

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

SSC OÜ

DP-3-2022

**Kõrveküla alevikus asuvate Kõrve tn 5, 7, 18 ja 20 maaüksuste ja lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2022

**Kõrveküla alevikus asuvate Kõrve 5, 7, 18 ja 20 maaüksuste ja lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on SSC OÜ (registrikood 14301107) esindaja Silver Soo.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuvate Kõrve tn 5, Kõrve tn 7, Kõrve tn 18 ja Kõrve tn 20 kinnistutele määrata ehitusõigus ridaelamute ehitamiseks (vt. joonis 1). Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 2,8 ha. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded ridaelamute püstitamiseks.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kus on lubatud erinevad juhtotstarbed. Lubatud maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on elamu maa-ala juhtotstarve ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve.

Planeeringualal kehtib Marguse, Tagajüri, ja Uus-Rähni maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 11.11.2006 otsusega nr 221). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutud Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ja lähiala detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kõrve tn 20** (kü tunnus 79403:002:1056);
- maakasutuse sihtotstarve- 50% tootmismaa, 50% ärimaa;
- pindala- 5337 m²;

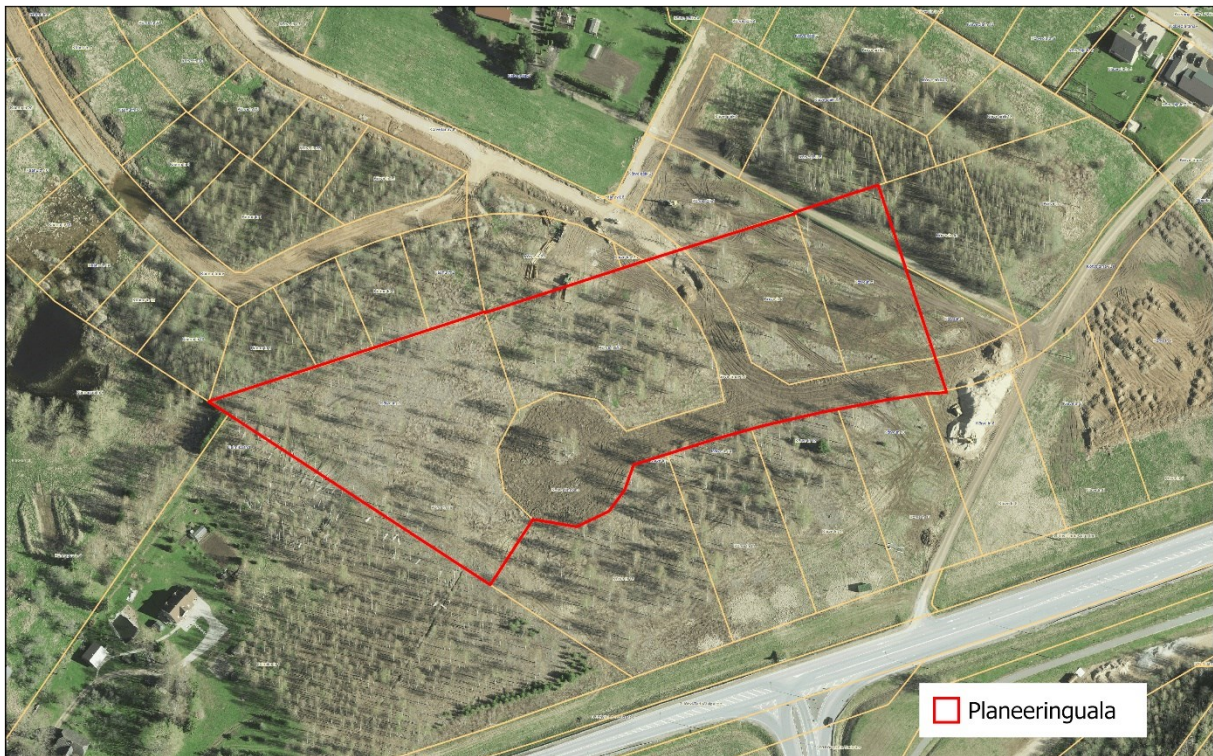
- nimi- **Kõrve tn 18** (kü tunnus 79403:002:0501);
- maakasutuse sihtotstarve- 50% tootmismaa, 50% ärimaa;
- pindala- 8853 m²;

