

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

Kirs Consult OÜ
Tartu vald

**Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste
ning lähiala detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2024

Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kirs Consult OÜ (registrikood 12101522).

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema kaasatud kutsega maastikuarhitekt (minimaalselt tase 7) teedeinsener (minimaalselt tase 7), veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener (minimaalselt tase 7).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala asub Tartu linna vahetus läheduses, kiiresti arenevas piirkonnas, on hoonestamata ning valdavas osas kasutuses olnud põllumajandusmaana. Planeeringuala piirneb lõunast Majoraadi pargiga, idast riigimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu teega, põhjast Terminali tankla ning ridaelamutega ning lääneservast rohumaade ning endise Raadi lennuvälja stardirajaga.

Detailplaneeringualale jääb mitmeid kitsendusi põhjustavaid objekte: planeeringualal on registreeritud III kaitsekategooria liigi tiigikonna elupaigad, sideehitis koos kaitsevööndiga, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustik koos kaitsevööndiga ning elektrikaabel, millele on määratud sundvaldus. 2023. aastal läbi viidud Majoraadi pargi kahepaiksete, nende elupaikade ja võimalike leevendusmeetmete rakendamise uuringu kohaselt ei jää planeeringualale olulisel määral kahepaiksete leiukohti. Uuringu kohaselt jäävad olulisemad kahepaiksete elupaigad ning sigimiskohad väljapoole planeeringuala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kujundada Mõisanurme maaüksusele ning selle lähialale multifunktsionaalne, meeldiv keskkond elamiseks, töötamiseks, puhkamiseks ning ettevõtluseks. Planeeringualasse on kaasatud ka Ermi tn 7 ning Väikepargi maaüksused, mis on munitsipaalomandis. Planeeringualale soovitakse detailplaneeringu algatamise ettepaneku kohaselt kavandada ligikaudu 950 elamuühikut, lisaks kauplusehoone ning keskuse kompleks, milles pakutakse pindu erinevateks teenusteks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24,4 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Planeeringualale on 2023. aastal läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis Arhitekt Must OÜ poolt koostatud töö pealkirjaga „Sini-rohe saarestik“. Planeeringuvõistluse võidutöö võetakse aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Tabel 1. Planeeritavate maaüksuste kirjeldus

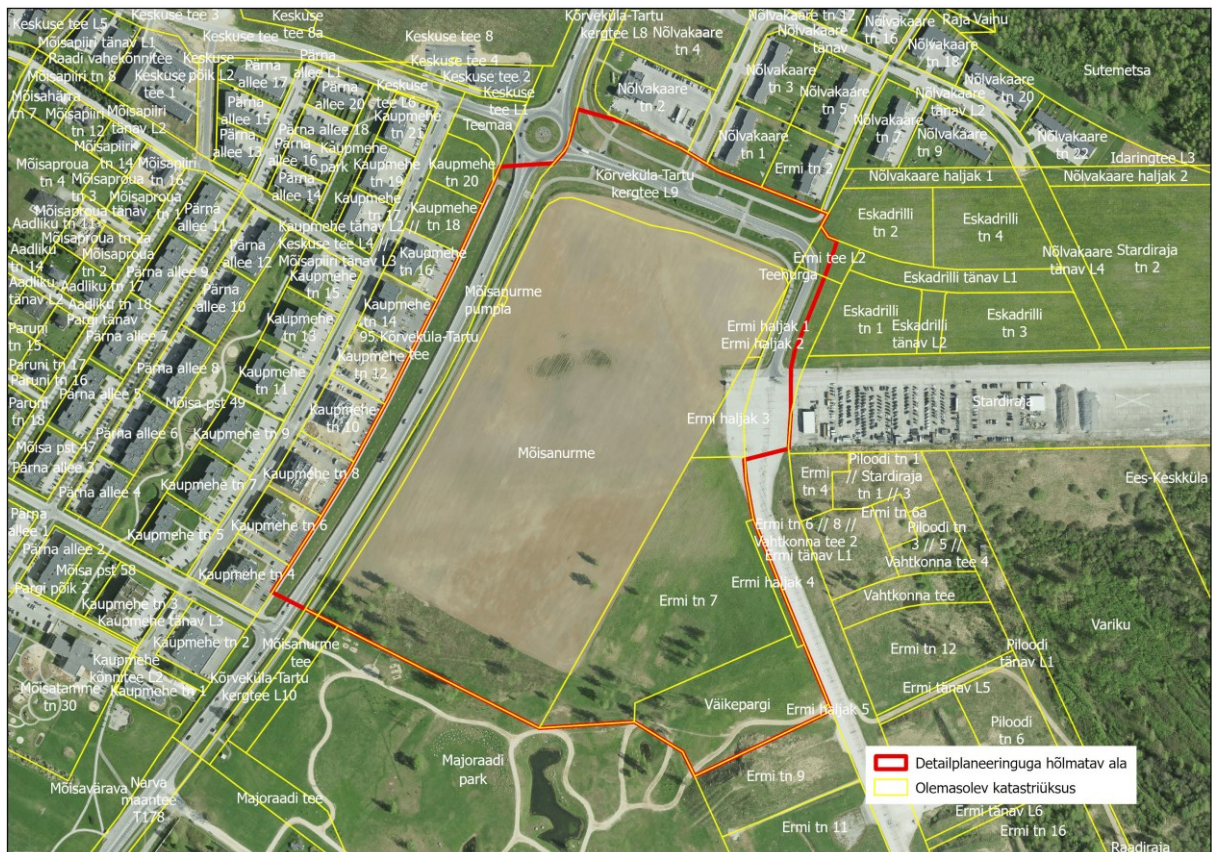
Nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Mõisanurme	79403:002:1376	Ärimaa 100%	129 957 m ²
Mõisanurme pumpla	79403:002:1377	Tootmismaa 100%	60 m ²
Ermi haljak 5	79601:001:1171	Tootmismaa 100%	36 m ²
Ermi haljak 4	79601:001:1555	Veekogude maa 100%	1 110 m ²
Ermi haljak 3	79601:001:1274	transpordimaa 100%	3 100 m ²
Ermi haljak 2	79601:001:1257	tootmismaa 100%	40 m ²
Ermi haljak 1	79601:001:1202	ärimaa 100%	496 m ²
Teenurga	79403:002:1378	transpordimaa 100%	99 m ²
Ermi tn 7	79403:002:1622	veekogude maa 100%	34 880 m ²
Väikepargi	79403:002:1573	Üldkasutatav maa 100%	15 538 m ²

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse:

- nimi- **95 Kõrveküla-Tartu tee** (katastritunnus: 79401:006:0981)
- sihtotstarve- transpordimaa 100%
- pindala- 7,84 ha
- omanik- Eesti Vabariik;

- nimi- **Kõrveküla-Tartu kergtee L9** (katastritunnus: 79403:002:0516)
- sihtotstarve- transpordimaa 100%
- pindala- 61 517 m²
- omanik- Tartu vald;

- nimi- **Ermi tänav L1** (katastritunnus: 79601:001:1327)
- sihtotstarve- transpordimaa 100%
- pindala- 31 282 m²
- omanik- Tartu vald;



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

3.1. Planeeringualal kehtivad detailplaneering

Planeeringualal kehtib:

- Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 05.10.2011. a otsusega nr 32) https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_15/.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringualal kehtiv detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023- 2035;

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“;

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020. a korraldusega nr 338). Planeeringu materjalid on saadaval https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_23/;

Eskadrilli tn 2 ja Eskadrilli tn 3 arhitektuurivõistluse võidutöö „Kodu kus elu õitseb“, mis on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Arhitektuur/Eskadrilli_2_ja_3_arhitektuuriv%C3%B5istlus/V%C3%B5istlust%C3%B6%C3%B6d/KODU_KUS_ELU_%C3%95ITSEB/;

KUU arhitektide koostatud ideekonkursi võidutöö „Väike küla“, mis on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Arhitektuur/Ermi_10/V%C3%B5istlust%C3%B6%C3%B6d/;

TAJURUUM OÜ poolt koostatud Ermi tänavaruumi projekteerimine ideekonkursi võidutöö „Ermi elamustänav“, millega on võimalik tutvuda siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Arhitektuur/ERMi_t%C3%A4navaruum/V%C3%B5istlust%C3%B6%C3%B6d/ERMi_elamust%C3%A4nav/. Samuti tuleb arvestada võidutöö alusel koostatud ehitusprojektidega.

Planeeringu koostamise käigus tuleb arvestada ka projekteerimisel oleva Stardiraja maaüksusele kavandatava parkimisala lahendusega.

Altren Projekt OÜ tööprojektiga nr 24006 Tartumaa, Tartu vald, Vahtkonna tee, Piloodi tn ja Stardiraja tänavate teed ja tehnovõrgud

3INS OÜ eelprojekti nr SVP1 Tartumaa, Tartu vald, Vahtkonna tee, Piloodi tn ja Stardiraja tänavate elektri- ja valgustuspaigaldise välisvõrgud.

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. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. 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

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade.

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;
- planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

5.3. Ruumilise arengu eesmärgid

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.
- Kui soovitakse muuta planeeringuvõistluse võidutöös „Sini-Rohe saarestik“ kirjeldatud põhimõtteid ning arhitekturseid tingimusi, tuleb planeeringu seletuskirjas välja tuua kaalutlused ning põhjendused muudatuste vajalikkuse kohta.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga.

Moodustada elamumaa, äri- ja tootmismaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ning 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 puhke- mänguväljaku

alaks. Kruntimise lahendus peab võimaldama planeeringu etapiviisilist elluviimist. Avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede jaoks ette näha eraldi transpordimaa otstarbega krunt, mis antakse tasuta üle Tartu vallale.

- Planeeringu lahenduses arvestada tingimusega- korterelamu krundi suurus on minimaalselt 2000 m²;
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.5. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – korterelamu maa (EK), ärimaa (Ä), tootmismaa (T), tee ja tänava maa (LT), eraldiseisev haljasala maa (H), virgestusmaa (P); ühiskondlike ehitiste maa (AA);
- Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele. Lubatud on planeerida krundile nii 100% üks sihtotstarve kui ka mitu sihtotstarvet. Segafunktsiooni puhul määrata planeeringus sihtotstarvete % või nende vahemik.
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;

Nelja- ja kaheksakorruselistesse hoonete esimestele korrustele kavandada äripinnad ning kogukonnaruumid, mis annavad võimaluse kavandada naabruskonda väikeärisid (nt: juuksur, lastehoid, pagarikoda jmt).

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – lähtuda planeeringuvõistluse võidutööst;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe korterelamu. Kortereelamu kruntide keskmine koormusindeks ühe korteri kohta 110 m², aga mitte vähem kui 82 m² korteri kohta. Kortereelamu kruntide koormusindeksi rakendamisel arvestada planeeringuvõistluse võidutöö lahendusega;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- lähtuda planeeringuvõistluse võidutööst „Sini-rohe saarestik“. Tornhoone 107 m, kaheksa korruseline kortereelamu 31 m, viie korruseline kortereelamu 21 m, nelja korruseline kortereelamu 18 m, kolme korruseline kortereelamu 15 m, kahe korruseline elamu 12 m. Väikepargi ning Ermi tn 7 maaüksustele kavandatavate hoonete kõrgus 22 m. Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- Hoonete suurim sügavus- määrata planeeringuga. Planeerida võimalus rajada maa-alune parkla ja/või varjend.

5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeringu ala moodustub ühe osa loodavast Raadi piirkondlikust keskusest. Ermi tn 7 ning Väikepargi maaüksustele kavandada ühiskondlikud-avalikud hooned. Hoonestus kavandada Ermi elamustänavana ning loodava keskväljaku äärde, et tekiks linlik tänavafont.

Planeeringuala piirneb Raadi lennuväljaga, mis on unikaalne ning võimas maastikuelement. Lennuvälja tippu kavandada vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle ärikeskus ning tornhoone.

- lubatud korruselisus- põhihooned kuni 8 maapealset korrust, keskuse tornhoonel kuni 24 korrust, üks maa-alune korrus, abihooned lubatud 1-korruselistena.

Arvestada planeeringuvõistluse võidutöö põhimõttega, mille kohaselt on elamise ala paigutatud kahte peamisse tüüpi:

- kvartaalsesse plokki, mille moodustavad 2-, 3-, 4-, ja 5-kordsed hooned;
- pargiserva, kus asuvad 8-kordsed kortereelamud nõ punktmajad.

- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;

- välisviimistluse materjalid- kasutada erinevaid materjale ja viimistlusi- puitu, tellist, ehitusplaati või muud kvaliteetsed viimistlusmaterjalid. Erinevate materjalide kasutamisel ja kombineerimisel peab moodustama ruumiline tervik.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.
- Planeeringus tuleb käsitleda varjumiskohtade põhimõttelisi võimalikke lahendusi.

Planeeringus toodud arhitektuursete ja ehituslikud tingimused peavad tagama planeeringukonkursi võidutöö põhimõtete saavutamise. Tingimused anda piisava detailsusega.

Ehituslike ning arhitektuursete tingimuste seadmisel võtta aluseks 2023. aastal läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis Arhitekt Must OÜ poolt koostatud töö pealkirjaga „Sini-rohe saarestik, millega on leitud planeeringualale arhitektuurne/linnaehituslik lahendus. Kavandada keskne ühiskasutatav mänguväljakuala ja elanikke kokku toov keskne väljak, mis toetaks eri vanuses elanike viibimist õues.

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. Puhkealade lahendus peab võimaldama puhke- ja mängutegevusi erinevas vanuses sihtrühmale (lapsed, noored, täiskasvanud, vanemad inimesed). Planeeringus tuleb välja tuua võimalike mänguvahendite loetelu ning paigutus.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elukeskkonna 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.

5.7. Kruuntide 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 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused. Juurdepääs planeeringualale planeerida 95 Kõrveküla-Tartu teelt (kü tunnus: 79401:006:0981), Kõrveküla-Tartu kergtee L9-lt (kü tunnus: 79403:002:0516) ning Ermi tänav L1 maaüksuselt (kü tunnus: 79601:001:1327)

Narva maanteest (95 Kõrveküla-Tartu tee) kavandada praeguse maantee asemel planeeringuala ulatuses linliku liikumiskiiruse ja ilmega tänava. Kirjeldada kuidas kujundada linnaäärsest maanteest aeglasema liikumiskiirusega kergliiklejale ja jalakäijale atraktiivne tänav, mida toetab planeeritav hoonestus. Planeeringuga määratleda üldpõhimõtted nagu nt: ülekäiguradade paiknemine, bussitaskud, ristmike lahendus jmt).

- sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusala sisene, jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus. Lisaks arendusala siseselt toimivale jalgteede võrgustikule tuleb anda lahendus ka alalt väljapoole st naaberaladele kulgevatele jalgteede ühenduskohtadele.

Kergliiklusteed võrgustik kavandada hierarhiliselt:

- suuremad liikumiskoridorid, kus on planeeritud nii rattatee kui jalgteed
- jagatud ruumi põhimõttel kujundatud teed, jalg- ja jalgrattateed ei ole eraldatud

- väiksemad rajad, mis võimaldavad kohalikke otseteid ning seovad endasse ka pargiala spordirajad

Koos kergliiklusteede võrgustiku kavandamisega tuleb kavandada alale ka rendirataste terminalid.

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

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

- liikluskorralduse põhimõtted;

Rakendada liikluse rahustamise meetmeid. Meetmed peavad tagama sujuva liikluse, mida iseloomustab madal müratase. Planeeringualale mitte rajada suuri läbivaid tänavaid. Kavandada vähemalt üks ala läbiv transpordimaa krunt, mis võõrandatakse tasuta Tartu vallale. Kavandada ala läbivad lokaalsed tänavad, mis ühendavad kokku kvartalid ning tagavad ligipääsud. Tänavad kavandada loolevalt ning rahustatud liiklusega. Parkimine kavandada osaliselt sõidutee äärde.

