



Töö nr: D-016-07

Registrikood: 10000550

Kvissentali tee 16 krundi detailplaneering

SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht:

Tartu linn
Ülejõe linnaosa
Kvissentali tee16 ja
Kvissentali põik 2

Huvitatud isik:

Hagis HGS OÜ
Kopli 15a
Tartu 50115
Tartu maakond

Detailplaneeringu koostajad:

OÜ GPK Partnerid
Evelin Karjus
Kastani 90
50410 Tartu
evelin@gpk.ee

AS Kommunaalprojekt
Eenok Järg
Õpetaja 9A
51003 Tartu
eenok@kompro.ee

TARTU 2009-2013



SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS	3
4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	5
6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	5
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	5
8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	6
9. EHTISTEVAHELISED KUJAD	8
10. VERTIKAALPLANEERIMINE	8
11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	10
11.1. Veevarustus.....	10
11.2. Reoveekanaliseatsioon.....	10
11.3. Sademevee kanalisatsioon.....	11
11.4. Tuletõrje veevarustus.....	11
11.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	11
11.6. Sidevarustus.....	12
11.7. Soojavarustus.....	12
12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS ... 12	
13. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	13
14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	13
15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	14
17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	16

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1:10 000.....	17
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1:1 000.....	18
Joonis 3: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1: 5 000.....	19
Joonis 4: Põhijoonis	M 1: 1 000.....	20
Joonis 5: Lõiked	M 1: 200.....	21
Joonis 6: Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1: 500.....	22
Joonis 7: Tehnovõrkude planeering	M 1: 500.....	23
Joonis 8: Sademevee ärajuhtimine Emajõeni	M 1: 1 500.....	24

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 31. jaanuari 2006. a korraldus nr 184 „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“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine väikeelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA) poolt juuni-juuli 2012. a koostatud töö nr G-060-12, täpsusastmega M 1:500 „Kvissentali tee 16 krundi geodeetiline alusplaan“.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1. Situatsiooniskeem.

Planeeritavad maaüksused:

- Kvissentali tee 16 (kü tunnus: 79514:037:0007), pindala 30 038 m², sihtotstarbeta maa;
- Kvissentali põik 2 (kü tunnus: 79514:037:0022), pindala 7 010 m², sihtotstarbeta maa.

Naaber maaüksused:

- Kvissentali põik 10 (kü tunnus: 79514:037:0020), sihtotstarbeta maa;
- Kvissentali tee 20 (kü tunnus: 79514:037:0107), üldkasutatav maa;
- Pootsmanni tn 6 (kü tunnus: 79514:037:0123), elamumaa;
- Pootsmanni tn 4 (kü tunnus: 79514:037:0122), elamumaa;
- Pootsmanni tn 2 (kü tunnus: 79514:037:0121), elamumaa;
- Kvissentali tee T15 (kü tunnus: 79514:036:0069), transpordimaa;
- Kvissentali tee T1 (kü tunnus: 79514:036:0068), transpordimaa;
- Kvissentali põik T1 (kü tunnus: 79514:037:0138), transpordimaa;
- Kvissentali tee 18 (79514:037:0076), transpordimaa

Planeeritavatel maaüksustel vaheldub looduslik lage ala võsaga, Kvissentali põik 2 maaüksusel kasvab ka elujõulist kõrghaljastust. Olemasolevad teed puuduvad. Planeeritava ala kaguosas asub kaks kõrvalhoonet. Planeeritava ala idaosa asub Suur-Emajõe ürgoru järsul veerul, kesk- ja lääneosa ürgorus, omaaegsel Emajõe lammialal. Maapinna abs. kõrgused on ala idapiiril ca 40 m, lammialal 32,5 – 35 m. Reljeef on kõikjal läänesuunalise, s.o. Emajõe suunalise kaldega. Pinnas on soostunud ja liigniiske, ala läbivad kuivenduskraavid. Kõrgveeperioodil tõuseb veetase kogu alal maapinnani. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2. Olemasolev olukord. Alus-geoloogia OÜ poolt on planeeringualale koostatud jaanuaris 2008. a „Kvissentali tee 16 ja Kvissentali põik 2 ehitusgeoloogilise rekognosueeringu aruanne“ töö nr 28002.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala piirneb põhjast kahesuunalise asfaltkattega ca 6,5 m laiuse valgustatud Kvissentali teega. Sõidutee ääres on ca 2 m laiune asfaltkattega ühepoolne jalgratta- ja jalgte. Kvissentali teest põhjapool asuvad Lootsi tänava elamumaa krundid üksikelamutega. Lootsi



tänava elamud järgivad ühtset ehitusjoont ca 8 m Lootsi tn tänavamaa piirist, hoonete põhimahud on 13°-14° ühepoolse kaldega katustega, kaldkatused on tõusuga lääne suunas. Hoonete põhimaht on kuni 8,9 m kõrgune 2-korruseline, ehitusalune pindala on kuni 300 m². Hoonete välisviimistluses on valdavalt kasutatud krohvi ja puidu kombinatoorikat, hooned on heledates pastelsetes toonides.

Kvissentali teest põhja poole jääb ka koostamisel olev Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendus näeb käesoleva planeeringuala vahetusse lähedusse ette üksikelamu maa krundid. Elamukruntidele on määratud ehitusõigus põhihoone ja abihoone püstitamiseks, hoonete suurim lubatud kõrgus on määratud 9 m ja ehitusalune pindala 250 m², katusekalle 0 °-15°, lubatud 1-2 korruselised hooned. Kvissentali tee ääres on kohustuslik ehitusjoon määratud Lootsi tn 1 ja Lootsi tn 2 hoonetega ühele joonele, so ca 15 m Kvissentali tee sõidutee servast.

Lõunast piirneb planeeritav ala Kvissentali põik 10 maaüksusega. Käesolevaks ajaks on kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering. Nimetatud planeeringuga on Kvissentali tee 16 maaüksuse vahetusse lähedusse kavandatud üksikelamu maa krundid. Kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon 8 m tänavamaa piirist. Igale krundile on lubatud püstitada üks kuni 10 m kõrgune 2-korruselise põhimahuga üksikelamu, katusekaldega 40°-60°, katuste harjajooned on lubatud rajada risti tänavaga. Välisviimistluses on lubatud kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale, eelistatud naturaalsed materjalid (kivi, puit, klaas, betoon, krohv). Kvissentali tee 16 maaüksuse kaguosa ja Kvissentali põik 2 maaüksuse lõunaosa vahetusse lähedusse on Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud tänav. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on planeeritud ka piirkonda teenindavad sotsiaalasutused – polikliinik, lasteaed, lisaks veel üks ärimaa krunt kaubandus-teenindushoone rajamiseks. Emajõe äärne ala on Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavaks puhkealaks.

Planeeringualast läänes asub Kvissentali elamupiirkond, mis on hoonestatud kahekordsete üksikelamutega. Pootsmanni tänava äärsed majad on 6,5 – 8,8 m kõrged, valdavalt 15°-30° viilkatustega, katuseharjad on paralleelselt Pootsmanni tänavaga. Kvissentali elamupiirkonna hooned järgivad ühtset ehitusjoont. Hoonete välisviimistluses on valdavalt kasutatud krohvi ja puitu, hooned on heledates pastelsetes toonides.

Idast piirneb planeeritav ala Kvissentali põik tänavaga. Kvissentali põik tänav on ca 3-4,5 m laiune kruusakattega sõisuteega, valgustatud. Kõnnitee puudub, jalakäijad liiguvad sõidutee servas. Teiselpool tänavat asuvad elamukrundid. Elamud järgivad ühtset ehitusjoont ca 9-10 m tänavamaa piirist. Kvissentali põik tänav äärsed hooned ei järgi ühtset arhitektuuri, hooned on välisilmelt väga erinevad.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub käesoleval ajal Kvissentali teelt ja Kvissentali põik tänavalt. Tartu kesklinnast jääb planeeritav ala loodesse, planeeringuala lähiümbruses pole võimalik jõge ületada. Lähim linnakeskusesse viiv sild on Kroonuuaia sild. Lähimad linnaliinibusside peatused asuvad planeeringualast ca 150 m kaugusel Kvissentali teel ja Aruküla teel. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on kavandatud ühistranspordi peatus ka Ujula tänava pikendusele ca 350 m kaugusele planeeringualast.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on piirkonna juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute maa. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 3.



4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav ala jagatakse 26 krundiks, millest 21 üksikelamu maa krunti, 4 tänava maa krunti ja 1 haljasala maa krunt. Tänavava maa krundid Pos 23 - Pos 25 on ajutised krundid ja ette nähtud liita olemasolevate transpordimaa kruntidega. Kruntide moodustamisel on arvestatud naaberalale varemplaneeritud krundistruktuuri ja tänavavõrku. Üksikelamu maa krundisuurused jäävad vahemikku 1087 - 1971 m². Tänavava maa krundid (koos sisalduvate haljasribadega) ja haljasala maa krunt on planeeritud avalikku kasutusse, kokku 6552 m². Avalikus kasutuses on 17,7 % planeeritavast alast. Kruntide piirid ja suurus on näidatud Põhijoonisel.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on toodud Põhijoonisel tabelina. Ühele üksikelamu maa krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus on määratud lähtudes lähipiirkonna olemasolevate ja varemplaneeritud hoonete vastavatest näitajatest (vt. seletuskiri pt 3 ja Põhijoonis). Planeeringuga antakse lisaks hoonete vähim lubatud ehitusalune pindala.

6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Hoonestusalad on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist. Elamukruntide hoonestusalad on naaberkrundi piirile mitte lähemal kui 5 meetrit. Planeeritavatele üksikelamu maa kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et hoone põhimaht peab asuma sellel joonel. Planeeritud hoonestusalad ja kohustuslik ehitusjoon on näidatud Põhijoonisel.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritaval alal tänavavõrk puudub. Planeeringualale on juurdepääs Kvissentali teelt ja Kvissentali põik tänavalt. Tänavate planeerimisel on arvestatud naaberalale varemplaneeritud tänavavõrguga. Käesoleva planeeringuga määratakse põhimõtted planeeringuala tänavavõrgu kujundamiseks ja selle ühendamiseks Kvissentali teega, Kvissentali põik tänavaga ning Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud tänavate võrgustikku.

Planeeringu rakendamise tulemusena matkade arv päevas kasvab Kvissentali teel ca 50 sõidu võrra.

Käesoleva planeeringuga määratakse tänavaelementide laiused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Planeeringuala tänavate ristlõiked on toodud joonisel 5. Tänavate ristlõiked. Planeeringu Põhijoonisel kujutatud puiesteed on antud tingmargina – järgnevates ehitusprojektide etappides täpsustatakse haljastuse lahendust lähtudes ohutu liiklemise tagamiseks vajalikest ning kehtivatele nõuetele vastavatest nähtavuskujadest (nähtavuse tagamine ristmikel ja mahasõitudel ning teemärkide jälgimiseks). Istutatava puu kõrgus peab olema vähemalt 4 meetrit. Planeeritud sõiduteed on ette nähtud asfaltkattega, jalgratta- ja jalgteed ning kõnniteed asfalt- või tänavakivikattega.

Juurdepääsud elamukruntidele on ette nähtud avalikult kasutatavatelt tänavatelt. Kruntidele Pos 2 - Pos 7 tuleb rajada üks mahasõit kahe krundi peale Kvissentali teelt. Ühine mahasõit Ujula tn pikenduselt tuleb liiklusohutusest tulenevalt rajada ka kruntidele Pos 8 ja Pos 9. Juurdepääsude rajamisel peab jälgima, et krundile sissesõitmine ja väljasõitmine krundilt ei



takistaks tänaval autoliiklust, kergliiklust ega jalakäijaid (kasutada automaatseid värava avamise süsteeme, rajada parkimistasku või sissesõidu tee tuleb rajada kuni hooneni vms). Parkimine on lahendatud krundisiselt. Igale üksikelamule on ette nähtud 2 parkimiskohta. Projekteerimisstaadiumis on soovitatav tagada leibkonna jalgrataste hoiustamise võimalus hoone mahus. Krundisisese juurdepääsu- ja parkimisala ning jalgteede lahendus ning ühendus tänavavõrguga peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Planeeringus on antud krundile sissesõidu- ja parkimisala orienteeruv / illustratiivne lahendus.

Kvissentali teele on planeeritud bussitasku ja bussipeatus.

Ujula tänava pikenduse põhimõtteline lahendus on Tartu linnavalitsuse poolt kinnitatud 13.02.2007 protokolliga nr. 8. Kooskõlas sellega on Ujula tänava pikenduse asukoht ja kulgemine planeeritud kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga. Vastavalt OÜ Liiklusbüroo tööle "Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu liiklusprognos ja liikluskorralduslikud soovitused detailplaneeringu realiseerimiseks" on mõistlik lahendada Kvissentali tee ja Ujula pikenduse ristmik minimaalsete mõõtmetega, kuid bussiliiklusele sobiva ringristmikuna. AS-i Kommunaalprojekt poolt on koostatud Kvissentali tee, Ujula tn pikenduse ja Lootsi tn ristmiku liikluskorralduse põhimõtteline lahendus ringristmikuna. Planeeringus on uute kruntide planeerimisel arvestatud perspektiivse ristmiku ruumivajadusega, selliselt, et see tulevikus planeeritud tänavamaale ära mahuks. Perspektiivne Kvissentali tee, Ujula tn pikenduse ja Lootsi tn ristmik lahendatakse eraldi projektiga ja ehitatakse välja peale Ujula tänava pikenduse valmimist kuni Ujula-Sauna tänavate ristmikuni.

Planeeritud umbtänavale ja Kvissentali põik tänavale, planeeringuala ulatuses, on ette nähtud kehtestada õueala liikluskorraldus või kiirusepiirang 30 km/h. Ujula tänava pikendusele on kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga liikluse rahustamiseks ette nähtud tõstetud ristmikud.

Jalgrattamarsruut kesklinnast Kvissentali, planeeritavale alale, kulgeb Jõgeva maantee suunal. Kesklinnast Jõgeva maantee suunal on jalgrattaga liikumiseks võimalik kasutada Emajõe mõlemal kaldal asuvaid jalgratta- ja jalgteid, jõge on võimalik ületada Kaarsilla, Vabaduse silla ja Kroonuaia silla kaudu. Jalgrattamarsruut Emajõe ääres kulgeb kuni Lodjakojani. Edasi kulgeb jalgrattatee Ranna tee ja Ujula tänavate ristmikuni. Edasi on soovitatav kasutada jalgrattamarsruudiks Ujula tänava sõiduteed, mida kasutatakse selles lõigus autoliikluseks vähe, kuni Puiestee tänavani. Puiestee tänavale on perspektiivis ette nähtud jalgratta- ja jalgte Lubja tänavast kuni olemasoleva Aruküla tee äärsel jalgratta- ja jalgteeni. Käesoleval ajal tuleb Puiestee tänaval jalgrattaga liigelda sõiduteel, erandjuhul kõnniteel (liiklusseadus § 32 lg 1 pt 1). Mööda Aruküla tee äärset olemasolevat jalgratta- ja jalgteed kulgeb rattamarsruut edasi kuni Kvissentali teeni. Kvissentali teel, lõigus Aruküla tee – Kvissentali põik, tuleb rattaga liigelda sõiduteel, erandjuhul kõnniteel (liiklusseadus § 32 lg 1 pt 1). Perspektiivis on võimalik selles lõigus rajada jalgratta- ja jalgte Kvissentali teest põhja poole. Kvissentali põik tänavast alates kulgeb Kvissentali tee ääres olemasolev jalgratta- ja jalgte.

Perspektiivis, vastavalt Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemile, kulgeb jalgratta- ja jalgte mööda Ujula tänava pikendust otse kuni Kvissentali teeni ning jalgratta- ja jalgte on ette nähtud ka olemasoleva Ujula tänava äärde.

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus ning perspektiivse ringristmiku põhimõtteline lahendus on toodud Põhijoonisel. Tänavate ristlõiked on esitatud joonisel 5.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolev säilitatav, likvideeritav ja planeeritav kõrghaljastus on esitatud Põhijoonisel. Planeeringualal on ette nähtud säilitada väärtuslik kõrghaljastus Kvissentali põik tänava ääres.



Elamukruntide sisestel kõrghaljastusaladel planeeringuala idaosas, kus maapinna tõstmist arvestades ei ole suure tõenäosusega olemasolevat kõrghaljastust võimalik säilitada, on ette nähtud teha asendusistutus ning rajada uus kõrghaljastus. Projekteerimisel on ette nähtud anda kõrghaljastusalade lahenduse põhimõtted (väärtuslikkuse hinnang, olemasoleva haljastuse säilitamise ulatus, uushaljastuse rajamise põhimõtted ning vertikaalplaneerimise üldlahendus). Võsa on lubatud likvideerida. Elamute projekteerimisel arvestada, et vähemalt 40 % krundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid ja linnatingimustes vastupidavaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali. Sotsiaalse kontrolli loomiseks on soovitatav jätta kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- tagada, et põhjavee tase ei langeks oluliselt;
- säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- puu tüvesid ja juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- puud ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest;
- pinnase kõrgus on puu juurekaela kõrgusel.

Minimaalne vahekaugus tehnoõrkude ja projekteeritud puude vahel peab olema 2 m (elektrikaabli puhul 1 m).

Perspektiivsele Ujula tänava pikendusele, planeeritavale tupiktänavale ja Kvissentali põik tänavale on ette nähtud alleed.

Haljasala maa krunt Pos 1 loob puhervööndi olemasoleva Kvissentali elamupiirkonna ning planeeritava ala vahel. Käesolevalt on ala võsastunud, kuid esineb elujõulisi üksikuid suuri puud, puudegrupe ja põõsaid. Krundil Pos 1 maapinda pole ette nähtud tõsta, sarnaselt olemasoleva üldkasutatava maa krundiga Kvissentali tee 20. Krundil Pos 1 on ette nähtud olemasolev kõrg- ja madalhaljastus säilitada võimalikult suures mahus. Teostada tuleb sanitaarraie, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse või valikuline kujundusraie, mille käigus säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning vajadusel tekitakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele. Krundi Pos 1 täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ja likvideerimine, kõrg- ja madalhaljastuse rajamine ja olemasoleva kõrghaljastuse kujundusraie tuleb lahendada krundi hõlmava haljastus- või heakorraprojektiga.

Üksikelamu maa kruntidel on piirdeid lubatud rajada mööda krundi piiri. Juhul kui krundi piir kulgeb mööda kraavi või kraavi ääres, tuleb piirdeaed rajada kraavi krundipoolsele nõlvale ja viimasele mitte lähemale kui 1 m. Krundile juurdepääsu kohas on lubatud piirdeaed ja värav rajada tagasiastega, et rajada aiavärava ette parkimistasku. Krundi Pos 14 piirdeaia projekt tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Piirete kõrgus on kruntide tänavapoolisel piiril minimaalselt 0,9 m ja maksimaalselt 1,2 m ja kruntide sisepiiretel maksimaalselt 1,5 m. Hekkide suurim lubatav kasvukõrgus on piirdeaedade rajamise korral kruntide tänava-äärses küljes 1,5 m ja kruntide sisepiiridel 1,8 m. Piirded peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Piirdeaedadena on lubatud kasutada ažuurset puitlippaeda (soovitatavalt vertikaalne lippaed), võrkaeda ja metall-profiilidest võreaeda. Võrkaia rajamisel peab aia tänavapoolne osa olema rajatud jäika tüüpi võrgust (nt tsingitud keevisvõrk). Kruntide tänavapoolse külje piiritlemiseks tohib võrkaeda kasutada ainult kombineerituna koos hekiga. Väravakonstruktsioonide puhul peavad pöördväravad avanema krundi suunas ja ei tohi avaneda tänava poole kuna takistavad seal liiklemist. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundi piire. Tõkkepuude paigaldamine on planeeringualal keelatud.

9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Käesoleva planeeringuga on elamute minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 3.

10. VERTIKAALPLANEERIMINE

Üldandmed

Planeeritav maa-ala hõlmab 3,75 ha, millest kõvakattega teede ala on 0,45 ha. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 32,59...38,64. Vahemaa piki planeeritavat tänavat on 422 m. Maapinna absoluutkõrguste vahemik planeeritaval alal on ca 6 meetrit. Planeeritava ala pinnas on niiske. Alal paiknevad kraavid juhivad veed jõkke. Pinnasevee tase on ehitusgeoloogiliste uuringute järgi sõltuvalt asukohast erinev (PA-1/SP-1 abs.kõrgusel 32.20 kuni PA-14 abs.kõrgusel 33.50). Vesi liigub Emajõe suunas vettpidava tsementeerunud liivakivi pinnal vastavalt PA-1/SP-1 abs.kõrgusel 31.45 ja PA-14 abs.kõrgusel 32.30). Planeeringu idapoolsel alal (PA-13), kus maapind tõuseb, moodustub nõlva ala. Nõlvaala on allikaline.

Planeeringu lahendus näeb ette maapinna tõstmist vähemalt abs.kõrguseni kuni 34.00. Tänavate aladelt tuleb olemasolev turbapinnas asendada mineraalse pinnasega. Kavandatava ehitustegevusega lammi alal ja juurde veetava täitepinnasega olemasolevad kerged pinnased surutakse kokku, mille tulemusena väheneb pinnase üldine filtratsioonitegur. Selle tulemusena hakkavad pinnaseveed nõlva alal välja kiiluma - tekivad allikad. Planeeringu lahenduses on ette nähtud nõlva alale tõkkedrenaaži rajamine, mis väldib pinnasevete imbumise maapinnale. Drenaaživeed tuleb juhtida tänava alale planeeritud sajuveekanalisatsiooni. Tõkkedrenaaži rajamise tulemusena alaneb pinnasevee tase ka kaugemal lammi alal. Tõkkedrenaaži veehulga määramine teostatakse täiendava uuringuga järgnevas projekteerimistöde etapis. Tõkkedrenaaž lahendatakse eraldi projektiga ning ehitatakse välja koos planeeringuala tänavate ja kommunikatsioonidega. Tõkkedrenaaži paiknemine on näidatud joonisel 7. Tehnovõrkude planeering.

