väiksemamahulised tehnoseadmed võivad sellest kõrgusest üle ulatuda); planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- Hoonete suurim sügavus- määrata planeeringuga

### **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- põhihooned kuni kolm maapealset korrust, üks maa-alune korrus, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- kasutada erinevaid materjale ja viimistlusi- puitu, tellist, ehitusplaati. Erinevate materjalide kasutamisel ja kombineerimisel peab moodustama ruumiline tervik.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

### **Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise.**

Ehituslike ning arhitektuursete tingimuste seadmisel võtta aluseks Kauss arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, millega on leitud planeeringualale arhitektuurne/linnaehituslik lahendus. Keskuse tee äärsele alale kavandada segafunktsiooniga hoonestus (esimestel korrustel äri, teenindus, ülemistel korrustel korterid).

Planeeritavast alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatava(te) puhke- mänguväljaku(te) rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Puhke- ja mänguväljakute kavandamisel on eelistatud mitme maja peale ühised alad, mitte iga maja juurde oma mänguväljaku rajamine. Mänguväljaku lahendus peab võimaldama puhke- ja mängutegevusi erinevas vanuses lastele-noortele. Planeeringus tuleb välja tuua võimalike mänguvahendite loetelu ning paigutus.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Planeeringulahendus peab tagama alal toimiva avaliku ruumi (kõigile ligipääsetav) võimaluse.

### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Ehitusõigusega kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;

Juurdepääs planeeringualale planeerida Keskuse tee L5 kinnistult (kü: 79601:001:0567) ning perspektiivis Rehetare tänav L4 kinnistult (kü: 79601:001:2303).

Vajaduse korral ette näha Keskuse tee laiendus Rehepapi tn 1 ja Põhjaringi tn 2 katastriüksuste arvelt.

- sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus, arvestada Tartu valla üldplaneeringus toodud kergliikluse markeeritud suundadega.

Rehepapi tänav L1 kinnistule planeerida valgustatud 3 m laiune kergliiklustee, koos teeäärse haljastuse, pinkide ning taskupargi lahendustega. Lisaks arendusala siseselt toimivale jalgteede võrgustikule tuleb anda lahendus ka alalt väljapoole st naaberaladele kulgevatele jalgteede ühenduskohtadele. Arendusala siseste kergliiklusteede laius kavandada minimaalselt 2,5 m laiused. Kavandada 3 Jõhvi- Tartu-Valga tee äärde kergliiklustee.

Kavandada planeeringuala läbiv kergliiklusring vastavalt Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuursele lahendusele. Kergliiklusteed peavad ühendama omavahel planeeringuala erinevaid kvartaleid ja ühenduma planeeritava Raadi haridus- ja kogukonnakeskusega.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Arvestada varemplaneeritud kruntidele, mis jäävad planeeringualast välja, juurdepääsude säilimise vajadusega.

- liikluskorralduse põhimõtted;

Hinnata muu hulgas ühistranspordi kättesaadavust ning vajaduse korral teha ettepanekud ühistranspordi kättesaadavuse parandamiseks. Arvestada Keskuse teele planeeritava ühistranspordiliiniga.

- parkimise lahendamisel võtta aluseks Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon.

Osa parkimist lahendada maa-alusena, eelkõige just Keskuse tee äärsete kruntide puhul. Vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Avatud parklaalad tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad. Määrata ära, et krundisiseste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade planeerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfaldi ja liigendada ruumi. Ette näha jalgrataste parkimise võimalus (lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud).

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

Kui planeeritava liikluslahendusega seoses on vajadus muuta planeeringuala piiri, siis seda on võimalik korrigeerida ilma lähteülesannet muutmata.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- looduslikuna tuleb kavandada/säilitada vähemalt 15% elamu maa-alast;



- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, eelkõige suurtes kvartalisiseses hoovides.
- parkimisalad liigendada haljastusega;
- piirdeaedu korterelamute kruntidele mitte kavandada;
- kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi võimalikult suures ulatuses;
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega.

### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõdduga piirata. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks kinnistutel ning valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks näha ette tingimused planeeritavatele kruntidele puhvermahu loomiseks (torud, mahuti, vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendav vertikaali. Kavandada võimalikult suures ulatuses looduslähedasi sademevee käitlemise lahendusi

Lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel:

- lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud. Taotleda tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt AS Tartu Veevõrk ning lahendada ühisveevarustus ja -kanalisatsioon vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;
- maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega. Arvestada perspektiivse kaugküttega liitumise võimalusega;
- korterelamute kavandamisel kirjeldada jahutussüsteemide põhimõttelised lahendused;
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone/rajatise fassaadile või katusele;
- näha ette/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise võimalusi;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtkohtade paiknemine.

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Eelistada süvamahuteid. Näha ette võimalike avalikult kasutatavate konteinerite asukohad.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks –ehitamiseks. Planeeringus märkida, et pinnase radoonitaseme mõõtmised viia läbi hoonete ehitusprojektide koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid.
- Tuua välja kõik keskkonnavalasid piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud s.h. käsitleda liiklusrast tingitud häiringuid ning näha vajaduse korral ette vastavad leevendusmeetmed.



#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadust.

#### **5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

#### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

#### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega planeeringu realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Kui planeeringut soovitakse realiseerida osade kaupa, siis tuleb planeeringus määrata vastavad arendusetapid ning tuua välja nende kirjeldus.

#### **5.17. Lähteseisukohtade muutmine**

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad s.h planeeringuala piir ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

### **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

### **7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

### **8. Vajalikud uuringud**

Koostada 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

### **9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

#### **10. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

#### **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.