



TARTU VALLAVALITSUS

Kõrveküla

11.01.2024 nr 48

Kõrveküla alevikus asuva Sookure maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Planeeringu eesmärgiks on kavandada Kõrveküla alevikus asuvale Sookure maaüksusele elamukrundid. Planeeringualale jääb täies ulatuses Sookure (kü 79601:001:2111, 100% elamumaa) maaüksus, mis kuulub Tartu vallale. Planeeringuga antakse lahendus muu hulgas ka liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 1,7 ha.

Planeeringualal kehtib detailplaneering „Kõrveküla alevikus asuva Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“, mis on kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 05.04.2017 korraldusega nr 156 (http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_05/). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kõrveküla alevikus, kiiresti arenevas elamupiirkonnas. Planeeringuala piirneb põhjast ja idast üksikelamutega. Planeeringualast lõunasse jäävad elamukrundid on veel hoonestamata ning alast läände jääb kõrghaljastusega haljasala. Planeeritav ala on hoonestamata ning kasutusel rohumaana.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Planeeringualal on põhjavesi suhteliselt kaitstud, ning seda läbivad vee- ja kanalisatsioonirajatised. Samuti jääb planeeringuala Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi maa-alale. Planeeringuala lõunapoolse serva ääres asub maaparandussüsteemi eesvool Murisoo peakraav, millest tulenevad kitsendused planeeringualale: Murisoo peakraavi veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m.

Üldplaneeringust tulenevad nõuded

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused väikeelamu maa-ala juhtotstarbega maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Uute elamukruntide kavandamiselt tuleb arvestada, et uue üksikelamu krundi ning uue kaksikelamu krundi vähim suurus on 1500 m². Elamukruntidele planeeritavate hoonete suurim ehitisealune pind on kuni 25% krundi pindalast. Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele. Arvestada ühtset ehitusjoont, hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust.

Tartu valla üldplaneeringu järgi on Sookure kinnistule planeeritud ala läbiv sõidutee koos kergliiklusteega. Sõiduteega samal ajal tuleb välja arendada terviklik sh. arendusala sisene kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus. Tänavahaljastus rajada sõidu- ja kergliiklusteedega samal ajal. Tänavahaljastust tuleb rajada tänavaruumi kujundamiseks, hubasuse loomiseks ja tänavatele inimlikuma mõõtme andmiseks. Samuti mahendab tänavahaljastus liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasid ja rohevõrgustiku osi.

Planeeringu koostamisele esitatavad tingimused

Planeeringu koostaja peab vastama planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

Planeeringu koostamisel arvestada:

- Kõrveküla alevikus asuva Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 05.04.2017 korraldusega nr 156 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2013_05/);
- Kõrveküla alevikus asuva Avere kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 16.03.2005 Tartu Vallavalitsus korraldusega nr 48 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2004_27/);
- Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 15.11.2006 Tartu Vallavolikogu otsusega nr 221 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_10/);
- Kõrveküla alevikus asuva Kõrve põik 2a maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud 11.08.2022 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 743 http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2021_04/).

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 planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, olemasoleva olukorra analüüs ning anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide lahendused on keelatud. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb leida vajalikud lahendused ja teha selleks tehnovõrgu valdajatega koostööd ning võtta tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.

Ehitusõigusega kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Kõrgus elamukruntide põhihoonel kuni 8,5 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m² mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

Määrata igale uuele krundile konkreetne katuse tüüp. Üksikelamutel lubatud maksimaalne korruselisus on kaks. Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

Planeeringuga tuleb tagada turvalised liikumisvõimalused planeeringualale ja planeeringuala sees. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele näha ette Käänu tn L1 (kü 79601:001:1751) ning Pöialpoisi tänav // Sinitihase tänav L1 (kü: 79601:001:0406) kinnistuid ühendavalt planeeritavalt transpordimaa krundilt. Parkimine lahendada krundisisiselt.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paber kandjal.

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringulahendus esitada kehtestamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus

Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 alusel automaatselt keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Samuti ei ole kavandatava tegevuse puhul vajalik kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust. Keskkonningimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse §-s 126 lg 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna ala asub valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid. Tartu Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu valla üldplaneeringust ja arvestades korralduses toodut.

Käesoleva planeerimisdokumendi algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (Haava tn 6 Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond). Detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 4 lg-te 1 ja 2 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Algatada Kõrveküla alevikus asuva Sookure maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale „Kõrveküla alevikus asuva Sookure maaüksuse detailplaneeringuala asukohaskeem“.

3. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu valla üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 3.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
 - 3.2. planeeritava maa-ala kruntimine lahendada planeeringuga;
 - 3.3. planeeringus anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad)
 - 3.4. kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olevast ja planeeritud krundistruktuurist;
 - 3.5. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 3.5.1. kruntide kasutamisel lubatud sihtotstarbed on väikeelamu maa, transpordimaa;
 - 3.5.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga.
 - 3.6. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ja piirkonna ruumilist kvaliteeti parandav.
 - 3.7. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
 - 3.8. Liikluskorralduse põhimõtted:
 - 3.8.1. juurdepääsud planeeritavatele kruntidele näha ette Käänu tn L1 (kü 79601:001:1751) ning Pöialpoisi tänav // Sinitihase tänav L1 (kü: 79601:001:0406) kinnistuid ühendavalt planeeritavalt transpordimaa krundilt;
 - 3.8.2. parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
 - 3.9. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise lahendus.
 - 3.10. Planeeringu lahenduse koostamisel ja keskkonnatingimuste määramisel tuleb arvestada ja sätestada meetmed maaparandussüsteemide toimimiseks
 - 3.11. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
 - 3.12. Planeering kooskõlastada Päästeametiga ja tehnovõrkude valdajatega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.
4. Korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee ning tööpäevadel Tartu Vallavalitsuses, asukoht Haava tn 6, Kõrveküla alevik.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär