Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Aviaatori Kodud OÜ

Raadi alevis asuva Variku maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2026

Lisa 1
Tartu Vallavalitsuse 23.10.2026
korralduse nr 1235 juurde

Raadi alevis asuva Variku maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija ning planeeringust Huvitatud isik on Aviaatori Kodud OÜ (reg. kood 16384534) esindaja Reigo Randmets.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögruppi peab lisaks olema kaasatud volitatud arhitekt kutseseaduse mõistes (minimaalselt arhitekt tase 7), kutsega maastikuarhitekt (minimaalselt tase 7) ja 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 läheduse, endise Raadi lennuvälja alal.

Planeeringu eesmärgiks on Raadi alevis asuvast Variku maaüksusest kujundada terviklik linnalise iseloomuga asum, kus hoonestus, tänavavõrk, liikumisühendused ja rohealad moodustavad ühtse struktuuril. Detailplaneeringuga jagatakse Variku maaüksus elamumaa, ärimaa, transpordimaa ning üldkasutatava maa kruntideks ning määratakse vastavad ehitusõigused korterelamute ning äri- ja ühiskondliku funktsiooniga hoonete rajamiseks. Planeeringualale soovitakse kavandada planeeringuvõistluse võidutöö alusels elamufunktsioonid, ärifunktsioonid ning ühiskondlikud funktsioonid. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 8,8 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 Laviin arhitektid OÜ, Skepast ja Puhkim OÜ ja PLANANA OÜ töö nimega „Polügon“ ja 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 ning arendatakse edasi ala linnaehituslikku kontseptsiooni, mille täpsustus peab arvestama ka võimalusega edaspidi realiseerida lahendust Vahe-Keskküla ja Ees-Keskküla kinnistutel, mis olid samuti võistlusala osad.

Planeeringuala on hoonestamata ning osa unaralana endisest Raadi lennuväljast. Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeringualale on määratud segahoonestatava arenguala juhtotstave, mis näeb ette mitmekesise hoonestuse ja funktsionaalsuse, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

Katastriüksuse nimi	Katastritunnus	Sihotstarve	Pindala
Variku	79403:002:0756	maatulundusmaa 100%	88582 m²

Planeeringualasse on hõlmatud osaliselt juurdepääsuteede kavandamise eesmärgil ka munitsipaalomandis Piloodi tänav L1 (katastritunnus: 79601:001:1519), Stardiraja (katastritunnus: 79601:001:1004) ja Raadiraja (katastritunnus: 79403:002:1314) maaüksused.



Joonis 1. Planeeritava ala skeem (aluskaart: Maa-ja Ruumiameti ortofoto)

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 sademevee majandamise kava 2026-2037;
Tartu valla sademeveemudel 2024;
Tartu valla liikuvuse tegevuskava 2030;
Raadi, Vahi ja Kõrveküla jalgsi- ja rattaga liikumise võrgustike vision;
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“
Lõpparuanne „Majoraadi pargi kahepaiksete, nende elupaikade ja võimalike leevendusmeetmete rakendamise uuring“;
Tartu valla, Raadi alevi uue keskusala planeeringu- ja ideevõistluse võidutöö „Polügon.“ Materjalid on saadaval:
https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Arhitektuur/Raadi_alevi_uue_keskuseala_planeeringu_ja_ideev%C3%B5istlus/Esitatud_t%C3%B6%C3%B6d/Pol%C3%BCgon/
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/;
Raadiraja, Stardiraja ja Juhtimiskeskuse mü ning lähiala detailplaneering (algatatud Tartu Vallavalitsuse 13.08.2026. korraldusega nr 966). Planeeringu materjalid on saadaval:
https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2026_04/

Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. 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. Kirjeldada 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);
- planeeritavate ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukohad;
- 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 olemasolevasse keskkonda sobivuse põhjendused.

5.4. <u>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</u>

- Kruntimine lahendada planeeringuga.

Kruntimise lahendus tuleb kavandada kvartaalse loogika järgi: üldjuhul moodustavad 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 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 osa, kuhu on määratud avalik kasutus.

Kogu ala lahendus peab koos moodustama tervikliku elu- ja töökeskkonna ehk kogu alale tuleb luua lisaks eluruumidele ja ärifunktsioonidele võimalus ka ühiskondlike hoonete püstitamiseks. Planeeringuga kavandatav 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).

5.5. <u>Kruntide ehitusõigus</u>

- krundi kasutamise sihtotstarbed – korterelamu maa (EK), ärimaa (Ä), ühiskondlike ehitiste maa (Ü), tee ja tänava maa (LT), vajadusel eraldiseisev haljasala maa (H) või 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 ehisealune 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. <u>Täisehituse kavandamisel lähtuda planeeringuvõistluse võidutööst, oluline on lahendada võidutööga antud linnaehituslik tihedus;</u>
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe korterelamu;
- 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.

5.6. <u>Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused</u>

- lubatud korruselisus – korterelamutel 2-5 maapealset korrust, ärifunktsiooniga hooned kuni 3 maapealset korrust, ühiskondlikud hooned kavandada kuni 3-korruselistena. Abihooned

lubatud 1-korruselistena. Parkimismajad võivad olla kuni 3-korruselised. Lubatud ka maa-alused korrused. Segafunktsioonis hoonete korruselisus täpsustada planeeringu käigus, lähtuda planeeringuvõistluse võidutööst;

- 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 kasutamise ja kombineerimisel peab moodustuma ruumiline tervik;
- kohustuslik ehitusjoon – määrata 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. Stardiraja tänava ja Piloodi tänava 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 fassaadimaterjali 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 lennuvälja territooriumi maastikulist lahendust ning planeeringuga tuleb säilitada lennurajale omane mastaap ja selge ruumiline tunnetus. Planeeringulahenduse välja töötamisel arvestada Polügoni parki kavandatud funktsioonidest ja tegevustest. Planeeringuvõistluse võidutöö kohaselt tuleb rajada kvartalitesisene Polügoni park, kus on rõhk rohealade säilitamisel, sidusal haljastusel. Ala peab pakkuma puhkamis-, liikumis- ja kogukonnaruumi, pakkuma võimalust kogukonnaaianduseks.

