

Töö nr. IB 06/2005

TARTU LINN

KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3;
KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI
TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Planeeringu tellija: TARTU LINN

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud: ENN PEHK, TARTU SPORDISELTS „KALEV”,
TARTU OMAVALITSUSTE LIIT

Koostas: IB URMAS NUGIN OÜ

Planeerija:

/Terko Veensalu/

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk	6
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	7
1.4. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute, planeeringu tellija ja koostaja andmed	7
1.5. Kirjavahetus	8
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	8
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
2.2. Maakasutus	8
2.3. Kitsendused	9
2.4. Olemasolevad ehitised.....	10
2.5. Reljeef.....	10
2.6. Haljastus	10
2.7. Emajõe iseloomustus käsitletaval jõelõigul	11
3. PLANEERINGUETTEPANEK	11
3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus	11
3.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed	12
3.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine.....	13
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	13
3.5. Piirded.....	15
3.6. Lautrite ja väikejuuvvahendite paigutus- ning randumisalad.....	16
3.6.1. Hinnang olemasolevatele sildumisrajatistele	16
3.6.2. Nõuded projekteeritavatele sildumisrajatistele	16
3.7. Tehnovõrgud.....	17
3.7.1. Veevarustus	17
3.7.2. Tuletõrje veevarustus	17
3.7.3. Reoveekanaliseerimine	17
3.7.4. Sademeveekanaliseerimine	18
3.7.5. Elektrivarustus.....	18
3.7.6. Välisvalgustus	18
3.7.7. Soojavarustus	19
3.7.8. Sidevarustus	19
3.7.9. Tehnovõrkude vajadus	19
3.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine	19
3.9. Avalikud juurdepääsud kallasrajale	22
3.10. Suplusala	22
3.11. Vertikaalplaneerimine	22
3.12. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud	23
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	24
3.14. Servituudid ja kitsendused	24
3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	25
3.16. Planeeringu rakendamine	26
KOOSKÕLASTUSED / KOOSTÖÖ	27

KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ VAJADUS.....	28
KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	29
GRAAFILINE MATERJAL	31
Kaart 1.Olemasolev olukord M 1:500	32
Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	33
Kaart 3. Planeeringu põhikaart M 1:500	34
Kaart 4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500	35
Kaart 5. Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	36
Kaart 6. Illustratiivne joonis.....	37

TELLIJA: TARTU LINN
TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

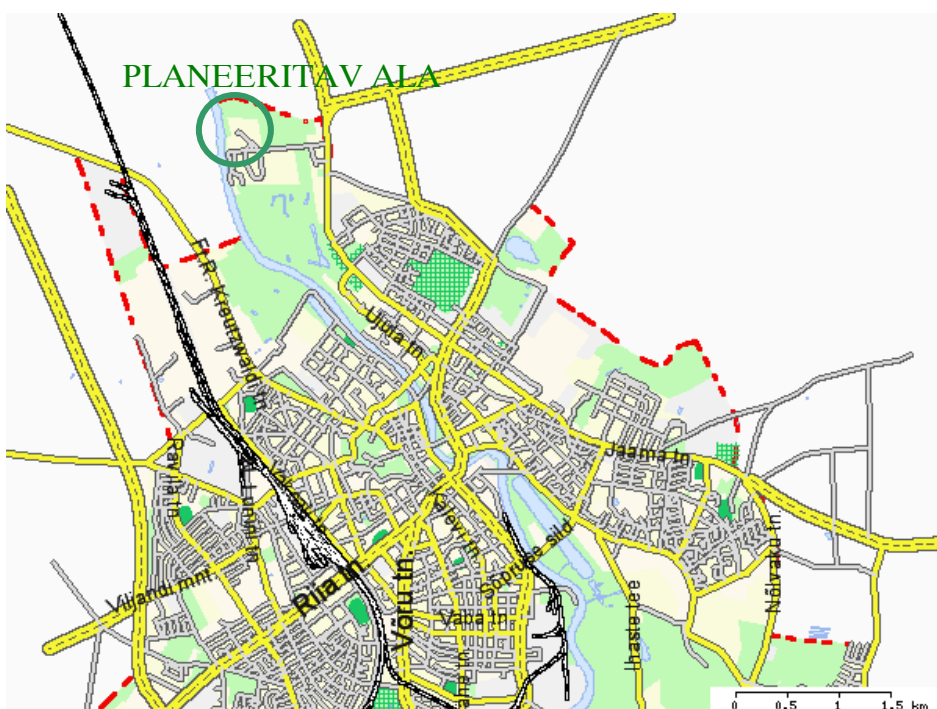
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeritav ala asub Tartu linnas Kvissentali linnaosas. Planeeringuala hõlmab järgmisi krunte:

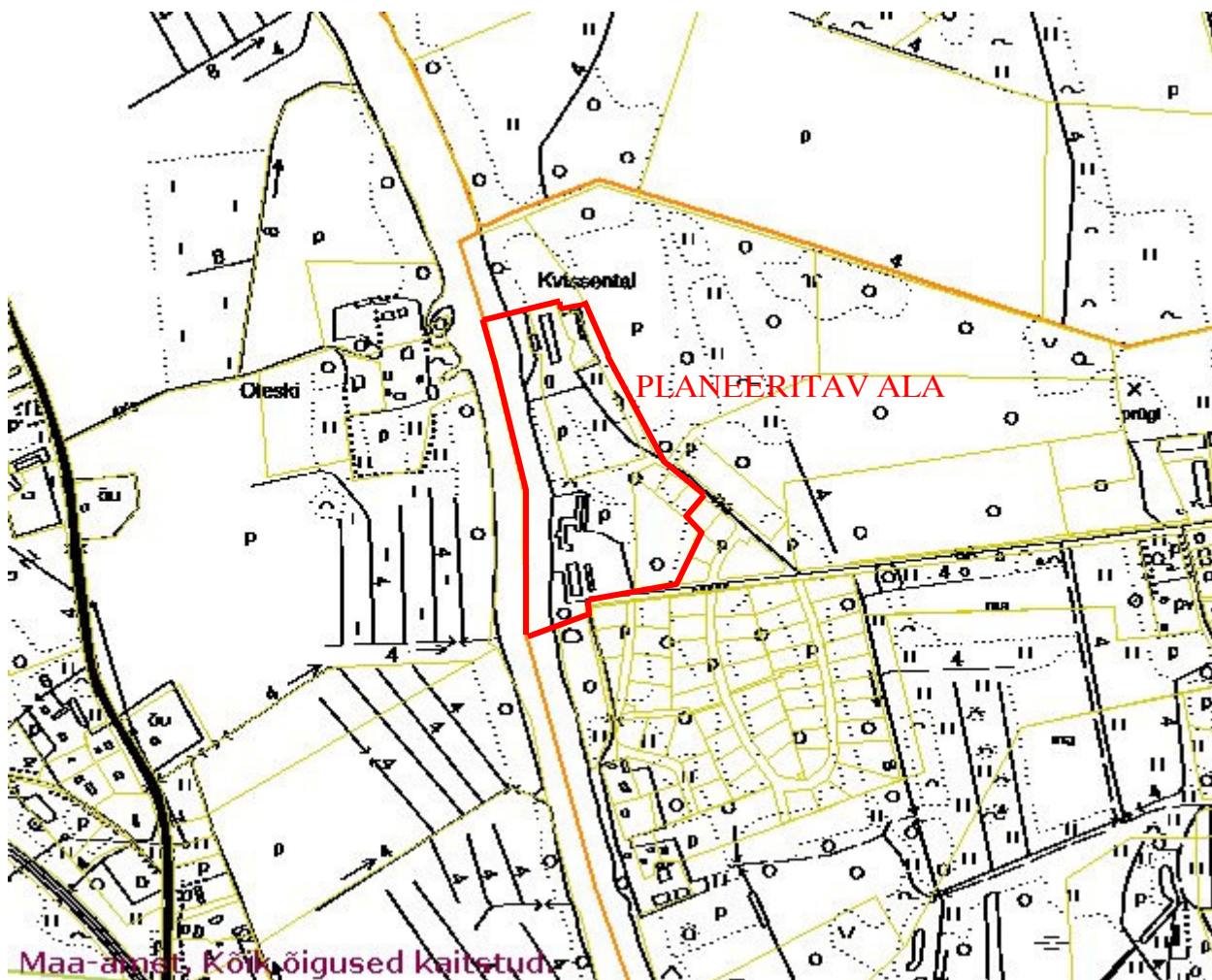
- Kvissentali tee 3 – pindala 2531 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;
- Kvissentali tee 5 – pindala 15051 m²; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;
- Kvissentali tee 7 – pindala 17 167 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;
- Kvissentali tee 9 – pindala 1889 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 27* – pindala 8311 m²; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa.
- Kvissentali tee 25/5* – pindala 1090 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 25/6* – pindala 1036 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 25/7* – pindala 968 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 25T – 4703 m²; planeeringusse haaratud osaliselt; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa.

