



Kõrveküla alevikus asuva Sopaku tn 1 maaüksuse detailplaneering SELETUSKIRI JA JOONISED

Töö nr 028-25
Versioon 21.05.2026

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

2day Invest OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	6
2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele	7
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETPANEK.....	8
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2 Krundi hoonestusala	8
3.3 Krundi ehitusõigus.....	9
3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	9
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	10
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	10
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
3.7.1 Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi	11
3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus.....	12
3.7.3. Soojavarustus.....	13
3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus	13
3.8 Tuleohutus	13
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	14
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
3.10.1 Kliimamuutustega arvestamine.....	14
3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	15
3.10.3 Jäätmed	15
3.10.4 Energiatõhusus	15
3.10.5 Radoon.....	15
3.10.6 Insolatsioon	16
3.10.7 Müra ja vibratsioon	16
3.10.8 Tegevus maaparandussüsteemi eesvoolu kaldal.....	17
3.11 Servituudi seadmise vajadus	18
3.12 Planeeringu elluviimine.....	19
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	19
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	20
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	21
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	23

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on aluseks Tartu Vallavalitsuse 20.11.2025 korraldus nr 1331 „Kõrveküla alevikus asuva Sopaku tn 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ning selle lisaks 1 olev lähteülesanne.

Planeeringualaks on Kõrveküla alevikus asuv Sopaku tn 1 maaüksus. Planeeringuala pindala on 3 757 m².

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 15.06.2023 korraldusega nr 726 kehtestatud „Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering“. Kehtivas planeeringus on Sopaku tn 1 maaüksus tähistatud kui pos 4, kuhu on lubatud ehitada kuni kolm äriotstarbelist hoonet kokku ehitisealuse pinnaga kuni 1 000 m² ja kõrgusega kuni 12 m. Käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks on Sopaku tn 1 maaüksusele ehitada spordi- ja ärihoone, mistõttu on vajalik kehtiva detailplaneeringu ehitusõigust muuta ehitisealuse pinna ja kõrguse osas. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹.

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud järgmiseid alusdokumente:

- „Tartu valla üldplaneering“ (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43);
- „Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 15.06.2023 korraldusega nr 726, PLANK ID 30100388, kovID DP_2021_08);
- „Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering“ (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 221, planID 73141, kovID DP_2006_10);
- „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020, töö nr 20012);
- „Tartu vald, Kõrveküla, Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu teede ning tehnovõrkude projekt. Köide 2. Väliskanalisatsioonivõrk“, osa „Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk (Altren Projekt OÜ, töö nr 24007);
- Planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud FIE Maido Konks poolt oktoobris 2025 koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr MK-172/25). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

¹ Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvos osas kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringu- ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringualaks olev Sopaku tn 1 maaüksus (79601:001:3335, sihtotstarve ärimaa 100% pindala 3 757 m²) asub Tartu vallas Kõrveküla alevikus Kõrve ja Sopaku tänavate nurgal.

Planeeringualaks olev Sopaku tn 1 maaüksus on moodustatud 2023 aastal kehtestatud „Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ alusel. Nimetatud detailplaneeringuga kavandati kuus krunti, mille põhimõtteid järgides on katastriüksused moodustatud. Ainult praegune Sopaku tänav oli juurdepääsuteena ette nähtud servituudiga läbi planeeritud kruntide. Planeeritud servituudiala ulatuses on käesolevaks ajaks moodustatud eraldi transpordimaa katastriüksus (Sopaku tänav, 79601:001:3338). Iga äriotstarbelisele krundile on planeeritud kuni kolm hoonet kõrgusega kuni 12 m; ehitisealune pind on määratud 1 000 m²; korruselisus on ette nähtud kuni kolm maapealset ja kuni üks maa-alune korrus. Katusetüübina on kavandatud lamekatvus katusekaldega 0...15 kraadi. Välisviimistlusmaterjalidest näeb planeering ette puidu, krohvi, kivi (v.a klombitud kivi), klaasi ja nende kombinatsioonid. Vältimaks monotoonseid seinapindu on materjalide kombineerimine kohustuslik. Kvartali väliskülgede hoonetele on ette nähtud kavandada esinduslikud fassaadid. Piirdeid on lubatud rajada vaid laadimisalade ümber. Piirded peavad olema avadega ja kuni 1,5 m kõrged. Lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiad. Sopaku tn 1-5 (planeeringus pos-d 2-4) ning Sopaku tn 2 ja 4 (planeeringus pos-d 1 ja 5) hoonestusala on planeeritud kruntide üleselt võimaldamaks vastavaid krunte liita. Läbi maaüksuste Sopaku tn 1, 3 ja 5 (planeeritud kruntide pos 2, 3 ja 4) nägi planeering ette kergliiklustee.

