

Raid Invest OÜ  
Tartu vald Tartumaa 60519  
Tel: +372 510 9000  
e-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr:** 130/22  
**Asukoht:** Tartu vald, Kõrveküla alevik

---

## **Kõrveküla alevikus asuvate Kõrve tn 5, Kõrve tn 7, Kõrve tn 18 ja Kõrve tn 20 maaüksuste ning lähiala DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isik:

OÜ SSC

## SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus.....	3	
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3	
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4	
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4	
5.	Planeerimise lahendus.....	4	
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4	
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs.....	6	
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8	
5.4	Kruntide ehitusõigus.....	8	
5.5	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9	
5.6	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10	
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	11	
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12	
5.9	Ehitistevahelised kujad.....	13	
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	14	
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	17	
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.....	19	
5.13	Servituutide vajaduse määramine.....	19	
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20	
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	20	
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20	
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused .....	20	
6	Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	23	
<i>JOONISED</i>			
<i>Situatsiooniskeem .....</i>			24
<i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....</i>			25
<i>Olemasolev olukord, M 1:500.....</i>			26
<i>Põhijoonis , M 1:500.....</i>			27
<i>Tehnovõrgud, M 1:500 .....</i>			28
<i>Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....</i>			29

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on planeeritava maa-ala maaüksuste omanik- OÜ SSC.

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

Tartu Vallavalitsuse 15.09.2022.a korraldusega nr 872 " Kõrveküla alevikus asuvate Kõrve tn 5, Kõrve tn 7, Kõrve tn 18 ja Kõrve tn 20 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ on algatatud detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteülesanne.

## 2. Planeeringu koostamise 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. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded ridaelamute püstitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 2,8 ha.

Andmed planeeringualal asuvate maaüksuse kohta:

- Kõrve tn 5 maaüksus (79601:001:1942, 50% tootmismaa 50% ärimaa, pindala 3179 m<sup>2</sup> ),
  - Kõrve tn 7 maaüksus (79403:002:1047, 50% tootmismaa 50% ärimaa, pindala 3125 m<sup>2</sup> ),
  - Kõrve tn 20 maaüksus (79403:002:1056, 50% tootmismaa 50% ärimaa, pindala 5337 m<sup>2</sup> ),
  - Kõrve tn 18 maaüksus (79403:002:1054, 50% tootmismaa 50% ärimaa, pindala 8853 m<sup>2</sup> ).
- Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Kõrve tn L3 maaüksus (79601:001:1749, 100% transpordimaa, pindala 6997 m<sup>2</sup> ).

### 3. 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) Planeering on saadaval: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2006\\_10/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_10/);
- Kõrve tn L3 maa-alal koostatud teede ja tehnovõrkude projektlahendused.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ poolt oktoobris 2022.a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GE-3416). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

### 5. Planeerimise lahendus

#### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

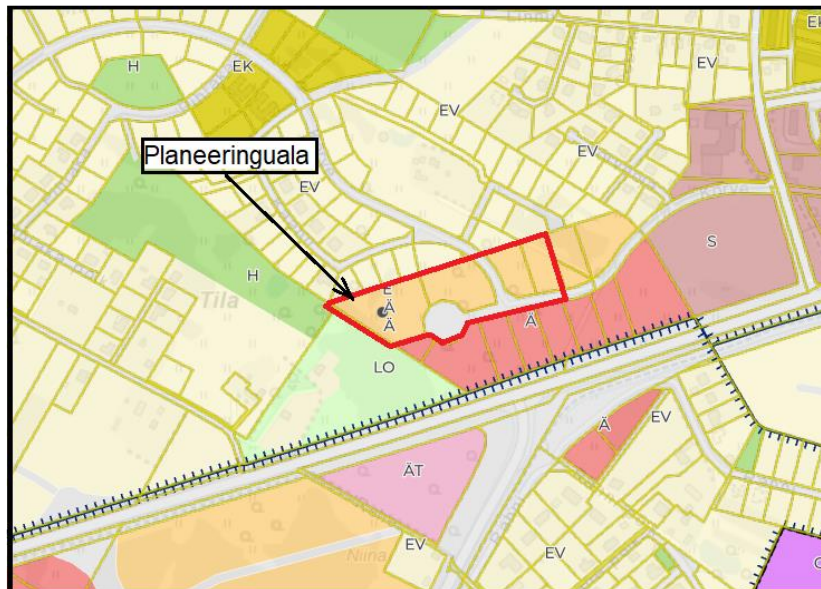
Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus.