*Lisatud planeeringualasse Tartu linnavalitsuse 01. aprilli 2008.a. korraldusega nr 379.

Planeeritava ala pindala on ca 8 ha. Planeeritav ala hõlmab ka planeeritavate kruntide lähiümbrust, sh kruntidega külgnevat reformimata riigimaad ning Emajõe akvatooriumi 1/2 jõe ulatuses (vt joonised 1.1.1. ja 1.1.2.).



Joonis 1.1.1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas



Joonis 1.1.2. Situatsiooniskeem M 1: 10 000

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on krundi Kvissentali tee 7 omaniku Enn Pehki ja krundi Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 valdaja Tartu Spordiseltsi "Kalev" 27. oktoobri 2003. a. detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekud ning Tartu linnavalitsuse 11. novembri 2003. a. korraldus detailplaneeringu algatamiseks (korraldus nr. 4073). Antud korraldust on muudetud Tartu linnavalitsuse . aprilli 2008.a. korraldusega nr 379.

Planeeringu eesmärgiks vastavalt lähteülesandele on kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 maa kasutamise sihtotstarvete ja senise ehitusõiguse täpsustamine uute elamute, spordi- ja sildumisrajatiste projekteerimiseks ja püstitamiseks.

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579)
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Tartu Linnavolikogu 22. septembri 1999. a. otsusega nr 358 kehtestatud Kvissentali piirkonna detailplaneering
- Tartu Linnavolikogu 13. veebruari 2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering

Planeeringu koostamisel kasutati alusplaanina OÜ Avek Maa poolt koostatud digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr AM-620/08 „Kvissentali tee 3, 5, 7, 9 ja 27 geodeetiline mõõdistus”). Plaan on koostatud jaanuaris 2008.a.

1.4. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute, planeeringu tellija ja koostaja andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:

1) Tartu Spordiselts „Kalev”
Turu 8, Tartu

2) Enn Pehk
Kvissentali tee 7, Tartu
Tel. 50 50909

Planeeringu tellija:

Tartumaa Omavalitsuste Liit
Riia 15
51010 Tartu

Planeeringu koostaja:

Kristiina Habicht, Terko Veensalu
Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ
Turu 30, 51013 Tartu
Tel. 7 303 735

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus planeeringu koostaja, planeeringu koostamise korraldaja, maaomanike ja ametiasutuste vahel ning muu asjasse puutuv dokumentatsioon on toodud kronoloogilises järjestuses planeeringu lisades.

2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala kuulub Tartu linna Kvissentali linnaosasse, piirnedes lõunast ning kagust olemasoleva väikeelamurajooniga. Ala paikneb praktiliselt linnapiiril, külgnedes põhjaosas looduslike Emajõeäärsete rohumaadega. Ala kontaktvöönd jaguneb seega kaheks väljakujunenud ning erinevaimeliseks osaks: väikeelamupiirkond ning hoonestamata looduskeskkond.

Kehtivas Tartu linna üldplaneeringus on planeeringuala kontaktvööndi peamiseks sihtotstarveteks väikeelamute maa, osaliselt ka üldkasutatavate haljasalade maa ning muu ühiskondlike hoonete maa.

Tartu kesklinnast jääb planeeritav ala linnulennult kirdesse, kuid kuigi paikneb otse Emajõe ääres, pole lähiümbruses võimalik jõge ületada. Lähim linnakeskusesse viiv sild on Kroonuaia sild. Ala piirneb lõunas valgustatud kahe sõidurajaga tänavaga, millelt toimub ligipääs planeeritavale alale ning mis on olulisim piirkonnast välja viiv tänav. Ühendus linnakeskusega on hea. Planeeritavast alast kagus, Pootsmanni tänava ääres asub linnaliinibusside peatus. Viimasel aastakümnel rajatud tänavad kannavad veesõiduga seotud ametite nimesid (Tüürimehe, Kapteni, Pootsmanni).

Planeeritava alaga külgneval väikeelamumaal on hoonetele detailplaneeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon, hooned on kuni kahekorruselised, arhitektuurselt liigendatud; ühtne arhitektuurne joon iseloomustab alast lõunasse jäävaid Emajõega külgnevatel kruntidel paiknevaid elamuid. Sildumiskohtade seisukohalt on planeeringuala Emajõeäärne osa oluline linnaäärse paatide peatumis-, vettelaskmis- ja hoiukohana.

2.2. Maakasutus

Planeeringuala olemasolevate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on järgmised:

- Kvissentali tee 3 – elamumaa
- Kvissentali tee 5 – ühiskondlike ehitiste maa
- Kvissentali tee 7 – elamumaa
- Kvissentali tee 9 – elamumaa

Kvissentali tee 27 – üldkasutatav maa
Kvissentali tee 25/5 – elamumaa
Kvissentali tee 25/6 – elamumaa
Kvissentali tee 25/7 - elamumaa

2.3. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused (tabel 1):

Tabel. 1 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus	Krundi aadress
Emajõe kalda veekaitsevöönd(1)	10 m tavalisest veepiirist	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5
Emajõe kalda ehituskeeluvöönd(2)	50 m tavalisest veepiirist	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5, Kvissentali tee 7
Emajõe kalda piiranguvöönd(3)	100 m tavalisest veepiirist	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5, Kvissentali tee 7, Kvissentali tee 9
Emajõe kallasrada(4)	10 m tavalisest veepiirist ja 2 m suurveeaegsest veepiirist, kui kallasrada on üle ujutatud	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5

(1) Veekogu kalda veekaitsevööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Veeseaduses.

(2) Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258).

(3) Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

(4) Kallasraja mõiste ja kitsenduse sisu on määratletud Veeseaduse §-s 10 RT I 1994, 40, 655) ning Looduskaitseaduse §-s 36 (RT I 2004, 38, 258). Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajale. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Vastavalt Tartumaa Keskkonnateenistuse andmetele ei kuulu planeeringuala üleujutatavate alade nimekirja. Seega lähtuvad kõik veekoguga seotud kitsendused

tavalisest veepiirist (põhikaardile kantud veepiirist). Seadusjärgse kallasraja ulatus kõrgveeseisu ajal on 2m kõrgveepiirist.

Planeeringujoonistele on kantud Emajõe tavaline veepiir ning mõõdistusaegne veepiir. Tavaline veepiir vastab Eesti põhikaardile kantud veepiirile ning vastavad andmed pärinevad Maa-ametist.

Lisaks tabelis 1 toodud looduskaitsele kitsendustele kehtib kõigile planeeringualal paiknevaile elektri õhuliinidele kaitsevöönd 2m liini teljest, elektri maakaablitele kaitsevöönd 1m liini teljest, sideliinidele 2m liini teljest.

2.4. Olemasolevad ehitised

Olemasolevad ehitised planeeringualal on eriilmelised.

Olemasoleva hoonestuse võib välisilmelt jagada nelja gruppi: punastest tellistest 2-3korruselised hooned, tumedast puidust 1-2korruselised hooned, heledad funktsionalistlikud elamud ning hooned, mille välisviimistluses on kasutatud mitmeid erinevaid materjale. Krundil Kvissentali tee 7 paikneb põhimahus kahe-, osaliselt kolmekorruseline punastest tellistest elamu, krundil Kvissentali tee 9 samalaadne tellishoone (elamu). Krundile Kvissentali tee 7 ehitatakse veel üht 2-korruselist tellistest hoonet, mis on hetkel pooleli.

Krundil Kvissentali tee 5 paiknevad kuni 1,5-korruselised tumedaksvärvitud puidust välisviimistlusega hooned, milles tegutseb veemotoklubi. Krundi idaosas paikneb kaarhall. Krundil Kvissentali tee 3 asub 1,5korruseline elamu.

Kruntidel Kvissentali tee 25/5, 25/6 ja 25/7 asuvad olemasolevad või ehitatavad elamud, mille välisilme on määratud kehtestatud detailplaneeringuga.

Mitmel pool planeeritaval alal leidub eriilmelisi puidust kõrvalhooneid.

Keskkonnaohtu kujutavaid ehitisi planeeritaval alal ei ole.

2.5. Reljeef

Planeeringuala reljeef on lauge, languga läände - Emajõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.18...34.90 m.

2.6. Haljastus

Planeeritav ala on suuremalt jaolt lage, kohati kõrgemate rohttaimepuhmastega kaetud heinamaa. Kõrghaljastuse, mis paikneb peamiselt hoonete läheduses ning Emajõe ääres, moodustavad heas tervislikus seisukorras pajuliigid, arukased, saarvahtrad ning harilikud vahtrad. Esineb ka üksikuid suuri harilikke kuuski ning krundil Kvissentali tee 5 paiknevad noored harilikud männid. Planeeringuala kirdeosas paikneb korrastamata, lehtpuuvõsaga kaetud ala. Võsane on ka planeeritava ala edelaosa.

Visuaalsest küljest on kõige vaatamisväärsamad ning kindlasti säilitamist väärivad alal leiduvad okaspuud ning jõeäärsed kauni võraga pajud.

2.7. Emajõe iseloomustus käsitletaval jõelõigul

Emajõe normaalveetasemeks planeeringuala ulatuses on 30.73 m. Maksimaalne veetase on 33.34 m ning minimaalne veetase 29.22 m.

Emajõe laevatatavuse täpsustamiseks vaadeldaval jõelõigul on vajalik geodeetiline kontrollmõõdistamine. Vajadusel tuleb see läbi viia planeeritavate laurite ja väikejuvvahendite paigutus- ja randumisalade projekteerimistööde käigus.

Planeeringu kaardil 1 on toodud Emajõe tavaline veepiir (andmed pärinevad Maaametist Eesti põhikaardilt) ning mõõdistusaegne veepiir. Kitsendused lähtuvad tavalisest veepiirist.

3. PLANEERINGUETTEPANEK

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Ettepanekud planeeritava ala kruntideks jaotamiseks ning olemasolevate krundipiiride muutmiseks on toodud planeeringu põhikaardil.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Nimelt on krundi Kvissentali tee 5 maakasutuse sihtotstarve üldplaneeringus ühiskondlike hoonete maa. Krundi omaniku spordiseltsi Kalev jaoks on osa krundist aga mittevajalik maa, mistõttu krundi lõunapoolses osas (planeeritud krundid Pos 16 ja Pos 17) soovitakse sihtotstarbe muutust. MTÜ Tartu Spordiselts Kalev on oma soovi mittevajaliku maa sihtotstarbe muutmiseks kinnitanud ka kirjas Tartu Linnavalitsusele 31. jaanuarist 2008.a. (vt planeeringu lisad).

Maakasutuse ja kitsenduste kaardil on näidatud kruntide jaotamise vaheetapina moodustatud krundid. Samuti on kaardil toodud maakasutuse koondtabel, kus on näidatud olemasolevate krundite aadressid, nende pindalad ja sihtotstarbed; ajutiselt moodustatavate kruntide andmed; planeeritud kruntide aadressid, maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad.

Pos 2 krundil tehakse ettepanek liita osa krundiga piirnevast reformimata riigimaast (30 m²; vt kaardil 4 ajutine krunt Pos 2B), kuna olemasolev kõrvalhoone ulatub hetkel üle krundipiiri.

Krunt Pos 7 on peale planeeringu kehtestamist ette nähtud liita transpordimaa krundiga Kvissentali tee 25T, mis ulatub osaliselt planeeringualasse.

Krunt Pos 14 moodustatakse 1219 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 5, 98 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 27.

Lisaks on ette nähtud planeeringujärgselt liita Pos 16B, Pos 17B ja Pos 18B vastavalt Kvissentali tee 25/5, Kvissentali tee 25/6 ja Kvissentali tee 25/7 kruntidega.

3.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Krundi ehitusõiguse tabel on toodud planeeringu põhikaardil. Tabelis on antud krundi aadress, krundi pindala, planeeritud maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud kõrgus. Kruntide puhul, kus on tegemist mitme hoonestusala ja hoone planeerimisega, on selguse mõttes hoonetele antud tähised (hoonete tähised on toodud planeeringu põhikaardil).

Planeeritavat hoonet võib ehitada ainult planeeringujoonistel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestusalale on lubatud ka rajatiste ja haljastuse (sh kõrghaljastuse) rajamine. Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on antud planeeringu põhikaardil (vt kaart 3).

Krundil Pos 2 oleva hoone 2A planeeritud 10m² suuruse juurdeehituse (vt kaart 3) puhul on lähtutud algselt hoone juurde kuulunud verandast, mis on käesolevaks hetkeks hävinud.

Hoonete lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- Pos 1 – üksikelamu (11101);
- Pos 2
 - 2A – kolme ja enama korteriga elamud (11220), konverentsihoone (12205), Kunstigalerii (12622);
 - 2B – kahe korteriga elamud (11210), kolme ja enama korteriga elamud (11220), muu teenindushoone (12339);
 - 2C – üksikelamu (11101);
- Pos 3, Pos 15, Pos 19 – kasutusotstarbeid ei määrata;
- Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 13 ja Pos 14 – üksikelamu (11101);
- Pos 7 – muu heitveerajatis (22239), pumbamaja (12746);
- Pos 11 – muu büroo- või administratiivhoone (12209), muu spordihoone (12659);
- Pos 12 – ridaelamu (11221), majapidamisabihoone (kuur, garaaž) (12744);
- Pos 16, Pos 17, Pos 18 – kasutusotstarbeid ei muudeta.

Olemasolevas 2-3korruselises hoones (hoone tähis 2A) krundil Pos 2 kavandatakse lisaks olemasolevale kasutusotstarbele konverentside ja kunstinäituste korraldamise funktsiooni. Planeeritavas uues hoones (hoone tähis 2B) on samuti lubatud korterelamu funktsiooni ning kunstigaleriid, konverentsikeskust teenindava ning nendega seotud teenuseid pakuva hoone kasutusotstarbe kombinatsioon.

Olemasolev kõrvalhoone (hoone tähis 2C) krundil Pos 2 on ette nähtud olemasolevas mahus rekonstrueerida kunstigalerii valvurimajaks/elamuks.

Olemasolev hoonekompleks krundil Pos 11 on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada. Krundile planeeritakse hoonestusalad spordiklubi paadikuuri (hoone tähis 11C) ja paadikuur-remonditöökoja (hoone tähis 11B) ehitamiseks. Krundile Pos 11 planeeritavad ehitised on ette nähtud teenima spordi- ja vaba aja veetmisega ja selle administreerimisega seotud tegevusi ning planeeritud remondihoo tegeleb spordiklubile kuuluvate väikejuvvahendite teenindamisega. Hoone mõõtmed lähtuvad vajadusest hoones läbi viia ka suuremõõtmeliste veeliiklusvahendite remonti ja hoidu. Paadikuur-remonditöökoja hoonestusala uushoonestamisel on kohustuslik likvideerida olemasolev kaarhall.

