

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

OÜ Meruski Seitse

DP-5-2024

**Raadi alevis asuva Meruski maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2024

## **Raadi alevis asuva Meruski maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Meruski Seitse OÜ (registrikood 16576914) esindaja juhatuse liige Tõnis Lember.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema kaasatud volitatud arhitekt kutseeaduse mõistes (minimaalselt arhitekt tase 7), kutsega maastikuarhitekt (minimaalselt tase 7) ja teedeinsener (minimaalselt tase 7).

### **3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on Meruski maaüksuse jagamine korterelamu ning ärimaa kruntideks (vt. joonis 1) ning määrata vastavad ehitusõigused korterelamute ning ärihoonete rajamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 6,6 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata ning suures osas võsastunud.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu juhtotstarbega maa-alal, mille all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo- ja pangahooneid ning neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Kortereelamu maa-ala on enam kui nelja korteriga ridaelamu ja/või enam kui nelja korteriga korterelamute ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Meruski** (kü tunnus 79401:006:0673);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa
- pindala- 52 588 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Tartu-Vahi tee L1** (kü tunnus 79401:006:0675);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa
- pindala- 2 266 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Tartu-Vahi tee L4** (kü tunnus 79401:006:0674)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa
- pindala- 1 596 m<sup>2</sup>;

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse:

- nimi- **Tartu-Vahi tee** (kü tunnus: 79401:006:0046)
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa
- pindala- 18 417 m<sup>2</sup>;



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

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

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

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 energia- ja kliimakava;

Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 13.05.2021. a korraldusega nr 441). Planeering on kättesaadav Tartu valla planeeringute registrist: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2018\\_06/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2018_06/).

Vahi külas asuvate Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 20.12.2006. a otsusega nr 233). Planeering on kättesaadav Tartu valla planeeringute registrist: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2006\\_09/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_09/).

Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 15.01.2014. a korraldusega nr 13). Planeering on kättesaadav Tartu valla planeeringute registrist: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2013\\_01/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_01/).

Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapp (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009. a otsusega nr 41). Planeering on kättesaadav Tartu valla planeeringute registrist: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2007\\_18/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_18/).

Raadi alevis asuvate Kukerpuu tn 5, Kukerpuu tn 6 katastriüksustele rajatavate korterelamute ehitusprojektid (asendiplaaniid (töö nr PR024/23, koostaja Arhitektuuribüroo Korrus OÜ)).

Lisaks arvestada „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“

projektiga, projekterija Roadplan OÜ. Edaspidi viidatud kui Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti lahendus.

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). Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

### **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;
- 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 20 m 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, 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% maa-alast tuleb kavandada avaliku kasutusega puhke- ja mänguväljaku alaks.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimust korterelamu krundi suurus minimaalselt 2000 m<sup>2</sup>;
- Anda maakasutuse koontabel (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), tee ja tänava maa (LT), vajadusel eraldiseisev haljasala maa (H) või virgestusmaa (P), kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), majutushoone maa (ÄM); kontori- ja büroohoone maa (ÄB); tankla ja teenindushoone maa (ÄH) .

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

- hoonete kasutamise otstarbed – kolme või enama korteriga korterelamu (11220), majutus- ja toitlustushooned (12100), abihoone (12744), toitlustushoone (12130), büroohoone (12201), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), kaubandushooned (12310), kaubandus- ja

teenindushooned (12300), spordihooned (12650), koolieelne lasteasutus (12631), hoidlad ja laohooned (12520);

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kaubandus-, teenindus ja büroohoone püstitamisel krundile kuni 40% krundi pindalast. Korterelamute kavandamisel kuni 25% krundi pindalast; Ühe korterelamu maksimaalne ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>.
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe korterelamu. Ühes 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- kaubandus-, teenindus ja büroohoonetel kuni kolm korrust; korterelamul 2-3 korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;

Eramajade kõrvale (Kuldvihma pst ja Lodjapuu tn) näha ette sarnase mahu ja korterite arvuga ehitusõigused (kuni 8 korterit majas)

- 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. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Korterimajade planeerimisel arvestada Kukerpuu tänava korterimajade projektide asendiplaanilise lahendusega (on oluliselt täpsustatud võrreldes detailplaneeringus sätestatuga).

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

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, aga ka täiskasvanutele. Planeeringus tuleb välja tuua võimalike mänguvahendite loetelu ning paigutus. Puhkealad ning mänguväljakute kavandamisel arvestada ka lähiümbruses olevate rajatistega ning mitte kavandada dubleerivaid lahendusi. Korterelamute kinnistutele kavandada eelkõige väikelastele suunatud mänguväljakuid.

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. Planeeringu seletuskirjas tuleb välja tuua planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.

#### **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;

Arvestada Tartu põhjapoolse ümbersõidu projektlahendusega. Juurdepääs planeeringualale planeerida Vahi teelt ning Kuldvihma puiesteelt. Kavandada Kuldvihma puiestee pikendus kuni Vahi teeni. Kavandada Vahi teele võimaluse korral ringristmik, et tagada liikluskorralduslikult parem lahendus ühendamiseks Jõhvi-Tartu-Valga mnt, Tartu-Vahi mnt ja Vana-Narva mnt vahelise ala I etapi detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteega.

Planeeringu lahenduse koostamise arvestada Liikluslahendus OÜ poolt 2023.a koostatud liikluskorraldusliku eskiislahendusega Vahi teele lõigus Vahi tänav kuni riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga .

Kuldvihma puiestee pikendada Vahi teeni üldplaneeringus toodud ligikaudset koridori pidi (sõidutee ja jalgteel).

- sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus, arvestada Tartu valla üldplaneeringus toodud kergliikluse liikumise suundadega. Kavandada Vahi tee äärde kuni Mõisa puiesteeni kergliiklustee. Kavandatav kergliiklustee jääb osaliselt planeeringualast väljapoole, kuid on planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud ning vajalik, tagamaks uutele elanikele võimalus turvalisemalt liikuda.
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelal või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimist võib osaliselt kavandada ka tänavamaal (nt: külaliskohad).

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 krundisise teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade planeerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfalti ja liigendada ruumi. Eelistatult lahendada korterelamu parkimiskohad osaliselt hoone mahus. 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 minimaalselt 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, planeerida osa rohealad ka niidulikeks;

- parkimisalad liigendada haljastusega;
- kõrghaljastatud haljasribad kavandada elamumaa kõrvale, et varjata elamuala vastas olevaid tööstus-laohooneid ning vähendada visuaalseid häiringuid. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest;
- 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. Kliimamuutustega arvestamine**

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

### **5.10. Ehitistevahelised kujad**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

### **5.11. 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. Taotleda tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt AS Tartu Veevärk 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;
- Kortereelamute 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 veevõtukohtade paiknemine.

#### **5.11.1. Sademevesi**

Planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid:

- seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus
- 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.

#### **5.12. Keskkonnatingimuste seadmine**

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Eelistada süvamahuteid.
- 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. Käsitleda liiklusraskest seonduvaid asjaolusid, arvestades et planeeringuala piirneb Tartu-Jõhvi-Valga põhimaanteega.

#### **5.13. Servituutide vajaduse määramine**

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

#### **5.14. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

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

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

#### **5.17. 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.

#### **5.18. 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 koosseis esitatavad kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvõõndi 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 kirjalikult fikseerida.

## **8. Vajalikud uuringud**

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

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

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- Terviseametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

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.

## **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks paber kandjal (üks eksemplar) ning 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.