Mõjupiirkonna hoonestus on välja kujunenud planeeringualast põhja- ja idasuunal, kus asuvad üksik- ja korterelamud, teenindusasutused (kauplus, lastehoid) ja vallavalitsus. Läänesuunda on varasemalt (2006 kehtestatud „Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga“) planeeritud äri- ja/või tootmishooned ning elamud, mis käesoleva planeeringu koostamise ajal ei ole veel välja ehitatud. Samuti ei ole hoonestamiseni jõutud planeeringualal kehtiva „Kõrveküla alevikus asuva Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ alal. Küll on välja ehitatud Sopaku tänav sõidu- ja kõnniteede ning tehnovõrkude (sh tänavavalgustuse) ja haljastusega. Välja on ehitatud ka Sopaku tn 1, 3 ja 5 maaüksuseid läbiv valgustatud kergliiklustee, mis ühendab Kõrve tänavaga ja põhimaantee nr 3 äärse kergliiklustee.

Piirkonna teedevõrk on väga hästi välja arendatud. Eriti head ühendused on loodud kergliiklejatele, sh on tagatud ühistranspordiühendused. Planeeringuala lähistele jääb kaks bussipeatust - „Sopaku“ põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres ja „Kõrveküla“ Vasula tee (Kõrvalmaantee nr 22210 Kõrveküla-Lähte tee) ääres.

Planeeringualaks olev Sopaku tn 1 maaüksus on hoonestamata rohumaa, mida läbib eelpool nimetatud kergliiklustee. Kergliiklustee ääres kasvavad üksikud puud, ala ise on varasem põllumajandusmaa, kus kõrghaljastus puudub. Maaüksuse reljeef on tasane, maapinna keskmine kõrgus on ligikaudu 52,00 m/abs.

Maaüksusele on välja ehitatud elektri, gaasi, side ning ühisvee ja -kanalisatsiooni liitumispunktid, loodud on ka sademeveekanaliseerimise liitumispunkt. Sademeveekanaliseerimise torustik ning liitumispunkt asub Sopaku tn 1 ja Sopaku tn 3 maaüksuste ühisel piiril. Servituut sademeveekanaliseerimise torustikule on nimetatud maaüksuste omanike vahel sõlmitud.

Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt avaliku kasutusega Sopaku tänavalt (79601:001:3338).

Planeeringualale jäävad drenaažitorustikud ja maaüksus piirneb läänepiiril Murisoo peakraaviga (VEE1044200), mis on maaparandussüsteemi eesvool valgalaga 10,1 km². Looduskaitseadusest ja veeseadusest lähtuvalt ulatub planeeringualale Murisoo peakraavi kalda 10 m veekaitse-, 25 m ehituskeelu- ja 50 m piiranguvöönd (süvendi servast); Maaeluministri 10.12.2018 määruse nr 64 § 3 kohaselt ulatub maaüksusele ka avatud eesvoolu kaitsevöönd 7 m (eesvoolu servast).

Maaüksust läbivale jalg- ja jalgrattateele on Tartu Vallavalitsuse 12.03.2026 korraldusega nr 357 seatud valla kasuks tähtjatu ja tasuta sundvaldus. Sundvaldusega kaetud osale peab omanik tagama avaliku kasutamise, st kinnisasja läbiva tee kasutamise ööpäevaringselt.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 27.11.2025) ei paikne planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Samuti ei jää alale ja selle lähedusse Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Planeeringualast ca 120 m lõunasuunda jääval põhimaantee alal on registreeritud III kategooria kahepaiksed (liigini määramata). Planeeringualale ja selle lähedusse ei jää kultuurimälestisi.

Põhjavesi planeeringualal on Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse (1: 400 000) kohaselt suhteliselt kaitstud, mis tähendab, et reostusohtlikkuse tase on madal.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3; planeeringuala koos kontaktvööndiga on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane kehtiv strateegiline planeerimisdokument on „Tartu valla üldplaneering“ (2022).

Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) asub Sopaku tn 1 detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja segahoonestatava arenguala maakasutuse juhtotstarbega alal.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Üldplaneering näeb ette, et segahoonestatava arenguala maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone. See tähendab, et täpsemal planeerimisel tuleb kavandada alale nii elamuid, kaubandus-, teenindus- ja/või büroohooneid, üldkasutatavaid alasid. Üldkasutatavad alad peavad sisaldama nii haljasalasid ja/või parke ja/või taskuparke ja/või mänguväljakuid vm tegevusplatse. Alale võib planeerida ühiskondlikke hooned ning keskkonnasäästlike ja -sõbralike ettevõtteid (st tootmist). Erineva kasutusotstarbega hoonete mahud peavad harmoneeruma ümbrusega ning arhitektuursed lahendused olema esteetilised.

Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala hoonestustingimusi.

Teenindus- ja toitlustushoonete rajamisel on hoonete kõrgus põhimahul lubatud kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt. Kaubandus-,

teenindus- ja büroohoone suurim lubatud ehitisealune pind segafunktsiooniga aladel on lubatud kuni 40% krundi pindalast. Teenindushoonete maa-alast peab looduslikuna kavandama või jätma minimaalselt 10%.

Kavandatav maakasutus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Planeeringulahenduse koostamisel on järgitud üldplaneeringus toodud suuniseid. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükis 2.1 toodud olukorra ülevaatele ja kirjeldusele ning vastavusele liigilt üldisemale planeeringule (esitatud peatükis 2.2). Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused on kokkuvõtlikult järgmised:

- viia ellu üldplaneeringus ette nähtud areng;
- kavandada lahendus varem kehtestatud detailplaneeringu põhimõtteid järgides (otstarbed, hoonestusala ulatus, korruselisus, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, juurdepääs, piirdeaija nõuded);
- muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust sisus, kus kavandatavad ehitustingimused oleksid jätkuvalt piirkonda sobivad, mõju keskkonnale ei oleks ülemäärane ega tooks kaasa negatiivseid mõjusid ning kehtima jääv detailplaneeringu lahendus (mõjualas) oleks jätkuvalt ellu viidav.

Planeeringulahenduse valiku kaalutlused ja põhjendused:

- ehitisealune pind ja hoonestuse kõrgus on planeeritud maksimaalne, mida lubab üldplaneering põhjusel, et kõrgem hoonestus tagab võimaluse rajada spordisaali(d), mis vajavad tavapärasest kõrgemat korrust. Suurem ehitisealune pind (kehtiva detailplaneeringuga võrreldes) võimaldab spordisaal(ide), sh võimaliku ujula projekteerimist, kuna spordisaalid koos teenindusruumidega (pesuruumid, toitlustus) vajavad rohkem pinda ning ujula sobivat (treeningbasseini) pikkust;
- parkimiskohtade arvu määramisel on arvestatud, et planeeringuala asub väga hästi ligipääsetavas kohas – tagatud on väga hea juurdepääs ühistranspordiga, rattaga ja jalgsi liikujatele – mistõttu tuleb parkimiskohtade arvu projekteerimisel lähtuda reaalsest vajadusest, kuid arvestades kliimariske, vältida ülenormatiivset parkimist;
- säilitatakse välja ehitatud kergliiklustee, juurdepääs Sopaku tänavalt ja tehnovõrkude ühendused (liitumispunktid), et jätkata kehtiva detailplaneeringu põhimõtete elluviimist ning tagada varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääva osa terviklahenduse elluviidavus.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Sopaku tn 1 katastriüksuse piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 3 757 m².

3.2 Krundi hoonestusala

Krundile määratud hoonestusala on krundi osa, mille piires tuleb rajada ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalikud rajatised.

Krundile määratud hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju ning soovi korral kavandada rajatise. Arvestatud on ka perspektiivse naabermaaüksuse liitmisvõimalusega, mistõttu on hoonestusala planeeritud Sopaku tn 3 maaüksuse poolt ühise piirini.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4. Hoonestusala kaugus Murisoo peakraavist on piiratud kalda ehituskeeluvööndi ulatusega.

3.3 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse krundil ette kuni kahe spordi- ja ärihoone ehitamine (nt spordisaalid, ujula, toitlustus, kontori- ja äripinnad jmt).

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud rajatised (nt jalgrataste varjualune, prügikonteinerite varjualune jmt), mille arv ei ole piiratud, aga kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus (kuni 14 m) on planeeritud olemasolevast maapinnast, st hoonestuse suurim lubatud absoluutkõrgus on kuni 66,00 m.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus (nii maapealne kui maa-alune), sh võimalikud rajatised tuleb püstitada hoonestusala piirides.

Krundi kasutamise planeeritud sihtotstarbed² on 100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), kontori- ja büroohoone maa (ÄB), väikeettevõtlike hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV) ja/või majutushoone maa (ÄM). Neile vastav katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa³.

3.4 Juurdepääsutee asukoht ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on autotranspordiga ette nähtud Sopaku tänavalt olemasolevalt ristumiskohalt. Juurdepääsud kergliiklejatele tuleb ette näha nii Sopaku kui Kõrve tänavalt. Kergliiklustee ühendus on planeeritud ka kraaviäärse olemasoleva avalikus kasutuses oleva kergliiklusteega. Nimetatud kergliiklustee (Murisoo peakraavi ehituseeluvööndi alas) on ette nähtud avaliku kasutusega ja servituudi seadmise vajadusega kohaliku omavalitsuse kasuks. Avaliku kasutusega kergliiklustee minimaalne laius on 2,5 m.

