

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

2Day Invest OÜ

**Kõrveküla alevikus asuva Sopaku tn 1 maaüksuse detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2025

## Kõrveküla alevikus asuva Sopaku tn 1 maaüksuse detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on 2Day Invest OÜ (reg. kood 16529702) esindaja Sander Toome.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

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

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Sopaku tn 1 (kü tunnus: 79601:001:3335, sihtotstarve 100% ärimaa) maaüksusele kavandada spordi- ja ärihoone ning määrata vastav ehitusõigus spordi- ja ärihoone ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on 3 757 m<sup>2</sup>.

Planeeringualale on juurdepääs tagatud Sopaku tänavalt. Sopaku tänaval on välja ehitatud liitumispunktid vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks, samuti on Sopaku tänaval olema elektri- ja sidevarustuse tagamiseks liitumiskilbid. Planeeringuala on hoonestamata, planeeringuala läänepiirile jääb Murisoo peakraav, mis on ühtlasi maaparandussüsteemi avatud eesvool ning millest tingituna ulatub Sopaku tn 1 maaüksusele 10 m ulatuses veekaitsevöönd, 25 m ulatuses ehituskeeluvöönd ning 50 m ulatuses piiranguvöönd.

Planeeringu algatamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Sopaku tn 1 detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja segahoonestatava arenguala maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus.



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

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 15.06.2023. a korraldusega nr 726 kehtestatud Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering planeeringuala kattavas ulatuses kehtetuks.

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

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;

Tartu valla üldplaneering 2022-2035;

Jäätmehoolduseeskiri;

Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);

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

Tartu Vallavalitsuse 15.06.2023. a korraldusega nr 726 kehtestatud Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Planeering on saadaval: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2021\\_08/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2021_08/).

Tartu Vallavolikogu 15.11.2006. a otsusega nr 221 kehtestatud Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Planeering on saadaval: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2006\\_10/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2006_10/)

Tartu Vallavalitsuse 01.09.2004. a korraldusega nr 330 kehtestatud Kõrveküla aleviku Kõrveküla-kauplus söökla kinnistu detailplaneering. Planeering on saadaval: [http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2004\\_28/](http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2004_28/)

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. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. 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;

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

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m 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. Ruumilise arengu eesmärgid**

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

### **5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotmine**

Planeeritavat maa-ala ei jagata täiendavalt väiksemateks kruntideks. Planeeritav maaüksus säilib olemasolevana.

### **5.5. Krundi ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 2 hoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 40% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 14 m maapinnast. Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena; erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
- hoonete suurim lubatud sügavus – määrata planeeringuga.

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

- lubatud korruselisus- kuni 3 maapealset korrust;
- 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.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;

Hoonemaht paigutada Kõrve tn poolsesse äärde ning parkla kavandada Jõhvi maantee poole. Hoone peaks olema tänavafondis, mille taha on kavandatud parkimine.

- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

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

### **5.7. 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 m<sup>2</sup> mitteehtusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

### **5.8. Liikluskorralduse põhimõtted**

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

Arvestada Kõrve tänava ning Sopaku tänava välja ehitatud lahendusega.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Murisoo peakraavi äärne jalgteel on kavandatud avaliku kasutusega jalgteeks. Planeeringuga määrata jalgteel avalikku kasutusse ning seada vastavasisuline servituut.

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

Juurdepääs autoliiklusele planeeringualale kavandada Sopaku tänavalt. Jalakäijate juurdepääs hoonesse näha ette ka Kõrve tn poolt.

- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, arvestades kavandatavale otstarbele/-tarvetele vastavat normi (EVS 843:2016 Linnatänavad, parkimiskohtade laiused, arvestus jm) ja tegelikku parkimiskohtade vajadust. Ette näha jalgrataste parkimise võimalus.

### **5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus või planeeritud põhimõtted;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 5%). Kõrve tn äärde näha ette kõrghaljastus vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Samuti kavandada täiendavat haljastust võimaluse korral Murisoo kraavi äärsele alale.

Võimalikult suures ulatuses kavandada põõsasistutus- või muu madala haljastusega alasid (muru asemel).

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

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

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m. Vältida kogu krundi piiramist piirdeaiaga.

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

### **5.10. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

### **5.11. 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 läbimõõduga 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. Planeerimisel arvestada olemasoleva süsteemiga ning täiendavaid sademevee äravoolu võimalusi Murisoo peakraavi mitte ette näha.

Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele.

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

#### **5.12. Keskkonnatingimuste seadmine**

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

Tuua välja kõik keskkonnavalasid piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

#### **5.13. Servituutide vajaduse määramine**

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

#### **5.14. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

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

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

#### **5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

#### **5.18. 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. Planeeringu põhijoonise ning tehnovõrkude joonise võib soovi ja vajaduse korral ka ühe joonisena esitada.

#### **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;
- Maa- ja Ruumiametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte.

#### **9. Detailplaneeringu vormistamine ja avalikustamine**

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 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 .asice (joonised pdf, dgn ja/või dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 15.06.2023. a korraldusega nr 726 kehtestatud Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Planeering on saadaval: [https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP\\_2021\\_08/](https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2021_08/). Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattavas osas kehtetuks.

Planeeringu koostaja peab esitama Tartu Vallavalitsusele Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu ruumiandmed kehtima jäävas ulatuses, et hiljem oleks võimalik kehtima jäävas ulatuses Sopaku maaüksuse detailplaneeringu andmed sisestada PLANK andmekogusse. Vajalik on uuendada algse planeeringu ruumiandmeid. Tuleb tekitada muu hulgas uus ruumikuju selles ulatuses, mis jääb kehtima.

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

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.