Pos 2 krundil asuvatele hoonetele 2A ja 2B on ette nähtud suurim lubatud korterite arv vastavalt 8 ja 6 korterit. Pos 12 krundil on hoone suurim lubatud korterite arv 4. Ülejäänud hoonestatavatel kruntidel korterite arvu muudatusi pole ette nähtud.

Pos 11 krundil 11A hoone juurdeehituse lubatud määr veekogu kalda ehituskeeluvööndis on sätestatud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Lubatud juurdeehituse maht on kuni 1/3 olemasoleva hoone kubatuurist. Hoone projekteerimisel tuleb korruste arvu ja ehitusaluse pindala määramisel arvestada antud nõudega (270 m² juurdeehitus on võimalik ühekorruselise juurdeehituse rajamisel). Hoone 11B uushoonestamisel on ette nähtud likvideerida olemasolev kaarhall.

Kruntide Pos 16, Pos 17 ja Pos 18 hooneid ei tohi ümber ehitada tänaval valitsevatest ehitusreeglitest erinevas stiilis. Lähtuda tuleb antud kruntide osas varem kehtestatud planeeringus toodud ehitusõiguse ja arhitektuurinõuetest.

3.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeringus on hoonestusalade paigutusel arvestatud nõudega, et naaberkinnistute hooned ei paikneks üksteisele lähemal kui 8m (VV määrus nr 315 27.okt. 2004). Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoonete tulepüsivusklass on TP 3; samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Ehitiste täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoone või juurdeehituse projekteerimise käigus.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Üldine arhitektuurinõue planeeringualal: planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Keelatud on palkmaja ehitamine. Kasutatavad välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja esinduslikud.

Lisaks üldistele nõuetele määratakse planeeringualale jäävatel kruntidel alljärgnevad lisanõuded:

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi aadress, hoone tähis (kui on)	Lubatud korruselisus	Nõuded välisviimistlusmaterjalidele	Nõuded katusele	Muud nõuded
Pos 2				
2A	Olemasolev	Hoone juurdeehituse materjal peab sobima hoonega.		
2B	Olemasolev	Lubatud materjalid: sindel, puit, tsementkiudplaat, eterniit, betoon. Keelatud on õhekrohv. Hoone seinad ja katus ehitada soovitatavalt ühest materjalist.	Lubatud on viilkatus.	
2C	Max 2	Hoone peab sobima hoonega 2A.	Lubatud on viilkatus kaldega 30...45 kraadi.	
Pos 4	Kohustuslik 2 korrust. Põhimaht peab olema 2-korruselise; 1-korruseliste ja 2-korruseliste mahtude omavaheline kombinatoorika. Ainult 1-korruselise ei ole lubatud.	Õhekrohv-, kivi-, betoonseinad kombineerituna teises toonis puit- või vineerpindadega. Katusekivi, katuseplekk või rullmaterjal. Fassaadi välisviimistluses peavad domineerima heledad materjalid/värvitoonid. Soovitatav välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – kivivoodrit, krohvi, puitu. Värvitoonid peavad olema heledad, pastelsed, naturaalselele materjalidele lähedased. Keelatud on: palkmaja välisviimistlus ja klombitud kivi; võlvid akende ja uste kohal; rõhutatud jämedad ümmargused sambad; erksad värvitoonid fassaadis (näit. plekk katetele iseloomulikud sinine, kollane jne, samuti värvituunid „ultra-“ jne); teisi materjale jäljendavad plastikkatted, kiviimitatsiooniga plekk; klassitsistlikus stiilis arhitektuurielemendid.	Lubatud on viilkatus kaldega 30...45 kraadi, kuid kõik ansambli hoonete kahekordsete hoonemahtude katused sama kaldega. 1-kordsel hooneosal lubatud 0 kraadi kalle fassaadipildis. Määratud on soovituslik katuseharja suund. Hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse ansambli.	Hoonetele on määratud kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslik ühtne tänavapoolse piirdeaia lahendus..
Pos 5				
Pos 6				
Pos 8				
Pos 9				
Pos 10				
Pos 11				
11A	Olemasolev	Kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Juurdeehitus peab sobima hoonega.		
11B	Max 2	Hoone seinad ja katus ehitada soovitatavalt ühest materjalist.	Hoone võib olla viilkatusega, 0-kraadise katusega või kaarkatusega (kaarhall).	Hoone seinad ja katus ehitada soovitatavalt samas värvitoonis. 11B hoonestusala

Krundi aadress, hoone tähis (kui on)	Lubatud korruselisus	Nõuded välisviimistlus- materjalidele	Nõuded katusele	Muud nõuded
				uushoonestamisel on kohustuslik likvideerida olemasolev kaarhall
11C	Max 1	Hoone kujundus peab moodustama ansambli hoonetega 11A ja 11B.		
Pos 12	Max 2	Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima kas hoonega 11A või hoonetega Pos 13 ja Pos 14.		
Pos 13	Mõlemal hoonel peab olema sama korruste arv. Hoone põhimaht 2- korruselise ja kombineeritud 1-korruselise mahuga.	Fassaadi välisviimistluses peavad domineerima heledad materjalid/värvitoonid. Hoone põhimaht valge krohv. Hooned peavad välisviimistluse poolest sarnanema planeeringualast vahetult lõunasse jääva väikeelamurajooni hoonestusega. Soovitavalt kasutada naturaalseid materjale: kivivoodrit, krohvi, puitu. Katuse materjal soovitavalt katusekivi, katuseplekk või rullmaterjal kiltkivipuistel. Keelatud on: palkmaja välisviimistlus ja klombitud kivi; võlvid akende ja uste kohal; rõhutatud jämedad ümmargused sambad; erksad värvitoonid fassaadis (näit. plekk katetele iseloomulikud sinine, kollane jne, samuti värvituunid „ultra-“ jne); teisi materjale jälgendavad plastikkatted, kiviimitatsiooniga plekk; klassitsistlikus stiilis arhitektuurielemendid.	Lubatud on katusekalle 0...3 kraadi.	Tänavapoolsed iluaria piirded metallelementidest metallpostidel sarnaselt Kapteni tänavaga lahendusele; värvitoon helehall
Pos 14				
Pos 16	Arhitektuurnõuded vastavalt varemplaneeritule. Täiendavaid nõudeid ei seata.			
Pos 17				
Pos 18				

3.5. Piirded

Planeeringualal olemasoleva ja planeeritud tänavatega külgnevad rajatavad uued piirded võivad olla kuni 1,2 m kõrgused. Tänavapoolsete piirete materjalina on lubatud

kasutada metallpostidel läbipaistvat metallelementidest aeda. Tänavapoolne piirdeaed on läbipaistev ja avaneb tänavapoolsele iluaiale. Plangu kasutamine on keelatud. Kruntide vaheliste piiretena on ette nähtud kasutada võrkaeda või heki ja võrkaia kombinatsiooni. Jõega piirnevatel krundipiiridel on lubatud kasutada läbipaistvaid piirdeid (võrkaed) ning sealjuures tuleb arvestada, et kallasrada jääks vabaks ja oleks tagatud pääs kallasrajale ning sealt ära (vt ka ptk 3.9). Planeeritud piirete asukohad on toodud kaardil 3.

