

## SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	2
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	2
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	2
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	2
4.1. Ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks .....	2
4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	3
4.3. Kruntide ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded.....	3
4.4. Kruntide hoonestusalade piiritlemine .....	4
4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus .....	4
Tabel 1 “Kruuntide parkimisarvutus ja planeeritud parkimiskohtade arv”.....	5
4.6. Ehitistevahelised kujad .....	6
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	6
4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	6
5. Kooskõlastused .....	6

## KAARDID

Joonis 1:	Asukohaskeem		7
Joonis 2:	Linnaehituslikud seosed	M 1:3000	8
Joonis 3:	Olemasolev olukord	M 1:1000	9
Joonis 4:	Põhijoonis	M 1:1000	10
Joonis 5:	Maakasutus ja kitsendused	M 1:1000	11

## LISAD

1. Tartu Linnavalitsuse 09. detsember 2008. a korraldus nr 1319 .....	12
---	----

## **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Ehitusnõunik poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 09. detsembri 2008. a. korraldus nr 1319 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on Kvissentali tee 15 kinnistu jagamine, kinnistute Kvissentali tee 1 ja 1a liitmine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguste määramine.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud OÜ Alt ja Ülevalt poolt 16.09.2008 koostatud geodeetilist alusplaani töö nr G-347/08.

Planeeritava ala asukoht on näidatud joonisel 1.

## **2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED**

Planeeritav maa-ala asub Ülejõe linnaosas Tartu linna piiril. Planeeringuala piirneb lõunast Kvissentali teega, idast Jõhvi-Tartu-Valga T3 riigi põhimaanteega, põhjast Tartu valla territooriumile jääva Pille maaüksusega ning läänest Kvissentali tee 13 kinnistu, riigi reservmaa, Kvissentali 11 kinnistu ja Lootsi tänava elamupiirkonnaga. Detailplaneeringu koostamisel on uushoonestuse kavandamisel arvestatud väljakujunenud Kvissentali tee tänava äärse ehitusjoonega.

Planeeringuala suurus on ca 6,5 ha.

Linnaehituslikud seosed on näidatud joonisel 2.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeringualal asub neli kinnistut (Kvissentali tee 1, 1a, 1b ja Kvissentali tee 15). Osaliselt jäävad planeeringualale Jõhvi-Tartu-Valga riigi põhimaantee, Kvissentali tee tänav ja Kvissentali tee 1c.

Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kinnistud on hoonestatud, krundid on haljastatud üksikute puudega (harilik saar, arukask, vanad viljapuud). Kvissentali tee 15 kinnistu on hoonestamata, osaliselt võsastunud jäätmaa.

Planeeringualaga piirneval riigi reservmaal asub tihe kaasik. Planeeringualale ulatub riigimaantee teekaitsevöönd 50 m ja kogu planeeringuala jääb maantee 300 m sanitaarkaitsevööndisse.

Olemasoleva olukorra iseloomustus on esitatud graafiliselt joonisel 3.

## **4. PLANEERIMISE LAHENDUS**

### ***4.1. Ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks***

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa, kuhu on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine. Planeeringu koostamisel on arvestatud linnaehituslikke seoseid, Jõhvi-Tartu-Valga T3 riigi põhimaantee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandatavat Tartu põhjapoolset ringteed (eesmärgiks T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega). Kuna kavandatav ringtee ulatub osaliselt Kvissentali 15 kinnistule, ei ole

otstarbekas käsitletaval alal säilitada täies ulatuses elamumaa juhtfunktsiooni. Seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu ettepanek:

1. määrata Tartu linna üldplaneeringus käesoleva planeeringuga moodustatavatele kruntidele (v.a. POS 1 – POS4) äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon.

#### **4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse planeeringu alasse jäävate Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a, Kvissentali tee 1c ja Kvissentali tee 15 kinnistute piire. Kvissentali tee 15 kinnistu jagamise teel moodustatakse 4 elamumaa krunti (POS 1 – POS 4), 3 ärimaa sihtotstarbega krunti (POS 6, 7 ja 9), 1 transpordimaa krunt (POS 8) kinnistu põhjanurka Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks ning 2 transpordimaa krunti (POS 10 ja 11) sisekvartalite teenindamiseks.