Kirjeldada ühistranspordi kättesaadavust ning vajaduse korral näha ette planeeringualale täiendavad ühistranspordi peatused ning teha ettepanekud ühistranspordi korraldamiseks piirkonda. Arvestada, et ühissõidukipeatus elukohast peab olema kuni 500 m kaugusel.

Planeeringulahenduses tuleb luua eritüüpi parkimiskorrad. Parkimise lahendamisel võtta aluseks Arhitekt Must OÜ poolt koostatud töö pealkirjaga „Sini-rohe saarestik. Korterelamute parkimismatšiiv 1,2 parkimiskohta korteri kohta, lisaks külaliste kohad. Äri ning ühiskondlike hoonete parkimise kavandamisel lähtuda Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividest. Kaaluda ka parklate ristkasutamise võimalust. Kogu kortermajade parkimisvajadusest tuleb vähemalt 20% parkimisest kavandada hoonete alla, pool maa-alustena või maa-alusena. Planeerida keskuse parkimismajja vähemalt 50% keskuse hoonete parkimiskohtadest.

Avatud parklaalasiid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust.

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 ligipäätetavad 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.

- kirjeldada ning põhjendada planeeritava liikluskorralduse lahenduse sobivust planeeritavale alale.
- Planeeringulahenduse koostamisel arvestada Transpordiameti 08.07.2024. a kirjaga nr 7.2-2/24/10569-2, millega Transpordiamet on edastanud oma seisukohad planeeringu koostamiseks.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualale kavandada ala läbiv roheline pargivöönd, mis seob kokku Ermi välialad, Raadi mõisapargi, Majoraadi pargi ning uue keskusala. Pargivöönd kavandada viisil, et seda ei läbiks autoliiklus.

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Määrata igale krundile haljastuse osakaal, s.h tuleb välja tuua kõrghaljastuse osakaal. Arvestades kavandatava keskkonna ehitustihedust tuleb kavandada võimalikult palju kõrg- ja madal haljastust. Kavandatav haljastus peab olema mitmerindelne ning tihe. Murualade kavandamist võimaluse korral vältida.

- looduslikuna tuleb kavandada/säilitada vähemalt 15% ühiskondliku hoone, segahoonestatava arenguala maa-alast, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute ja/või taskuparkide rajamist. Üldkasutatav ala näha ette eraldi krundina ning tasuta võõrandada Tartu vallale;
- 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.
- piirdeaedu korterelamute kruntidele mitte kavandada;
- kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi võimalikult suures ulatuses;
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmise, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

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

5.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega.

5.11. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus ja heitvee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- Lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud.

Tehnovõrkude kavandamisel arvestada järgmiste projektidega:

- Altren Projekt OÜ tööprojektiga nr 24006 Tartumaa, Tartu vald, Vahtkonna tee, Piloodi tn ja Stardiraja tänavate teed ja tehnovõrgud
- 3INS OÜ eelprojekti nr SVP1 Tartumaa, Tartu vald, Vahtkonna tee, Piloodi tn ja Stardiraja tänavate elektri- ja valgustuspaigaldise välisvõrgud.
- keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused; hoonete soojavarustus kavandada kaugkütte baasil.
- korterelamute kavandamisel kirjeldada jahutussüsteemide põhimõttelised lahendused;
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone/rajatise fassaadile või katusele;
- näha ette/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise nõuetele vastavad võimalused;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Planeeringu koostaja peab tegema koostööd tehnovõrkude ja -rajatiste valdajatega. Planeeringus tuleb välja tuua olemasolevate tehnovõrkude paiknemine ning kirjeldada nende tulevikuperspektiiv.