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kus on lubatud erinevad juhtotstarbed. Lubatud maakasutuse juhtotstarbed planeeringualal on elamu maa-ala juhtotstarve ja/või kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ala juhtotstarve. Elamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks

ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

### **Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.**



Planeeritavast alast põhja suunas asuvad Käänu, Kõrve põik ja Kõrve tänava elamukrundid. Krundid on hetkel detailplaneeringu järgselt üksikelamutega hoonestamisel. Planeeringualast lõuna suunas asuvad Jõhvi-Tartu-Valga tee äärse äri- ja tootmismaa krundid- Kõrve tn 10,12,14,16. Planeeringualast lääne suunas asub Helmika tn 1 ja Künnapuu tn 9 maatulusmaad koos üksikelamutega ja nende abihoonetega.

Planeeringuala lõuna osas asub Kõrve tääv L3 transpordimaa, mille kaudu saavad ka planeeringuala elamukrundid juurdepääsu.

Piirkond on tervikuna kiiresti arenev elamupiirkond. Planeeringuala ümbruses toimub aktiivne arendustegevus vastavalt Tartu Vallavolikogu 15.11.2006.a otsusega nr 221 kehtestatud „Tila külas asuvate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu“ lahendusele. Rajatud on uued teed ja tehnovõrgud ning käimas on elamute ehitus.

Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, lasteaed, postkontor ja raamatukogu asuvad planeeritavast alast ca 1 km kaugusel. Tartu linna suunas jääb lähim kauplus Grossi Toidukaubad planeeringualast ca 1,2 km kaugusele.

Lähimad bussipeatused asuvad Kõrveküla A ja O kaupluse ees ning Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres. Planeeringuala ühendus jalgteede ja sõiduteede kaudu on kavandatud Käänu tee L1 ja Kõrve põik L2 kaudu Kõrve tänavale.

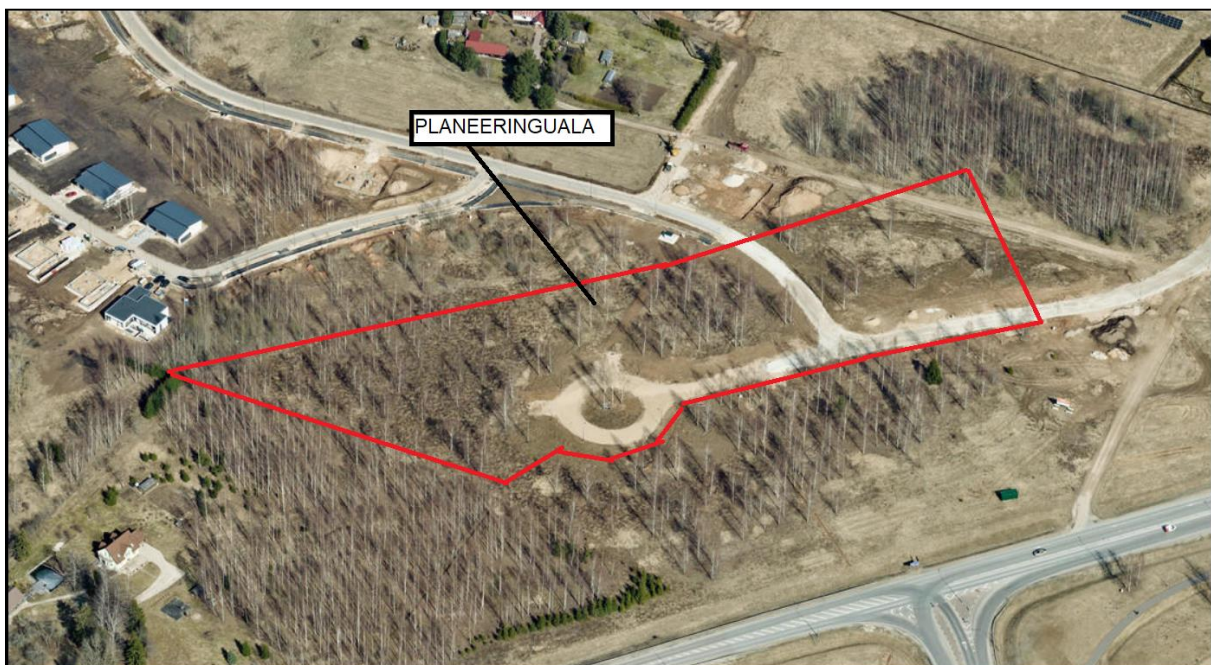
Kergliikluse ja sõiduteede ühendused lähimate olulisemate teeninduspunktidega on head. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on hoonestamata ja sellel asuvad noored kased.

