

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Greenlife Capital OÜ
Kaido Zimmer

**Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Vahi alevikus asuvate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Green Capital Life OÜ (registrikood 16369813) esindaja Kim Allikas ning Kaido Zimmer.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögrupp peab olema kaasatud ruumilise keskkonna planeerija (tase 7), volitatud arhitekt (vähemalt tase 7) teedeinsener (minimaalselt tase 7) ning veemajandusosalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener.

3. Andmed planeeringuala kohta

Planeeritav maa-ala asub Tartu linna ja Tartu valla piiril, 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres. Planeeringuala hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Janne, Heigo, Pille ja Juta kinnistuid. Pille maaüksus on planeeringualasse hõlmatud osaliselt. Samuti jääb planeeringualale osaliselt transpordimaa sihtotstarbega külgnevad riigiteed (vt. joonis 1). Arvestades planeeringuala asukohta tuleb planeeringualal arendustegevuse kavandamisel arvestada, et planeeringuala vahetusse lähedusse jäävate ristmike ümberehitamisega, võib kaasneda täiendav ruumivajadus. Planeeringuala piir liiklussõlmede ja teelaienduste osas täpsustub planeerimise käigus. Planeeringuala on hoonestamata, suures osas olnud kasutusel põllumaana ning jääb osaliselt maakondliku tähtsusega Kardla-Vorbuse väärtuslikule maastikule (vt. joonis 2). Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning alale jääb ka geodeetiline märk koos kaitsevööndiga. Eesti radoonikaardi 2020 aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale.

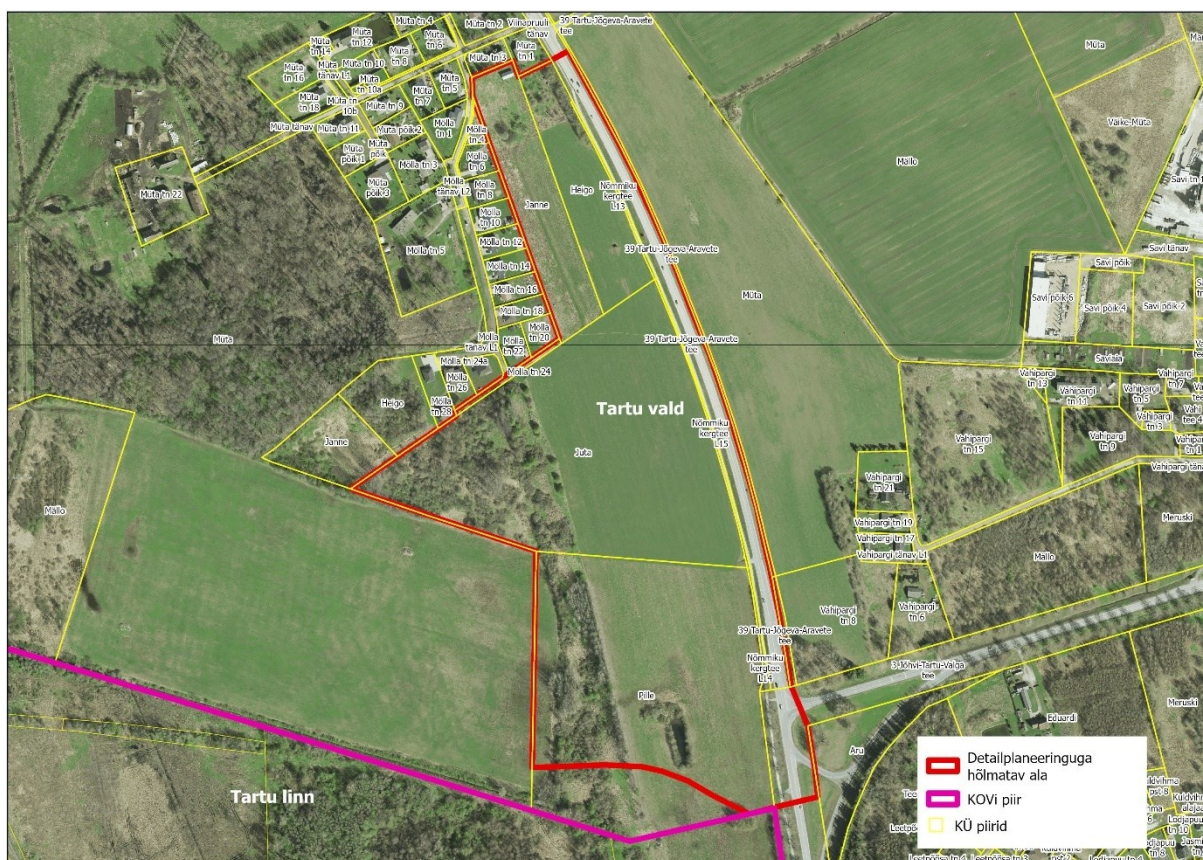
Planeeringuala vahetusse lähedusse jäävad mitmed väikeelamu piirkonnad ning äri- ja tootmismaad. Planeeringuala lähipiirkonnas on algatatud ning kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid väikeelamute ning ridaelamute ehitusõiguse saamiseks. Seega on valdavalt tegemist areneva väikeelamute piirkonnaga. Planeeringualale ning lähiümbrusesse on Tartu valla üldplaneeringuga määratud väikeelamu maa-ala ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala juhtotstarbed.

Detailplaneeringu alasse jäävad terviklikult järgmised maaüksused:

Nimi	Kü tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Janne	79401:006:0578	100% maatulundusmaa	17 291 m ²
Heigo	79401:006:1097	100% maatulundusmaa	15 664 m ²
Juta	79401:006:1095	100% maatulundusmaa	77 050 m ²
Nõmmiku kergtee L15	79401:006:1096	100% transpordimaa	791 m ²
Nõmmiku kergtee L14	79401:006:1094	100% transpordimaa	589 m ²
Nõmmiku kergtee L13	79401:006:1098	100% transpordimaa	588 m ²

Lisaks jäävad planeeringualasse osaliselt:

Nimi	Kü tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Pille	79401:006:1093	100% maatulundusmaa	76 298 m ²
39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee	79401:006:0059	100% transpordimaa	11,42 ha
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee	79401:006:0203	100% transpordimaa	12,1 ha
Mõlla tänav L1	79401:006:1024	100% transpordimaa	4 227 m ²



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

Planeeringu koostamise käigus võib vajaduse korral planeeringuala piiri muuta, kui see on vajalik planeeringulahenduse elluviimiseks.

4. Planeeringu eesmärk ja koostamise vajadus

Planeeringu eesmärgiks on projekteerimisel oleva Tartu põhjapoolse ümbersõidu koosseisu jääva Tartu linna sissesõidu värava- Vahi liiklussõlme ümbruse piirkonna kvaliteetse linnaehitusliku lahenduse väljatöötamine. Planeeringualasse jäävate Janne, Heigo, Pille ja Juta maaüksuste baasil kaaluda ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamist, selgitada välja võimalused elamute ning piirkonda teenindavad ärihoonete püstitamiseks. Lisaks on vaja näha ette töötavad, liikluskooresuse kasvu arvestavad ja nõuetele vastavad liikluslahendused, mis tagaksid loogilised juurdepääsud ja arvestaks Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga, näha ette vajalikud krundid

liikluspindadele. Lisaks tuleb anda lahendus haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 20 ha (vt. joonis 1).

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt Janne ja Heigo maaüksustele ette nähtud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Pille maaüksusele on määratud mitu juhtotstarvet: liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala, mis lubab keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamist. Juta maaüksusele on samuti määratud mitu otstarvet: väikeelamu maa-ala ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala. Väikeelamu maa-alale on lubatud planeerida üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvaid muud elamuid teenindava otstarbega hooneid ja rajatisi. Väikeelamu maa-alale on lubatud kavandada kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid, kui need arhitektuurselt ja ehituslikult üksikelamute piirkonda sobituvad ja moodustavad üksikelamutega harmoonilise terviku.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Tartu valla üldplaneeringust ning planeerimisest. Samuti on kavandatava kaubandus- ja teenindushoonete kompleksi eeldatav ruumiline mõju ulatuslikum kui maaüksus, millel tegevusi kavandatakse. Sellest tulenevalt võib eeldada suurema avaliku huvi esinemist. Detailplaneeringu menetluse kaudu on kõige paremini tagatud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtte, huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte.

5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla energia- ja kliimakava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;
- 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“;
- Vahi alevikus asuva Mölla tänava elamupiirkonna detailplaneeringuga (kehtestatud 09.12.2015 korraldusega nr 582 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2015_14/);
- Vahi alevikus asuvate Janne ja Heigo maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lahendusega (algatatud 22.08.2019 korraldusega nr 693 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2019_09/, planeering on koostamisel)

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

Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

6. 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).

Planeeringu koostamisel arvestada Keskkonnaameti 07.07.2025 nr 6-3/25/11953-2 kirjaga edastatud seisukohta, Transpordiameti 11.10.2024. a kirjaga nr 7.2-2/24/16156-3 väljastatud seisukohti, Terviseameti 18.06.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/4899-2 edastatud seisukohti ning Tartu Linnavalituses 04.08.2025 kirjaga nr 9-6.2/08611 väljastatud seisukohti.

Planeeringuga esitada:

6.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähikümbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- kontaktvööndi joonisel kajastada ka Tartu linna territooriumile jäävate planeeringute lahendusi.

6.2. 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.

6.3. Ruumilise arengu eesmärgid

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- põhjendada planeeringulahenduse seotust kontaktvööndi alaga;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

6.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Näidata moodustatavate kruntide piirid;
- Krundi kasutamise sihtotstarbed planeeringualal: üksikelamu maa (EP), kaksikelamu maa (EPk), ridaelamu maa (ER), korterelamu maa (EK), tee ja tänava maa-ala (LT), haljasala maa (HP), büroohoone maa (ÄB), majutushoone maa (ÄM), kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), tankla ja teenindushoonemaa (ÄK), kultuuri- ja puhkerajatise maa (PK).
- 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 %.
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

6.5. Kruntide ehitusõigus

Tabel 1. Kruntide ehitusõigust kirjeldavad näitajad Juta ja Pille maaüksustel

Üldplaneeringu järgne juhtotstarve	<u>Juta kü (juhtotstarve ÄT, EV)</u>	<u>Pille kü (juhtotstarve ÄT, L)</u>
Ehitiste kasutamise otstarbed	määrata planeeringuga	
Krundi vähim suurus	<u>Elamud</u> • üksikelamu 1500 m² • kaksikelamu üldjuhul 1500 m² • ridaelamu 400 m² boksi kohta (lubatud planeerida kuni nelja	<u>Äri- ja teenindushooned</u> uute kruntide suurus määrata detailplaneeringuga

	korteriga ridaelamuid) • korterelamu üldjuhul 2000 m ² (lubatud planeerida kuni nelja korteriga korterelamuid) <u>Äri- ja teenindushooned</u> uute kruntide suurus määrata detailplaneeringuga	
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	<u>Elamud</u> • hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast; <u>Äri- ja teenindushooned</u> • hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast;	<u>Äri- ja teenindushooned</u> • hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast;
hoonete suurim lubatud arv krundil	lahendada planeeringuga	
hoonete suurim lubatud kõrgus	<u>Elamud</u> • kõrgus põhihoonel üldjuhul kuni 9 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus; <u>Äri- ja teenindushooned</u> • hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt; • Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.	<u>Äri- ja teenindushooned</u> • hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt; • Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
Hoonete suurim sügavus	lahendada planeeringuga	

Tabel 2. Kruntide ehitusõigust kirjeldavad näitajad Janne ja Heigo maaüksustel

Üldplaneeringu järgne juhtotstarve	Janne (juhtotstarve EV)	Heigo (juhtotstarve (EV))
Ehitise kasutamise otstarbed	Üksikelamu, kaksikelamu abihoone Üksikelamute asemel võib kaaluda kaksikelamute ehitamist juhul kui kõikidel moodustatavatel kruntidel paiknevad kaksikelamud.	Üksikelamu, kaksikelamu või kuni nelja korteriga korterelamu, abihoone
Krundi vähim suurus	Üksikelamu min 1500 m ² Kaksikelamu min 1500 m ² (kaksikelamute rajamise võimalikkust on võimalik planeeringumenetluses kaaluda tehes koostööd naaberkinnistute omanikega)	Üksikelamu min 1500 m ² Kaksikelamu min 1500 m ² Korterelamu 2000 m ² (lubatud planeerida kuni nelja korteriga korterelamuid)
hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil	Elamutel hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi	Elamutel hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi

	pindalast;	pindalast;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Lahendada planeeringuga	
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m	9 m
Hoonete suurim sügavus	Lahendada planeeringuga	

Elamute kavandamisel tuleb detailplaneeringut koostades arvestada, et teenuste, sh avalike teenuste hea kättesaadavusega elukoha lähedal. See tähendab, et teenused (sh kool, lasteaed, kaubandus-teeninduspinnad) peavad üldjuhul olema kättesaadavad elukohast 1 km raadiuses. Kui selgub, et teenused 1 km raadiuses puuduvad, on vallal õigus nõuda detailplaneeringu lahenduses nende vajadusega arvestamist.

6.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise. Arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused peavad olema piisava detailsusega, et tagada kvaliteetse, kaasaegse ja tervikliku arhitektuurse lahendusega planeeringuala kujunemine.
- Uus hoonestus ja selle ümber tekkiv avalik ruum peavad olema arhitektuuriselt kõrgetasemelised ja arvestama kaasaegsete nõudmistega keskkonnale.
- Detailplaneeringu lahendusega määratud ehitusõigus peab olema mahus, mis sobib ümbritsevasse keskkonda ja võimaldab seatud eesmärgi elluviimist.
- Uute taristuobjektide projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega ning tagada vastavus müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normidele. Müra puhul arvestada, et planeeritav ala jääb II kategooria alale.
- Arvestada tingimuste määramisel maapinna reljeefiga. Kõrguste vahe planeeringualal on kohati üsna suur.
- Uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest;
- Suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid;
- Ärihoonete mahud peavad olema liigendatud ja harmoneeruma ümbrusega;
- Planeerimisel tuleb ette näha piisava suurusega üldmaa krunt või maa-ala mänguväljaku, puhkekoha vmt rajamiseks
- Planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada:
 - elamu maa-alast min 15% (vastava otstarbega maa-alast)
 - kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alast min 10% (vastava otstarbega maa-alast);
 Üldkasutatavad looduslikud alad võõrandatakse tasuta Tartu vallale)
- Hoonete välispinnale kavandavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliidiantennid jms) peavad olema üldjuhul paigaldatud avalikust tänavaruumist mittevaaeldavas asukohta. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.
- Korterelamu mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak (eelkõige arvestades väikelastega) või lahendada korterelamugruppide ühise mänguväljakuna. Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitluslad peavad olema avalikust ruumist mittenähtaval asukohal.

- Arvestada tuleb ka erivajadustega inimestega ehk lähtuda planeerimisel universaalsidaini põhimõttest.

Tabel 3. Kavandatavate hoonete ehituslikud tingimused

Maaüksus (ÜP juhtfunktsioon)	Janne (EV)	Heigo (EV)	Juta kü (ÄT, EV)	Pille kü (ÄT, L)
lubatud korruselisus	Põhihoonetel kuni 2 maapealset korrus, 1 maa-alune korrus abihooned 1 korrus	Põhihoonetel kuni 2 maapealset korrus, 1 maa-alune korrus abihooned 1 korrus	<u>Elamumaa</u> • üksik- ja kaksikelamu kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus; • ridaelamu kuni 2 korrust; • korterelamu kuni 2 korrust; • 1 maa-alune korrus <u>Äri- ja teenindushooned</u> • maksimaalne korruselisus kuni 3 maapealset korrust • 1 maa-alune korrus	<u>Äri- ja teenindushooned</u> • kuni 3 maapealset korrust • 1 maa-alune korrus
katusekalde	määrata planeeringuga			
katusharja kulgemise suund	määrata planeeringuga			
katuse tüüp	määrata planeeringuga			
katusekatte materjal	määrata planeeringuga			
katusekatte värvid	määrata planeeringuga			
välisviimistluse materjalid	puut, kivi, krohv, klaas, betoon ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid.			
kohustuslik ehitusjoon	määrata planeeringuga			
+/- 0.00 sidumine	määrata planeeringuga			

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.

6.7. Kruuntide hoonestusala määramine

Ehitusõigusega kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ja kuni 20 m² ehitiste rajamise tingimused. Samuti käsitleda võimalikke erisusi seoses erinevate rajatisega, mis võivad olla väljapool hoonestusala ning kõrgemad.

6.8. Liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahendus tuleb planeerida vastavalt planeeritavatele (sh naaberalade planeeringud) liiklusvoogudele. Arvestada Transpordiameti 11.10.2024. a kirjaga nr 7.2-2/24/16156-3 väljastatud seisukohtadega. F

- Tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandavad laiused;

Arvestada Tartu põhjapoolse ümbersõidu projektlahendusega, mis on kavandatud läbima Pille kinnistut.

- Kavandada 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teelt planeeringualale täiendav juurdepääs vastavalt Transpordiameti poolt väljastatud tingimustele.
- Sõiduteedega sarnaselt planeerida terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik;

Avalikku kasutusse määratud kergliiklusteede laius kavandada minimaalselt 2,5 m.

- Määrata 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.

- Rakendada liikluse rahustamise meetmeid planeeringuala siseselt. Meetmed peavad tagavad ühtlase liikluse, mida iseloomustab madal müratase.

6.8.1. Parkimine

- parkimine elamu-, ühiskondlikel- ja ettevõtlusaladel lahendada omal krundil, vastavalt Eesti Standard EVS 843 normatiividele.
- Võib kasutada parklate riskasutuse võimalusi – parkla kasutamine päevasel ajal äri- ja ühiskondlike pindade kasutajate ja külastajate poolt, öhtusel ja öisel ajal elanike poolt;
- Jalgrattaparklad ja teiste kergliikurite parkimist võimaldavad alad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete korterelamute ning ettevõtlusalade juurde. Need peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud.
- Parkimine liigendada madal- ja/või kõrghaljastusega.
- Mootorsõidukite parkimisala puhul istutada minimaalselt üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad.
- Määrata ära, et krundisisteste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Kavandada keskkonnasäästlikud sademeveelahendused.
- Tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

Planeeritavad tänavad kavandada avaliku kasutusega (transpordimaa krundid antakse tasuta üle Tartu vallale). Avalikele tänavatele tuleb kavandada ka tänavavalgustus. Tartu põhjapoolse ümbersõidu projektlahenduse kohast lahendust, mis on kavandatud läbima Pille kinnistut välja ehitamise kohustust antud planeeringust huvitatud isikutele ei panda. Antud detailplaneeringu menetluse raames tuleb moodustada vastav transpordimaa krunt, et tulevikus oleks võimalik kavandatud tegevus ellu viia ning leppida kokku transpordimaa krundi võõrandamiseks.

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

Kirjeldada planeeringulahendusega kaasnevaid liiklusvoogusid ning selle mõju piirkonna teedevõrgule. Kirjeldada ning põhjendada planeeritava liikluskorralduse lahenduse sobivust planeeritavale alale, samuti hinnata ühistranspordi kättesaadavust ning kavandada vajaduse korral planeeringualale täiendavad võimalikud bussipeatused.

6.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Määrata krundipõhiselt haljastuse osakaal s.h. tuleb välja tuua kõrghaljastuse protsent.
- planeerida tänavahaljastuse rajamine sõidu- ja kergliiklusteedega samal ajal. Tänavahaljastust tuleb planeerida tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks. Samuti mahendab tänavahaljastus liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasid ja rohevõrgustiku osi. Tänavahaljastus võib olla ühe- või kahepoolne puuderida, põõsarida, olemasoleva puude- ja/või põõsarrea täiendus või muu lahendus. Määrata planeeringus tänavahaljastuse täpsed tingimused (tihedus, võimalikud liigid ja min nõuded istikutele).
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule tuleb ette näha ka põõsasistutusalasid. Eelistada liigirikkaid kooslusi;
- planeeringulahenduse koostamisel arvestada kaitsehaljastuse rajamise vajadusega Juta maaüksusele äri- ja tootmismaa üleminekul elamumaaadele. Kaitsehaljastuse peamine eesmärk on võimaliku tootmisteggevusega kaasnevate ja visuaalsete häiringute leevendamine.
- planeeringulahendus peab sisaldama rohetaristu kavandamise põhimõtteid ja konkreetseid lahendusi, et tagada tasakaalustatud ja looduslähedane elukeskkond võimalikult suures ulatuses. Rohetaristu alla kuuluvad haljasalad, pargid, ökoloogilised koridorid, looduslähedased sademeveelahendused ja tänavahaljastus. Planeeringus tuleb määrata nende asukoht, ulatus ja seotus ümbritsevate aladega, et toetada elurikkust, vähendada üleujutusriske ning parandada elanike heaolu ja linnaruumi kvaliteeti.
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp: avalikku kasutusse jäävat ala mitte piirata aiaga. Korterelamute kruntide üldjuhul ei piirata aiaga. Erandina võib korterelamute kruntide piiramist aiaga kaaluda juhul, kui planeeringulahendusest ja selle kontseptsioonist tulenevalt on see põhjendatud ja sobilik. Sel juhul tuleb piirete lahendus planeeringulahenduses täpselt ära kirjeldada.
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.
- Planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada:
 - elamu maa-alast min 15% (vastava otstarbega maa-alast);
 - kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alast min 10% (vastava otstarbega maa-alast);

Näha ette intensiivsema ruumimõjuga äripiirkonna ja privaatsema elumupiirkonna vahele eraldushaljastust (soovituslikult mitmerindelise).

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Võimalusel integreerida lahendustesse ka väheväärtuslike liikidega metsastunud alasid.

6.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringulahendus peab toetama kliimamuutustele vastupidava ruumi loomist, arvestades muutuvaid ilmastikutingimusi ning nende mõju nii elukeskkonnale kui ka taristule. Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega. Selleks tuleb kavandada efektiivne sademeveesüsteem, piisavalt rohealasid ning haljastust. Samuti kavandada energiatõhusad hooned ning suurendada keskkonnasõbralike liikumisvõimaluste osatähtsust.

6.11. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

6.12. 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);
 - korterelamute ning ridaelamute kavandamisel kirjeldada jahutussüsteemide põhimõttelised lahendused;
 - lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Taotlema tingimused Tartu Vallavolikogu poolt määratud piirkonna vee-ettevõtjalt.
- maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega;
 - näha ette/planeerida/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise tingimused;
 - tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
 - tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Planeeringu koostaja peab taotlema tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt. Igale kavandatavale hoonestatavale kinnistule kavandada üks liitumispunkt tehnovõrkudega (sh sademeveele).

