

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

BHG Finance OÜ

DP-8-2021

**Kõrveküla alevikus asuva Sopaku (kü tunnus 79403:002:0953) maaüksuse  
ja lähiala detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

## **Kõrveküla alevikus asuva Sopaku (kü tunnus 79403:002:0953) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE**

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on BHG Finance OÜ esindaja Sten Tikk.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

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

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

Planeeringu eesmärgiks on Sopaku maaüksuse jagamine ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse määramine tankla, kauplus(te), majutus- ja kontorihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 2,9 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus keskusmaa juhtfunktsiooniga alal. Keskusmaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Sopaku** (kü tunnus 79403:002:0953);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 25120 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L1** (kü tunnus 79403:002:0501);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 3633 m<sup>2</sup>;

Osaliselt jääb planeeringualasse ka Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 2006) kavandatud ning hetkel ehitatav Kõrve tänav. Kõrve tänav saab avaliku kasutuse peale terviklikult väljaehitamist ja vallale üleandmist. Juurdepääs Kõrve tänavalt Sopaku maaüksusele tuleb käesoleval hetkel eraldi kokku leppida Kõrve tänavaga omanikuga.

### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla kehtiv üldplaneering;

Tartu valla koostamisel olev üldplaneering

<https://hendrikson.ee/maps/Tartu-vald/kaardirakendus.html>;

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.11.2006 otsusega nr 221) Planeering on saadaval:

[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2006\\_10/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_10/)

Kõrveküla aleviku Kõrveküla-kauplus söökla kinnistu detailplaneering (kehtestatud 01.09.2004 korraldusega nr 330) Planeering on kättesaadav:

[http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2004\\_28/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2004_28/)

Lisaks arvestada Kõrve tänavale projekteeritud ja käesoleval hetkel ehitatavate kommunikatsioonide ja teeprojektiga ning Kobrullehe veehaardega seotud ühendustorustike projektiga.

Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

### **Planeeringuga esitada:**

#### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähimbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

#### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

#### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

- Kruntimine lahendada planeeringuga.

Moodustada ärimaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid.

Üldplaneering kohustab segahoonestatava arenguala, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alast min 15% kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist.

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.

- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarbed – ärimaa, transpordimaa, üldkasutatav maa.

(ÄK - kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄM – majutushoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa; ÄH – tankla ja teenindushoone maa; LT – tee ja tänava maa; HP – haljasala maa)

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;

- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 50% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 12 m maapinnast. Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena;
- hoonete suurim lubatud sügavus – määrata planeeringuga.

#### **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- kuni 3 maapealset korrust;
- katusekalde- 0-15 kraadi;
- 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- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuurised tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise. Arvestades planeeringuala asukohta, peab hoonete arhitektuurne kvaliteet olema kogu piirkonna esteetikat parandav, kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist. Vallavalitsus jätab õiguse keelduda ehitusloa väljastamisest hoonele kui esitatud arhitektuurne lahendus on sobimatu/ebakvaliteetne.

#### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Ehitusõigusega kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

#### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

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

Arvestada ehitatava Kõrve tn projektijärgse lahendusega. Vajadusel teha ettepanekud lahenduse muutmiseks-täiendamiseks.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Kergliiklusteed kavandada täiendavalt 22210 Kõrveküla-Lähte tee ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsesse piirkonda.

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Arvestada Transpordiameti poolt esitatud tingimustega.

- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiselt vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.

Määrata ära tingimused parkimisalade liigendamiseks. Vältida „automere“ tüüpi parkla planeerimist. Avatud parklaalad tuleb liigendada haljastusega (hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad. Olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliikleja sõbraliku keskkonna, kus jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisaladid.

Määrata ära, et krundisiseste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Ette näha jalgrataste parkimise võimalus.

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

Tulenevalt koostatavast Tartu valla üldplaneeringust jääb Sopaku maaüksus tulevikku suunatud ühistranspordi alasse. Lisaks on üldplaneeringus nähtud ette vajadus igapäevaste liikuvusühenduste jätkusuutlikumaks muutmiseks ja selleks kavandatud pargi-ja-reisi parkla ka Kõrveküla piirkonda.

Üldplaneering peab otstarbekaks pargi-ja-reisi parkla sidumist täiendava teenindusfunktsiooniga (nt kauplus, tankla vms). Planeeringus lahendada ka antud teemad.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;
- 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).

Arvestada kinnistuga külgneva Murisoo peakraavi kitsendustega. Planeeringus kirjeldada võimalused peakraavi puhastamiseks-süvendamiseks. Planeeringulahendus peab võimaldama hilisemat kraavi hooldust.

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

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 2m.

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

### **5.9. Ehitistevahelised kujad**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

### **5.10. 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);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka kinnistutorustikus toru läbimõdduga 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. Analüüsida eesvoolu võimekust kogu lisanduva veemahu vastuvõtuks.

Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele.

- näha ette ka elektriautode laadimistaristu;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

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

Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

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

### **5.13. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

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

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

### **5.16. 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.

### **5.17. 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.

## **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:

- Päästametiga;
- Transpordiamet;
- Põllumajandus- ja Toiduamet.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

## **9. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50 „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 bdoc (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

#### **10. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 1.1-1/50.