### Vaade planeeringualale

### Foto 1



(allikas: maa-amet fotoladu, foto 13.04.2022)

Maa-ameti infosüsteemi kohaselt asub planeeringualal kaks maaparanduse eesvooluga seotud kitsendust. Põllumajandus-ja Toiduamet on 24.08.2022.a andnud seisukohad Kõrveküla

alevikus asuvate Kõrve tn 5, 7, 18 ja 20 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise ja KSH mitteamalgatamise korralduse eelnõule. Amet on selgitanud, et detailplaneeringu ala ei kattu ega piirne 24.08.2022 a seisuga ühegi maaparandussüsteemi maa-alaga, samuti ei ulatu planeeringualale ühegi maaparanduse eesvoolu kaitsevöönd. Varem sellel alal paiknenud maaparandussüsteemi kasutusotstarve on lõpetatud.

Lisaks asuvad planeeringualal Kõrve tänavale rajatud tehnoõrkude talumisest tulenevad kitsendused ning nende kaitsevööndid.

Planeeritav maa-ala on reljefilt lauge, maapinna kõrguste erinevus varieerub ca 2 m ulatuses, olles kõrgem rajatud Kõrve tänava alal.

Planeeringualal asub osaliselt maaparandussüsteemi dreanažitorustike süsteem.

#### Planeeringuala naabermaaüksuste andmed

Tabel 1

Naabermaaüksuse aadress	Pindala	Sihtotstarve
Käänu tn 8	1336 m <sup>2</sup>	elamumaa
Käänu tn 6	1270 m <sup>2</sup>	elamumaa
Käänu tn 4	1327 m <sup>2</sup>	elamumaa
Käänu tn 2	1308 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tn 22	2092 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tn 22a	72 m <sup>2</sup>	tootmismaa
Kõrve tänav L4	5831 m <sup>2</sup>	transpordimaa
Kõrve põik 1	1798 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve põik 5	2184 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tn 3a	2410 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa, 50% ärimaa
Kõrve tn 3	950 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa, 50% ärimaa
Kõrve tn 10	3248 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa, 50% ärimaa
Kõrve tn 12	3469 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa, 50% ärimaa
Kõrve tn 14	3597 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa, 50% ärimaa
Kõrve tn 16	6064 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa, 50% ärimaa
Helmika tn 1	30624 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa
Künnapuu tn 9	58796 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering näeb ette planeeringualal asuva Kõrve tänav L3 transpordimaa jagamise ja sellest haljasala krundi eraldamise. Kõrve tn 5,7,18,20 kruntide osas on planeeritud piiride muutmine.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve	Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Kõrve tn 5	3179 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa 50% ärimaa	Pos 1	3200 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tn 7	3125 m <sup>2</sup>	50% tootmismaa 50% ärimaa	Pos 2	3105 m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tn 20	5337m <sup>2</sup>	50% tootmismaa 50% ärimaa	Pos 3	5601m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tn 18	8853m <sup>2</sup>	50% tootmismaa 50% ärimaa	Pos 4	8804m <sup>2</sup>	elamumaa
Kõrve tänav L3	6997 m <sup>2</sup>	transpordimaa	Pos 5	1077m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa
			Pos 6	5645m <sup>2</sup> (planeeringualas sellest vaid osa)	transpordimaa

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud maakatastriseadusest.

