

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Tartu Vallavalitsus

**Raadi alevis asuvate Raadiraja, Stardiraja ja Juhtimiskeskuse maaüksuste
ning lähiala detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Raadi alevi asuvate Raadiraja, Stardiraja ja Juhtimiskeskuse maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. 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), veemajandusala pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener (minimaalselt tase 7).

2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala asub Tartu linna vahetus läheduses, endise Raadi lennuvälja alal.

Planeeringu eesmärgiks on Raadi alevi asuvate Raadiraja, Stardiraja ning Juhtimiskeskuse maaüksuste jagamine korterelamu, äri- ja ühiskondlike ehitiste maa kruntideks ning määrata vastavad ehitusõigused korterelamute, ühiskondliku- ning ärifunktsiooniga hoonete rajamiseks. Planeeringualale soovitakse kavandada planeeringuvõistluse võidutöö alusel elamufunktsioonid, ärifunktsioonid ning ühiskondlikud funktsioonid. Planeeringuala suurus on ligikaudu 33,5 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. Planeeringualal on 2026. aastal läbi viidud ka planeeringuvõistlus, mille võitis töö nimega „Polügon“ ning mis võetakse aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel. Võidutöö on kättesaadav siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Arhitektuur/Raadi_alevi_uue_keskuseala_planeeringu_ja_ideev%C3%B5istlus/Esitatud_t%C3%B6%C3%B6d/Pol%C3%BCgon/. Planeeringu koostamise käigus täpsustatakse ja põhjendatud vajadusel korrigeeritakse- täiendatakse planeeringuvõistluse võidutööd.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel jääb detailplaneeringuga hõlmatud alale väheses ulatuses III kaitsekategooria kaitsealuste liikide *kahkjaspunane sõrmkäpp* ning *ahtalehine ängelhein* leiukohad.

Planeeringualale jäävad ka ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud, elektriliinid, sidetrassid, ning kaugküttetrassid koos kaitsevöönditega.

Tabel 1. Planeeritavate maaüksuste kirjeldus

Nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Raadiraja	79403:002:1314	transpordimaa 100%	208 786 m ²
Stardiraja (jääb planeeringualale osaliselt)	79601:001:1004	transpordimaa 100%	58 569,5 m ²
Juhtimiskeskuse (jääb planeeringualale osaliselt)	79403:002:1462	tootmismaa 100%	65 869,36 m ²
Ermiristi	79403:002:1311	transpordimaa 100%	1347 m ²

Planeeringualasse on hõlmatud osaliselt juurdepääsuteede kavandamise eesmärgil ka Raadiraja tänava ning Lennuvälja tee maaüksused.



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

3.1. Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud

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

Planeeringualale on algatatud Tartu Vallavolikogu 28.02.2005. a otsusega nr 40 Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamine. Käesoleva detailplaneeringu algatamise eelselt lõpetatakse ära 2005. a algatatud detailplaneeringu koostamine.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringualal kehtivad detailplaneeringud kattuv planeeringuala ulatuses kehtetuks.

3. 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 sademevee majandamise kava 2026-2037;
Tartu valla liikuvuse tegevuskava 2030;
Tartu valla jäätmekava 2026-2031;
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“;
Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“;

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;

“EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes;“

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

4. 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 sademeveete 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

- lähiumbruse 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 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritavate 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.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga.

Kruntimise lahendus tuleb kavandada kvartaalse loogika järgi: üldjuhul moodustuvad krundid terviklikke tänavaruume raamivate kvartalitena. Kavandada kruntimine viisil, mis võimaldab etapilist elluviimist ja paindlikku edasist detailsemat kruntimist. Planeering peab andma täpsed juhtnöörid hilisema kruntimise rakendamiseks. Suuremad (kvartali)krundid võimaldavad lahendada sisemisi

hoove, parkimist ja tehnovõrke tervikuna, samas kui vajadusel on neid hiljem võimalik jagada väiksemateks kruntideks.

Moodustada elamumaa, ärimaa, 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 osana, kuhu on määratud avalik kasutus.

Kogu ala lahendus peab koos moodustama tervikliku elu- ja töökeskkonna ehk kogu alale tuleb luua lisaks eluruumidele ja äriefunktsioonidele võimalus ka ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Planeeringuga kavandatud teedevõrgustik ja rohealade struktuur peab arvestama perspektiivse ühiskondlike hoonete asukohaga ja olema loogiliselt seotud. Kruntimise lahendus peab võimaldama planeeringu etapiviisilist elluviimist. Avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede jaoks ette näha eraldi transpordimaa otstarbega krundid.