3.6. Lautrite ja väikejuvvahendite paigutus- ning randumisalad

Kaardil 3 on toodud planeeritavad lautrite ja väikejuvvahendite paigutus- ning randumisalad, mida tohib kasutada väikejuvvahendite aastaringse paigutuselana ning mille piiresse tohib rajada paadisildu ja lautreid. Krundiga Pos 3 piirnev planeeritud lõunapoolne lautrite ja väikejuvvahendite paigutus- ning randumisala mahutab arvestuslikult kuni 50 väikealust, ning põhjapoolne ala kuni 20 väikealust. Väikejuvvahendite paigutus- ja randumisala kasutamiseks tuleb koostada kasutuseeskiri, mis tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga. Kasutuseeskiri peab muuhulgas sätestama paatide hoiukohtade valdamise korraldusliku lahenduse. Planeeritud paadisillad kruntidega Pos 2 ja Pos 11 külgneval alal (ning nendega seotud õigused ja kohustused) kuuluvad vastavalt kruntide Pos 2 ja Pos 11 omandusse.

3.6.1. Hinnang olemasolevatele sildumisrajatistele

Krundiga Pos 11 piirneval Emajõe kaldal planeeringueelselt olemasolevad paadisillad ei ole kasutatavad minimaalsete veeseisude korral. Olemasolevad ujuvad paadisillad on amortiseerunud ning vajavad väljavahetamist.

Krundil Pos 11 paikneb olemasolev betoonplaatidega kaetud slipp veesõidukite vettelaskmiseks. Antud rajatis on heas seisukorras ning võimaldab ka madalate veeseisude korral vette lasta kõikvõimalikke Emajõel liiklevaid väikealuseid (sh kaatrid). Uue slipi rajamise vajadus puudub.

3.6.2. Nõuded projekteeritavatele sildumisrajatistele

Paadisildu on lubatud rajada ainult kaardil 3 toodud lautrite ja väikejuvvahendite paigutus- ning randumisaladesse. Alale on lubatud rajada talveks osaliselt või täielikult eemaldatavaid paadisildu. Arvestades Emajõe suurt kasutuskoormust ja kasutusspetsiifikat (sõudjad-aerutajad) on lubatud rajatistega tõkestada kuni 1/4 jõe laiuselt.

Täpne paadisildade maht ja paigutus, Emajõe kaldajoone muutmise/põhja süvendamise vajadus ja maht ning kalda kindlustamise maht määrata sildumisrajatiste projekteerimise käigus.

Rajatiste ning paadikohtade vetteulatuv osa peab soovitatavalt olema ujuv ning võimaldama paatide turvalise hoiu. Projekteeritavad paadisillad peavad võimaldama paatide sildumist ka minimaalsete veeseisude korral.

Kuna Emajõgi on üldkasutatav veete, tuleb paadisildade ohutuks kasutamiseks rajada reglementeeritud navigatsioonimärgistus ning koostada selleks navigatsioonimärgistuse projekt. Projekt tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Käesoleva planeeringuga nähakse alal ette hooajalise (navigatsiooniperioodi-aegse) ujumärgistuse kasutamine. Eeldatav navigatsiooniperiood Emajõel on 20. aprillist 20. novembrini. Navigatsioonimärgistus peab tagama liiklevate ja peatuvate väikealuste ohutuse.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimustega 23.11.2006 INF/1937. Kruntide Pos 11, Pos 12, Pos 13 ja Pos 14 varustamiseks on planeeritud olemasolevat Kvissentali tee veetorustikku De 160 pikendada Emajõe suunas ning antud trassist on näidatud ühendused kruntidega. Kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 veevarustuseks on planeeritud veetorustik mööda planeeritud uusi tänavaid (vt kaart 5). Selleks tuleb kruntidega Kvissentali tee 25/3, 25/4, 25/5, 25/6 ja 25/7 piirneval tänavalõigul olemasolevat veetorustikku D 63 pikendada mööda planeeritud tänavat. Igale krundile on planeeritud veeühendus tänavatorustikust.

Planeeritud torustike asukohad on näidatud kaardil 5. Torustike asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

3.7.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrje veevõtukaevude baasil, mis on planeeritud tupiktänaava otsa krundil Pos 7 ning krundile Pos 2. Tuletõrje veevõtukaevud peavad olema vastavalt tähistatud ning neile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs. Planeeritud veevõtukaevud ning nende tarnetorustik Emajõest tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele normidele. Juhul kui projekteerimisel ilmneb võimatus kaevu ja/või iseoolset tarnetorustikku nõuetekohaselt lahendada, on ette nähtud kaevud asendada mahutitega, mis tagaksid tulekustutusvee olemasolu 2tunniseks pidevaks kustutamiseks vooluhulgaga 10l/s.

Tulekustutusvesi kruntide Pos 11, Pos 12, Pos 13 ja Pos 14 tarbeks on ette nähtud saada olemasolevast Kapteni tn paiknevast hüdrantist.

3.7.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimustega 23.11.2006 INF/1937 ning läbirääkimistega AS-ga Tartu Veevõrk.

Planeeritud on kaheetapiline lahendus (vt kaart 5), kus 1. etapp arvestab planeeringualal olemasolevate ja planeeritud hoonetega ning kus kruntide Pos 1 ja Pos 2 kanalisatsiooni eesvooluks on olemasolev torustik krundil Pos 2. Planeeringualal olemasolevad kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud likvideerida, v.a. kruntidel Pos 2 ja Pos 4, kus olemasolevast torustikust lähtuv reovesi on ette nähtud krundile Pos 7 planeeritud pumpla kaudu pumbata planeeritud kanalisatsioonitorustikku tupiktänaval.

2. etapp arvestab planeeringualaga külgnevate alade perspektiivse vajadusega ning torustikud on planeeritud uue tänava alla. 2. etapp rakendub arendustegevusel planeeringualast kirdesse jääval maa-alal. 1. etapi rakendamisel tuleb majauhenduste projekteerimise käigus hinnata olemasoleva torustiku seisukorda ja tehnilisi parameetreid. Vajadusel tuleb üle minna 2. etapile. Olemasolevate torustike asendamise vajadus kruntidega Kvissentali tee 25/5, 25/6 ja 25/7 külgneval alal tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt soovitatavatest toru läbimõõtudest.

Planeeringuala lõunapoolsete kruntide kanalisatsiooni eesvooluks on pumpla krundil Kvissentali tee 27.

3.7.4. Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveekanaliseatsiooniks on planeeringualal ette nähtud rajada kraavid/nõvad ja torustikud kaardil 5 toodud asukohtadesse. Sademevesi on ette nähtud suunata Emajõkke ning kaardil 5 on toodud ka soovituslikud kraavide/nõvade/torustike voolusuunad. Kraavide, nõvade ja torustike täpsustatud asukohad ja vajadusel ühe meetodi asendamine teisega (nt nõva asemel toru paigaldamine) tuleb anda edasise projekteerimise käigus lähtuvalt planeeritud tänavate projekteerimisel antud vertikaalplaneerimisele. Tõenäoliselt ei õnnestu sademevett ära juhtida ainult torustike baasil, vaid tuleb rajada ka madalaid murukattega nõvasid või kraave. Sademevee ärajuhtimise süsteemist Emajõkke suubuv vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruses nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” toodud nõuetele. Sademeveenõvade ja -kraavide hooldamisega tegeleb krundi omanik.

3.7.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna tehnilistest tingimustest nr 102320 (vt planeeringu lisad).

Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Kvissentali Kapteni alajaama baasil maa-aluste kaabelliinidega.

Planeeringualal olemasolev 0,4kV õhuliin on ette nähtud likvideerida. Olemasolevad ja planeeritud tarbijad on ette nähtud varustada maakaabelliinidega mööda planeeritud tänavaid. Liitumiskilpide soovituslikud asukohad ning planeeritud maakaablite paigutus on toodud kaardil 5. Elektripaigaldiste täpne asukoht tuleb anda vastava projektiga.

3.7.6. Välisvalgustus

Planeeringuga nähakse ette tänavavalgustuse paigaldamine planeeritud uute tänavate äärde vastavalt kaardile 5. Valgustite elektrikaablite asukohad ning asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga. Planeeringualal kasutatavad valgustid ei tohi pimestada

teel liiklejaid ega tänavaäärsete hoonete elanikke. Valgustite välisilme valikul tuleb lähtuda Kvissentali teel olemasolevatest valgustitest.