Planeeritud kruntide pindalaid on katastrimõõdistamise käigus lubatud täpsustada +/- 10m<sup>2</sup>.

### 5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis. Pos 5 ja Pos 6 – hoonete ehitusõigust ei määrata.



Pos 1-4 kruntide ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Hoonete lubatud kasutamise otstarve on kood 11221- ridaelamu,12744- elamu abihoone.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidel planeeritud hoonestusalades. See tähendab, et planeeritud hooneid (sh kuni 60 m<sup>2</sup> mitteehitusloa kohustuslikke hooneid) võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusala vastavalt kruntide ehitusõigusele. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Pos 1,2,3 Kõrve tänav L3 poolsele hoonestusala küljele.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Jäätmete kogumise rajatiste paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusala antakse projekteerimise käigus.

## **5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades parkimise ning haljastuse rajamise võimalusi ja kruntidele juurdepääsude võimalusi.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljaspoole hoonestusala on lubatud 0-20m<sup>2</sup> suuruste rajatiste ja väikeehitiste (nt laste mängumaja, kasvuhoone jms) püstitamine, kui nende püstitamine krundi piiri äärde (lähemale kui 4m) on eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud piirinaabrite ja vastava krundi korteriühistu juhatuse poolt.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonetesse juurdepääsude asukohti (sh sõidukitele) on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele lahendusele ning hoonete kasutajatele mugavate kasutusvõimaluste loomiseks.

### Arhitektuurinõuded

Tabel 3

Pos nr	Pos 1-4	Pos 5-6
Lubatud korruselisus	Ridaelamutel kuni 2 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus Abihoonetel 1 korrus	
Ridaelamu bokside arv	ühes elamus on lubatud maksimaalselt 8 ridaelamu boksi	
Ridaelamute maksimaalne bokside arv krundil	Pos 1- 8 boksi Pos 2- 7 boksi Pos 3- 15 boksi Pos 4- 22 boksi	
Katuse tüüp	kaldkatuse, lamekatuse	
Katuse kalde kulgemise suund	ei määrata	
Katuse kalle	0-15 kraadi	-
Katusekatte materjal/ värvus	rullmaterjal, katuseplekk, katusekivi vms / tume (must, pruun, hall)	-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas, betoon (sh kombineeritud) või muu kaasaegne nõuetele vastav viimistlusmaterjal.  Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning katmata ümarpalk välisviimistlusena.	-
Tänavapoolsed hoonete otsaseinad	Peavad olema esindusliku arhitektuurse lahendusega ja avadega	
Väljaulatuvate hooneosade paiknemine hoonestusallas	Hoonete kõik osad (sh varikatused, terrassid ja rõdud) peavad paiknema hoonestusallas	
+/- 0.00	52.70-54.40 abs kõrgus/m Kõrgusi on lubatud täpsustada projekteerimise käigus.	-
Kohustuslik ehitusjoon	Pos 1,2,3 kruntidel Kõrve tänav L3 suhtes	-
Muud arhitektuurinõuded	hoonete arhitektuurne lahendus peab tagama kaasaegse ja kvaliteetse ning lähipiirkonna olemasolevate hoonetega kokkusobiva piirkonna kujunemise	-

Piiirdeaed	<p>Piiirdeaedade kõrgus kuni 1,5m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).</p> <p>Soovitavalt mitte rajada bokside vaheaedu vaid lahendada privaatusküsimused haljastusega.</p> <p>Kui soovitakse siiski vaheaedu, ei või nende kõrgus ületada 1,2 m ja vaheaiad peavad olema ühtse kujunduse ja materjali kasutusega kogu krundil.</p> <p>Avalikku kasutusse jäävaid alasid Pos 5 krundil ei ole lubatud aiaga piirata.</p>	
------------	--	--

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse ning rajada nii, et need ei avaldaks mõju lähiteedel liikujatele ega lähimate elamute kasutamisele. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale – ei ole lubatud. Katusele paigaldamisel võivad need ulatuda kuni 1m üle detailplaneeringuga määratud ehitise suurima lubatud kõrguse. Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed seintel peavad olema varjestatud ega tohi põhjustada ülenormatiivset müra.

## 5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringuala elamukruntidele on kavandatud olemasolevalt Kõrve tänav L3 transpordimaalt. Antud tänav on valmis ehitatud, valgustatud ja kõnniteedega.

### Vaade planeeringualale (Kõrve tänav L3 transpordimaa) Foto 2



Detailplaneering näitab vajalikud sõidukite ja kergliiklejate liikumissuunad.

Planeeritud kruntide Pos 1,2,3 Kõrve tänav L3 poolse krundi piiri äärde on kavandatud avalikult kasutatav jalgtee.

Ühendamiseks üldplaneeringukohaseid lähialadel asuvadi rohealaseid on planeeritud avalikult kasutatav jalgtee ka Pos 4 krundi kagu piirile.

Nimetatud jalgteed jäetakse avalikku kasutusse ja selleks seatakse isiklik kasutusõigus valla kasuks. Tulevikus on võimalik vajaduse tekkimisel avalikult kasutatavad jalgteed elamukruntidest välja lõigata (ümber kruntida) ja tänavamaaga liita. Sel juhul on vastava krundi igakordsel omanikul kohustus üle antav maa anda vallale üle tasuta. (*Sõnastus täpsustub kehtestamisele eelnevas lepingus*)

Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Detailplaneeringuga on nõutav: 2 parkimiskohta iga ridaelamu boksi kohta.

Parklad tuleb liigendada, nt asfalt ja betoonkivi katenditega või erinevate betoonikivi katenditega igas parklas.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine.

Elamukruntide piirile on lubatud istutada ja kujundada hekke.

Planeeritavast alast osa on kavandatud 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 ja säilitada elamu maa-alast minimaalselt 15%.

Puhke- ja mänguväljakute kavandamisel on lähtutud ideest, et mitme maja peale on ühised tervikuna kujundatavad alad.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nende kavandamisel ja ehitamisel. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Planeeringuala keskmesse on kavandatud Pos 5 krunt ja lisaks Pos 3 ja 4 elamukruntidee (Pos 5 poolsesse külge) ühe suure avaliku ja kõigile ligipääsetava mänguala. Mänguväljaku lahendus peab võimaldama puhke- ja mängutegevusi erinevas vanuses lastele-noortele. Mänguväljaku sisustuselemendid tuleb valida vähemalt kolme erineva vanusegrupi lastele ja noortele tegevustele vastavalt.

Pos 1,2,3,4 kruntidele on kavandatud peamiselt mudilaste/väikelaste mänguväljakud, Pos 5 krundile suuremate laste ja noorte mänguväljakud ja/või täiskasvanute spordiatraktsioonid.

Tuleb leida võimalusi vaba aja mängu ja spordi tegevuste soodustamiseks.

Kruntide hoonestamisel tuleb säilitada ja kasutada maastikukujunduses ning haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Projekteerimisel täiendada olemasoleva kõrghaljastuse lahendust ning lisada juurde põõsasistutusalasid.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada kaasaegsed suletavad kogumiskonteinerid. Jäätmekogumise rajatised peavad olema vähemalt suurusega 15m<sup>2</sup> ja tagama liigiti jäätmete kogumise võimalused. Jäätmekogumise rajatiste täpne lahendus ja asukoht antakse projekteerimisel pidades silmas mugavat jäätmekäitlust ning häid tühjendamisvõimalusi.

### **Vertikaalplaneering.**

Detailplaneering näeb ette maapinna verikaalplaneeringu vähese muutmise elamukruntidel ja vähesel määral Pos 5 avaliku haljasala maal.

Täpne verikaalplaneerimise lahendus antakse projekteerimisel. Välistada tuleb sademevete juhtimine naaberkiinnistutele.

## **5.9 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada

inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on ridaelamutel TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohtusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, seda täpsustatakse projekteerimise käigus. Kui projekteerimise alustamise ajaks muutuvad võrguvaldajate tehnilised tingimused kruntide liitumisvõimaluste osas, siis on lubatud võrguettevõtjatega koostöös planeeritud tehnovõrkude lahendusi muuta ja täpsustada.