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

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed – korterelamu maa (EK), ärimaa (Ä), tootmismaa (T), tee ja tänava maa (LT), eraldiseisev haljasala maa (H), virgestusmaa (P) ja krundid võimalike üldkasutatavate hoonete tarvis.

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;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – elamufunktsiooniga kruntidel üldjuhul kuni 25% krundi pindalast, äri- ja tootmisfunktsiooni puhul lubatud täisehitus üldjuhul kuni 60%, ühiskondlike ehitiste maa-alal arvestada, et hoonete suurim ehitisealune pind oleks üldjuhul kuni 40% krundi pindalast. Täisehituse kavandamisel lähtuda planeeringuvõistluse võidutööst, oluline on lahendada võidutööga antud linnaehituslik tihedus.
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe korterelamu. Korterelemus koormusindeks ühe korteri kohta vähemalt 150 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- lahendada planeeringuga, vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle.
- planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena;
- hoonete suurim sügavus- määrata planeeringuga.
- käsitleda planeeringus varjendite rajamise vajalikkust ning üldpõhimõtteid varjendite rajamiseks. Määrata vastav ehitusõigus.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis- korterelamutel 2-5 korrust, äriefunktsiooniga hooned on lubatud kavandada kuni 3-korruselistena, ühiskondlikud hooned kavandada kuni 3-korruselistena. Abihooned lubatud 1-korruselistena. Parkimismajad võivad olla kuni 3-korruselised. Segafunktsioonis hoonete korruselisis täpsustada planeeringu käigus.
- 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 planeeringuvõistluse võidutöö „Polügon“, millega on leitud planeeringualale arhitektuurne/linnaehituslik lahendus. Raadiraja tänava/Lennuvälja tee äärsele alale kavandada äri- ja teenindusfunktsiooniga hoonestus. Tuleb planeerida mitmekesiseid äri- ja teeninduspindu, et aktiveerida tänavaruumi. Äri- ja teeninduspindadele või ühiskondlikele ruumidele kavandada sissepääsud tänavalt, võimalusel luua tihedalt varieeruvaid ärifronte. Hoone esimene äripindadega korrus kavandada nii kõrguse (4-5 m) kui ka fassaadmaterjali käsitluselt selgelt hoone põhikorrustest eristuvana. Hoonete materjalikasutus peab olema esinduslik.

Tänavatasandi korruse arhitektuur kavandada mitmekesine, vältida parkimiskorruse ulatumist tänavani. Võimaldada äripindadel (hooajaliselt) laienemist tänavaruumi, reserveerides planeeringutes selleks vajaliku ruumi.

Planeeringuala võidutöö „Polügon“ väärtustab Raadi endise lennukivälja territooriumi maastikulist lahendust ning planeeringuga tuleb säilitada lennurajale omane mastaap ja selge ruumiline tunnetus. Planeeringulahenduse välja töötamisel arvestada vallmaastikule kavandatud funktsioone ja tegevusi. Tuleb väärtustada ajaloolist vallitusala.

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 käitlemiseks. 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).**

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. Hoonestusala siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

Hoonestusala sees tuleb eelistada ehitusmahtude liigendamist, varieeruvat korruselisust, tagasiastuvaid mahte.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

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

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Juurdepääs planeeringualale planeerida Lennuvälja teelt, Raadiraja tänavalt, Piloodi tänavalt, Ermi tänavalt ning Stardiraja tänavalt. Teekoridorid peavad sisaldama (st laius võimaldama) endas sõiduteed, kõnniteed, jalgrattateed (vajaduse korral) ning

kõrghaljastuse rajamise võimalusega haljasvööndeid. Kavandada avalikud tänavamaad vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö „Polügon“ põhimõtetele.

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

Kergliiklusteed peavad ühendama omavahel planeeringuala erinevaid kvartaleid. Lisaks arendusala siseselt toimivale jalgteede võrgustikule tuleb anda lahendus ka alalt väljapoole, st naaberaladele kulgevatele jalgteede ühenduskohtadele. Kergliiklusteede kavandamisel analüüsida kavandatavate teede hierarhiat ning kavandada sellest tulenevalt vajaliku laiusega teed. Planeeringu koostamise raames tuleb vajaduse korral koostada eraldi skeem kergliiklusteede paiknemise osas, kus oleks selgelt välja toodud rajatavate teede asukoht, hierarhilisus ning kasutusviis.

