

Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla, Tartu vald

I Köide



Töö nr: 21106DP1

Tellijä: BHG Finance OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel: maa-ameti kaldaerofoto, vaade läänest.



Sisukord

SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	6
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
2	Planeeringulahendus.....	8
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	8
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7	Tehnovõrgud.....	11
2.7.1	Side	11
2.7.2	Elekter.....	11
2.7.3	Vesi	12
2.7.4	Tuletõrjevesi	12
2.7.5	Kanalisatsioon.....	12
2.7.6	Sademevesi.....	12
2.7.7	Küte ja gaas.....	13
2.8	Kujad	13
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.11	Servituutide seadmise vajadus	14
2.12	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	14
2.13	Planeeringu rakendamine.....	14
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	19



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

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 u 2,9 ha.



Skeem 1. Planeeringuala piir vastavalt algatamise korraldusele.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi **Sopaku** (kü tunnus 79403:002:0953);
- maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- pindala 25 120 m²;
- nimi **3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L1** (kü tunnus 79403:002:0501);
- maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- pindala 3633 m².

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

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu vallavalitsuse 21.10.2021. a korraldus nr 1022 „Kõrveküla alevikus asuva Sopaku (kü tunnus 79403:002:0953) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2021. a septembris koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 21G8735. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatsüsteemis L-EST'97 ja kõrgused süsteemis EH2000.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

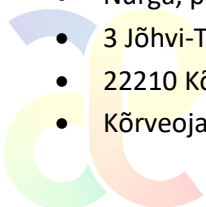
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee/>);
- jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.11.2006 otsusega nr 221);
- Kõrveküla aleviku Kõrveküla-kauplus söökla kinnistu detailplaneering (kehtestatud 01.09.2004 korraldusega nr 330).

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Sopaku maaüksust ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L1 maaüksust ning osaliselt Kõrve tänava maaüksust.

Planeeringuala piirinaabriteks on:

- Kõrve tn 4, pindala 8778 m², sihtotstarve 50% tootmismaa 50% ärimaa;
- Kõrveoja tn 2, pindala 1595 m², sihtotstarve elamumaa;
- Nurga, pindala 1326 m², sihtotstarve maatulundusmaa;
- 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, 15,1 ha, sihtotstarve transpordimaa;
- 22210 Kõrveküla-Lähte tee L3, 60 988 m², sihtotstarve transpordimaa;
- Kõrveoja tänav, 2078 m², sihtotstarve transpordimaa.



Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Murisoo peakraavi veekaitsevöönd (10 m), ehituskeeluvöönd (25 m) ja piiranguvöönd (50m);
- Kuusisoo maaparandussüsteemi ala;
- riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevöönd 50 m;
- riigitee nr 22210 Kõrveküla-Lähte kaitsevöönd 10 m.

Sopaku maaüksus on hoonestamata rohumaa. Kinnistu põhjaservas asub väike puudesalu, mis tõstab piirkonna haljastuslikku väärtust. Lõunaservas kasvavad mõned kased, mis omavad väiksemat haljastuslikku väärtust. Planeeringuala reljeef langeb väikese kaldega loode suunas, suurim kõrguste vahe (kui välja arvata kraavi põhi) on u 2 m.

Põhjapool asub Kõrve tänav.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Lähipiirkonna, sh planeeringuala juhtotstarbeks on kehtiva üldplaneeringu järgi järgi segahoonestatav maa.

Piirkonnas on planeeritud mitmeid elamute arengualasid, millest osa on realiseeritud. Elamualad (üksikelamud) jäävad valdavalt põhja ja loode suunas. Läänepool Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres asuvad äri ja tootmise arengualad, mis on lähiala kontaktvööndis realiseerimata.

Idas ja kirdes asub Kõrveküla vanem osa nii äri- ja tootmiskaade kui elamumaadega. Planeeringuala läheduses asuvad idas vallamaja ning põhjas väike esmatarbekauplus.