Parkimine (parkimiskohtade arv ja paigutus) tuleb lahendada krundi siseselt projekteerimisel vastavalt hoonestuse kasutusotstarvetele, suurusele ja kujule. Projekteerimisel lähtuda järgmistest nõuetest:

- vältida ülenormatiivset parkimist (liigset kõvakattega ala). Parkimine lahendada vajaduse põhised kavandades soovitatavalt *Linnatänavate* standardi normist vähem parkimiskohti, kuna lähipiirkonnas on olemas väga head kergliiklustee ühendused ning ühistranspordi peatused;
- avatud parklaala on soovitatav liigendada haljastusega (hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatomisele vastupidavaid puu- ja põõsaliike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning suunata jalakäijate liikumist;
- parkimisala projekteerimisel arvestada *ehitusseadustiku* §65¹, mis reguleerib elektriauto laadimistaristut;

² Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

³ Maakatastriseaduse § 18¹ lg 2

- sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada soovitatavalt eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattega teed või teeosad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses (kuumasaarte tekkimise oht, sademevee hulga suurenemine);
- jalgrataste parklad paigutada hoonete sissepääsude juurde võimalusel varikatuse alla.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb planeeritud krundisisesed teed siduda avalike jalg- ja sõiduteedega. Hoone(te)sse sissepääs(ud) määratakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonestuse täpsest otstarbest ja ruumiprogrammist.

Indikatiivne asendiplaaniline lahendus koos parkimiskohtadega on näidatud joonisel nr 4. Lahendust on lubatud projekteerimisel muuta arvestades planeeritud põhimõtteid.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kavandatava hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: kuni kolm maapealset korrust ja kuni kaks maa-alust korrust;
- Katusetüüp ja kalle: lamekatvus 0...15 kraadi;
- Katusekattematerjalid: katusetübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: lubatud on puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid. Vältimaks monotoonseid seinapindu on materjalide kombineerimine kohustuslik. Kõrve tänava äärde kavandada esinduslik fassaad;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei kavandata, kuid hoonestus tuleb projekteerida piirnevate tänavate suhtes risti või paralleelselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et tagatud oleks hea ligipääsetavus ja isevoolse kanalisatsiooni võimaldamiseks arvestada reoveekanaliseerimise paisutustasemega (tänavakaevu luugi kõrgus +10 cm).

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud nii hoonestuse katustele kui seinale tasapinnale. Hoonete külge kavandatavad päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

Varjend tuleb rajada vastavalt kehtivale seadusandlusele⁴.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal puittaimestik valdavalt puudub, mistõttu on planeeringu elluviimise ühe olulise osana vajalik krundil ette näha uushaljastus.

⁴ 01.07.2026 jõustuva Hädaolukorra seaduse § 16² lg 3 kohaselt rajatakse avalik varjend, kui püstitatakse hoone, mille kasutusotstarbe tõttu külastavad seda rahvahulga või mille suletud netopind on vähemalt 10 000 ruutmeetrit; § 16² lg 4 p 1 kohaselt rajatakse mitteavalik varjend, kui püstitatakse niisugune elamu, majutus- või toitlustushoone, büroohoone, kaubandus- või teenindushoone või meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- või muu avalik hoone või erihoone, mille suletud netopind on vähemalt 1200 ruutmeetrit.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ning anda võimalus sademevee hajutamiseks. Minimaalne haljasala osakaal on 25% krundi pindalast. Projekteerimisel tuleb ette näha asukohad ka varju andvale kõrghaljastusele minimaalselt 5% ulatuses krundi pindalast (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest).

Krundisisene uushaljastus lahendada projekteerimisel terviklahenduse osana, sh arvestada parkimisaladele esitatud nõudeid (vt ptk 3.4). Soovitav on kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, põõsa ja püsikute liike. Haljastuse rajamisega vältida invasiivsete liikide teket. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning asjaoluga, et kõrghaljastuse istutamine on keelatud Murisoo peakraavi eesvoolu kaitsevööndis.

Piirete rajamine ei ole üldjuhul lubatud. Piirdeid võib rajada vaid laadimisalade ümber, kui sellised projekteerimisel ette nähakse. Piirded peavad olema avadega ja kuni 1,5 m kõrged. Lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiad.

