



TARTU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

31.01.2006 nr 184

**Tartu Linnavalitsuse 26. aprilli 2001. a korralduse nr 1887 "Kvissentali tee 16 ja Kvissentali põik 2 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine" kehtetuks tunnistamine ning Kvissentali tee 16 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine.**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Pelle Kask'i 19. detsembri 2005. a detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 26. aprilli 2001. a korraldus nr 1887 "Kvissentali tee 16 ja Kvissentali põik 2 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine".
2. Algatada Kvissentali tee 16 krundi detailplaneeringu koostamine.
3. Kinnitada Kvissentali tee 16 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
4. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Friis Kinnisvara OÜ esindaja Pelle Kask'iga detailplaneeringu koostamise kohta.
5. Korraldus jõustub 01. veebruarist 2006. a.

  
Laine Jänes  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Kvissentali tee 16 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-124-2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

Ülesande koostamise aluseks on Friis Kinnisvara OÜ esindaja Pelle Kask'i 19. detsembri 2005 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

#### 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine väikeelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 4,5 ha.

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

**Kvissentali tee 16** - kinnistu nr 2305 - krundi omanik: OÜ Hagis HGS; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa; krundi pindala: 37048 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

#### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavalitsuse 06. septembri 2005 korraldusega nr 1358 määratud PTR-05-080.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel.

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

##### Planeeringuga esitada:

##### 4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- dendrooloogiline hinnang kõrghaljastuse kohta;
- võimalikud ajutise üleujutusega alad ning olemasoleva kuivendusvõrgu töötamise põhimõtted;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed sh kõik üle 15 cm tüvejämedusega puud.

##### 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kavandatavate tehnovõrkude (sh kuivendus) sidumine naaberaladel oleva ja kavandatud tehnovõrguga (sh kuivendus);
- perspektiivne Ujula tn maa-ala;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja planeeringujärgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa (üksikelamud ja kuni nelja korteriga korterelamud), üldmaa, transpordimaa;

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed;
- korterelamute puhul anda suurim lubatud korterite arv;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: üks hoone krundil;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga põhimõttel, kus korterelamu krundi täisehitus ei tohi ületada 20% ja ühepereelamu krundi täisehitus 25%;

4.4.4 hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: määrata planeeringuga.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega,

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt EVS 843-2003 "Linnatänavad" ja p. 3.2 nimetatud korralduse alusel koostatud tööle:

4.6.1 perspektiivse Ujula tn ja kavandatava juurdepääsutäna maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 kavandatavate tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus, mänguväljakud;

4.7.3 kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5 kompaktsed haljastatud alad krundil ja kogu planeeringualal tervikuna ei tohi olla väiksemad, kui kõvakattega alad;

4.7.6 näha ette alad, kus kõvakatte asemel kasutada sõelmeid vmt;

4.7.7 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine arvestades Suur-Emajõe kõrgveeseisuga, sademevee ärajuhtimine jmt), kuivendamise põhimõtted ja kuivenduskraavide parameetrid.

4.8 Ehitistevahelised kujud: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline asukoht ja lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnoõrguga liitumiseni või eesvooluni;

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7 tehovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehovõrkude maht meetrites).

4.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Vajadus puudub.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

Arhitektuur peab olema ühtne, kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav;

- lubatud korruselisus: kaks;
- katusekalded: 0-15; võib määrata harja suuna vastavalt planeeringukontseptsioonile
- katusekatte materjalid: kaldkatuse puhul määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga; plekk välisviimistlusena keelatud. Võimalik ühtse arhitektuurse kontseptsiooni raames viimistluskontseptsiooni väljapakumine.
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Kvissentali tee ja planeeritava tänava suhtes;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

4.15 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine. Vajadus puudub.

4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.17 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

4.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

**Märkus:** Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

## **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised**

5.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2 Olemasolev olukord vastavalt p 4.1, M 1:500;

5.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2 M 1: 2000;

5.4 Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.13, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14 ja 4.17, M 1:500;

5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9, M 1:500;

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine**

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.



Jüri Mölder  
Linnasekretär

185

# Kvissentali tee 16 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