Ühtset ehitusjoont Kõrveküla-Lähte teel planeeringuala lähistel ei moodustu.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Kõrveküla alevik on jõudsalt kasvav piirkond, mis vajab avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi, kauplusi, tanklaid jms. Planeeringuala asub hästi ligipääsetavas asukohas Tartu valla keskuseks oleva Kõrveküla vanema asustuse ning uuema ja planeeritud asustuse suhtes, mistõttu on see väga sobilik näiteks esmatarbekaupluse, tankla või muid igapäevaseid teenuseid pakkuva asutuse rajamiseks. Asukoht on sobilik ka teiste äripindade ja kontoripindade rajamiseks. Planeeringuala on kolme avaliku tee vahel ning Tartusse viiva kergliiklustee ääres. Tankla on kõige mõistlikum paigutada kohta, kus see on hästi silmatorkav põhimaanteel Jõhvi-Tartu-Valga liiklejatele ehk kahe riigitee nurgale.

Haljastusest asub kõrgema väärtusega puudesalu Sopaku maaüksuse põhjaserval, mis on planeeritud säilitada.

Kergliikluse juurdepääs kruntidele on planeeritud kavandatavate kergliiklusteedelt avalike tänavate ääres ning ka kraavi kaldale kavandatud teelt. Kavandatud jalgratta- ja jalgteed on ühendatud olemasolevate jalgratta- ja jalgteedega. Sõidukitega juurdepääs on kavandatud Kõrve tänavalt.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel 4 Põhijoonis. Planeeringuga on kavandatud ärimaa krundid ning transpordimaa krunt Kõrve tänav ja riigitee nr 22210 Kõrveküla-Lähte ristmiku laiendamiseks. Vajadusel on lubatud on krunte liita vt täpsemalt ptk 2.3.

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

Hoonestusala on planeeritud üldjuhul vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist, teekaitsevööndini ja kraavi ehituskeeluvööndini. Krunte Pos 1 ja Pos 5 ning krunte Pos 2 Pos 3 ja Pos 4 on lubatud liita, mistõttu on hoonestusala planeeritud krundipiirini.

Hooneid on lubatud ehitada Põhijoonisel näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka juurdepääsude, parkla ja haljasala ehitamine. Väljaspoole hoonestusala hooneid ei ole lubatud ehitada.

Krundil Pos 5 on tähistatud eraldi maanteekaitsevööndisse planeeritud hoonestusala, kus on lubatud ehitada vaid tankla varikatust, tankureid, reklaamtulpa ja vee/õhuvõtukohta.

Ehitusloa ja -teatise kohustuseta hoonete (nt prügimaja, kinnine jalgrattaparkla jms) hooneid võib ehitada hoonestusalasse lisaks ehitusõigusele kuni 2 tk krundi kohta.

2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning kogu piirkonna esteetikat parandav. Soovitav on parima lahenduse väljaselgitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus. Krundi Pos 1 hoonestamiseks on arhitektuurivõistluse korraldamine kohustuslik.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisus – kuni kolm maapealset korrust ja kuni üks maa-alune korrus;
- katuse tüüp ja kalle – lamekatus 0...15 kraadi;



- välisviimistluse materjal – lubatud on puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid. Vältimaks monotoonseid seinapindu on materjalide kombineerimine kohustuslik. Kvartali väliskülgedele kavandada hoonetele esinduslikud fassaadid;
- ± 0.00 sidumine lahendada projektis.

Vald võib keelduda ehitusloa väljastamisest kui arhitektuurne lahendus on sobimatu

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringu koostamisel on arvestatud Marguse MÜ, Tagajüri MÜ ja Uusrähni MÜ teede ehituse põhiprojektiga, millega on lahendatud ka planeeringuala põhjaservas olev Kõrve tänav. Lisaks on arvestatud Kõrve tn 1 a krundile kavandatava Nurga ärimaja eelprojektiga.

Autoga juurdepääs planeeringualale on kavandatud põhja poolt Kõrve tänavalt, kergliiklejad saavad planeeringualale nii lõuna, ida kui põhja suunalt. Planeeringuala siseselt on sõidu- ja kõnniteed kavandatud lahendada servituudi alusel ning eraldi transpordimaa krundi juurdepääsuteele ei ole kavandatud. Kõrve tänav laienduseks ristumisel Kõrveküla-Lähte riigiteega on planeeritud transpordimaa krunt Pos 6.

Planeeringuala suurimaks jalgratturite ja jalakäijate tõmbepunktis saab olema suure tõenäosusega võimalik esmatarbekauplus. Vähemal määral kasutavad jalgrattaga ja jalgsi liiklejad võimalikke asutusi ning piiratud hulgal ka tanklat. Jalgrattaga ja jalgsi liiklejate tõmbepunktiks kontaktvööndis on põhja pool asetsev Kõrveküla keskus, Jõhvi-Tartu-Valga riigitee all olev kergliikluse tunnel ja bussipeatused nii Jõhvi-Tartu-Valga kui ka Kõrveküla-Lähte riigitee ääres.

Võimaldamaks jalgratturite ja jalakäijate mugavat liiklemist Tartu suunal on vajalik rajada Kõrveküla-Lähte riigiteele Kõrve tänav ristmiku juurde ja Jõhvi-Tartu-Valga riigitee ristmiku juurde uued teeületuskohad, mille kaudu pääseb lühemat teed pidi kergliiklejate tunnelisse ja ka bussipeatusesse. Jalgratta- ja jalgteed on planeeritud Kõrveküla-Lähte ja Jõhvi-Tartu-Valga riigitee planeeringuala poolsesse äärde. Jõhvi-Tartu-Valga riigitee äärde planeeritud jalgratta ja jalgteed on soovitatav lääne poole pikendada, sest seal asuvad maantee ääres mitmed elamud ja bussipeatused. Täpne liikluslahendus koostatakse projekteerimisel.

Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisiselt, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 Linnatänavad. Autoparklad on planeeritud liigendada haljastusega kuni 20-kohalisteks parkimisaladeks.

Tabel 1 Näitlik autoparkimise arvutus lähtuvalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Krundi aadress	Suurim ehitisealune pind (m ²)	Suurim korruselisus	Sõidukite normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Jalgrataste normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale
Pos 1	2800	3	Kauplus 2800/30=93	Kauplus 2800/150=19
Pos 2	1000	3	Kauplus 1050/30=35	Kauplus 1050/150=7
Pos 3	1000	3	Asutus 1440/40=36	Asutus 1440/100=14
Pos 4	1000	3	Asutus 1520/40=38	Asutus 1520/100=15
Pos 5	640	3	Tankla 580/20=29	Kauplus 580/150=4

* Kõik parkimiskoha arvutuse tulemused on ümardatud täisarvuni.



Liikluse ja parkimislahenduse projekteerimisele seatavad tingimused:

- täpne liikluse ja parkimiskohtade arv ja paigutus lahendatakse projekteerimisel vastavalt täpsele hoone kasutusotstarbele ja suurusele, tabelis 1 on esitatud üks võimalik parkimiskohtade jaotumise stsenaarium;
- vältida „automere“ tüüpi parkla projekteerimist, parklad peavad olema liigendatud;
- avatud parklaalasi tuleb liigendada haljastusega (hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu- ja põõsaliike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning suunata jalakäijate liikumist;
- minimaalselt istutada krundile üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad;
- parkimisalade edasisel projekteerimisel arvestada sh ehitusseadustiku §65¹ lg 4-ga, mis reguleerib elektriauto laadimistaristut;
- 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 parkimisalad;
- krundisistest teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (näiteks asfalt kombineeritud kivi ja murukiviga);
- jalgrataste parklad paigutada hoonete sissepääsude juurde võimalusel varikatuse alla.