Eeldatavalt puudub vajadus maapinna kõrgust oluliselt muuta. Tápne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel ja dreeneerimise korral (vt ptk 3.7.1) tuleb arvestada, et sademe- ja võimalik liigvesi ei valguks naabermaaüksustele ning tee alale. Vertikaalplaneerimisel tuleb isevoole kanaliseerimise võimaldamiseks arvestada reoveekanaliseerimise paisutustasemega (tänavakaevu luugi kõrgus +10 cm).

3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused, kuid välja on ehitatud elektri, side, ühisvee ja -kanaliseerimise, sademevee ning gaasi liitumispunktid. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette liitumispunktide muutmist (v.a alternatiivne elektriühenduse lahendus), st projekteerimisel arvestada olemasolevate liitumispunktidega.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Vee ja kanaliseerimisega liitumiseks on olemas liitumisvalmidus (rajatud torustikud piirneval Sopaku tänava maa-alal ja välja on ehitatud liitumispunktid).

Lahenduse koostamisel on aluseks aktsiaselts Tartu Veevärk tehnilised tingimused 12.01.2026 nr 26ARE-2-DT-4. Tingimused kehtivad 1 (üks) aasta alates tingimuste väljastamisest.

Detailplaneeringualale kavandatav hoone varustada veega Sopaku tänava De 225 veetorustikust.

Sopaku tn 1 krundile on ehitatud tänavatorustikust De 63 veeühendustoru. Krunt varustada veega olemasoleva ühendustoru kaudu.

Ühendustoru asukoha muutmist ei kavandata. Ühendustorustiku asendamine suurema läbimõõduga torustikuga lahendatakse ehitusprojekti koostamisel, milleks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Detailplaneeringualale kavandatava hoone reovesi juhtida Sopaku tänava reoveekanaliseerimistorustikku De 315.

Sopaku tn 1 krundile on ehitatud tänavatorustikust De 160 reoveeühendustoru. Krundi reovesi juhtida olemasolevasse ühendustorustikku.

Sademeveesüsteemi eesvooluks on Murisoo peakraav ja sademeveetorustik koos kaevuga on välja ehitatud krundi edelaosas, kuhu on võimalik suunata kõvakattega alade (katusepinnad, parkla, sõidutee jmt) sademevesi. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda (vähemalt vähendada vooluhulka) selle tekkekohas (vältides sh sademevee reostumist). Seetõttu tuleb krundil tekkiv sademevesi esmalt (enne torustikku juhtimist) lahendada maksimaalselt looduslähedasi lahendusi kasutades maastikukujundamise kaudu (nt vihmaaed, imbtiik, imbakraav vmt). Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte. Sademeveesüsteemi (sademeveetorustikku) juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, looduspõhiseid lahendusi, viibemahutit jmt. Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid nõudeid, mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks enne torustikku suunamist:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt haljasalad, lohud jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Kasutada viibemahuteid vmt;
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada.

Planeeringu ja selle mõjuala puhul on tegemist endise põllumaaga, mis varasemalt kuulus maaparandussüsteemi alasse. Seetõttu jäävad planeeringualale drenaažitorustikud. Piirkonnas võib esineda liigvee probleemi, mistõttu on sademevee ja drenaažisüsteemi rajamine oluline.

Hoonestuse ja sademeveesüsteemi projekteerimisel tuleb anda lahendus olemasolevate drenide säilimise või likvideerimise kohta arvestades „Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ alal toimiva terviklahendusega.

Sademevee ja võimaliku drenaaživee juhtimine naabermaaüksustele, rooveekanaliseerimisele ja teemaale on keelatud.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 508331 (välja antud 19.12.2025, kehtivad kuni 19.12.2027) ja hilisem koostöö.

Sopaku tn 1 krundile on välja ehitatud liitumispunkt. Peakaitse suurus on 6A, mis ei ole piisav. Peakaitse suurendamine olemasolevas liitumiskilbis LK230528 on võimalik kuni 63A-ni ja selleks tuleb Elektrilevi OÜle esitada asjakohane taotlus. Peakaitse suurendamiseks üle 63A tuleb AJ17028:(Tartu M) 15/0,4 kV alajaamast (Kõrve tn 4, 79403:002:0980) tarbimiskoha uue liitumiskilbini välja ehitada 0,4 kV maakaabelliinid. Uus liitumiskilp tuleb projekteerida ligipääsetavasse asukohta eelistatult krundi piirile juurdepääsutee lähedusse või külgnevate kinnisasjade tarbeks nende vahelistele piiridele üldkasutatavale- ja/või transpordimaale. Kilp peab asuma ööpäevaringselt ligipääsetavas kohas.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh väljaspool planeeringuala (vt ka ptk 3.11).

Kui vajalik on ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, tuleb Elektrilevi OÜle esitada asjakohane taotlus ja maksta tasu vastavalt tegelikele kuludele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohta liitumispunktini (sh paigaldab liitumiskilbi) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

Välisvalgustus

Avaliku kasutusega tänavamaal (Kõrve tänav, Sopaku tänav) ja maaüksust läbiva kergliiklustee ääres on tänavavalgustus olemas.

Krundi sisese (hoone ja parkimisala) välise valgustuse projekteerimisel näha ette võimalikult energiasäästlikud lahendused, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütelahendused on vedel- või tahkeküte, sh gaasiküte (liitumisvalmidus olemas), ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Maakütelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte valiku kaalumisel lähtuda töös „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020, töö nr 20012) toodud nõuetest ja kitsendustest.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühenduseks on olemas liitumisvalmidus (rajatud sidevõrk piirneval tänavamaal Sopaku tn 1 krundi piirini).

Sideühendus on võimalik ka mobiilsidega.

3.8 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb planeeritud hoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel IV kasutusviisi alla (kogunemishooned). Tuleohutusklass määratakse projekteerimisel (eeldatavalt on minimaalne TP2).

Määruse nr 17 kohaselt on spordisaali, restorani, büroohoone eripõlemiskoormuseks usaldusväärse analoogi põhjal alla 600 MJ/m² kohta. Määruse nr 10 alusel on vajalik veevoluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutusüsteemi).

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Nõuetele vastavad lähimad hüdrandid asuvad Sopaku, Kõrve, Kõrveoja ja Haava tänavate ääres (vt joonis 2).

Operatiivsõiduki juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Kõrve ja Sopaku tänavalt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesise tule tõrjeveevärgi lahendamisel. Kui kehtivate määruste, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest kaldutakse kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid. Kvartali kujundamisel (kehtiva detailplaneeringu koostamisel) on oluliseks seatud selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed. Sotsiaalne kontroll (vaated alale ja aktiivses linnaruumis paiknemine) aitab vähendada kuritegevuse riski.

Hoonestuse projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Vältida n-õ pimedaid nurgataguseid (sotsiaalse kontrolli puudumist);
- Vajadusel piirata territooriumi osad, kuhu kõrvalistel isikutel on keelatud pääseda (nt laadimisala);
- Vajadusel kasutada suunaviitasid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras ja teostada kiired parandustööd;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1 Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁵. Seetõttu tuleb kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale. Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt soojusaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku.

Planeeringualale kavandatava hoonestuse ja parkimisala korral tekib kõvakatttega pinda u 60% maaüksuse pindalast. Soojusaare vähendamiseks ja valingvihmade tulemusel sademete hulga leevendamiseks on parkimiskohtade katendi valikul ette nähtud kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ja hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad kavandada haljastatavatena. Projekteerimisel tuleb ette näha ka varju andev kõrghaljastus. Kõrghaljastuse asukoha puhul tuleb hinnata tormiriske, st ohutut kaugust hoonetest ja rajatistest.

⁵ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

Lähipiirkonnas puuduvad veekogud, mis võiksid põhjustada üleujutuse riski, kuid piirkonnas on liigvee risk (endine põllumajandusmaa ja maaparandusala), mistõttu tuleb tähelepanu pöörata vertikaalplaneerimisele ja endise põllumajanduspiirkonna jaoks rajatud drenide likvideerimise korral drenaaži- ja sademevee lahendusele.

3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse 1:400 000 kohaselt suhteliselt kaitstud alal, st reostusohtlikkuse tase on madal. Veevarustus ja reoveelahendus on ette nähtud ühisvee ja -kanalisatsiooniga. Sademevesi tuleb enne eesvoolu juhtimist vajadusel puhastada (otsustab projekti koostaja). Kui peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

3.10.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „Tartu valla *jäätmehoolduseeskirjale*“. Ehitusjäätmed tuleb samuti käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele ja valla *jäätmehoolduseeskirjale*.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajadusel korral eraldi jäätmemajas) või kasutada süvamahuteid. Hoone ümbruses ja jalakäijate liikumissuundadel ning istepinkide juurde näha ette prügikastid, et vältida prahi maha loopimist. Prügikastid kujundada tänavamööbli elementidena ja sulandada haljastusprojekti raames üldisesse teraviklahendusse. Äri- ja spordihoonele vajalikud konteinerid peavad olema kas hoone mahus või varjestatud.

3.10.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), *energiamaajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatoõhususe miinimumnõuded*“¹.

Hoonestuse projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.5 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi⁶ kohaselt on piirkonna radoonirisk kõrge või väga kõrge.