#### **Veevarustus**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele 16.08.2021 nr INF/638 on planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel võtta aluseks Kõrve tänavale rajatud torustike teostusmõddistused. Tänavatorustikust on Kõrve tn 5 ja 7 kinnistuteni ehitatud De 50 veetoru ning Kõrve tn 18 ja 20 kinnistuteni De 63 veetoru, mis on lõpetatud iga kinnistu piiril otsakorgiga. Ühendustorudele on paigaldatud maakraan kinnistu piiri kõrvale (tänavamaale).

Paremate hooldusvõimaluste tagamiseks on Pos 5 krundil (avalikult kasutatava mänguväljaku alal) asuvad olemasolevad torustikud ja liitumispunktid ette nähtud likvideerida ja paigutada uude asukohta.

Maakraanid on kinnistu liitumispunktiks ühisveevõrguga. Elamukruntidele rajatavad ridaelamud varustakse veega ühe veeühendustoru ja veemõõdusõlme kaudu. Iga kinnistule tuleb projekteerida kinnistuisene torustik alates olemasolevast ühendustorust kuni elamuni ning hoonete vaheline veetorustik

Lokaalsed veevarustusesüsteemid on keelatud.

### **Kanaliseatsioon**

Planeeringuala kruntide reovee eesvooluna on ette Kõrve tn 5, 7, 18, 20 kinnistuteni ehitatud De 160 ühendustoru, mis on lõpetatud iga kinnistu piiril otsakorgiga. Igale kinnistule tuleb projekteerida kinnistuisisene kanalisatsioonitorustik alates olemasolevast torust kuni elamuteni. Kinnistute liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga asuvad avalikul tänava maal, ühendustorul kuni 1 m väljaspool kinnistu piiri.

Paremate hooldusvõimaluste tagamiseks on Pos 5 krundil (avalikult kasutatava mänguväljaku alal) asuvad olemasolevad kanalisatsioonitorustikud ette nähtud likvideerida ja paigutada uude asukohta.

Lokaalsed kanalisatsioonisüsteemid on keelatud

### **Sademevesi**

Sademevesi on kavandatud ära juhtida Kõrve tänava maa-alal asuva sademeveekanaliseatsiooni kaudu Murisoo peakraavi. Elamukruntide sademevesi juhitakse hoonetest eemale, immutatakse või lastakse imbuda maapinda. Soovitav on projekteerimisel ette näha võimalus koguneva sademevee taaskasutamiseks hoone veevarustuses või haljastuses kastmisveena.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseatsioonitorustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

### **Dreneaž**

Vastavalt geodeetilisele alusplaanile asub planeeringualal dreneažitorustik.

Ehitiste projekteerimisel tuleb välja selgitada olemasolevate torustike toimimine ning kavandada dreneažitorustike likvideerimine ja vajadusel ümber juhtimine. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimisel, kui selgub hoonete täpne asukoht. Seejuures tuleb kõikide tegevuste ellu viimisel tagada naaberkinnistute dreneaži tõrgeteta toimimine ja uputuste vältimine.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 428742, mille kohaselt tuleks lahendada planeeringuala hoonete elektrivarustus

olemasolevatest elektrilpidest- Kõrve tn 5/7 kinnistute piiril LK188952 ja Kõrve tn 18/20 kinnistute piiril LK188949. Arvestades, et Pos 5 on edaspidi avaliku mänguväljakuna kujundatav haljasala, on planeeritud lahendus, millega Pos 3 ja 4 krunte teenindavad elektrilbid tõstetakse parema teenindusvõimaluste tagamiseks tänavate äärde.

Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse projekteerimise faasis. Pos 6 tänava äärde on välja ehitatud tänavavalgustus, elamukruntide sisesed hoonet ja parklate valgustused lahendatakse hoonete projekteerimise faasis.

### **Soojavarustus**

Elamukruntidele kavandatud hoonete kütteks on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke alternatiivseid kütteallikaid nt soojuspumpasid-, maaküte, päikesepaneele vms. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses, kuid selle paigaldamiseks ei ole lubatud olemasolevat kõrghaljastust likvideerida ja eelistada tuleb vertikaalseid maakütte lahendusi.

Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütte liigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Maakütte paigaldamisel tuleb arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega-

<http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Lisa/Maakyte/Maak%C3%BCte%20Tartu%20vallas%20august%202020.pdf>.

Alternatiivse variandina on võimalik hooned varustada gaasiküttega arvestades juba varasemalt tänavale rajatud gaasitorustike olemasolu või kui piirkonda tekib kaugküttega liitumise võimalus siis on lubatud hoonete liitumine ka kaugkütte võrguga. Pos 5 mänguväljaku alalt on olemasolev gaasitorustik kavandatud likvideerida ja ümber juhtida.

### **Sidevarustus**

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37290269 on planeeringuala sidevarustuseks vajalik pikendada Kõrve tänav L3 maa-ala sidetorustikust sidetoru planeeritud hooneteni, igasse elamusse viia mikrotoru. Alates Kõrve tänav L3 ristmikul asuvast kaevust



V27 paigaldada iga hoone tehnoruumi 24-kiuline singlemode optiline kaabel. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT6 kaabliga.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel uute taotletavate tehniliste tingimuste alusel ja/või vastavate projektidega täpsustada ja muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringualale lähim tuletõrje hüdrant asub otse planeeringualal Pos 5 juures.

## **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tartu Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisel koostanud keskkonnamõju eelhindangu.

Eelhindangu kohaselt asub planeeringuala piirkonnas, kus esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Neil aladel on vajalik ehitusprojektides kavandada radooniohtu minimeerivate meetmete kasutamist. Hoone ehitamisel on soovituslik rakendada ehituslikke meetmeid juhindudes vajadusel standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Eelhindangu kokkuvõtte kohaselt, ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik, kuna:

- a. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei ole vastuolus Tartu Maakonnaplaneeringuga 2030+ ega Tartu valla üldplaneeringuga.
- b. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, nt tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust või jäätmeteket olulisel määral;
- c. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringuga kavandatud tegevused ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Avariiolekordade (nt ehitusaegsed lekked masinatest vms) esinemise

tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

d. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastusvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

e. Planeeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine vähesel määral ehitustegevuse ajal.

f. Detailplaneeringualal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.

g. Piiriülest mõju detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ette näha ei ole.

h. Detailplaneeringu koostamise staadiumis on soovituslik läbi viia radooniuring ning vajadusel rakendada muid vajalikke radoonikaitsemeetmeid hoone ehitusel.

Planeeringu menetluse käigus on kaalutud radooniuringu teostamise otstarbekust ja jõutud järeldusele, et kuna detailplaneering näeb ette hoonete paigutamist kogu hoonestusala ulatuses, siis selgub alles hoonete projekteerimise faasis hoonete täpne kuju, mõõdud ja asukoht. Radooniuringut on mõistlik teostada aga hoonete alusele alale. Seetõttu on radooniuring otstarbekas teostada hoonete projekteerimise etapis või näha hoonete projekteerimise etapis ette leevendavad meetmed radooni mõju vähendamiseks.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna esile tuua senise kasutusega seismud maa-ala asendumine kaasaegse elukeskkonnaga ning koos sellega seonduva taristu väljaarendamisega.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

## **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

## **5.13 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringualale juurdepääsude tagamiseks on avalikuks kasutamiseks varem planeeritud Kõrve tänav L3 ja Kõrve tänav transpordimaade kaudu. Nende vahel jääv tänavalõik Kõrve tänav L1 on juba munitsipaalomandis. Nimetatud tänavad on välja ehitamisel ja antakse Tartu vallale tasuta avalikuks kasutamiseks st avalik kasutus ja juurdepääs on tagatud seeläbi ka planeeringualale. Juhul, kui vastavat avalikku kasutust ei ole käesoleva planeeringu realiseerimise ajaks veel teostatud, tuleb juurdepääsude tagamiseks leppida kokku juurdepääsuservituutide seadmises ja servituudid seada enne planeeringuala kruntideks jagamist. Pos 1 ja 2 kruntidel on ühine juurdepääs parklasse, millele seatakse servituut.

Planeeritud kruntide Pos 1,2,3,4 kruntidele kavandatud avalikult kasutatavatele jalgteedele seatakse isiklikud kasutusõigused valla kasuks.

Planeeringualal olevad kitsendused säilivad kuni vastavat kitsendust põhjustava objekti likvideerimiseni ja kitsenduste kustutamiseni kinnistusraamatust.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

### **Sideehitise kaitsevööndid**

\*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

## **5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-õ sooja valgust).

Ehitamisel ja hoonete korrashoidmisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

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

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad planeeringualal seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud ptk 5.2.

## **5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

## **5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad

olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Tartu Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi seoses planeeringuala kruntidele tehnovõrkude ja kruntidele jalgsi ning sõidukitega juurdepääsude rajamisega. Kõik planeeringu elluviimisega seonduvad kulutused kannab arendaja.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, mänguväljakute, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu kehtestamisele eelnevalt on 18.10.2023.a sõlmitud „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isiklike kasutusõiguste seadmise leping ning asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus“ (notar Edgar Grünberg reg nr 3455).

**Enne ehituslubade väljastamist tuleb:**

- teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine;
- seada vajadusel servituudid juurdepääsude tagamiseks;
- seada avalikku kasutust võimaldavad isiklikud kasutusõigused Pos 1,2,3,4 kruntidele avalikku kasutusse jäävatele jalgteedele;
- anda tasuta üle Pos 5 (haljasala maa) ja Pos 6 (transpordimaa) krundid vallale;
- sõlmida vajadusel isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud planeeringuala läbivate ja planeeringuala teenindavate tehnovõrkude osas;
- välja ehitada kuni liitumispunktideni vajalikud tehnovõrgud, rajatised (sh. sademeveelahendus ja tänavavalgustus) ja juurdepääsutee(d) kruntidele.

Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke. Ehituse ajal tuleb tagada tänavate puhastamine ehitusega kaasnevast porist ja liivast.

**Planeeringuala elamutele ei väljastata enne kasutuslubasid**, kui hooneid teenindavad rajatised (tehnovõrgud ja juurdepääsuteed, haljastus, puhkealad-mänguväljakud, pargielemendid jmt) on välja ehitatud jt planeeringujärgsed tegevused ellu viidud ning saanud kasutusload või kasutusteatised.

Üldjuhul peab enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele kasutusloa andmist olema täidetud PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud rajatiste väljaehitamise kohustus koos kasutuslubade või kasutusteatisete olemasoluga esimese detailplaneeringukohase hoone kasutusloa taotlemise ajaks või hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest olenevalt sellest, kumb tähtpäev saabub varem.

Pos 6 planeeritud tee on planeeritud avalikult kasutatavana ning see antakse pärast valmimist ja enne planeeringuga kavandatud hoonetele ehituslubade väljastamist tasuta üle Tartu vallale.

Pos 4 kagupiirile kavandatud jalgtee on perspektiivne üldplaneeringuga kavandatud rohealade ühendamise eesmärgil. Helmika tn 1 krundi piiri äärde rajatakse planeeringu realiseerimisel suletud piirdeaed ning jalgtee avatakse tulevikus jalgsi liikujatele vastava kokkuleppe sõlmimisel Helmika tn 1 kinnistu omanikuga.

Krundi arendaja (hoonestaja) kohustub enne kinnistule ehitatud hoonete kasutamise alustamist istutama Pos 3 ja 4 kruntide põhjapiirile igihalja elupuuheki (istutuskõrgusega ca 1,7 m) ning tagama, et Pos 3 krundi põhjapiiril oleks edaspidise hoolduse käigus heki kõrguseks minimaalselt 2 m ja maksimaalselt 2,5 m ning krundi igakordne valdaja tagab elupuuheki säilimise ja kõrguse vastavuse detailplaneeringule.

## 6 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	28.06.2023	P.Vorobjov	Lisade kaust	-
AS Tartu Veevärk	17.02.2023	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	05.01.2023	M.Erik	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Telia Eesti AS	30.12.2022	K.Ütt-Ütti	Lisade kaust	-
Kõrve tänav L3			Lisade kaust	-
OÜ Vedelgaas	31.05.2023	E.Paap	Lisade kaust	-