Tulenevalt koostatavast Tartu valla üldplaneeringust jääb Sopaku maaüksus tulevikku suunatud ühistranspordi (trammi) alasse. Lisaks on üldplaneeringus nähtud ette vajadus igapäevaste liikuvusühenduste jätkusuutlikumaks muutmiseks ja selleks kavandatud pargi-ja-reisi parkla ka Kõrveküla piirkonda. Trammiliini kavandamisel saaks nii liini kui ka peatuse ruumi võtta kavandatud parkimiskohtade arvelt, sest inimeste liikumisel ei oleks enam nii suurt vajadust auto järele.

Pargi-ja-reisi parkimise lahendust saab kasutada ristkasutusena näiteks krundil Pos 1 võimaliku kaupluse ja/või tankla parklas.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat kõrghaljastust on planeeritud võimalikult palju säilitada. Planeeringuala põhjaservas asuv puudesalu, mis jääb krundile Pos 1, on planeeritud säilitada. Lõunapool asuvaid puid, mis jäävad krundile Pos 2, võib likvideerida vahetult enne ehitustegevuse algust.

Haljastusega kaetud osakaal hoonestatud krundil on vähemalt 10% krundi pindalast, millest vähemalt pool peab olema kõrghaljastusega. Eelistada muru asemel põõsaid jm madala haljastusega alasid. Erineva kõrgusega põõsaid kasutada parklate liigendamisel, krundipiiredel, haljasalade piiritlemisel jne. Projekteeritud haljastuslahendus peab sisaldama puid, põõsaid kui murualasid. (Põhijoonisel esitatud illustratiivne haljastuse osakaal (rohelist värvi pinnad) on Pos 1 krundil 17%, Pos 2 krundil 37%, Pos 3 krundil 37%, Pos 4 krundil 40%, Pos 5 krundil 18%.)

Parklate liigendamise nõuded ja parklatega seotud haljastuse nõuded on esitatud ptk 2.5.

Krundile Pos 1 on planeeritud säilitatava puudesalu ümber avalikkusele ligipääsetav puhkeala/mänguväljak, kus võiks olla valgustatud kogunemiskohad istepinkidega, lastele kiiged jms. Täpne lahendus määrata ehitusprojekti.

Planeeringuala lääneservas asuva Murisoo peakraavi ehituskeeluvööndisse on planeeritud avalik jalgratta- ja jalgteed koos uushaljastusega ning Pos 2...4 ettevõtete puhkealad. Kergliiklustee äärde on lubatud paigaldada pinke, prügikaste, valgusteid. Lisaks on lubatud teha kergliiklusteele

laiendusi/tegevustaskuid, kus asuvad näiteks lauatennise lauad, mänguvahendid ja treeningvahendid. Murisoo peakraavi hoolduseks on planeeritud kraavi ülemisest nõlvast 4 m laiune hooldusala servituut, kuhu ei ole lubatud haljastust istutada.

Piirdeid võib rajada vaid laadimisalade ümber. Piirded peavad olema avadega ja kuni 1,5 m kõrged. Lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiad.

Kuna maapind on ühtlase kaldega kraavi suunas ei ole vajadust maapinna kõrgusi oluliselt muuta. Täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse projektis.

Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht määrata hoone projektis. Eelistada maa-aluseid mahuteid.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Side