EVS 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes*“ alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr 19 „*Hoone ruumiõhu radoonisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava*

⁶<https://gis.eqt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

Kuna planeeringualale kavandatavas hoonestuses asuvad ka tööruumid, tuleb arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtade“ I § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Tartu vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus.

Kuna radoon ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, siis selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Siseruumides tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste ja standardiga).

3.10.6 Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmamuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Kuna täpne hoone kasutamise otstarve ei ole teada, lähtuda projekteerimisel otstarbega seotud asjakohasest standardist ja/või juhendist ja/või õigusaktist.

3.10.7 Müra ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtuda *atmosfääriõhu kaitse seaduse* alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Tinglikult võib keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kontekstis planeeringuala puhul võrdlusena kasutada III kategooria ehk keskuseala (segafunktsiooniga ala) normtasemeid. III kategooria alade (keskusealad) liikluse müra piirväärtuse on 65 dB päeval (müra hinnatud tase päeval, Ld, 7.00-23.00) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel, Ln, 23.00-7.00), sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 70/60 dB.

Müratase hoonete siseruumides peab vastama kehtivatele normidele. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.

Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures eeldatavalt probleemiks, sama võimaliku vibratsiooniga, mida võib esineda harva (nt raskeveokite korral). Olemasolevalt on tegemist juba kõvakattega heas korras oleva teega ja lubatud sõidukiirus on 50 km/h.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonete

tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud naaberelade eluhoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada hoone arhitektuuriga sobivad lokaalsed müraekraanid või müra-summutuskastid.

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimimisel võib ilmneda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid ja järgmisi nõudeid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegaid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemet. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemet. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.
- Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.10.8 Tegevus maaparandussüsteemi eesvoolu kaldal

Sopaku tn 1 krunt asub riigi poolt korras hoitava ühiseesvoolu Murisoo peakraav (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020000/001, valgala 10,1 km²) eesvoolu kaitsevööndis. Vastavalt määrusele „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ ulatub tiheasustusosal eesvoolu kaitsevöönd mõlema kalda servast seitsme meetri kaugusele.

Looduskaitseeseadusest ja veeseadusest lähtuvalt ulatub planeeringualale Murisoo peakraavi kalda 10 m veekaitse-, 25 m ehituskeelu- ja 50 m piiranguvöönd (süvendi servast).

Looduskaitseeseaduse kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Sopaku tn 1 krundil on hoonetusala määratud väljaspoole ehituskeeluvööndit, uute rajatiste, v.a allpool toodud erisused, kavandamine ehituskeeluvööndis on samuti keelatud.

Planeeringulahendus näeb vajadusel ette elektri maakaabelliini (peakaitse suurendamisel üle 63A) rajamise Kõrve tn 4 maaüksusel asuvast alajaamast planeeritud hoonetuseni. Elektri maakaabelliin jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseeseaduse § 38 lg 4 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld maakaabelliinile.

Sademeveelahenduseks (sademevee juhtimiseks Murisoo peakraavi) on ehituskeeluvööndis välja ehitatud sademeveetorustik ja rajatud liitumispunktid. Planeeringuala sademevesi on ette nähtud suunata nimetatud liitumispunkti, st vajalik on sademeveetorustiku ja sademevee vooluhulga vähendamiseks viibemahuti, vihmaaia, imbtiigi vmt rajatise ehitamine ehituskeeluvööndis. Looduskaitseeseaduse

§ 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Kergliiklusteede sidusa võrgustiku toimimiseks on planeeritud ühendus Murisoo peakraavi äärde ja Sopaku tn 1 krundi läbiva olemasoleva jalg- ja jalgrattateega (kergliiklusteedega). Planeeritud kergliiklustee jääb ehituskeeluvööndisse ja on ette nähtud avaliku kasutusega (vt ka ptk 3.4). Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Juurdepääsuks ja parkimiseks on ette nähtud vastavad alad.

Veekaitsevööndisse tegevusi planeeritud ei ole.

Varasemalt on Põllumajandus ja Toiduamet kooskõlastanud 25.08.2022.a kirjaga nr 6.2-2/36679 „Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“, mille kohaselt on välja ehitatud tehnovõrgud ning Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond on kooskõlastanud 04.11.2025 „Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ järgse reoveekanaliseerimise, veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise kasutusloa eelnõu, mille kohaselt rajati ka Sopaku tn 1 maaüksusele sademeveekanaliseerimistorustik.

Planeeringulahendus ei näe ette uute ehitiste ja kõrghaljastuse rajamist eesvoolu kaitsevööndis, st kaitsevööndis säilib olemasolev varem rajatud ja kooskõlastatud lahendus.