Kvissentali tee 1 ja 1a on ettenähtud liita üheks kinnistuks (POS 5) ühise aadressiga Kvissentali tee 1.

Olemasoleva Kvissentali tee 1 kinnistu lõunakülg ca 3,6 meetri laiuselt on ettenähtud liita Kvissentali tee 1c kinnistuga (100 % transpordimaa).

Planeeringueelne ja planeeringujärgne maakasutus on esitatud koondtabelina joonisel 5. Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

#### **4.3. Kruntide ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded**

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

1. *POS 1 – POS 4 on lubatud:*
  - 1.1. 11100 – ühe korteriga elamud;
  - 1.2. 11210 – kahe korteriga elamud;
  - 1.3. 12744 – majapidamishoone.
2. *POS 6, POS 7 ja POS 9 on lubatud:*
  - 2.1. 12130 – toitlustushooned;
  - 2.2. 12200 – büroo- ja administratiivhooned;
  - 2.3. 12300 – kaubandus- ja teenindushooned.
3. *POS 5 on lubatud:*
  - 3.1. 12515 – ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone;
  - 3.2. 12516 – kergetööstuse hoone;
  - 3.3. 12518 – masina- ja seadmetööstuse hoone.

*(Lubatud ehitiste koodid ja kasutamise otstarbe nimetused on esitatud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.)*

Elamumaa kruntidele on lubatud väljaspoole hoonestusala projekteerida ja püstitada ka 1 abihoone. Rõdud ja varikatused võivad ulatuda üle hoonestusala (sh. kohustusliku ehitusjoone) tingimusel, et need ei takista sõidukite ja jalakäijate liiklust ning ei varja nähtavust.

**POS 1 – POS 4 on lubatud:**

- ühe- ja kahekorruseliste mahtude omavaheline kombinatoorika (teine korrus vähemalt 50 % ehitusalusest pindalast) või ainult kahekorruseline hoone;
- välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale (kivi, puit, klaas, betoon, krohv);
- terrassid, rõdud ja varikatused;
- katuste projekteerimine 0 - 15° ühepoolse kaldega, katusekatte materjalidena kasutada plekkmaterjale ja rullmaterjale.

**Keelatud on:**

- ainult ühekorruselise hoone kavandamine;
- välisviimistluses kasutada plastikkatteid, plekkprofiile ja katmata palki;
- viilkatuste projekteerimine, katusekattematerjalina kasutada kiviprofiiliga plekkmaterjali.

**POS 5 on lubatud:**

- kuni kahekorruselise hoone kavandamine;
- olemasolevate hoonete ühendamine juurdeehituse teel.

**Keelatud on:**

- eraldiseisva uushoone kavandamine;
- katusekattematerjalina kasutada kiviprofiiliga plekkmaterjali;
- välisviimistluses kasutada plastikkatteid ja katmata palki;

**POS 6, 7 ja POS 9 on lubatud:**

- maksimaalne korruselisus lahendada projektiga;
- varikatused;
- katuste projekteerimine 0 – 20°.

**Keelatud on:**

- välisviimistluses kasutada plastikkatteid ja katmata palki;
- katusekattematerjalina kasutada kiviprofiiliga plekkmaterjali.

*NB! Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada POS 6, 7 ja 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt 3-e osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest vähemalt 50% peavad omama arhitektuurset kõrgharidust. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt 1 arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt.*

**POS 8, 10 ja 11** on hoonete projekteerimine keelatud.

Kruntide ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded on toodud joonisel 4.

#### **4.4. Kruntide hoonestusalade piiritlemine**

Kruntide hoonestusalad on määratud hoonete suurimast lubatust ehitusalusest pindalast suuremad, et tagada parimad võimalused hoonete arhitektuurseteks ja asendiplaanilisteks projektlahendusteks. Uushoonetele on määratud kohustuslikud ehitusjooned Kvissentali tee ja kavandatava kvartalisese tänava (POS 11) suhtes.

Kruntide hoonestusalad on antud kaardil 4.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt heakskiidetud teekoridori asukoha varianti Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu projektist ning OÜ Liiklusbüroo poolt 2007. aastal koostatud liikluskorralduse mõjude hindamist ja Aruküla-Kvissentali ringristmiku põhimõttelist lahendust (töö nr. 70533).

Kvartalisised tänavad (POS 10 ja 11) on kavandatud kogu ulatuses kahesuunalise autoliiklusega ning ühepoolsete jalgteedega. POS 10 teemaa laiuseks on planeeritud 17 meetrit ja POS 11 teemaa laiuseks 8 meetrit. POS 11 kavandamisel on jäetud võimalus tee jätkamiseks Kvissentali tee 11 krundile juurdepääsu tagamiseks.

POS 6 ja POS 7 lahendada täiendav parkimine ning kauba peale/maha laadimine hoone mahus.

POS 9 on lubatud vajadusel majandushoovi rajamine hoonestusala vähendamise arvelt projekteeritava hoone ja riigimaantee poolse krundipiiri vahelisele alale.

POS 1 – POS 4 lahendada parkimine projekteerimise staadiumis vastavalt hoone paiknemisele. Lubatud on parkimine lahendada ka hoone mahus.

**Tabel 1. Kruntide parkimisarvutus ja planeeritud parkimiskohtade arv**

krundi aadress	planeeritud kinnistu sihtotstarve	ehitiste liigid krundil	normeeritud parkimiskohti (s.h. invakohti)	välisparklatesse planeeritud parkimiskohti (s.h. invakohti)
POS 1	100 % elamumaa	Ühe- või kahepereelamu	2	2
POS 2	100 % elamumaa	Ühe- või kahepereelamu	2	2
POS 3	100 % elamumaa	Ühe- või kahepereelamu	2	2
POS 4	100 % elamumaa	Ühe- või kahepereelamu	2	2
POS 5	100 % tootmismaa	Tööstusettevõtte ja ladu	29	29
POS 6	100 % ärimaa	Uus, väikese külastajate arvuga asutus	52 (arvestatud 1 k hoone puhul)	54 (2)
POS 7	100 % ärimaa	Uus, väikese külastajate arvuga asutus	44 (arvestatud 1 k hoone puhul)	71 (2)
POS 8	100 % transpordimaa	–	–	–
POS 9	100 % ärimaa	Uus, suure külastajate arvuga asutus	67 (arvestatud 1 k hoone puhul)	109 (6)
POS 10	100 % transpordimaa	–	–	–

<b>krundi aadress</b>	<b>planeeritud kinnistu sihtotstarve</b>	<b>ehitiste liigid krundil</b>	<b>normeeritud parkimiskohti (s.h. invakohti)</b>	<b>välisparklatesse planeeritud parkimiskohti (s.h. invakohti)</b>
POS 11	100 % transpordimaa	–	–	–

*NB. Parkimiskohtade tegelik vajadus lahendada projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2003, lähtudes hoonete tegelikest mahtudest ja kasutamise otstarvetest.*

Juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine on näidatud joonisel 4.

#### **4.6 Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Hoonete minimaalsed tulepüsivusklassid on toodud joonisel 4 esitatud tabelis.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted. Keskkonnatingimused**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikku ega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust.

Kõikidel kruntidel kõik maa-alad, mis jäävad väljaspoole kõvakattega alasid ja ei ole hoonetealune maa (s.h. hoonete omavaheline maa-ala) näha projektiga ette haljastatav.

Kruntidele kavandatud parklad tuleb katta kõvakattega. 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. Prügikonteinerid paigaldada igale krundile võimalikult juurdepääsu kõrvale kõvakattega alusele. Ärihoonetel on lubatud jäätmekäitlus lahendada hoonete mahus. POS 9 on ettenähtud avalik pakendikonteiner (vt. Põhijoonis). Väljaspool rajatavaid teid, platse ja hooneid olemasolevate üksikute puude võimalik säilitamine lahendada projekteerimise staadiumis.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on näidatud kaardil 4.

#### **4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Olemasolevad tehnovõrgud on näidatud joonisel 3.

Kavandatavad tehnovõrgud ja -rajatised lahendatakse detailplaneeringu projekti staadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.