Planeeringuala erakruntide siseselt on lubatud kasutada hoonete välisilmega harmoneeruvaid välisvalgusteid. Krundisisesed valgustid ei tohi pimestada külgnevatel tänavatel liiklejaid ega naaberkiinnistute elanikke.

Soovitav on tagada paadisildade valgustatus.

Planeeritud parkimisalade valgustus tuleb lahendada parklate projekteerimise käigus.

3.7.7. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on ette nähtud gaasikütte baasil. Planeeringuala gaasitoide on kavandatud olemasolevate gaasitorustike kaudu mööda Kvissentali tee pikendusena planeeritud tänavaid (vt kaart 5). Planeeringulahendus lähtub koostööst Kvissentali piirkonna gaasiettevõtjaga AS Varmata. Tehnilisi tingimusi planeeringule ei väljastatud.

3.7.8. Sidevarustus

Olemasolev planeeringualal paiknev sideliin on osaliselt ette nähtud likvideerida. Planeeritud uued sidekaablite asukohad on toodud kaardil 5.

3.7.9. Tehnovõrkude vajadus

Planeeritud tänavamaale planeeritud tehnovõrkude orienteeruvad mahud on toodud tabelis 3. Mahud tuleb täpsustada vastava(te) ehitusprojekti(de)ga.

Tabel 3. Tehnovõrkude vajadus

Tehnovõrk	Orienteeruv maht (m)
Kanalisatsioonitoru, sh	
1.etapp ⁽¹⁾	250
2.etapp (eraldi rajatuna)	430
Veetoru	400
0,4kV elektri maakaabel	470
Tänavavalgustuskaabel	550
Gaasitoru	390
Sademeveekraav või -toru	350
Sidekaabel	330

⁽¹⁾ Etapid vt kaart 5.

Planeeringulahendus näeb ette 2 tuletõrje veevõtukaevu paigaldamise.

3.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11 on ligipääs ette nähtud uutelt, planeeringualast kirdesse kavandatud tänavatelt. Planeeringualast

kirdesse planeeritud tänavamaa on ette nähtud koos juba väljaehitatud tänavalõikudega ühendada ühtseks transpordimaa sihtotstarbega krundiks Kvissentali tee 25T. Tänavapunasteks joonteks on valitud alaga piirnevad krundipiirid.

Planeeritud tänavaristlõige on antud vastavalt EVS 843:2003 ning rakendatud on juurdepääsule esitatavaid normmõõtmeid piirkiiruse 50km/h puhul. Tänavaristlõike planeerimisel on arvestatud eelnevalt planeeritud tänavalõiguga, mille jätkuks antud planeeritav tänavalõik on (Kvissentali tee 17 ja 19 kruntide ning lähiala detailplaneering; Artes Terrae OÜ töö nr 44DP04). Planeeritava alale jääval lõigul on tänav planeeritud ühepoolse kaldega, mis on otstarbekas sademeveete ärajuhtimise seisukohalt planeeritud sademeveekraavide/-nõvade suunas.

Kruntide Pos 12, Pos 13 ja Pos 14 juurdepääsuna on ette nähtud kasutada olemasolevat Kvissentali tee lõiku Kvissentali tee 25T planeeringualast lõunas (olemasolevad juurdepääsud kuuluvad säilitamisele). Kvissentali tee 25T tänavalõigule on kaardil 3 toodud asukohta ette nähtud paigaldada liikluskorraldusmärk 552. Umbtee.

Jalakäijate juurdepääs kruntidele on planeeritud sarnaselt mootorsõidukite ligipääsule. Peamised planeeritavad auto- ja jalakäijate liikumissuunad ning juurdepääsude asukohad kruntidele on toodud kaardil 3.

Kruntide Kvissentali tee 27 ja Kvissentali tee 5 vahel on ette nähtud pikendada olemasolevat jalgteed.

Parkimine on kogu planeeringualal ette nähtud lahendada krundisisesele. Planeeritavate parkimiskohtade paigutus ning arv on toodud kaardil 3. Tabelis 5 on toodud planeeritud parkimiskohtade arv kruntide kaupa. Parkimiskohtade hulga arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud Eesti linnade ehitiste parkimismatiividest. Lähtutud on äärelinna normatiivist. Kuna äärelinna puhul on normatiivides tegemist vähima lubatud parkimiskohtade arvuga, on parkimiskohtade arvu mitmel juhul käesolevas planeeringus suurendatud. Järgnevalt kruntide minimaalse parkimiskohtade hulga arvutus kruntide kaupa:

Pos 1

Olemasoleva eramu minimaalne parkimiskohtade arv on 2 kohta.

Pos 2

Olemasolevas elamus on arvestuslikult ette nähtud ca 1/3 brutopinnast kasutada konverentsikeskuse ja näitustehoone/kunstigalerii ning 2/3 korterite otstarbel. Arvutuslikuks korteri suuruseks on valitud >3toaline korter. Äärelinnas on projekteeritava >3toalise korteri parkimismatiiv 1,1 parkimiskohta. Arvestatud on 8 korteri vajadustega ning minimaalne parkimiskohtade arv on seega 8,8.

Konverentsipinna ja kunstigalerii parkimiskohtade arvutusel on lähtutud koolituskeskuse, näituse, muuseumi ning raamatukogu parkimismatiivist 1 parkimiskoht 100 m² hoone suletud brutopinna kohta. Arvestuslikult 700 m² netopinna rakendamisel antud funktsiooniks on minimaalne vajalik parkimiskohtade arv seega 7.

Hoone summaarne minimaalne parkimiskohtade arv on 16.

Planeeritava uue hoone parkimiskohtade arvu tuletamisel on lähtutud samuti kahest planeeritavast hoone kasutusfunktsioonist – korterelamu ning kunstigalerii.

Planeeritud hoone maks. korterite arv on 6. Lähtutud on projekteeritava >3toalise korteri parkimismatemaatikast 1,1 parkimiskohta korterile. Korteri minimaalne parkimiskohtade tarve on seega 6,6 kohta.

Kunstigalerii ja konverentsikeskusega seotud teenuseid pakuva hoone parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud näituse, muuseumi, raamatukogu parkimismatemaatikast 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Antud kasutusfunktsiooni arvestuslikuks brutopinnaks hoones on 135m² ning seega vähim parkimiskohtade arv on 1,4 parkimiskohta. Hoone summaarne minimaalne parkimiskohtade arv on 8 kohta.

Krundile on planeeringuga kokku ette nähtud 29 parkimiskohta.

Pos 3 ja Pos 19

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10

Planeeritud uue elamu parkimismatemaatika on 2 kohta. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt ning parkimiskohad tuleb näidata hoone projekteerimise käigus (võivad olla hoonesisesed).

Pos 11

Veemotoklubi vajalik parkimiskohtade arv on kuni 9. Olemasolev laiendatav kõvakattega ala krundil on ette nähtud suuremõtmeliste paadihaagiste jms võimalikult mugavaks manööverdamiseks ja hoiuks. Ala liigendatus ja parkimiskorraldus tuleb näidata paatide remonditöökoja projekteerimisel.

Pos 12

Planeeritud ridaelamuboksi normatiivne parkimiskohtade arv on 2. Krundil on ette nähtud moodustada 8 parkimiskohta.

Pos 13

Planeeritud uue elamu parkimismatemaatika on 2 kohta. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt ning parkimiskohad tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus (võivad olla hoonesisesed).

Pos 14

Planeeritud uue elamu parkimismatemaatika on 2 kohta. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt ning parkimiskohad tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus (võivad olla hoonesisesed).

Pos 15

Parkimiskohti ei planeerita. Krundi kasutajatel on võimalik kasutada olemasolevat parkimistaskut Kvissentali tee 25T tänavalõigu ääres.

Pos 16

Täiendavaid parkimiskohti ei planeerita. Ette on nähtud kasutada varemplaneeritud lahendust.

Pos 17

Täiendavaid parkimiskohti ei planeerita. Ette on nähtud kasutada varemplaneeritud lahendust.

Pos 18

Täiendavaid parkimiskohti ei planeerita. Ette on nähtud kasutada varemplaneeritud lahendust.

Parkimisalad tuleb edasise projekteerimise käigus liigendada ohutussaarekeste ja (kõrg)haljastusega vähemalt iga 10 parkimiskoha järel. Üle 10-kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb puhastada muda-õlipüüduris, mille asukoht tuleb näidata parkla projekteerimisel.

Krundile Pos 11 kavandatava ulatusliku manööverdusala ümber on selle visuaalseks eraldamiseks ümbrusest ette nähtud rajada kõrghaljastus (vt kaart 3). Olemasolevat parkimisala on planeeritava remondihoone/paadikuuri põhjaküljel ette nähtud vajadusel laiendada eesmärgiga pakkuda manööverdusvõimalust ka remonditöökoda teenindavatele suuremõõtmeliste veeliiklusvahendeid vedavatele haagisveokitele. Planeeritud kõvakattega ala laienduse maht tuleb täpsustada remondihoone ehitusprojekti käigus vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Jõeäärsetel ning vähemkasutatavatel aladel on parkimisalad ette nähtud projekteerida vett läbilaskva katendiga (sõelmed, murukivi vms).

3.9. Avalikud juurdepääsud kallasrajale

Emajõe kallasrada planeeringuala ulatuses on 10m Emajõe tavalisest veepiirist ning 2m kõrgveepiirist. Lähtudes madalast kaldast on kallasraja alguse tinglikuks alampiiriks valitud absoluutkõrgus 32.50m. Krundile Pos 3 planeeritud väikejuvvahendite paigutus ning randumisalad mahus, mis jääb kallasrajale, tuleb kallasraja kasutamise põhimõtted sätestada paadisildade kasutuseeskirjas. Kallasraja kasutuskord peab tagama avaliku ligipääsu kallasrajale ning samas tagama paatide ja paadiliikluse turvalisuse ja paadisildade kasutuse ettenähtud otstarbel. Kallasraja tõkestamine piiretega on keelatud. Kallasraja sulgemine krundiga Pos 11 külgneval lõigul on lubatav vaid võistluste ajaks ning suggemiseks on vajalik taotleda luba Tartu Linnavalitsuse vastavalt struktuuriüksuselt.

3.10. Suplusala

Tulenevalt käesoleva planeeringu eskiislahenduse avaliku arutelu tulemustest on planeeringu käigus vajalik anda supluskoha kavandamise võimalus krundi Pos 3 osas. Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kirjas planeeringu koostajale 22.07.2008 nr 9-1.3/DP-03-090 (vt planeeringu lisad) kirjutatakse ette, et supluskoha planeerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 03.04.2008. a. määrusega nr 74 "Nõuded supelrannale ja suplusveele". Suluskoha projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada antud määruse § 3 toodud nõuetega. Suplusala peab suplejate ohutuse tagamiseks olema muust veealast eraldatud ja vastavalt tähistatud.

3.11. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala soovituslik vertikaalplaneerimine on toodud kaardil 3. Antud on põhiliste sõlmpunktide soovituslikud absoluutkõrgused.

Täpne kruntide vertikaalplaneering tuleb anda hoonete projekteerimise käigus vastavalt hoone tegelikule paigutusele krundil. Kruntide Pos 2, Pos 4 ja Pos 8 uus reljeef peab sujuvalt üle minema Emajõeäärsele alale; pinnase sidumine olemasoleva Emajõeäärse reljeefiga peab olema saavutatud erakrundi piires (pinnast ei ole lubatud paigutada krundile Pos 3).

Paadisildade rajamisega seotud Emajõe kaldajoone muutmise vajadus ning võimalik Emajõe põhja puhastamine/süvendamine ja sellega seotud jõepõhja ja kallaste vertikaalplaneering tuleb anda paadisildade projekteerimise käigus.

Tänavate projekteerimisel tuleb anda ka külgnevate alade vertikaalplaneering ning sellest tulenevalt sobivaim sademevete ärajuhtimise moodus (nõva, kraav, torustik).

3.12. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Olemasolevad puud planeeringualal tuleb võimalusel säilitada. Likvideerida tuleb võsa planeeringuala lõuna- ning idaosas. Planeeringuga tehakse ettepanek istutada puud planeeritava tänava äärde ning krundile Pos 11 olemasoleva ning laiendatava parkimisala äärde. Säilitatav, likvideeritav ning planeeritud kõrghaljastus on näidatud kaardil 3.

Olemasolevatele ega planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat tegevusluba või litsentsi omava ettevõttega. Planeeringualale jäävatest üle 10-kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb puhastada õlipüüdurites. Muda-õlipüüdurite asukohad tuleb anda parklate projekteerimisel.

Planeeritud sanitaarkaitsevööndit nõudvad ehitised tuleb projekteerida arvestades vastavaid keskkonnakaitsenõudeid.

Emajõe kallas tuleb vajaduse kindlustada planeeritavate lautrite ja väikejuvvahendite paigutusmaa piires paadisildadega piirneval kaldalõigul kivimadratsiga (kividega täidetud võrguga). Kaldakindlustuse maht tuleb anda edasise projekteerimise käigus vastavalt täpsele Emajõe kalda profiilile.

Väljaspool planeeritavate lautrite ja väikejuvvahendite paigutusmaad kalda kindlustamise vajadus puudub. Samuti puudub otsene Emajõe kaldajoone muutmise vajadus. Paadisildade rajamisel ja paigaldamisel tuleb arvestada olemasoleva veepiiriga ning võimalikud kaldajoone muutused kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega. Emajõe põhja süvendamise vajadus ja maht tuleb anda paadisildade projekteerimise käigus. Krundiga Pos 11 külgnevale Emajõealõigule planeeritud paadisildadele on koostatud keskkonnamõtjude hindamine (Järvet, A., Pajula, R., Emajõe-Peipsi veete sildumisrajatiste keti ettevalmistavad tööd 2006).

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi Tartumaa Keskkonnateenistuse ekspertarvamusele (nende kirjas MTÜ Spordiseltsile Kalev 07.10.2008 nr 41-11-1/13495-8; vt planeeringu lisad) ulatub planeeringualale mitme nahkhiireliigi lennuala ja suvine varjepaik. Kirjas toodud seisukohad nahkhiirte kaitseks planeeringualal on järgmised:

Nii palju kui võimalik säilitada jõeäärseid õõnes ja pragudega lehtpuud (eriti remmelgad) ning puud, mis on vajunud Emajõe kohale. Seega tuleb krundiga Pos 12 külgneval alal paadisildade projekteerimisel ja kallasraja läbitavuse tagamise eesmärgil käsitleda iga eemaldatavat puud eraldi ning määrata säilitamise vajadus/ likvideerimise võimalikkus täiendavalt.

Puid tuleks raiuda talvel, et vältida avastamata suvistes varjepaikades olevate isendite häirimist ja hävitamist.

Hoonete laudvooderdise vahetamise töid ei tohi teha 01. juunist 31. juulini, et vältida võimalike poegimiskolooniate häirimist ja hukkumist. Eriti tähelepanelik peaks olema hoonete puhul, mis jäävad nahkhiirte lennualale ja suvisesse varjepaika: Pos 2, hoone 2C, hoone 11A, Pos 12 mõlemad hooned (hoonete ja Pos numbrid käesolevas planeeringulahenduses osaliselt kirjas toodust erinevad).

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- autode parkimine on lahendatud hoonete vahetus läheduses;
- planeeritavale uutele tänavatele on osaliselt kavandatud tänavavalgustus
- läbipaistvate ja maksimaalselt 1,2 m kõrguste piirete kasutamine, mis võimaldab hea nähtavuse
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- Paadisildadele pääsude, paatide jm lukustamine.

