Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Astri Raadi OÜ

Raadi alevis asuva Keskuse tee 4//6//8//10//12 maaüksuse osaala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2026

Lisa 1
Tartu Vallavalitsuse 29.10.2026
korralduse nr 1252 juurde

Raadi alevis asuva Keskuse tee 4//6//8//10//12 maaüksuse osaala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Astri Raadi OÜ (reg. kood 12198295).

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Raadi alevis asuva Keskuse tee 4//6//8//10//12 (katastritunnus: 79601:001:3040, sihtotstarve: ärimaa 70%, transpordimaa 20%, ühiskondlike ehitiste maa 10%) maaüksuse osaalale moodustada kaks eraldiseisvat ärimaa sihtotstarbega krunti ning määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja teenindushoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on 4 300 m^2.

Keskuse tee 4//6//8//10//12 maaüksusele on välja ehitatud liitumispunktid vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks, samuti on olemas elektriliitumine ning küttetrassid. Planeeringuala on hoonestamata, kuid planeeringualale on väljastatud ehitusload autopesula (ehitisregistrikood 121451773) ning toitlustushoone (ehr kood 121451909) ehitamiseks.

Planeeringuala jääb piirkonnas tegutseva kemikaaliseaduse mõistes ohtliku ettevõtte Terminal AS Raadi tankla (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla, Nõlvakaare tn 2) ohtlikkusse alasse (käitise ohtlikkus C).

Planeeringu algatamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Keskuse tee 4//6//8//10//12 maaüksus detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja segahoonestatava arenguala maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavolikogu 16.01.2008. a otsusega nr 1 kehtestatud Vahi külas asuvate Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering planeeringuala kattuvas ulatuses kehtetuks.



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

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;
Tartu valla üldplaneering 2022-2035;
Tartu valla sademevee majandamise kava 2026-2037;
Tartu valla energia- ja kliimakava;
Jäätmehoolduseeskiri;
Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
Tartu Vallavalitsuse 30.05.2019. a korraldusega nr 501 kehtestatud Tila külas asuva Mõisaplatsi (kü tunnus: 79401:006:0995) detailplaneering. Planeering on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2018_08/;
Tartu Vallavolikogu 16.01.2008. a otsusega nr 1 kehtestatud Vahi külas asuvate Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneering. Planeering on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_18/.
K-Projekt AS eelprojekt “Raadi Hesburger”(töö nr 26012).
Arhitekt Tarbe OÜ eelprojekt “Jazz pesula, Keskuse tee 4, Raadi alev, Tartu vald” (töö nr 846).

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 koos tehnovõrgu valdajate kooskõlastustega geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemprojekteeritud ja ehitamisel) 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);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

5.3. Ruumilise arengu eesmärgid

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

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotmine

- kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada ärimaa sihtotstarbega krundid.

5.5. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 hoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 40% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 8 m maapinnast. Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena; erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;

- planeeringualale on lisaks lubatud kavandada kuni 27 m kõrgune eksponeerimisotstarbega rajatis (reklaamtorn), mille tarbeks võib kavandada eraldiseisva ärimaa sihtotstarbega krundi.
- hoonete suurim lubatud sügavus – määrata planeeringuga.

5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisus- kuni kaks maapealset korrust, üks maa-alune korrus;
- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid.
- kohustuslik ehitusjoon- planeeringu algatamise eelselt ei ole täheldatud vajadust määrata antud asukoha kruntidele kohustuslikku ehitusjoont. Kui planeeringu koostamise käigus selguvad uued asjaolud tuleb vajaduse korral määrata kohustuslik ehitusjoon planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise. Arvestades planeeringuala asukohta, peab hoonete arhitektuurne kvaliteet olema kogu piirkonna esteetikat parandav.

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.

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, arvestades kavandatavale otstarbele/-tarvetele vastavat normi (EVS 843:2016 Linnatänavad, parkimiskohtade laiused, arvestus jm) ja tegelikku parkimiskohtade vajadust. Ette näha jalgrataste parkimise võimalus.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 5%).

Võimalikult suures ulatuses kavandada põõsasistutus- või muu madala haljastusega alasid (muru asemel).

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m. Vältida võimaluse korral piirdeaedade paigaldamist. Lubatud piirata krundi nn musta tsooni (laadimine, kaubavedu jne).

- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

5.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, vajaduse korral neid ennetades ja leevendades ning elukeskkonda kliimamuutustega kohandades. Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid 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

Planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Soojavarustuse lahendamisel arvestada vajadusega liituda kaugküttega.

Arvestada piirkonda koostatud tehnovõrkude projektidega, mis on väljaehitamisel. Vajadusel näha ette muudatused.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõõduga piirata. 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.

- päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele.
- näha ette ka elektriautode laadimistaristu;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

5.13. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Eelistada süvamahuteid. Näha ette võimalike avalikult kasutatavate konteinerite asukohad.

Tuua välja kõik keskkonnaalased piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

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

5.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

5.19. 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: 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. Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi ja vajaduse korral ka ühe joonisena esitada.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

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

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga, kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid ning planeeringuala vahetus läheduses asub ohtlik ettevõte.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

9. Detailplaneeringu vormistamine ja avalikustamine

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.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavolikogu 16.01.2008. a otsusega nr 1 kehtestatud Vahi külas asuvate Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering planeeringuala kattuvas ulatuses kehtetuks.

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.