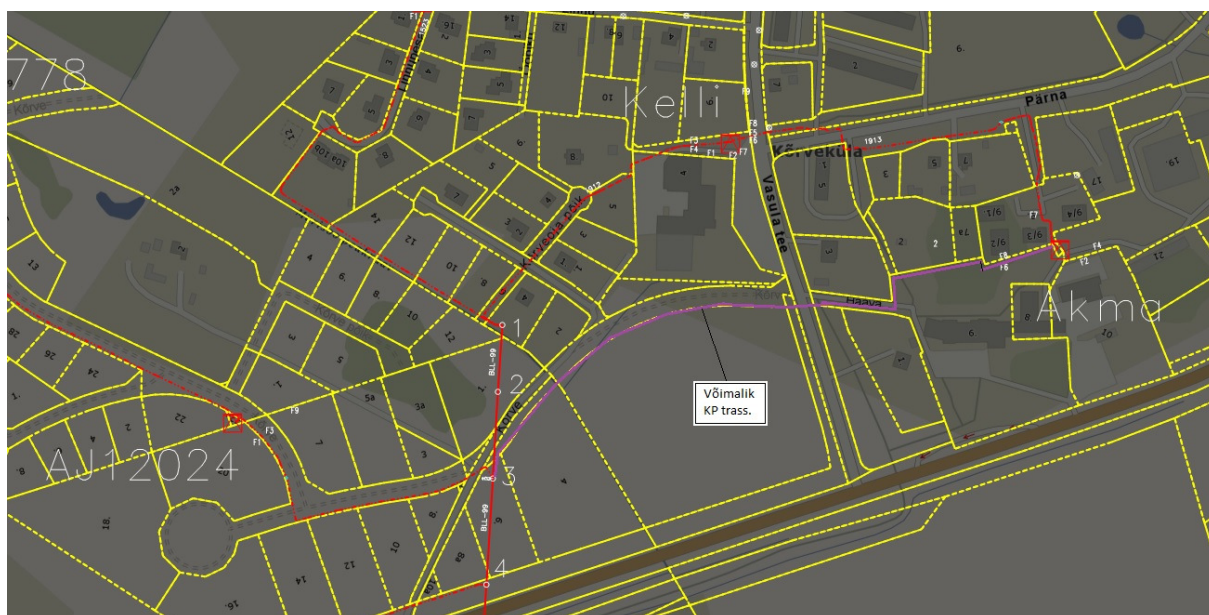
Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 26.01.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36017077.

Sidevarustus on planeeritud Kõrve tänaval asuvast sidekaevust nr V28. Multitoru on planeeritud pikendada kuni planeeringuala keskele, kuhu on planeeritud sidekaev KKS2, millest on planeeritud igale krundile multitoru. Paigaldada alates sidekaevust V28 48 kiuline puhutav kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Paigaldada sinna jätk FOSC400-A8. Paigaldada jätku splitter. Alates splitterist paigaldada igasse hoonesse 24 kiuline puhutab kaabel. Kogu rajatav sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

2.7.2 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 31.01.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 399272.

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale võimalikult koormuskeskme ja läheduses Kõrve tänava ääres. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga AJ12024 ja Akma alajaamadest (vt lisatud skeem).



Skeem 2. Alajaama toite skeem (Elektrilevi OÜ).

Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumiskilpide asukohad on esitatud tehnoorkude joonisel.

Kõre tänava ääre on planeeritud lisaks keskpingeakaablile ka perspektiivne madalpingeakaabli koridor.

Alajaamale ja krunte läbivatele kaabelliinidele tuleb seada servituudid.

Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

2.7.3 Vesi

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Altren Projekt OÜ tööga nr VK2009, mille alusel on projekteeritud veetoru planeeringuala lõuna ja ida serva.

Planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks on planeeritud juurdepääsuservituudi alale ringveetorustik, mis ühendab lõunapoole projekteeritud veetoru De225 Kõrve tänava veetouga De160. Igale krundile on planeeritud eraldi veeühendus juurdepääsuservituudi alale planeeritud peatorustikust.

Veevarustuse lahendust täpsustada projektis.

2.7.4 Tuletõrjevesi

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud kaks uut hüdranti. Üks hüdrant on planeeritud juurdepääsuservituudi ala lõunaosasse ja teine Kõrve tänava äärde.

2.7.5 Kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Altren Projekt OÜ tööga nr VK2009, mille alusel on projekteeritud kanalisatsioonitoru planeeringuala lõuna ja ida serva.

