



Töö nr: D-016-07

Registrikood: 10000550

Kvissentali tee 16 krundi detailplaneering

ESKIIS

Objekti asukoht:

Tartu linn
Ülejõe linnaosa
Kvissentali tee16 ja
Kvissentali põik 2

Detailplaneeringu tellija:

Hagis HGS OÜ
Kopli 15a
Tartu 50115
Tartu maakond

Detailplaneeringu koostajad:

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

TARTU 2009-2012



SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	4
4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
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	7
10. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	7
11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	8
12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	8
13. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....	9
14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	9
15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	9
16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	9
17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	10

JOONISED

Joonis 1: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1: 5 000
Joonis 2: Eskiis	M 1: 1 000
Joonis 3: Tänavate ristlõiked	M 1: 200
Joonis 4: Sademevee ärajuhtimine	M 1: 1 200

LISAD

1. Tartu linnavalitsuse korraldus 31.01.2006. a nr 184
2. E. Jahhu Projektbüroo OÜ koostatud Kvissentali tee, Ujula tn pikenduse ja Lootsi tn ristmiku liikluskorraldus



1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Pelle Kask'i poolt 19. detsembri 2005. a tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja 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 jaanuaris 2008. a koostatud töö nr G-008-08, täpsusastmega M 1:500 „Kvissentali tee 16 ja Kvissentali põik 2 situatsiooni aktualiseerimine“.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas.

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

Planeeritavad maaüksused on valdavalt kaetud 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. Alus-geoloogia OÜ poolt on planeeringualale koostatud jaanuaris 2008. a „Kvissentali tee 16 ja Kvissentali põik 2 ehitusgeoloogilise rekognoosuringu aruanne” töö nr 28002.



3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala piirneb põhjast kahesuunalise asfaltkattega ca 6,5 m laiuse valgustatud Kvissentali teega. Sõidutee ääres on ca 2 m laiune asfaltkattega ühepoolne kõnnitee. Kvissentali teest põhjapool asuvad Lootsi tänava elamumaa krundid üksikelamutega. Lootsi tänava elamud järgivad ühtset ehitusjoont ca 8 m tänavamaa piirist, hooned on 13°-14° ühepoolse kaldega katustega, kaldkatused on tõusuga lääne suunas. Hoonete põhimaht on kuni 9 m kõrgune 2-korruseline.

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-korruseline üksikelamu, katusekaldega 40°-60°, katuste harjajooned on lubatud rajada risti tänavaga. 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 elumupiirkond, mis on hoonestatud kahekordsete üksikelamutega. Pootsmanni tänava äärsed majad on valdavalt 15°-30° viilkatustega, katuseharjad on paralleelselt Pootsmanni tänavaga. Kvissentali elumupiirkonna hooned järgivad ühtset ehitusjoont.

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

Juurdepäas 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 Kroonuaia 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 1.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav ala jagatakse 23 krundiks, millest 13 üksikelamu maa krunti, 4 ridaelamu maa krunti, 4 tänava maa krunti, 2 haljasala maa krunti. Tänavamaa krundid Pos 20-Pos 22 on ajutised krundid ja ette nähtud liita olemasolevate transpordimaa kruntidega. Kruntide moodustamisel on arvestatud naaberalale varemplaneeritud krundistruktuuri ja tänavavõrku. Üksikelamu maa krundisuurus jäävad vahemikku 1087 - 1971 m²,



ridaelamu maa krundid 2638 – 3383 m². Tänavava maa krundid (koos sisalduvate haljasribadega) ja haljasala maa krundid on planeeritud avalikku kasutusse, kokku 7903 m². Avalikus kasutuses on ca 21 % planeeritavast alast. Kruntide piirid ja suurused on näidatud Eskiisjoonisel.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on antud vastavalt Planeerimisseadusele § 9 lg 4. Kruntide ehitusõigus on toodud Eskiisjoonisel tabelina. Ühele üksikelamu maa krundile on lubatud rajada 1 üksikelamu, ridaelamu maa krundile on lubatud püstitada 1 kuni 4-boksiga ridaelamu. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on määratud põhimõttel, kus üksikelamu maa krundi täisehitus ei ole suurem kui 25 % ja ridaelamu maa krundi täisehitus ei ole suurem kui 20 %. Planeeringuga antakse lisaks hoonete vähim lubatud ehitusalune pindala ja vähim lubatud kõrgus.

6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonestusalad on näidatud Eskiisjoonisel. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi (lubatud on rõdude ja terrasside üleulatamine hoonestusalast kuni 1,5 m ulatuses). Ehitusalast üleulatuvad rõdud ja terrassid on hoonet ja linnaruumi ilmestavad ja elanike elukvaliteeti parandavad. Eskiisjoonisel on hoonestusalad näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. 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. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% hoone põhimahu tänavapoolsest fassaadist. Ridaelamu maa kruntidele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Ridaelamud peavad asuma krundi piires võimalikult põhjapoolses küljes.

Planeeritud hoonestusalad ja kohustuslik ehitusjoon on näidatud joonisel Eskiisjoonisel.

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.

Käesoleva planeeringuga määratakse tänavaelementide laiused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Planeeringuala tänavate ristlõiked on toodud joonisel 3. Planeeringu eskiisjoonisel kujutatud puiested 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



üksikelamukruntidele on ette nähtud avalikult kasutatavatelt tänavatelt. Ridaelamutele juurdepääsuks planeeritud teed pole ette nähtud välja kruntida vaid see jääb ridaelamu kruntide koosseisu ning juurdepääsud lahendatakse servituutidega.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Igale üksikelamule ja igale ridaelamuboksile on ette nähtud 2 parkimiskohta. Krundisisese juurdepääsu- ja parkimisala ning jalgteede lahendus ning ühendus tänavavõrguga peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus.

Kvissentali teele on planeeritud bussitasku ja bussipeatus.

Vastavalt OÜ Liiklusbüroo tööle "Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu liiklusprognos ja liikluskorralduslikud soovitusel detailplaneeringu realiseerimiseks" on mõistlik lahendada Kvissentali tee ja Ujula pikenduse ristmik minimaalsete mõõtmega, kuid bussiliiklusele sobiva ringristmikuna. E. Jahhu Projektbüroo OÜ poolt on augustis 2010 koostatud Kvissentali tee, Ujula tn pikenduse ja Lootsi tn ristmiku liikluskorralduse lahendus. Planeeringujoonisele on kantud perspektiivse ringristmiku orienteeruvad piirid. Perspektiivne ringristmik tuleb lahendada eraldi projektiga ja välja ehitada peale Ujula tänava pikenduse valmimist kuni Ujula-Sauna tänavate ristmikuni.

Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus on toodud Eskiisjoonisel. Tänavate ristlõiked on esitatud joonisel 3.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolev säilitatav, likvideeritav ja planeeritav kõrghaljastus on esitatud Eskiisjoonisel. 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.

Haljasala maa krunt Pos 1 loob puhvervööndi olemasoleva Kvissentali elamupiirkonna ning planeeritava ala vahel. Krundil Pos 1 säilitatakse maa-ala senine looduslik kooslus. Planeeringualale on ette nähtud mänguväljaku rajamine haljasala maa krundile Pos 6. Perspektiivsele Ujula tänava pikendusele, planeeritavale tupiktänavale ja Kvissentali põik tänavale on ette nähtud alleed. Puuderivi on kavandatud ka ridaelamute juurdepääsutee ja Kvissentali tänava kõnnitee vahele.

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 juurekaava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest;
- pinnase kõrgus on puu juurekaela kõrgusel.



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. Ridaelamu maa kruntidel tuleb piirete rajamine lahendada hoonestuskavaga, mis koos esimese ridaelamu projektiga esitatakse.

Piirete kõrgus on kruntide tänavapoolses 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 (soovitavalt 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 krundipiire. 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", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on elamute minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 3.

10. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Emajõgi. Planeeringuala tänavatele on ette nähtud rajada sademeveekanaliseerimine. Sademeveekanaliseerimistorudest juhitakse tänavate sademeveed planeeringualal olemasolevatesse ja planeeritavatesse kraavidesse. Enne sademevee kraavidesse juhtimist on ette nähtud liiva- ja õlipüüdurid. Õlipüüdurite vajadus ja täpne paiknemine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Kvissentali teelt juhitakse sademeveed teest põhja pool asuvasse kraavi.

Elamukruntide tänavapoolsed drenaaživeed, kõvakattega alade puhtad sademeveed võib suunata tänava sademeveekanaliseerimisele. Elamukruntide tagumistes osades on planeeritud kuivenduskraavid. Planeeritavate elamukruntide vertikaalplaneerimisel tuleb tagada maapinna kalle planeeritavate kraavide suunas. Kruntidele Pos 17 – Pos 19 tuleb koos hoone projektiga teha igale krundile iseseisev ehitusgeoloogiline uuring.

Planeeringuala kraavide vesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse kraavi planeeringuala läänepiiril (kasutades ka teiselpool Kvissentali teed asuvat kraavi) ja sealt edasi Emajõkke. Projekteerimisel tuleb tagada sademevete ja pinnasevete vaba äravool planeeritavalt alalt jõe suunas ning ei tohi luua tõkestusi vete loomulikule äravoolule naaberkiinnistutelt.

Projekteerimisel tuleb kontrollida olemasolevate kraavide ja truupide piisavust täiendavate veehulkade läbilaskmiseks ning vajadusel lahendada nende ümberehitamine.

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

Planeeringuala idaossa kavandatud põhja-lõuna suunalised kraaviosad on Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu realiseerudes ette nähtud asendada drenaažiga. Drenaaži rajamine lahendatakse projekteerimise käigus.



Kraavid võib planeeringualal projekteerimise käigus asendada osaliselt või täies mahus torudega.

Sademevee juhtimine kanalisatsioonivõrku on keelatud. Sademevesi peab vastama VV 31.01.2001 määrusele nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ kehtestatud nõuetele.

Sademevee äravooluvõrk on esitatud joonisel 4.

11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuala veevarustus on kavandatud Kvissentali teel asuvast De 160 veemagistraalist. Planeeringuala reovee eesvooluks on kavandatud Kvissentali teel asuv isevooline kanalisatsioonitorustik De200 Kvissentali tee ja Pootsmanni tn ristmikul. Planeeritavatele tänavatele on ette nähtud sidekaabel, mis seotakse Elioni trassiga Kvissentali teel. Planeeringualale on ette nähtud ca 30 m² suurune maa-ala planeeritavale uuele kompleksalajaamale haljasala maa krundile Pos 6. Alajaama toide on kavandatud sisselõikena sobivasse 10 kV kaablisse. Planeeritud tänavatele on ette nähtud tänavavalgustus. Allapoole planeeritud hoone +/- 0,00 ei tohi projekteerida elektrikappe. Hoonete soojavarustuseks on ette nähtud liitumine gaasivõrguga Kvissentali teel. Sademevee äravool on lahendatud sademeveekanalisatsiooni ja kraavidega (vt p 10 „Vertikaalplaneerimine“).

Kavandatud tehnovõrkude rajamine eeldab liitumispunktides vajaliku energiavaru olemasolu. