

Töö nr: 70/18
Asukoht: Tartu linn, Kvissentali tee 15

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Kalviter OÜ

Tartu 2018-2020

SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	5
5 PLANEERIMISE LAHENDUS	6
5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	6
5.2 Kruntide ehitusõigus.....	7
5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine.....	8
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
5.6 Ehitistevahelised kujad.....	11
5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	17
5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	18
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
6 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	22

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:1000

Joonis 4-Põhijoonis , M 1:1000

Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:1000

Joonis 6-Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 7 -Planeeritud tänavate ristlõiked

Joonis 8-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008.a korraldus nr 1319 "Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lepingu sõlmimine." Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi Kvissentali tee 15 krundi jagamiseks, kruntide Kvissentali tee 1 ja 1a liitmiseks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguste määramiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 14.septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoBaltica poolt 22.04.2019 koostatud geodeetiline alusplaan töö nr GEO-19-12 (kõrgussüsteem EH2000). Geoalust on täiendatud MTR Halduse OÜ tööga nr T171-16 "Jõhvi ja Jõgeva mnt ristmiku tänavavalgustuse ristmiku liitumise teostusjoonisega".

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurus on ca 6,5 ha, millel asub kolm krunti (Kvissentali tee 1, 1a ja Kvissentali tee 15).

Planeeringuala piirneb lõunast Kvissentali teega, idast Jõhvi-Tartu-Valga tee nr 3 riigi põhimaanteega, põhjast Tartu valla territooriumile jääva Pille maaüksusega ning läänest Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 11 krunt ning Lootsi tänava elamupiirkonnaga.

Osaliselt jäävad planeeringualale Jõhvi-Tartu-Valga riigi maantee, tänav nimega Kvissentali tee ning Kvissentali tee T13 ja T11 krunt. Planeeringuala reljeef on väga mitmekülgne. Selle absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.00 – 46.20 ja maa-ala on üldise langusega lääne (Emajõe) suunas.

Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a krundid on hoonestatud, krundid on haljastatud üksikute puudega (harilik saar, arukask, vanad viljapuud). Kvissentali tee 15 krunt on hoonestamata ja osaliselt võsastunud jäätmaa. Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 11 kruntidel asub tihe kaasik.

Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses ei esine kaitsealuseid objekte ega kaitstavate liikide elupaiku.

Kvissentali tee on asfalteeritud ning valgustatud kõnni-ja sõiduteega tänav.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1



(allikas: maa-ameti fotoladu. www.maaamet.ee)

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Kvissentali tee 15	Riigimaantee nr 3	50m teekatte servast
	Riigimaantee nr 2220	30m teekatte servast
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	3m
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaablit
Kvissentali tee 1	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini

	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Vee-ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m, süg alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
Kvissentali tee 1a	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku

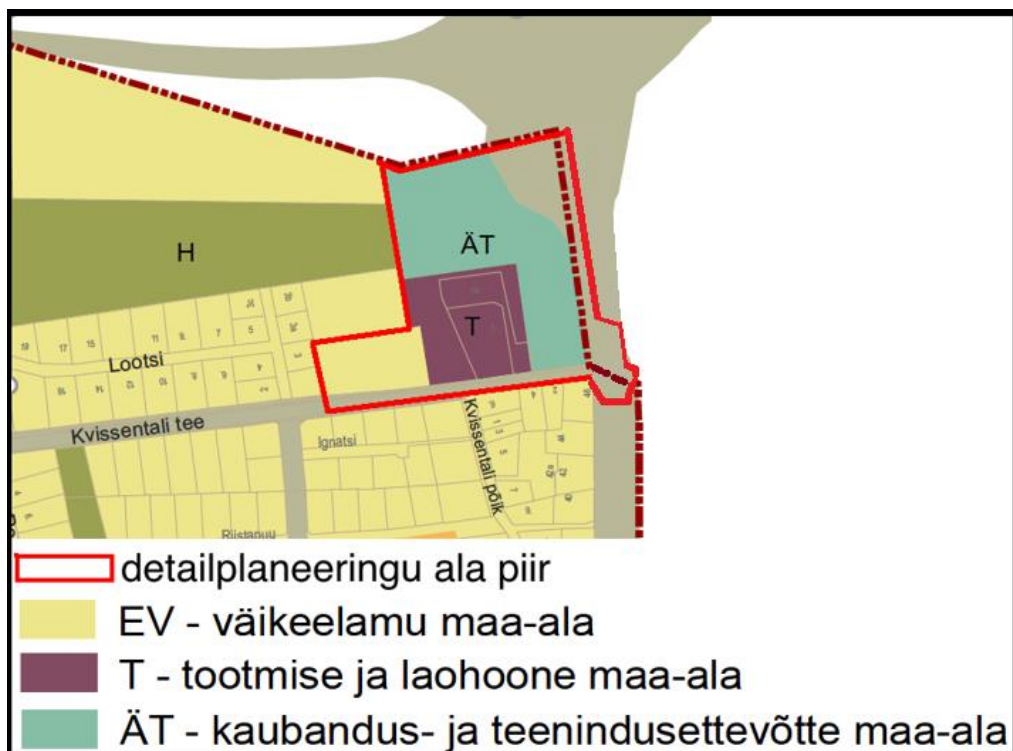
Andmete allikas: www.maaamet.ee

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule asub Kvissentali tee 15 kinnistu alal, mille juhtfunktsiooniks on kaubandus-ja teenindusettevõtte maa, tootmise ja laohoone maa ning kinnistu edela osas väikeelamu maa-ala. Kvissentali tee 1 ja 1a kinnistud asuvad tootmise ja laohoone maa-alal.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringuala lõuna servas asuv Kvissentali tee on käesoleval ajal ainukeseks juurdepääsu võimaluseks nn Kvissentali elamurajooni püstitatud ca 100-le ühe- ja kahepereelamule. Hooned on kahekorruselised ja modernse arhitektuuriga, mille välisviimistluses on kasutatud naturaalseid materjale. Hoonete katused on valdavalt 0 - 15° ja ehitatud ühepoolse kaldega. Planeeringualast lõunas (Kvissentali tee ja Aruküla tee ristumiskohas) asub pisut vanem (rajatud 1960-ndatel aastatel) 15 krundist koosnev elamugrupp, millel puudub ühtne arhitektuurne kontseptsioon.

Planeeringu koostamisel on arvestatud linnaehituslikke seoseid, Jõhvi-Tartu-Valga E3 riigi põhimaantee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandatavat Tartu põhjapoolset ringteed (eesmärgiks Jõhvi-Tartu-Valga tee nr 3 maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega).

Detailplaneeringualast lääne pool on välja kujunenud uuselamute piirkond. Planeeritavad tootmis- ja teenindushooned võimaldavad tõsta piirkonna elukvaliteeti pakkudes võimalikke teenuseid, mis võivad olla piirkonna elanikele vajalikud ja on neile lähemal.

Elamumaa funktsiooniga krundid (Pos 1- Pos 4) on planeeritud Kvissentali tee 15 krundi edela ossa, mis on jätkuks olemasolevatele elamumaa kruntidele.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Kvissentali tee“ asub Aruküla tee ääres ca 40m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse planeeringu alasse jäävate Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a ja Kvissentali tee 15 kruntide piire. Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a ja osa Kvissentali tee 15 krundist on ettenähtud moodustada üks krunt (Pos 5) aadressiga Kvissentali tee 1.

Kvissentali tee 15 krundi jagamise teel moodustatakse :

4 elamumaa krunti (Pos 1 – Pos 4);

3 ärimaa sihtotstarbega krunti (Pos 6, 7 ja 9),

1 transpordimaa krunt (Pos 8) Kvissentali tee 15 krundi põhjanurka Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks;

2 transpordimaa krundi (Pos 10,11) kruntide teenindamiseks.

Kruntide planeerimisel on arvestatud Lootsi tn 1 krundi piiridega ja seoses sellega moodustatakse transpordimaa (Pos 12), mis perspektiivsena liidetakse vajadusel Kvissentali tee T11 ja T13 kruntidega.

Moodustatavate kruntide piire ja pindalaid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus mõõdistamistulemustel täpsustada.

Moodustatavad kruntide piirid ja pindalad on kujutatud *joonisel 6*.

5.2 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeeritavatele kruntidele on lubatud püstitada ja rajada järgmiste kasutamise otstarvetega hooneid:

Pos 1 – Pos 4 on lubatud:

11101 - üksikelamu

11210 – kahe korteriga elamud.

Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 on lubatud:

12130 – toitlustushooned;

12200 – büroohooned;

12300 – kaubandus- ja teenindushooned.

Pos 5 on lubatud:

12515 – ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone;

12516 – kergetööstuse hoone;

12518 – masina- ja seadmetööstuse hoone;

12529- muu laohoone.

Pos 8, 10, 11, 12 hoonete püstitamiseks ehitusõigust ei määrata.

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalad on antud suuremana kui suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonele huvitavama arhitektuuri leidmiseks ja hoonete paigutamiseks vastavalt vajadustele.

Uushoonestusalad ja olemasoleva hoone laiendamiseks ette nähtud alad on seotud mõõtketiga kruntide piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud "Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tänava ringristmiku ja Astelpaju tänava tööprojekt nr 322/13", E.Jahhu Projektbüroo tööd.

Planeeringuala sisesed tänavad Pos 10 ja 11 on kavandatud kogu ulatuses kahesuunalise autoliiklusega, jalgteedega ning tänavavalgustusega. Pos 11 kavandamisel on jäetud võimalus tee jätkamiseks Kvissentali tee 11 krundile juurdepääsu tagamiseks.

Detailplaneering kajastab tänavalgustuse maakaabelliini paiknemist, tänava valgustite täpsed asukohad ning lahendus antakse tänava projektidega.

Pos 8 on planeeritud riigimaantee koosseisu. Kruntidele kavandatud parklad tuleb katta kõvakattega. Parklad lahendada koos haljastusega. Teemaa laiused on ära toodud joonisel 4.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Pos 6 ja Pos 7 kruntidele on kavandatud ühine manööverdusala. Pos 9 on lubatud vajadusel majandushoovi rajamine hoonestusala vähendamise arvelt projekteeritava hoone ja riigimaantee poolse krundipiiri vahelisele alale või krundi põhjapoolsesse külge. Suuremate äripindade ja ühiskondlike hoonete jaoks näha projekteerimisel ette jalgrattahoidja (jalgratast peab saama jalgrattaraamiga jalgrattahoidja külge mugavalt lukustada) hoone sissepääsu läheduses. Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis

lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna üldplaneeringust.

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse omal krundil.

Pos 1 – Pos 4 lahendatakse parkimine projekteerimise staadiumis vastavalt hoone paiknemisele. Lubatud on parkimist lahendada hoone mahus. Elamute projekteerimisel tuleb näha ette igale elamule panipaik (jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamiseks), mis on hea ja mugava juurdepääsuga õuest.

Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes rajatavate uute hoonete ja laiendatavate hoonete suletud brutopinna täpsetest suurustest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti. Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega.

Jalgrataste hoiukohad lahendatakse hoone mahus hoiuruumides ja hooneväliselt.

Parkimiskohtade näitlik arvutus

Tabel 2

Pos nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismatšiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismatšiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (hoonete sees ja hoonete välised kohad koos)
Pos 1-4	Eramu või	500m ²	3 kohta	-
	kaksikelamu (st kaks kuni 3-toalist korterit)	500m ²	1,7 kohta korteri kohta	-
	Kokku:	500m ²	Normatiivne- 3-3,4 planeeritud- eramu 3 kaksikelamu 4	-
Pos 5	Tööstusettevõtte ja ladu (olemasolev)	3772m ²	1/90- 41,91kohta	1/200- 18,8kohta

	Kokku:	3772m ²	Normatiivne-41,91 planeeritud-42	Normatiivne-18,8 planeeritud- 19
Pos 6	Restoran, kohvik	40 m ²	1/80- 0,5 kohta	1/50- 0,8 kohta
	Asutused	3040m ²	1/40- 76 kohta	1/100- 30,4 kohta
	Kauplused	120m ²	1/30- 4 kohta	1/50- 2,4 kohta
	Kokku:	3200m ²	Normatiivne-80,5 planeeritud- 80	Normatiivne-33,6 planeeritud- 34
Pos 7	Asutused	3310m ²	1/40- 82,7 kohta	1/100- 1,9 kohta
	Kauplused	90m ²	1/30- 3 kohta	1/50- 23,2 kohta
	Kokku:	3400m ²	Normatiivne-62,7 planeeritud- 64	Normatiivne-34,9 planeeritud- 35
Pos 9	Asutused	300m ²	1/40- 7,5 kohta	1/100- 3 kohta
	Kauplused	2784m ²	1/30- 92,8 kohta	1/50- 55,6 kohta
	Kokku:	3084m ²	Normatiivne-100,3 planeeritud- 101	Normatiivne-58,6 planeeritud- 59
	Planeeringualal kokku:		Planeeritud parkimiskohti sõidukitele: 245	Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: 128

Märkus: Tabel kajastab standardi kohast parkimisarvutust ühe võimaliku näitena toodud ehitiste kasutamise otstarvete jaotuse puhul.

Jalgrataste parkimiskohad võivad asuda osaliselt hoonete mahus, varikatuste vms all.

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada, tingimusel et joonisel 4 näidatud haljastuse osakaal ei vähene.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Olemasolev kõrghaljastus, mis jäävad ette taristu ja hoonete rajamiseks likvideeritakse.

Planeeringus näidatud uue haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Kõrghaljastada tuleb vähemalt 10% kruntidest.

Planeeringuga on antud haljastuse ja heakorra põhimõtted (vt joonis 4). Kõikidel kruntidel tuleb hoonestamata ja kõvakatteta alad haljastada. Pos 5 lääne küljele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, mis eraldab kavandatava äri- ja tootmistaad elamumaast. Pos 10 tänav on ette nähtud kujundada alleena.

Planeeritavate piirete lubatud kõrgus on 1,2 - 1,6 meetrit. Piirded peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus.

Väljaspool rajatavaid teid, platse ja hooned jäävate olemasolevate üksikute puude võimalik säilitamine lahendada projekteerimise staadiumis.

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus.

Väravate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks tänavamaale. Planeeringuala kruntide sees täiendavate piirete rajamine toimub vastavalt vajadusele- parkimiskohtade eristamiseks või turvalisuse kaalutlustel.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala kruntide valgustamiseks on soovitatav kasutada hoone külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel. Tänavad on kavandatud tänavavalgustusega.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit,

piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonete vaheline vahekaugus on rohkem, kui 8m.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on elamutel TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Ärihoonete tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud. Vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele täpsustatakse projekteerimisel üle hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

Uus tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) on planeeritud tänava äärde Pos 10 alasse Pos 6 poolsesse külge. Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast ca 100m kaugusel Kvissentali tee ääres. Planeeritava hüdrandi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel 5.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Kvissentali tee 15 kinnistul on olemas liitumine ainult elektrivõrguga. Kvissentali tee 1 ja 1a kinnistutel on liitumised elektri- ja sidevõrguga. Hoonete soojavarustus on lahendatud maagaasi baasil. Veevarustus on lahendatud Kvissentali tee 1a kinnistul asuvast puurkaevust. Reovee kogumine on lahendatud 12 m³ kogumismahutiga. Uued veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on väljaehitatud kuid ühendus hoonetega puudub.

VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr INF/845 puudub Kvissentali teel ja Aruküla teel asuvas olemasolevas veevõrgus planeeringuala veega varustamiseks vajalik ressurss.

Planeeringuala veega varustamiseks tuleb Aruküla teele ehitada uus De 225 veetoru alates Põllu – Puiestee ristmikul asuvast veevõrgust kuni Tartu vallas Astelpaju tänavani. Põllu-Vahi lõigus on veetoru projekteeritud (OÜ Altren Projekt töö nr VK1726) ning tuleb vastavalt projektile välja ehitada.

Vahi - Astelpaju lõigus korraldab veetoru ehitamise koos projekteerimisega AS Tartu Veevärk. Kvissentali teel (lõigus Aruküla tee – Kvissentali tee põik) tuleb De 63 veetoru asendada hüdrantide paigaldamist võimaldava (vähemalt De 110) veetoriga.

Aruküla tee veetorust on planeeritud veetoru planeeringuala tänavatele.

Igale planeeringualal jagamise tulemusel tekkivale krundile kavandatakse eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust.

KANALISATSIOON

Väikeelamumaa kruntide (Pos 1-4) reovee eesvooluks on planeeritud Lootsi tänaval (Lootsi 1,2 kinnistute kohal) asuv kanalisatsioonitorustik De 160. Planeeritud on eesvooluni ulatuv iseoolne torustik kruntide juurdepääsuteele, Kvissentali teele ja Lootsi tänavale. Torustikule tuleb tagada lubatud minimaalne kalle ja rajamissügavus, mis antakse vastavate projektidega. Torude ja maapinna profiil ning vajadusel toru soojustamine (nt ristumistel kraaviga) lahendatakse samuti projekti staadiumis. Tänavatorustikust on igale krundile kavandatud ühendustoru.

Kvissentali tee 1 (Pos 5) kinnistu kanaliseerimiseks kasutatakse olemasolevat Kvissentali tee De 200 kanalisatsioonitorustikust rajatud ühendustoru, millega liitumiseks on kinnistu omanikul liitumisleping sõlmitud. Kinnistuni rajatud ühendustoru võib kasutada liitumislepingus kokku lepitud vooluhulga kanaliseerimiseks.

Planeeringuala kruntide Pos 6,7,9 reovee eesvooluks on kavandatud Aruküla teele eespool loetletud projektides projekteeritud iseoolne kanalisatsioonitorustik. Torustik on projekteeritud Aruküla tee 8 kinnistul asuvast De 400 kanalisatsioonitorustikust kuni Astelpaju tänavani. Pos 7 krundile paigaldatakse reoveepumpla.

Aruküla tee 8 – Vahi lõigus on kanalisatsioonitorustik projekteeritud OÜ Altren projektis nr. VK1726. Torustik tuleb planeeringuala ühendamiseks eelnevalt valmis ehitada.

Vahi-Astelpaju lõigus on kanalisatsioonitorustik projekteeritud OÜ Lihtsad Linnamehed töö nr. 2017-01 LL. Torustiku ehitamine sellesse lõiku korraldab AS Tartu Veevärk.

Planeeringualale on planeeritud reoveepumpla, tänavale (Pos10) pumpla suunaline iseoolne torustik ning survetoru pumplast kuni Aruküla teele projekteeritud iseoolse kanalisatsioonitorustikuni. Survetoru ühenduskohaks kanalisatsioonivõrguga on planeeritud OÜ Lihtsad Linnamehed töö nr. 2017-01 LL Astelpaju – Aruküla tee ristmikule projekteeritud iseoolse kanalisatsioonitorustiku kaev. Astelpaju – Aruküla tee ristmikul asuv survetoru ühenduskaev jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga, pumpla ja sellega seotud torustikud jäävad liituja omandisse.

Igale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru tänavamaale planeeritavast iseoolsest kanalisatsioonitorustikust. Pos 7 krundile on kavandatud AS Tartu Veevärk soovil läbivana perspektiivsed vee ja kanalisatsioonitorustikud.

SADEMEVESI

Planeeringu sademevesi juhitakse Emajökke suubuvatesse kraavidesse. Eesvooluks olevad kraavid tuleb korrastada (puhastada, süvendada, nõlvad kindlustada). Pos 2 ja 4 kruntidel asuv kraav on ette nähtud ümber juhtida ja rajada uus kraavilõik Pos 5 ja 6 kruntide (läänepoolse piiri äärde).

Kvissentali teele (Pos 5 krundiga külgnevas lõigus) paigaldatakse sademeveetorustik, mis juhitakse Pos 3 ja 4 kruntide nurga juures kokku olemasolevate kraavidega. Pärast sademeveetorustiku rajamist Kvissentali tee äärde on Pos 3 ja 4 külgnevas lõigus Kvissentali tee ääres asuv kraav lubatud täita.

Arvestades planeeringuala maapinna looduslikku kallet annab planeering võimaluse Pos 6 ja 7 krundi sadevett juhtida kahe alternatiivse lahendusega-kruntide piirile planeeritud kraavi või piisavate kallete korral isevoolsena planeeritud sademeveetorustikku tänaval.

Kruntidelt sademevee kraavi juhtimiseks tuleb projekteerida ja ehitada vajalikud rajatised (rennid, torud, kraavid jne).

Eesvoolualal üleujutuse vältimiseks tuleb valingvihma aegset kinnistult ärajuhitavat vooluhulka ühtlustada. Selleks kasutada kinnistul, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning vajadusel puhvermahtu. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustada eesvooluks oleva kraavi uuringutega.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele rajada I klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Püüdurite asukohad jms sademeelahenduse rajamist puudutav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahutite rajamise vajaduse korral nende asukoht) määratakse täpsemalt projekteerimise käigus vastavate projektidega.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 25.04.2018.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 310570 tuleb planeeringuala hoonete elektrivarustuseks detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on kavandatud koormuskeskme lähedusse (Pos 5 ja 6 vahele), planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliini sisselõikena Kvissentali tee äärest asuvast 10 kV maakaabelliini. Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud detailplaneeringu objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Pos 1-4 tarbeks näha

täiendav 0,4 kV maakaabelliin jaotuskilbist 45549JK (Igantsi ja Klaose tn rist). Elektriotoide liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaablitega.

Hoonete ja kruntide õuealade valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Käesoleval ajal planeeringualal ja selle lähiümbruses kaugküttetrassid puuduvad ning Tartu linna üldplaneeringu järgi ei kuulu antud piirkond ka kaugkütte piirkonda. Seetõttu tuleb hoonete soojavarustused lahendada projekteerimise staadiumis lokaalselt lähtudes konkreetsetest soojavajadustest. Planeeringuga on ette nähtud võimalused gaasiühendusteks Kvissentali tee ja Kvissentali põik tänavatel asuvate olemasolevate B-kategooria gaasitorustikega. Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

SIDE

Vastavalt Teliä Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30139059 tuleb sidevarustuse tagamiseks pikendada sidekanalit alates Kvissentali tee 1 kinnistust planeeritud hooneteni. Paigaldada kinnistule sidekaev hargnemise kohale. Paigaldada sidekaevust 50mm sidetorud igasse hoonesse. Teha sidelahendus ning kooskõlastada see eelnevalt Teliaga. Hoonete sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial, eramajade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

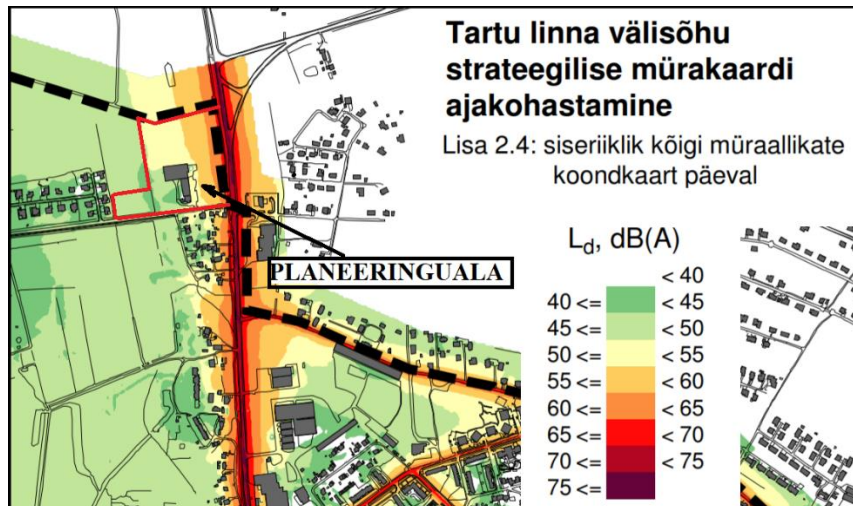
Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib Positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse elu- ja ärikeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Vastavalt sotsiaalministri määrusele "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on nõutav müra normtase kaubandus ja teenindusettevõtete hoonetes päeval 50dB.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala riigitee äärsete ärihoonete ala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päev 65dB ja sihtväärtusega päev 60dB.

Vastavalt "Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine" (Hendrikson ja Ko OÜ töö, koostatud 10.04.2017) müraallikate koondkaartidele on planeeringuala müratase järgnev:



Seega tuleb riigitee äärsete ärihoonete (eelkõige Pos 9) projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada paiknemist teeäärsel alal ning kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Vastavalt eelnimetatud mürakaardi ajakohastamise tööle ning viidatud määrustele on ärihoonete teepoolsetel fassaadidel lubatud 5dB kõrgem müratase ehk 70dB päeval.

Pos 5 krundil asub olemasolev tootmishoone. Seetõttu tuleb silmas pidada, et Pos 5 hoonest tingitud võimalik müra ei tohi ületada piir- ega sihtväärtusi Pos 1-4 kavandatud elamualadel. Pos 1-4 kruntidel peab olema tagatud müra normtase, mis on tööstusmüra puhul piirväärtusega- päev 60dB/öö 55dB ja sihtväärtusega päev 55dB/öö 45dB.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel tänavatel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivsete energiaallikatena on soovitatav hoonete projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

Riigiteelt lähtuv liiklus müra on linnakeskkonnas tavapärane, vaatama sellele tuleb tee äärsetel aladel pidada hoonete projekteerimisel silmas, et hoonetes tuleb tagada nõuetekohane müra normtaseme.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Projekteerimisel tuleb ehitiste kasutusotstarvete ja brutopinna täpsustamisel arvestada normikohaste parkimislahenduste ning nõutava haljastusala (sh 10% krundist peab olema kõrghaljastust) tagamisega.

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada Pos 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt 3-e osavõtjaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurivõistluse komisjoni liikmetest vähemalt 50% peavad omama arhitektuurset kõrgharidust. Arhitektuurivõistluse komisjonis peab olema vähemalt 1 arhitektuuri- ja ehituse osakonna arhitekt.

Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuurised nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

Detailplaneering näeb ette ligikaudsed maapinna ja hoonete +/- 0.00 kõrguste vahemikud. Arvestades planeeringuala reljeefi on lubatud projekteerimisel vastavaid näitajaid projektidega täpsustada.

Kruntidele kavandatavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad).

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks ja isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele tehnovõrkude isiklike kasutusõiguse alasid ja kaitsevööndite ulatusi kantud.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

*Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;
- Kõrvuti asetsevate C- ja D-kategooria gaasipaigaldiste torustike vahele jäävad kaitsevööndid võivad olla lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kuni 1,5 korda laiemad, et vältida torustike vahele kaitsevöönditega katmata maa-ala teket.

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise korral 10 meetrit.

Kõikide servituutide ja isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Pos 7 krundile krundi läbivana kavandatud vee ja kanalisatsiooni torustike servituudi või isikliku kasutusõigusega ala on tähistatud tehnovõrkude joonisel.

Pos 6 ja 7 kruntidel on ühine manööveralusala, selleks on ette nähtud seada kinnistutele vastastikune servituut.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad planeeringualal krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

Maantee ehituskeeluvöönd 50 m äärmise sõidurea teljest ulatub kavandatud kruntidele Pos 6, 7, 9 ja 10. Maantee koosseisu kavandatud krunt Pos 8 jääb täies ulatuses tee kaitsevööndisse.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Geodeetilise märgi kaitsetsoonis ehitustööde läbi viimisel tuleb järgida Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ ning „Ruumiandmete seaduses“, sätestatud nõudeid. Märgi ümberpaigutamise soovi korral või kahjustumise korral ehitustööde käigus tuleb maa omanikul omal kulul korraldada märgi taastamine või teisaldamise ja uuesti paigaldamisega seotud tööd.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi piiride määramisel ja olemasoleva hoone laiendamisele ning uute hoone ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Maanteeamet on detailplaneeringuga seoses esitanud järgnevad nõuded ja andnud selgitused:

*Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 72 „Riigiteede liigid ja riigiteede nimekiri“ lisale on riigitee nr 3 käsitletav riigiteena vahemikus km 3,574-130,347, hõlmates Kvissentali tee ristumiskoha riigitee km 130,290. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

* Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud perspektiivse Tartu põhjapoolse ümbersõidu liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi täiendavate leevendusmeetmete rakendamiseks.

* Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

* Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste, sh riigitee ristumiskoha, väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1), kui ei ole teisiti kokku lepitud.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on sademevee eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (nt puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringute tulemusel) vooluhulka piisavate rajatiste kavandamine ja rajamine.

Planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (ka ringristmik ja Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni välja ehitaja on Kvissentali tee 15 krundi igakordne omanik. Nimetatud rajatiste väljaehitamine on Pos 6,7 ja 9 ehitusõiguse realiseerimise eeldus.

Pos 1 – 4 hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on Pos 11 tee ja tehnoorkude ehitusloa olemasolu.

Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on Pos 10 ehitusloa tee ja tehnoorkude olemasolu ja kavandatud ringristmiku ja Kvissentali tee äärse kõnnitee realiseerimine.

Kinnistu igakordne omanik kohustub enne esimesele hoonele ehitusloa taotlemist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeringuala tänavamaa väljaehitamine hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Vastav kokkulepe on sõlmitud Tartu linnaga enne detailplaneeringu kehtestamist. Krundi Pos 5 omanik on kohustatud teostama omal kulul kõik vajalikud toimingud olemasoleva puurkaevu tamponeerimiseks. Reaalservituudileping sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja võrguvaldaja omavahelisele kokkuleppele.

Ühendused tehnoorkudega rajatakse krundiomanike ja võrguvaldajate omavaheliste kokkulepete alusel.

Pos 10, 11 ja 12 krundid võõrandatakse pärast tänavale kasutusloa andmist tasuta Tartu linnale.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju hüvitab kahjutekitanud krundi igakordne omanik.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk	05.12.2019	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	11.11.2019	Y.Dun	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
AS Varmata	31.10.2019	P.Kroon	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	8.11.2019	A.Kask	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	Lisade kaust	-
Maanteeamet		Lisade kaust	