Planeeritud kruntide reovee eesvooluks on planeeritud lõunapoole projekteeritud kanalisatsioonitoru De 250. Reoveetoru on planeeritud juurdepääsuservituudi alale alates eesvoolust kuni Pos 4 krundiühenduseni. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru juurdepääsuservituudi alale planeeritud peatorust.

Kanalisatsioonilahendust täpsustada projektis.

2.7.6 Sademevesi

Sademevee eesvooluks on Kõrve tänava sademeveetorustik. Sademeveetoru on planeeritud juurdepääsuservituudi alale alates eesvoolust kuni krundi Pos 5 ühendustoruni. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru juurdepääsuservituudi alale planeeritud peatorust.

Parklast kogutav sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduris.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorusse on keelatud.

Sademeveelahendust täpsustada projektis.



2.7.7 Küte ja gaas

Kütteks on lubatud kasutada päikese, gaasi, elektri (sh soojuspumbad), puitu või kaugkütet. Planeeringu koostamise ajal Kõrvekülas kaugküttevõrk puudub. Kaugkütte võimalik rajamine lahendada projektiga.

Planeeritud kruntide kütmiseks saab kasutada gaasi. Gaasivarustuse planeerimise aluseks on Termox OÜ poolt 01.02.2022 a väljastatud tehnilised tingimused. Gaasivarustusega liitumine on võimalik lahendada Kõrveküla-Marguse Tagajüri olemasolevast torustikust. Gaasitoru on planeeritud varem planeeritud detailplaneeritud asukohta Kõrve tänaval. Kruntide ühendamiseks on planeeritud uus ühendustorustik juurdepääsuteele alates Kõrve tänava torustikust.

2.8 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ja immutada võimalikult suures ulatuses haljasalale. Liigvesi juhtida sademeveekanaliseerimise, mille saab suunata Murisoo peakraavi. Kraavi juhitud vesi peab olema vastama kehtivatele normatiividele. Kraavil on 7 m laiune kaitsevöönd kalda servast, mille ulatuses on võimalik teha kraavi puhastus ja süvendustöid.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Eelistada maa-aluseid mahuteid. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Projekteerimisel tuleb arvestada põhimaanteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ning kõrvalmaantee nr 22210 Kõrveküla-Lähte kanduva müra ja vibratsiooniga ning rakendada meetmeid, et nende tase ei ületaks piirnormides määratud väärtusi.

Krundile Pos 5 planeeritud tankla suurim lubatud aastane kütusekäitlemise kogus on kuni 10 000 tonni ning tegemist ei ole Kemikaaliseaduse mõistes uue käitisega.



2.11 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramine on näidatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5	Tartu vald	Avalikult kasutatav juurdepääsutee koos kõnniteedega
Pos 2, Pos 3, Pos 4	Tartu vald	Avalikult kasutatav kergliiklustee
Pos 2, Pos 3, Pos 4	Murisoo peakraavi haldaja	Murisoo peakraavi koos hooldusalaga talumine
Pos 6	Tartu vald	Avalikult kasutatav tee, mis antakse tasuta Tartu vallale
Pos 1	Alajaam avaldaja	Alajaama ehitamiseks ja haldamiseks seatud servituut
Pos 1	Tartu vald	Avalikkusele ligipääsetav puhkeala/mänguväljak
Pos 1	Pos 5	Tehnovõrkude talumise kohustus
Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4	Tehnovõrkude valdajad (veetoru, kanalisatsioonitoru, sademeveetoru, elektrikaabel, sidekaabel, gaasitoru)	Tehnovõrkude talumise kohustus

2.12 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks

2.13 Planeeringu rakendamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeritu elluviimisel ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste

avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringust huvitatud isik on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased ning detailplaneeringulahendusega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud, tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised. Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja enne planeeringu kehtestamist planeeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu realiseerimise lepingu, mis on planeeringu lisa.



Planeeringu elluviimise tingimused:

1. Enne planeeringuga kavandatud hoonetele ehitusloa andmist peavad olema lõpule viidud järgmised tegevused:
 - 1.1. planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine.
 - 1.2. planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse
 - 1.3. detailplaneeringu alusel moodustatud ja planeeringukohaselt vallale tasuta võõrandatavate maaüksuste (planeeringus märgitud Pos 6) valla omandisse andmine
2. Detailplaneeringukohase hoone ehitamiseks ei väljastata ehitusluba enne avalikuks kasutuseks ette nähtud rajatiste ehitusloa väljastamist.
3. Enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutusloa andmist, peab olema täidetud avalikuks kasutuseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise kohustus koos kasutuslubade või kasutusteatiste olemasoluga esimese detailplaneeringukohase hoone kasutusloa taotlemise ajaks.
4. Planeeringust huvitatud isik on kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringulahendusega funktsionaalselt seotud, kuid väljaspool planeeringuala asuvad kergliiklusteed koos ülekäiguradadega Kõrve tänavale ning Kõrve tn 1a kinnistule. Kõrve tänavale ning Kõrve tn 1a kinnistule rajatav kergliikustee tuleb viia kokku Kõrve tn 1a kinnistule koostatud Kõrve tn 1a (endise nimega Nurga) kinnistule kavandatava ärimaja projektis näidatud kergliiklusteedega.
5. Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoone(te)le kasutusloa andmisest, kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuete kohaselt täitmata.
6. Vallal on õigus huvitatud isikult nõuda enne detailplaneeringu kehtestamist valla kasuks kinnistusregistri III jakku esimesele vabale järjekohale isikliku kasutusõiguse hoidumisservituudina seadmist.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Mihkel Svätiski	E-kiri 18.08.2022	Kurvastusega pean tähelepanu juhtima, et erinevaid detailplaneeringuid tehes on unustatud lahendada jalakäijate väljapääs Kõrveoja tänavalt. Hetkel menetluses oleva planeeringuga on küll rajatud ülekäigurada üle Kõrve tänava kuid ei ole vaevunud süvenema Kõrveoja tn planeeringusse, kus jalakäijate tee on teisel pool sõiduteed. Kui võimalik, siis oleks kogu Kõrveoja ja Kõrveoja põik tn elanikud huvitatud, et uute planeeringute ning teede rajamisel arvestatakse ka meie väljapääsuga uutele ning rajatavatele teedele.
	Tartu Valla vastus	7-1/46-5 24.01.2023	Vastus, ettepanekuga arvestatud.
2	Lembit Niidumaa	E-kiri 19.08.2022	<ul style="list-style-type: none"> • Palun nihutada Kõrve ja Kõrveoja tänava ristmikule planeeritud ülekäigurada Nurga kinnistu poole, sest Kõrveoja tänava kergliiklustee hakkab paiknema Kõrveoja 1 ja Nurga kinnistu poolsel küljel. • Kõrve tänava sõidutee ja kergliiklustee vahelisel alal on jäänud märkimata olemasolev kõrghaljastus.
	Tartu Valla vastus	7-1/46-6 24.01.2023	Vastus, ettepanekuga arvestatud.
6	AS Tartu Veevärk	Nr 963 05.10.2022	Märkusteta
7	Elektrilevi OÜ	Nr 0991804431 07-10-2022	Märkusteta. Tüüptingimused esitatud kooskõlastuslehel.
8	Telia Eesti AS	Nr 37395102 07.11.2022	Märkusteta. Tüüptingimused esitatud kooskõlastuslehel.
9	Termox OÜ	221108	Märkusteta
10	Päästeamet	02.03.2023	Kooskõlastatud. Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo nõunik Margi Lempu.
11	Transpordiamet	7.2- 2/23/1830-4 30.03.2023	<p>Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseaduse kooskõlastame planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.</p> <p>2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>Marek Lind</p>



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