Krundil Pos 1 maapinda pole ette nähtud tõsta. Vertikaalplaneerimisel tuleb kruntide Pos 1 ja Pos 2 piirile kavandada lauge nõlv, minimaalselt 7 m laiune (vt joonis 5 lõige G-G'), sarnaselt, nagu on Pootsmanni tn äärsetel elamukruntidel teisel pool kraavi (vt fotod).





Laugelt nõlvalt voolab valingvihmade ajal vesi aeglaselt kraavini. Järsu nõlva puhul võib valingvihm nõlva ära uhtuda. Selliselt tekib krundi Pos 1 puhveralast lohk, kuhu suurvee ajal võib vesi sisse tulla. Tavaliselt on veekõrgus 30-31 ja vett lohus pole. Vajadusel saab ala kuival ajal vikatiga niita.

Planeeringuga on ette nähtud tänava alale sajuveekanaliseerimise rajamine. Sajuveekanaliseerimise eelvooluks on olemasolev kraav.

Andmed eelvoolu kraavi kohta:

- kraavi pikkus – 777 jm.
- kraavi põhja kõrgus - 31,70...30,90
- kraavi sügavus H=0,84
- arvutuslik vee sügavus h=0,64
- kraavi põhja keskmine kalle i= 0,00103
- nõlva kalde koefitsent m=2,25
- nõlva pinna iseloomu koef. N=0,025
- kraavi ristlõike pindala $\omega=1,05 \text{ m}^2$
- märg perimeeter $\psi=3,35$
- märkeeradiused R=0,31
- Chezi koefitsent c=30
- **kraavi võimalik arvutuslik vooluhulk Q=0,7 m³/sek.**
- **kraavi akumulatsiooniv veemaht V=544 m³**

Kraavi veed voolavad läbi kahe paralleelselt kulgeva truubitoru Emajõkke.

Andmed truubi kohta:

- Torustik D=2x600 mm
- Torustiku pikkus l=54 jm.
- Torustiku põhja abs.kõrgused 30,80...30,90
- Torustiku kalle i=0,00185
- **Torustiku arvutuslik vooluhulk Q=0,780 m³/sek.**
- **Torustiku akumulatsiooniv veemaht V=42 m³**

Andmed planeeringuala kanaliseeritava sajuvee kohta:

- Planeeritav ala 37 500 m²
- Planeeritud teede ala S=4465 m²
- Tänav pikkus l=422 jm.
- Kriitiline sajuvee kokkuvoolu aega 18 min.
- Arvutusvihma parameeter q₂₀=81,2
- Arvutusvihma intensiivsus q= 31,3 l/sek.
- Kinnistu sajuveed immutatakse pinnasesse
- Tõkkedrenaazi veehulgad on vajalik uurida täiendavalt

Järeldused

Kuna olemasolevad kraavid täidavad ka käesoleval ajal liigvete eemaldamise funktsiooni sama maa-ala piires (s.h. ka sademete ajal), mis on kavandatud ka planeeringuga, siis planeeringu rakendamise üldised veekogused ei muutu. Ehitustegevusest tingituna pinnase filtratsiooni vähenemisest ja osaliselt olemasolevate kraavide likvideerimisest tingituna väheneb olemasolevasse kraavi imbuva veehulga. Kuna rajatakse tõkkedrenaaz, siis sama veehulk juhitakse eelvoolukraavi läbi sajuveetorustiku. Seega looduslik pinnasevee hulk ei muutu.



Sajuvee osas muutub kokkuvoolu aeg. Kui käesoleval ajal valguvad planeeringuala sajuveed osaliselt kraavidesse ja osaliselt imuvad pinnasesse, millest filtreeruvad pikema aja jooksul kraavi, siis tänava kõvakattega alalt jõuavad sajuveed eelvoolukraavi 18 minutiga. Seega oluliselt kiiremini, kui läbi pinnase imbudes.

Samas arvutus näitab, et valingvihmade korral moodustab planeeringualalt eelvoolukraavi suunatav sajuveekogus 31,3 l/sek. eelvoolukraavi arvutuslikust võimsusest (700 l/sek.) ainult 4,5%. Kraav on ka sajuvete akumulatsioonivaks mahuks intensiivsemate valingvihmade puhul.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei mõjuta negatiivselt naaberalade pinnaseveerežiimi, ega halvenda senise kuivendusvõrgu toimimist.

11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringulahendusega on antud tehnovõrkudega varustuse põhimõtteline lahendus planeeritud uutele elamukruntidele. Uute ehituskruuntide kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Planeeringuga on antud tehnovõrkude lahendus kuni elamukrundi piirini. Krundisisesed tehnovõrkude trasside asukohad ja tehnorajatiste (kaablikapid, gaasikapid) täpne paiknemine määratakse projekteerimise staadiumis.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 7. Tehnovõrkude planeering.

11.1. Veevarustus

AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 01.02.2013 INF/127.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud Kvissentali tee De 160 veetorustikust. Planeeritud tänavatele on kavandatud veetorustik ringvõrguna. Igale elamukrundile on ette nähtud veeühendus tänavatorustikust. Kruuntide Pos 20 – Pos 22 veeühendus on ette nähtud Kvissentali põik tänaval asuvast olemasolevast torustikust. Kruuntide Pos 18 ja Pos 19 veevarustus on ette nähtud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruuntide detailplaneeringus kruuntidega külgnevale tänavale varemplaneeritud veetorustikust. Truupide alla projekteeritavad torustikud tuleb soojustada. Planeeringuala veetorustik on perspektiivis ette nähtud ringistada Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruuntide detailplaneeringus kavandatud veevõrku.

11.2. Reoveekanaliseerimine

AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 01.02.2013 INF/127.

Planeeritud elamukruuntide reovee eesvooluks on kavandatud Kvissentali tee reoveepumplasse suubuv isevoolne kanalisatsioonitorustik De 200 Kvissentali tee ja Pootsmanni tn ristmikul. Kvissentali teele ja planeeritud uutele tänavatele on kavandatud eelkirjeldatud eesvooluni ulatuv isevoolne kanalisatsioonitorustik. Igale planeeritud elamukrundile on ette nähtud ühendus tänavatorustikust. Kvissentali reoveepumpla tuleb täiendada vooluhulga järgi ümberdimensioneerida ning vajadusel rekonstrueerida. Reoveepumpla tuleb ühendada AS Tartu Veevärk SCADA süsteemiga (kaugjuhtimissüsteem koos visualiseerimisega AS Tartu Veevärk juhtimiskeskuses (Tähe 118)). Truupide alla projekteeritavad torustikud tuleb soojustada. Kruuntide Pos 18 ja Pos 19 reovee eesvooluks on ette nähtud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruuntide detailplaneeringus kruuntidega külgnevale tänavale varemplaneeritud kanalisatsioonitorustik.

11.3. Sademevee kanalisatsioon

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 01.02.2013 INF/127.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Emajõgi. Planeeringuala tänavatele on ette nähtud rajada sademeveekanaliseerimine. Sademeveekanaliseerimist juhitakse tänavate sademeveed kraavi. Enne sademevee kraavi juhtimist on ette nähtud liiva- ja õlipüüdur. Õlipüüduri vajadus ja täpne paiknemine tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Kvissentali sõiduteelt juhitakse sademeveed teest põhja pool asuvasse kraavi, jalgratta- ja jalgteelt tänaväärssesse lõunapoolsesse kraavi. Elamukruntide sajuveed tuleb immutada pinnasesse või suunata krundi tagumisse osasse planeeritud kuivenduskraavi. Kruntide vertikaalplaneerimisel tuleb tagada lahendus, et sademevesi ei valgugu naaberkruntidele. Kruntidele Pos 20 – Pos 22 tuleb koos hoone projektiga teha igale krundile iseseisev ehitusgeoloogiline uuring ja määrata filtreeruva pinnasevee kogus.

Planeeringuala kraavide ja sademeveekanaliseerimise vesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse kraavi planeeringuala läänepiiril ja sealt edasi Emajõkke. Sademevee ärajuhtimise lahendus kuni Emajõeni on näidatud joonisel 8.

Üleujutuste vältimiseks on kavandatud tänavate ja majade piirkonnas maapinda täitmiseega tõsta vähemalt kõrgusele 34.00, madalamaks võib jätta elamukruntide tagumised osad.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastisse suubuvasse kanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud. Sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse kehtestatud nõuetele.

11.4. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud hüdrantide süsteemist. Planeeritud elamute kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 h vältel. Tuletõrje veevarustus tuleb tagada vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 „Tuletõrje veevarustus“, kaugus hüdrandist elamuni 100 m.

11.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused 28.06.2012 nr 202172.

Planeeringuala objektide elektrivarustuseks on ette nähtud maa-ala (ca 30 m²) uuele planeeritavale komplektalajaamale planeeritud tänavate ristmiku piirkonnas krundi Pos 14 loodenurgas. Juurdepääs alajaamale toimub avalikult tänavalt. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Komplektalajaama toide on ette nähtud sisselõikena Kvissentali teel asuvasse 10 kV magistraalkaablist. Planeeritavate elamute elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4 kV jaotuskilbid koos liitumiskilpidega. Kinnistute liitumiskilbid tuleb rajada kruntidele. Ette on nähtud valdavalt 1 kilp kahe krundi peale. Elektrikappe ei tohi projekteerida allapoole planeeritud hoone +/- 0,00. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Tänavaalale on ette nähtud kaablikoridorid 0,4 kV ja 10 kV kaablitele.

Kruntide Pos 18 ja Pos 19 elektrivarustus on ette nähtud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringus kruntidega külgnevale tänavale varemplaneeritud elektrivõrgust.

Olemasolev madalpinge õhuliin Kvissentali põik tänaval on planeeringuala ulatuses ette nähtud paigutada maakaablist.

Planeeringualale rajatav tänavavalgustus peab vastama tee-ehituse normidele EVS 843:2003 Linnatänavad, et tagada planeeritud sõidu- ja kõnniteede ning jalgratta- ja jalgteede vajalik valgustatavus. Sõidutee ala valgustamiseks tuleks kasutada metallmastidele monteeritud konsoolvalgusteid. Planeeritud umbtänavat ja Kvissentali põik tänavat ühendava kõnnitee valgustamiseks on planeeritud pargivalgustid. Tänavavalgustite lõplik asukoht määratakse projekti staadiumis. Välisvalgustuse energiatarve tuleb lahendada rajatava madalpinge



jaotusvõrgu baasil. Välisvalgustuse liitumiskilp on otstarbekas monteerida alajaama lähedusse. Välisvalgustuse juhtimissüsteem lahendada põhiprojekti staadiumis lähtuvalt linna välisvalgustuse juhtimise kontseptsioonist

11.6. Sidevarustus

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 26.03.2012 nr 18863860.

