Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

BHG Kinnisvara OÜ

Kõrveküla alevikus asuva Sopaku tn 2 ja Sopaku tn 4 maaüksuste detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2026

Lisa 1
Tartu Vallavalitsuse 23.10.2026
korralduse nr 1234 juurde

Kõrveküla alevikus asuva Sopaku tn 2 ja Sopaku tn 4 maaüksuste detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on BHG Kinnisvara OÜ (reg. kood 14789882) esindaja Sten Tikk.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

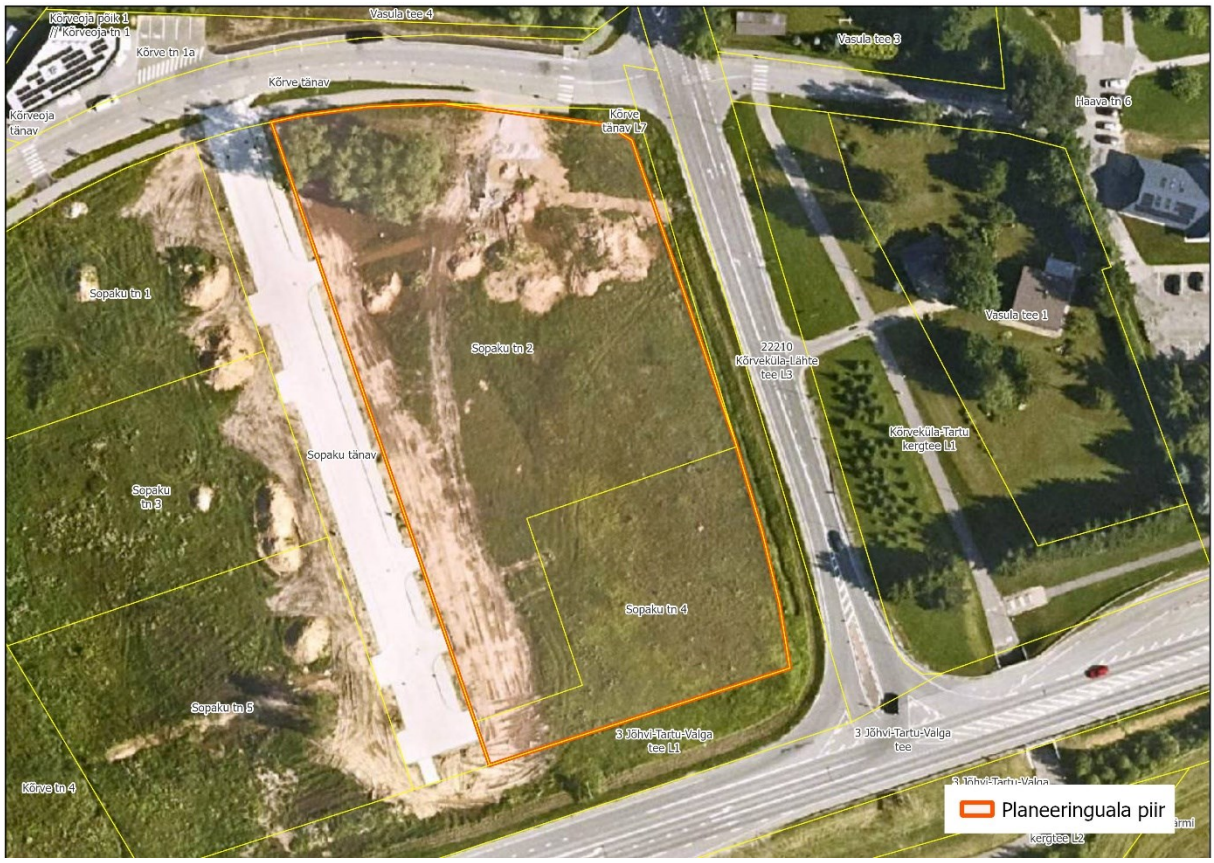
Planeeringu eesmärgiks on Sopaku tn 2 (kü tunnus: 79601:001:3339, sihtotstarve 100% ärimaa) maaüksuse jagamine kaheks eraldiseisvaks ärimaa krundiks ning korrigeerida Sopaku tn 4 (kü tunnus: 79601:001:3337, sihtotstarve 100% ärimaa) maaüksuse piire ja määrata moodustatavatele ärimaa kruntidele ehitusõigus äri- ja teenindushoonete kavandamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on 10 680 m^2.

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, selle põhjaosas Kõrve tänava ääres asub mänguväljak, mis on Sopaku maaüksuse planeeringuga kavandatud avaliku kasutusse. Planeeringu koostamise käigus moodustada avalikult kasutatava puhkeala jaoks eraldiseisev üldkasutatava maa krunt, mis võõrandatakse tasuta Tartu vallale.

Sopaku tn 2 maaüksust läbib piirkonna vee-ettevõtjale AS Tartu Veevärk kuuluv vee- ja kanalisatsioonitorustik, millele on määratud ka vastav isiklik kasutusõigus. Samuti läbib Sopaku tn 2 maaüksust elektrimaakaabelliin, millele on määratud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

Planeeringuala piirneb riigi omandis oleva 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L1 maaüksusega (kü tunnus 79403:002:0501), millele käesoleval hetkel rajatakse valgustatud kergliiklusteed. Samuti jäävad planeeringuala vahetusse lähedusse põhimaantee nr 3- Jõhvi-Tartu-Valga tee ning kõrvalmaantee nr 22210-Kõrveküla-Lähte tee L3 (Vasula tee).

Planeeringu algatamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad Sopaku tn 2 ja Sopaku tn 4 maaüksused detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal 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 kattuvas ulatuses kehtetuks.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;
Tartu valla energia- ja kliimakava;
Tartu valla sademevee majandamise kava 2026-2037;
Tartu valla liikuvuse tegevuskava 2030;
Tartu valla üldplaneering 2022-2035;
Tartu valla jäätmekava 2026-2031;
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/.
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/

Tartu Vallavalitsuse 28.05.2026. a korraldusega nr 726 kehtestatud Kõrvekülas alevikus asuva Sopaku tn 1 maaüksuse detailplaneering. Planeering on saadaval: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2025_07/.

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 jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga;

Olemasolev mänguväljaku ala koos olemasoleva kõrghaljastusega tuleb säilitada. Mänguväljaku- ja puhkeala tarbeks tuleb moodustada eraldi krunt, mis antakse tasuta üle Tartu vallale.

- Kavandada vajaduse korral kruntide liitmise võimalus.
-

5.5. Krundi ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa, üldkasutatav maa;

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 3 hoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed – määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 40% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 12 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 vajaduse korral planeeringuga;
- +/- 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. Tegu on nn sissepääsu väravaga Kõrveküla alevikku. 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. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.8.Liikluskorralduse põhimõtted

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

Arvestada Kõrve tänava, Sopaku tänava ning riigitee äärsete jalgteede välja ehitatud lahenduste ning juurdepääsudega. Vältida lahendusi, mis tooks kaasa värskelt välja ehitatud tänavate lõhkumise.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

Planeeringulahendusega tuleb tagada olemasolevale puhkealale võimalikult hea ja mugav juurdepääs erinevatest suundadest, arvestades piirkonna olemasolevaid ja kavandatavaid liikumisteid.

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

Juurdepääs autoliiklusele planeeringualale kavandada Sopaku tänavalt.

- 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;

Sopaku tn 2 maaüksusel asuv olemasolev kõrghaljastus avalikult kasutatava puhkeala ümbruses peab säilima.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 10% krundi pindalast (kõrghaljastuse osakaal min 5%). Kokkuleppel vallavalitsusega ja eeldusel, et krundisisene lahendus ei võimalda ette nähtud haljastuse osatähtsust saavutada, on võimalik kavandada täiendavat haljastust/asendusistutust Sopaku tn 2 maaüksusel olevale puhkealale. Kõrve tn äärde näha ette kõrghaljastus vastavalt kehtivale detailplaneeringule.
Võimalikult suures ulatuses kavandada põõsasistutus- või muu madala haljastusega alasid (muru asemel).

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

Vältida võimaluse korral piirdeaedade paigaldamist. Piirdeaiaga lubatud piirata väiksemamahulisi nn laadimis- ja tehnilise transpordi juurdepääsualasid.

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

5.10. Kliimamuutustega arvestamine

Planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, vajaduse korral neid ennetades ja leevendades ning ehitatavat keskkonda kliimamuutustega kohandades. Planeeringulahenduses kirjeldada võimalikke meetmeid, mis aitaksid paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega.

5.11. Ehitistevahelised kujad

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

- 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.
Arvestada, et kehtiva detailplaneeringu järgselt on välja ehitatud kruntide liitumised tehnovõrkudega. Ümberkruntimise puhul planeerida tehnovõrkude liitumise lahendused viisil, mis ei tooks kaasa olemasolevate värskelt ehitatud tänavaalade lõhkumist.
Maaküttе planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maaküttе 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 väljaehitatud 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.

5.13. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile. Eelistada süvamahuteid. Näha ette võimalike avalikult kasutatavate konteinerite asukohad.
Tuua välja kõik keskkonnaalased piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

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

5.15. 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.

5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Täpsustada planeeringuga.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

5.19. 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;
- Transpordiametiga.

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/. Nimetatud detailplaneering muutub peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattuvas 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 PLANIS infosüsteemi. 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 kogu mahus koos lisadega digitaalsel kujul (joonised pdf, dgn/dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 ning üks eksemplar paberkandjal.

Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK või PLANIS) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (https://planeeringud.ee/plank-web/#/control või muud asjakohast rakendust). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute menetluse infosüsteemi PLANIS nõuetega.