Planeeringulahenduse elluviimise järgselt peab eesvoolu kaitsevööndis hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist; keelatud on tõkestada juurdepääsu eesvoolule ja selle rajatisele. Projekteerimisel ja elluviimisel lähtuda maaparandusseadusest (eelkõige § 48 ja § 49).

Juhul, kui täiendavat lisavett suunatakse eesvoolu rohkem, kui „Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ järgse lahenduse kohaselt, tuleb planeeritavalt alalt koondatud sademe-, heit- ja muu vee (lisavee) maaparanduse eesvoolu suunamise kavatsus kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga, kusjuures taotluse dokumentides tuleb välja tuua eesvoolu suunatava lisavee maksimaalne vooluhulk (l/s).

„Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu“ järgse lahendusena on Altren Projekt OÜ koostanud töö nr 24007, „Tartu vald, Kõrveküla, Sopaku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu teede ning tehnovõrkude projekt. Kõide 2. Väliskanaliseerimisvõrk“, osa „Veevarustuse ja kanaliseerimisvõrku“, mille kohaselt on sademevee arvutuslikud vooluhulgad (P=3):

- Kinnistud (5 kinnistut (Sopaku tn 1-5), piiramine De110 toruga 10 l/s kinnistu kohta) – q=50 l/s;
- Sõidu- ja kõnnitee pind (~1850 m²) – q=27 l/s.

Sademevee intensiivsuse arvutamisel on võetud kokkuvoolu ajaks 15 minutit ja vihma kordussageduseks P=3.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringulahendusest tulenevalt on servituudi seadmise vajadus (juhu, kui peakaitset suurendatakse üle 63A) elektri maakaabellini (kaitsevööndi ulatuses) alates AJ17028:(Tartu M) 15/0,4 kV alajaamast, st Kõrve tn 4 maaüksusele ja Sopaku tn 1 krundile jäävale elektri maakaabellini kuni liitumiskilbini Elektrilevi OÜ kasuks.

Servituudi sisuks on tehnovõrgu omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil eksploateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Servituudiala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringulahendusest tulenevalt on servituudi seadmise vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks kergliiklustee osale, mis ühendab olemasolevat kergliiklusteed planeeritud kergliiklusteega ja jääb Murisoo peakraavi ehituskeeluvööndisse (vajadusel, st juhul, kui kergliiklustee rajatakse). Servituudi sisuks on tagada avalik kasutus kergliiklejatele ja tee hooldus.

Olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndi ulatuses.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Soovitatav on võimalusel lähtuda ringmajanduse printsiipidest (rakendada ehitusmaterjalide kordus-, taas- ja uuskasutust).

Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Kuna tegemist on varasemalt planeeritud äripiirkonnaga ja tehniline taristu on hoonestamata maaüksuste piirideni välja ehitatud, saab eeldada, et veetarbe osas on vee-ettevõtja vajaliku kogusega arvestanud. Kavandatavatest otstarvetest on vee-ettevõtjat teavitatud ja lahenduse koostamisel on lähtutud väljastatud tehnilistest tingimustest. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist. Samuti ei ole eeldada olulist negatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju või mõju tervisele.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Lokaalküte oli kavandatud ka kehtivas detailplaneeringus.

Positiivse mõjuna saab välja tuua seni tühjalt seisva krundi hoonestamise mitmeotstarbelise hoonestusega, mis tõstab piirkonna atraktiivsust. Arendustegevuse elluviimine on samuti positiivse mõjuga, kuna aitab kaasa varem planeeritud äripiirkonna terviklikule valmimisele.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja lähinaabruses mälestised puuduvad, seega mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringulahendusega on arvestatud Murisoo peakraavist tulenevate kitsendustega (eesvoolu kaitsevöönd, veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd). Sätestatud on uushaljastuse, sh kõrghaljastuse istutamise nõuded. Uushaljastamisel on antud soovitus teha seda piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne.

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitatakse vastavas õigusaktis ette nähtud korras.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised. Kohalikule omavalitsusele ja riigiasutustele lahenduse elluviimisega seotult kulusid ei kaasne.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Hoonestuse ja/või selle teenindamiseks vajaliku taristu projekteerimine.
2. Servituutide (sh isiklike kasutusõiguste) seadmine, kui selle vajadus nähakse ette projekteerimisel. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne ehitistele ehituslubade väljastamist.
3. Projekteeritud lahenduse välja ehitamine (kasutuslubade saamine).

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Vt eraldi fail „MD302_sopaku_1_dp_kooskolastuste_arvamuste_koondtabel“.

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 5 000
3. Tugijoonis	M 1 : 500
4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega	M 1 : 500
5. Ruumilised illustratsioonid	

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.