- 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;
- Kirjeldada ühistranspordi kättesaadavust ning vajaduse korral näha ette planeeringualale täiendavad ühistranspordi peatused ning teha ettepanekud ühistranspordi korraldamiseks piirkonda.
- Avatud parklaalasid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu- ja põõsaliike). Kvartali kontseptsiooni välja arendamisel kaaluda parkimiskohtade osalist paigutamist hoonete ümbrusesse, seejuures tuleb vältida mastaapsete parkimisalade tekkimist. Kvartali jaoks vajaliku parkimiskohtade arvu määramisel arvestada keskusala üldiste printsiipidega sh kaaluda parkimiskohtade riskasutust elu-ja äriefunktsioonide vahel. Näha ette ruum nn ühiskasutusega (sõidujagamine-Bolt vmt) autode parkimiseks.
- 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.

Kirjeldada planeeringulahendusega kaasnevaid liiklusvoogusid ning selle mõju piirkonna teedevõrgule. Kirjeldada ning põhjendada planeeritava liikluskorralduse lahenduse sobivust planeeritavale alale.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Arvestada planeeringuvõistluse võidutöös „Polügon“ kirjeldatud haljastuse ja maastikuarhitektuursete põhimõtetega. Planeeritavate jaotusmagistraali äärsetele tänavamaadele kavandada puisteeline tänavatüüp, mis tooksid suurema liikluskooormusega tänavaruumidesse rohelist ja inimlikku mõõdet, vähendades visuaalset ja müralist koormust.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada elurikkuse säilitamise ja edendamise põhimõtteid ning kavandada lahendused mis toetava loodusliku mitmekesisuse säilimist ja suurenemist planeeringualal.

Planeeringulahenduse koostamisel hinnata olemasolevaid loodusväärtusi ja kavandada vajaduse korral täiendavad meetmed nende säilitamiseks.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Keskse roheala/puhkeala kavandamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat maastikku.

Võimaluse korral säilitada kaitsealuste taimeliikide suuremad kogumid planeeringualal. Kaitsealuste liikide ümberasustamise vajaduse korral kaasata ekspertarvamus.

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, rohealade kavandamisel arvestada, et olemas oleks nii rohu-, põõsa, kui ka puurinne. 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 mitte kavandada (lubatud piirata väiksemaid alasid a la ärihoonete kaubalaadimisala vmt);
- kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi võimalikult suures ulatuses;
- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

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 kanalisatsioonüsteemid on keelatud. Taotlema tehnilised tingimused piirkonna vee-ettevõtjalt AS Tartu Veevõrk ning lahendada ühisveevarustus ja -kanalisatsioon vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused;
- hoonete soojavarustus lahendada kaugkütte baasil. Taotlema Gren Tartu AS-ilt tehnilised tingimused kaugkütte kavandamiseks. Erilahendusena on osaliselt lubatud kavandada maakütet. Sellisel juhul arvestada OÜ Maves poolt 2020. a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.
- korterelamute kavandamisel kirjeldada jahutussüsteemide põhimõttelised lahendused;
- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone/rajatise fassaadile või katusele;
- näha ette/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise nõuetele vastavad võimalused;
- tehnovõrkude ja –rajatiste reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtkohtade paiknemine.

Planeeringu koostaja peab taotlema tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

5.11.1. Sademevesi

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.

Planeeringuala arendamisel tuleb tagada, et selle käigus ei mõjutata negatiivselt ümberkaudsete alade veerežiimi.

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 (veemajandusosalase 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). Immutamist võib kavandada ainult juhul kui see võimekus on konkreetses asukohas tuvastatud vastava uuringu kaudu.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Eelistada süvamahuteid. Kirjeldada 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 tingimused arendustegevuse elluviimiseks arvestades planeeringualal leiduvate kaitsealuste taimeliikidega
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

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

Planeeringus tuleb määrata ning kirjeldada planeeringu elluviimise arendusetapid.

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 koosseisus esitatavad kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 1000 või 1:500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000 või 1:500;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000 või 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D vaated;
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 koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala naaberkiinnistute omanikud. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse 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, samuti anda soovitusel piirkonna teedevõrgustiku kavandamiseks. Käesoleval hetkel on käimas linna lähialal kergliiklusteede võrgustiku visiooni koostamine, mis valmib augusti lõpuks 2026. Antud töö on planeeringu koostamisel oluline sisend.
- Koostada sademevee uuring, mille eesmärgiks on välja selgitada tekkiva sademevee käitlemiseks sobivad meetmed arvestades planeeringuala olemasolevast olukorda ning hüdrogeoloogilisi tingimusi, kaardistada sademevee ärajuhtimiseks sobivate suublate asukohad, nende seisukorrad ning sobivus sademevee juhtimiseks.

9. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Terviseametiga;

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida. 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 ja/või dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

11. 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 või PLANIS) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control> või muud asjakohast rakendust). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute menetluse infosüsteemi PLANIS nõuetega.