Pargiala hoonestus peab koonduma pargiala läbivate teede sõlmpunkti. Hoonestus kavandada madaltihedana ning hajutatult. Hoonestusse intergreerida kogukonnale suunatud funktsioonid, mis toetavad igapäevast kasutust ja loovad eeldused elavaks naabruskondlikuks eluks.

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. Planeeringuvõistluse võidutöö kohaselt tuleb rajada osaliselt kvartalitesisene

Polügoni park, kus on rõhk rohealade säilitamisel, sidusal haljastusel. Ala peab pakkuma puhkamis-, liikumis- ja kogukonnaruumi, pakkuma võimalust ka näiteks kogukonnaaianduseks.

Raadiraja, Stardiraja ja Juhtimiskeskuse detailplaneeringuga (koostamisel) peab võidutöö kohaselt koondama kultuuri- ja loovtegevused: galeriid, stuudiod, töökojad, väiksemad üritusruumid, kohvikud ning kogukonna/koostööruumid.

5.7. 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 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

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

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

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

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Juurdepääs planeeringualale planeerida Stardiraja maaüksuselt, Piloodi tänavalt ning Raadiraja maaüksuselt. 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.

- arendada välja terviklik, nii olemasolevate tänavaalade kui uue arendusala sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus, arvestada lisaks Tartu valla üldplaneeringus ja koostatud jalgsi- ja rattaga liikumise visioonis 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. 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;
- 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 ristkasutust elu-ja ärifunktsioonide vahel. Näha ette ruum nn ühiskasutusega (sõidujagamineBolt 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 asfalti 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.

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

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

Avalikuks kasutamiseks kavandatud transpordimaa krundid tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist ning maakorraldustoimingute teostamist võõrandada tasuta Tartu vallale.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Arvestada planeeringuvõistluse võidutöös „Polügon“ kirjeldatud haljastuse ja maastikuarhitektuursete põhimõtetega. Planeeritavate jaotusmagistraali äärsetele tänavamaadele kavandada puiesteeline tänavatüüp, mis tooksid suurema liikluskoormusega tänavaruumidesse rohelust 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.

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. Kavandada põõsasistutusalad ja puud (sh kõrgekasvulised), muru, heintaimede osakaal haljastuses hoida minimaalne. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud;
- eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, eelkõige suurtes kvartalisisestes 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.

Avalikuks kasutamiseks kavandatud üldkasutatava maa krundid tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist ning maakorraldustoimingute teostamist võõrandada tasuta Tartu vallale.

5.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, vajaduse korral neid ennetades ja leevendades ning elukeskkonda kliimamuutustega kohandades. Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mille rakendamine planeeringualal aitab paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega.

5.11. Ehitistevahelised kujad

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 sh elektriautode laadimistaristu, välisvalgustus, sidevarustus, sademevee ärajuhtimine);

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;
- hoonete soojavarustus lahendada kaugkütte baasil. Taotleda Gren Tartu AS-ilt tehnilised tingimused kaugkütte kavandamiseks. Erilahendusena on osaliselt lubatud kavandada maakütet. Sellisel juhul arvestada OÜ Maves poolt 2020. a koostatud maaküttе 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;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.12.1. 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 (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 eraldis 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. Sademevee lahendus peab toimima ka ala väiksemate alade kaupa arendamise korral.

5.13. 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 soovitused 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 planeeritaval ala tekkiv sademevee vooluhulk piirkonna väljaehitamise mahtu arvestades ja sademevee käitlemiseks sobivad meetmed arvestades planeeringuala olemasolevast olukorda ning hüdrogeoloogilisi tingimusi, kaardistada sademevee ärajuhtimiseks sobivate suublate asukohad, nende seisukorrad ning sobivus sademevee juhtimiseks.
- Koostada liiklusmüra modelleerimine lähtuvalt planeeringuala asukohast, liikluskoormuse suurenemisest, selgitamaks välja keskmised ja maksimaalsed müratasemed ning hinnata võimalike müraleevendavate meetmete vajadust või rakendamise efektiivsust planeeringualal. Kajasta kõik võimalikud müraallikad, mis mõjutavad planeeritava ala müraolukorda.
  Kahepaiksete elupaikade kaitseks lähtuda Mõisanurme, Ermi tn 7, Väikepargi, Ermi haljak 4 ja Ermi haljak 5 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu KSH eelhinnangu lisast “Majoraadi pargi kahepaiksete, nende elupaikade ja võimalike leevendusmeetmete rakendamise uuring.” Lähtuda ala planeerimisel võimalikest leevendusmeetmetest.

5.14. 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 kõik keskkonnaalased piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.15. Servituutide vajaduse määramine

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

5.16. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringus tuleb määrata ning kirjeldada planeeringu elluviimise arendusetapid.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega vajaduse korral realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Kõik kulud seoses planeeringulahenduse elluviimisega katab Huvitatud isik.

Huvitatud isik võõrandab tasuta Tartu vallale peale planeeringu kehtestamist ning peale maakorraldustoimingute teostamist avaliku kasutusega transpordimaad ning üldkasutatavad maad.

5.20. Lähteseisukohtade muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad 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 naaberkinnistute omanikud. Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada vastavalt Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“:

- Päästeametiga;

9. 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 paberkandjal.

10. 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.