5.12.1. Sademevesi

Kirjeldada sademevee käitlemiseks sobivad meetmed arvestades planeeringuala olemasolevast olukorda ning hüdrogeoloogilisi tingimusi, kaardistada sademevee ärajuhtimiseks sobivate suublate asukohad, nende seisukorrad ning sobivus sademevee juhtimiseks. Planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid:

- kasutada võimalikult suures ulatuses looduspõhiseid lahendusi. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuua välja ka põhjendused lahenduste sobivuste kohta antud asukohta;
- määrata võimalused ärajuhitava sademevee suunamiseks valgala põhiveejuhtmesse või suublasse;
- vett halvasti läbilaskvate katendite, eelkõige parklate ja platside kavandamisel tuleb hinnata saastunud sademevee puhastamise võimalusi ja vajadust ning sellest tulenevalt planeerida vastavad tegevused sademevee käitlemiseks (nt: juhtimine haljasalale ja sealt sademeveesüsteemi, sademevee eelpuhastamine kohapeal koos juhtimisega sademeveesüsteemi jmt)
- sademeveesüsteemi hoolduseks planeerida juurdepääsuteed või juurdepääs maastikul, vajadusel näha ette servituudid.

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.

Planeeringualalt väljapoole juhitava veehulga osas tuleb eelnevalt teha arvutused ja veenduda, et eesvoolud tekkiva veehulga vastu võtavad. Kaasata vastava ala ekspert (veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener).

Kui kavandatakse sademevee juhtimist läbi võõra maa, tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vajalikud asjaõiguslikud kokkulepped.

Planeeringu koostamise käigus tuleb koostada eraldi sademevee käitlemise skeem, mis kirjeldab sademevee käitlemist nii planeeringuala siseselt, kuid vajaduse korral ka planeeringuala väliselt (kui eesvoolud jäävad väljapoole planeeringuala).

Arvestada koostamisel oleva Tartu linna lähiala Raadi piirkonna sademevee käitlemise mudeliga. Mudeli valmides tuleb planeeringu koostajal kontrollida välja töötatud mudeli baasil planeeringulahenduses kirjeldatud sademevee käitluse lahenduse toimivust. Tartu vallavalitsus jagab planeeringu koostajale selleks vajaliku andmemudeli.

5.13. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.
- 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.
- Kirjeldada III kaitsekategooria kaitsealuse liigi Tiigikonna elupaikade kadumisega seonduvaid leevendusmeetmeid. Planeeringulahenduse koostamisel teha koostööd herpetoloogiga.
- Planeeringulahenduse koostamisel arvestada koostatud KSH eelhinnanguga.
- Planeeringulahenduse koostamisel arvestada Keskkonnaameti 16.07.2024 kirjaga nr 6-5/24/13202-2 ning Terviseameti 12.07.2024. a kirjaga nr 9.3-1/24/6545-2.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

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

5.15. 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.

5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu realiseerimise lepingu hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule ning planeeringu seletuskirjas sätestatule

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

5.19. 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.
7. Detailplaneeringu teedevõrgu skeem;
8. Detailplaneeringu sademevee käitlemise skeem.

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. Analüüsis käsitleda ka ühistranspordivõrgustiku arendamisega seonduvaid asjaolusid;

• Läbi viia mürauuring, mille eesmärgiks on selgitada välja liiklusest põhjustatud müratasemed. Uuringus tuleb käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisejärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed.

9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga, kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega, kuna planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist
- Transpordiametiga, kuna planeeringuala hõlmab ka riigiteed, kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis ning planeeringu elluviimisel tõuseb oluliselt piirkonna liikluskoormus
- Politsei- ja Piirivalveametiga, kuna planeeringuga kavandatakse üle 45 m kõrgust ehitist
- Terviseametiga, kuna planeeringuga käsitletakse muu hulgas müra küsimusi.

Teha koostööd tehnoõrkude valdajatega ning Tartu linnaga.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

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.

Planeeringualal kehtib detailplaneering Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 05.10.2011. a otsusega nr 32) https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_15/. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks üks eksemplar paber kandjal ning digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringu andmed 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.