6.12.1. Sademevee käitlemine

Planeeringuala sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademevee lahendusi.

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 tuleks 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). Planeeringus tuleb ette näha vajaduse korral kõvakattega alade sademevee puhastamine õlipüüduriga.

- 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. Sademevee ühendamine sademeveekanalisatsiooni torustikku kavandada maksimaalselt 110 mm läbimõõduga toruga.

Planeeringulahenduse koostamise käigus tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, olemasolevate kraavine ning truupide seisukorda ja läbilaskevõimet. Planeeringualalt väljapoole juhitava veehulga osas tuleb eelnevalt teha arvutused ja veenduda, et eesvoolud tekkiva veehulga vastu võtavad. Koostada vajaduse korral eraldi sademevee käitlemise joonis, mis näitaks ära ka väljapoole planeeringuala jäävad sademeetorustiku osad, lahtised kraavid ning sademevee suublad.

Sademevee käsitlemise analüüsis arvestada Tartu linnas paiknevate supelrandade vee kvaliteedi tagamise nõuetega

Kaasata vastava ala ekspert (veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener).

6.13. 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. Detailplaneeringus tuleb täpsustada pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised või rakendada ennetavalt radoonikaitsemeetmeid.
- Kirjeldada võimalikke keskkonnamõjusid ning planeeritud leevendusmeetmeid
- Tuua välja kõik keskkonnavalasid piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.
- Kirjeldada müra, heitgaaside jm leviku probleeme, anda võimalikud lahendused.

6.14. Servituutide vajaduse määramine

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

6.15. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

6.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

6.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

Määratleda planeeringulahenduses ära planeeringu elluviimise etapid ning kirjeldada võimalikke ehitusjärjekordi.

7. Lähteseisukohtade muutmine

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

8. 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.

9. Vajalikud uuringud

- Tuleb läbi viia liiklusuuring, mille eesmärk on hinnata lisanduvat liikluskoormust ning mille alusel on võimalik otsuseid langetada, kuidas tagada toimiv liikluskorraldus piirkonnas. Liiklusuuring peab hõlmama planeeringuala ja selle mõjuala ning sisaldama mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust
- Viia läbi müra uuring (müra leviku modelleerimine), mille eesmärk on hinnata olemasolevat liiklusmürast tingitud mürataset ning planeeringu realiseerimisega kaasnevat müra suurenemist. Vastavalt tulemustele näha ette vajalikud leevendusmeetmed ning kajastada neid planeeringulahenduses. Müra hindamisel tuleb arvestada, et Janne, Heigo ning Juta maaüksustele kavandatavatele elamupiirkondadele rakenduvad II kategooria normid ning lähtuda tuleb sihtväärtusest.
- Teostada avalike teenuste kättesaadavuse analüüs, kus muu hulgas peab välja tooma ka funktsioonid, millede head kättesaadavust vastava piirkonna inimeste elukoha läheduses tuleb parandada
- Koostada sademevee käitluse analüüs mille eesmärk on välja töötada terviklik ja tasakaalustatud sademevee lahendus planeeringualale, kombineerides looduslikke lahendusi ja sademeveekanalisatsiooni võimalusi. Uuringus analüüsida sademevee ärajuhtimise ja immutamise võimalusi, hinnata üleujutusriskide leevendamist ning koostatakse lahendus, mis tagab sademeveesüsteemi tõhususe.

10. 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.

11. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Terviseametiga;

- Transpordiametiga;
- Tartu Linnavalitsusega.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.
Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

12. 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 koos lisadega digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

13. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kogu mahus koos lisadega digitaalsel kujul (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 ning üks eksemplar paberkandjal.

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.