Planeeritavate tänavate alale tuleb välja ehitada sidekanalisatsiooni süsteem. Ette on nähtud sidekanalitoruga sisestus igale elamule. Uutele tänavale planeeritud kaablikanaliseatsioon on ette nähtud siduda Kvissentali teel asuva sidekaabliga. Kruntide Pos 2 – Pos 7 sideühendus on ette nähtud otse Kvissentali teelt, Kruntide Pos 20 – Pos 22 sideühendus on kavandatud Kvissentali põik tänaval asuvast sidetrassist.

Kruntide Pos 18 ja Pos 19 sideühendus on ette nähtud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringus kruntidega külgnevale tänavale varemplaneeritud sidevõrgust. Ühise juurdepääsuga kruntidel lahendatakse sideühendust tänava sidetrassist soovitatavalt ühiselt.

11.7. Soojavarustus

Planeeringuala hoonete soojavarustus lahendatakse maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil. Kaugkütte torustike rajamine antud regioonis on majanduslikult ebaotstarbekas. Uutele tänavatele tuleb välja ehitada maagaasitorustik.

Planeeritavate hoonete varustamine maagaasiga on võimalik Kvissentali tee ja Kvissentali põik tänava olemasolevast gaasitorustikust. Kruntidele Pos 8 – Pos 17 on ette nähtud ühine gaasiregulaatorkapp. Gaasiregulaatorkapi järgselt on planeeritud umbtänavale kavandatud maagaasitorustik koos haruühendustega kuni krundipiirini. Ujula tn pikendusele on planeeritud perspektiivse kesksurve gaasitorustiku koridor.

Kruntide Pos 1 – Pos 7 gaasivarustus on ette nähtud Kvissentali teel asuvast trassist, kahe krundi peale on ette nähtud ühine gaasiregulaatorkapp. Kruntide Pos 20 – Pos 22 varustamine maagaasiga on planeeritud Kvissentali põik tn torustikust. Kruntidele Pos 21 ja Pos 22 on ette nähtud ühine gaasiregulaatorkapp, krundile Pos 20 eraldi kapp.

Gaasiregulaatorkapp peab olema alati vabalt teenindatav ja sellele peab olema tagatud ööpäevaringne ligipääs.

Lubatud on sellised küttelahendused, mis ei tekita kahjulikku mõju naaberkruntidele või keskkonnale.

Kruntide Pos 18 ja Pos 19 varustamine maagaasiga on ette nähtud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringus kruntidega külgnevale tänavale varemplaneeritud gaasitorust. Ühise juurdepääsuga kruntidel lahendatakse ühendus tänavatorustikust ühiselt.

12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Olemasolev looduslik olukord on kirjeldatud pt. 2. „Olemasoleva olukorra iseloomustus“.

Kvissentali tee 16 maaüksusel esineb looduskaitseeaduse mõistes III kategooria kaitsealune taimeliik - ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*), leiukoht KLO9321202. Kõnealuse leiukohana on Keskkonnaregistrisse kantud 2,02 ha suurune ala, millest jääb planeeringualale, planeeritud krundi Pos 14 asukohas, ca 0,04 ha, s.o. 2,2 % kogu leiukohast. Kvissentali põik 10 maaüksusele jääb ca 1,9 ha, s.o. 95 % leiukohast. 0,07 ha, s.o. 3,5 % leiukohast jääb Kvissentali tee 20 maaüksusele. Kaitsealuse taimeliigi kasvuala on näidatud joonistel 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Ahtalehine ängelhein kasvab ekstensiivse kasutusega pool-looduslikel niisketel rohumaadel, olles tundlik



veerežiimi muutuste ning maakasutuse intensiivsuse suhtes. Kaitsealuse taimeliigi kasvukohas on vegetatsiooniperioodil aprillist septembrini seetõttu niitmise keelatud. Planeeritud elamukrunt Pos 14 asub tänava ja teiste elamukruntide vahel, kus on ette nähtud maapinna tõstmise, mulla- ja ehitustööd, vana kuivenduskraavi sulgemine ja lõunapiirile uue kraavi rajamine. Krundi Pos 14 asukohas pole võimalik säilitada esialgset niisket pool-looduslikku rohumaad ja veerežiimi, mistõttu pole kaitsealuse taimeliigi säilimist planeeringualal ette nähtud. Kuna kogu leiukohast KLO9321202 jääb käesoleva planeeringu alale vaid 2,2%, siis ei põhjusta planeeringu realiseerumine kogu leiukoha hävimist.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusele nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded¹“ on planeeringualal asuva ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus 20 meetrit. Kuja eelnimetatud määruse tähenduses on kanalisatsiooniehitiste, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus hoonest, joogivee salv- või puurkaevust ning muuks kui joogiveeotstarbeks kasutatavast puurkaevust. Reoveepumpla kuja ulatus on kajastatud planeeringu joonistel nr 4, 6, 7.

Planeeringualal olemasolevale säiluvale ja planeeritavatele kraavidele on määratud planeeringuala ulatuses veekaitsevöönd 1 m kraavi pervest. Vastavalt veeseadusele määratakse veekaitsevöönd vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Veekaitsevööndi keelatud tegevuste loetelu on toodud veeseaduses § 29 lg 4. Planeeritud veekaitsevööndi ulatus on näidatud planeeringu joonistel nr 4, 6, 7, 8.

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Pakendite võimalikud kogumispunktid piirkonnas on kavandatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga ning on näidatud joonisel 3. Konteinerid olmeprügi kogumiseks on ette nähtud paigutada igale elamukrundile. Prügikonteinerite orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel 4. Põhijoonis. Konteinerite täpne asukoht määratakse hoone projektiga. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeringuga määratud põhilised elamute arhitektuurinõuded on toodud Põhijoonisel tabelina. Arhitektuurinõuded on määratud lähtudes Lootsi tn hoonestusest. Kruntide Pos 18 ja Pos 19 hoonete arhitektuurinõuded on antud lähtuvalt Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga määratud arhitektuurinõuetest miljöögrupile MG-II.

Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnavalitsuse linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

Detailplaneeringu lisana on esitatud planeeringulahenduse illustratsioon. Illustratsioon ei viita projekteeritavale hoonele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerib planeeritavat miljööd ja ehitusmahtusid.

14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudid seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Servituudi vajadus on näidatud joonisel 6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

- Planeeringuga on antud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus uuele planeeritavale alajaamale elektrivõrgu valdaja kasuks.
- Planeeringuala kruntidele, mida läbivad kraavid ja tõkkedrenaaž on ette nähtud vee ärajuhtimise servituut nende kruntide kasuks, mis jäävad ülesvoolu.



- Krundile Pos 21 on vajalik seada servituut reoveekanaliseerimise rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks krundi Pos 22 kasuks.
- Krundile Pos 22 on vajalik seada isiklik kasutusõigus reoveepumpla kuja ulatuses pumpla valdaja kasuks.
- Juurdepääsuservituudi seadmise vajadus on ette nähtud ühiselt rajatavatele sissesõitudele.
- Krundisestele kaablikappidele ja gaasikappidele on vajalik seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Ühiste juurdepääsudega kruntidel, millel lahendatakse osaliselt ka tehnovõrgud tänavavõrgust ühiselt, on ette nähtud krundisestele tehnovõrkudele servituudi seadmise vajadus valitseva krundi kasuks. Krundisisesed tehnovõrkude trasside asukohad ja tehnorajatiste (kaablikapid, gaasikapid) täpne paiknemine ning servituudi alad määratakse projekteerimise staadiumis.

15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elumupiirkonda planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus;
- elamurajooni juurdepääsude optimaalsus;
- krundile sissepääsu piiramine (üks peasissepääs);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringuala lahtikruntimise eelduseks on tõkkedrenaaži väljaehitamine, pinnase täitmise teostamine ja kraavituse eelvoolu ning uute kraavide väljaehitamine. Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehituskrunni moodustamise eelduseks on Pos 1 katastriüksuste moodustamine. Avalikult kasutatavad tänavad ehitatakse välja arendaja kulul ning peale väljaehitamist võõrandatakse tasuta Tartu linnale.

Planeeringualal on hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks hoonet teenindava tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine tänavamaal, kommunikatsioonidele ja tänavale peab olema väljastatud kasutusloa. Elamukrunnide Pos 18 ja Pos 19 ehitusõigus on võimalik realiseerida peale krunte teenindavate infrastruktuuride väljaehitamist tänavamaal, mis lahendatakse Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu väljaehitamise I etapiga või eraldi projektiga, mis peab järgima eelnimetatud detailplaneeringuga kavandatud tänavavõrku ning kooskõlastatakse Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuala arendajaga.



Elamumaa kruntidele juurdepääsude, krundi piiresse jäävate parkimisalade, haljastuse, tarade jms ehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Koos hoone arhitektuurse projektiga on soovitatav teha õueala kujundusprojekt.

Kõik tehniline infrastruktuur realiseeritakse ühes etapis, v.a Pos 18 ja Pos 19 krunte teenindav infrastruktuur, mis ehitatakse välja koos Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu I etapiga või lahendatakse eraldi projektiga ning ehitatakse välja vastavalt projektile.

Seoses käesoleva planeeringuga kavandatud ning lähipiirkonna teisi arendusi silmas pidades on ilmnenud liikluskoormuse kasv Aruküla teel ning vajadus Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmiku väljaehitamiseks ringristmikuks. Käesoleva planeeringuala arendaja on nõus võimalusel ja vajadusel osalema Aruküla tee ja Kvissentali tee ringristmiku projekteerimise ja väljaehitamise rahastamisel proportsionaalselt parkimiskohtade arvule. Kokkulepped ringristmiku rajamiseks tuleb sõlmida enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehniline büroo	03.05.2013 nr K-PK/15	Peeter Kaisa	Lk 81 Planeeringu lisad	Viseeritud seletuskiri p. 9 ja p. 11.4
Tartu linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt	23.05.2013	Tõnis Arjus linnaarhitekt	Lk 81 Planeeringu lisad	-
Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu region	02.04.2013 nr JT 6- 5/13/4043-4	Rainis Uiga, juhataja	Lk 70 planeeringu lisad (digitaalne kooskõlastus planeeringu CD-l)	-
AS Tartu Veevärk	27.03.2013 nr 176	Peeter Pindma, arendusjuht	Lk 69 Planeeringu lisad	-
AS Elion Ettevõtted	11.02.2013 nr 20881135	Valdur Lints	Lk 65 planeeringu lisad (digitaalne kooskõlastus planeeringu CD-l)	Vt lk 65 planeeringu lisad
Elektrilevi OÜ arendus- ehitusosakond	11.02.2013 nr 9385478222	Tatjana Borševitskaja	Lk 66 planeeringu lisad	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Varmata	11.02.2013	Rein Kroon	Lk 66 planeeringu lisad	Tagada ööpäevaringne juurdepääs gaasireguleerkapile
AS Fausto	30.04.2013	Kenneth Karpov, juhatuselise Sven Mihailov, juhatuselise	Lk 71 planeeringu lisad	Lk 71 planeeringu lisad
MTÜ Kvissentali Selts	08.12.2011	Heiki Pendarov, juhatuselise	Lk 71 planeeringu lisad(digitaalne kooskõlastus planeeringu CD-l)	-

Koostas: Evelin Karjus

/

/