- nimi- **Kõrve tn 7** (kü tunnus 79403:002:1047)
- maakasutuse sihtotstarve-50% tootmismaa, 50% ärimaa
- pindala- 3125 m²;
- nimi- **Kõrve tn 5** (kü tunnus: 79601:001:1942)
- maakasutuse sihtotstarve- 50% tootmismaa, 50% ärimaa
- pindala- 3179 m²;

Lisaks jääb planeeringualasse osa Kõrve tn maa-alast:

- nimi- **Kõrve tn L3** (kü tunnus: 79601:001:1749)

- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa
- pindala- 6997 m².



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

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;

Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>)

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“;

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/

Lisaks arvestada Kõrve tänava projektlaheandusega, mis on valdavas osas välja ehitatud..

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

- 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;
- 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 elamumaa, transpordimaa sihtotstarbega krundid. Näha ette üldkasutatav(ad) ala(d). Üldkasutatav ala võib olla planeeritud eraldi krundina või ehitusõigusega krundi osa, kuhu on määratus avalik kasutus. 15% elamu maa-alast tuleb kavandada avaliku kasutusega puhkemänguväljaku alaks.
- Planeeringu lahenduses arvestada tingimust min 400 m² maa-ala ridaelamu boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine;
- 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 – ridaelamu maa (ER), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (H) või virgestusmaa (P),

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete kasutamise otstarbed – ridaelamu (11221), abihoone (12744):
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga, ühele krundile võib planeerida rohkem kui ühe ridaelamu. Iga ridaelamu juurde näha ette abihoone rajamise võimalus. Võib kavandada ka mitme ridaelamu peale ühe suurema abihoone rajamise võimaluse.
- hoonete suurim lubatud kõrgus- ridaelamu harja/parapeti kõrgus kuni 8,5 m; Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- Hoonete suurim sügavus kuni -3 m

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- lubatud korruselisis- ridaelamul kuni 2 maapealset korrust, üks maa-alune korrus, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- 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. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise.

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 pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada elamu maa-alast minimaalselt 15%. Puhke- ja mänguväljakute kavandamisel on eelistatud mitme maja peale ühised alad, mitte iga maja juurde oma mänguväljaku rajamine. Mänguväljaku lahendus peab võimaldama puhke- ja mängutegevusi erinevas vanuses lastele-noortele.

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 mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.7. Liikluskorralduse põhimõtted

• tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;
Arvestada Kõrve tn projektlahendusega (valdavalt juba valmis ehitatud). Vajadusel planeerida täiendusi-muudatusi.

- sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus, arvestada Tartu valla üldplaneeringus toodud kergliikluse liikumise suundadega. Kavandada jalgtee Kõrve tn ridaelamute poolsesse külge terves ulatuses või osaliselt koos turvaliste ülekäikudega loogilistes asukohtades.
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisisest vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.

Määrata ära, et krundisistest 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.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- looduslikuna tuleb kavandada/säilitada vähemalt 15% elamu maa-alast
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Soovitavalt mitte rajada bokside vaheaedu vaid lahendada privaatsusküsimused haljastusega. Kui soovitakse siiski vaheaedu, ei või nende kõrgus ületada 1,2 m. Avalikku kasutusse jäävat ala mitte piirata aiaga.

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

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust.

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/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise võimalusi;
- 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.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis 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:

- Päästeametiga;
- Terviseametiga
- 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 paberkandjal.

10. Detailplaneeringu kehtestamine

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