3.14. Servituudid ja kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused on toodud peatükis 2.1.3.

Planeeringuga seatavate kitsenduste ulatused on toodud tabelis 5 ning servituutide vajadus on toodud tabelis 4.

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 02.12.08 korraldusele tuleb täpsustada Pos 11 asuva Tartu Jahtklubi hoone omaniku soov kapitaalremondi projektis nr 263-80 näidatud vaateplatvormi väljaehitamise osas ning vastava soovi korral leppida pärast maade kandmist kinnistusraamatusse kokku üleehitamist võimaldava servituudi seadmises.

Tabel 4. Planeeritud kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
0,4kV elektriliini kaitsevöönd ⁽¹⁾	1 m liini teljest
Kraavi veekaitsevöönd ⁽²⁾	1 m kraavi pervest
Reoveepumpla kuja ⁽³⁾	20 m rajatise välispiirist

⁽¹⁾ Elektriliini kaitsevöönd on määratud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ (RT 2002, 58, 366).

⁽²⁾ Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

⁽³⁾ Reoveepuhasti ja pumpla kuja määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruses nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded“ kehtestatud nõuetest.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus⁽¹⁾

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/institutsioon
Pos 1	Juurdepääsuservituut	Pos 2
Pos 1	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus (elektri- ja sidekaabli ning gaasitrassi rajamiseks läbi kinnisasja)	Pos 2
Pos 2	Juurdepääsuservituut	Pos 1
Pos 2	Veejuhtimisservituut (reovee juhtimiseks läbi kinnisasja)	Pos 1
Pos 3	Olemasoleva terrassi üleehitamist võimaldav servituut	Pos 11
Pos 4	Veejuhtimisservituut (reovee juhtimiseks läbi kinnisasja)	Pos 1, Pos 2
Pos 2, Pos 4, Pos 8, Pos 12	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus (vajadus säilib kuni olemasolevate 0,4kV õhuliinide likvideerimiseni)	Elektriliini haldaja
Pos 12	Veejuhtimisservituut (vee ning reovee juhtimiseks läbi kinnisasja)	Pos 11
Pos 12	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus (elektri- ja sidekaabli ning gaasitrassi rajamiseks läbi kinnisasja)	Pos 11

⁽¹⁾Servituudi tekkimine toimub vastavalt Asjaõigusseadusele. Planeeringus on määratud servituudi vajadus ning servituut on näidatud vastava kitsenduse (nt tehnovõrgu kaitsevöönd) ulatuses.

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud varjatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise/rajamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.16. Planeeringu rakendamine

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Krundi Pos 11 idapoolse hoonestusala (hoone tähis 11B) uushoonestamine on lubatud alles peale olemasoleva kaarhalli likvideerimist.

Ehitise kasutusloa saamiseks on eelduseks väljaehitatud tehnovõrgud ja -rajatised ning kinnistule juurdepääs.

Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist. Erakrundisisesed tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega. Tänavavalgustus ja sademeveekanaliseerimine rajatakse kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppel. Planeeringus näidatud kõrghaljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Planeeritava tänava rajamine ning krundipiiride korrigeerimine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomanike ja kohaliku omavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Maa-ala arendaja kohustub uue tänava välja ehitama seoses kruntide Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 hoonestamisega järgnevalt:

1. etapp – säilib olemasolev juurdepääsutee kruntidele Pos 1 ja Pos 2 läbi planeeritud kruntide Pos 5, Pos 6 ja Pos 10. Vajalik on juurdepääsuservituut krundi Pos 1 ja Pos 2 kasuks.
2. etapp – enne kruntide Pos 5, Pos 6 ja Pos 10 hoonestamist peab olema välja ehitatud uus tänav koos vajalike kommunikatsioonidega kruntidele Pos 1 ja Pos 2. Kruntide Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 arendaja peab tagama juurdepääsu krundile Pos 1.

Enne kruntide Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 hoonestamist peab vastavate kruntide osas vajalikus mahus olema välja ehitatud planeeritud tupiktänav koos kommunikatsioonidega.

Planeeritud lautrite ja väikeujuvvahendite paigutus- ja randumisaladele rajatavate paadisildade jaoks tuleb koostada vastav ehitusprojekt ning paadisildade kasutuseeskiri.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

TELLIJA: TARTU LINN
TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

KOOSKÕLASTUSED / KOOSTÖÖ

KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ VAJADUS

Käesoleva detailplaneeringu kooskõlastuste vajadus on toodud Tartu Linnavalitsuse 11. novembri 2003.a. korralduse nr 4073 lisas (Kruuntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 ning nende lähiala detailplaneeringu lähteülesanne; vt planeeringu lisad).

Antud dokumendi kohaselt vajab planeering kooskõlastamist järgnevate institutsioonidega:

Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond

Tartu Tervisekaitsetalitus

Veeteede Amet

Tartumaa Keskkonnateenistus

Tartumaa Päästeteenistus

Vajalik on ka koostöö planeeringualal paiknevate tehnovõrkude valdajatega:

AS Eesti Energia

AS Tartu Veevärk

Elion Ettevõtted AS

AS Varmata

Tartu Maavanema korraldusel on vajalik planeering kooskõlastada ka Maa-Ametiga.

KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTITUTSIOON	KOOSKÕLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond			
Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond			
Tartu Tervisekaitsetalitus	Andrei Smirnov direktori asetäitja	-	Eraldi lehel. Vt kõide Planeeringu lisad
Veeteede Amet	Taivo Kivimäe Hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja asetäitja	Vastavalt kirjale 18.07.2008 nr 6-1-3/1967	Eraldi lehel. Vt kõide Planeeringu lisad
Tartumaa Keskkonnateenistus	Jalmar Mandel juhataja	Vastavalt kirjale 07.10.2008 nr 41-11-1/13495-8	Eraldi lehel. Vt kõide Planeeringu lisad
Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo	Pjotr Vorobjov peainspektor	-	Kaart 3, 4*
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Enn Kitsnik juhtivspetsialist Tartu piirkond	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Toide planeerida Kapteni alajaama 0,4kV jaotlast	Kaart 5
AS Tartu Veevärk	Peeter Pindma arendusjuht	Torustike täpne lahendus antakse tööprojektidega	Kaart 5
Elion Ettevõtted AS	Valdur Lints sideliiniinsener	Võtta Elioni tehnilised tingimused. Pos 1-Pos 10 puudub sideliitumispunkti ühendus Elioni sidevõrku, lahendatakse tööprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Kaart 5
AS Varmata	Rein Kroon gaasivõrgu ettevõtja	1. Torustike asukohad Pos 1-10 lahendatakse tööprojektiga vastavalt AS Varmata tehnilistele tingimustele. 2. Pos 1-10 liitumispunkti asukoht täpsustatakse tööprojektiga vastavalt soovitud tarbimisvõimsusele.	Kaart 5
Maa-Amet			

* - kaart asub Lisade kaustas

Planeeritava maa-ala kinnisasjade omanike kooskõlastused vt eraldi lehel (vt köide Planeeringu lisad). Antud tabelis puudub Kvissentali tee 3 kaasomaniku Mart Aroldi allkiri ning Kvissentali tee 9 omaniku Anžeelika Raud'i allkiri. Antud maaomanike seisukoha saamiseks pöördus planeeringu koostaja nende poole tähitud kirjaga (vt planeeringu lisad), kus anti vastamiseks teatud ajaperiood ning märgiti, et kui antud ajaperioodi jooksul seisukohta ei laeku, käsitletakse seda nõusolekuna planeeringulahendusega. Laekus seisukoht Kvissentali tee 9 omanikult ning planeeringut on vastavalt antud seisukohale korrigeeritud. Kuna Kvissentali tee 3 kaasomaniku seisukohta ei laekunud etteantud ajaperioodi jooksul, loetakse seda nõusolekuks planeeringulahendusega.

TELLIJA: TARTU LINN
TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

GRAAFILINE MATERJAL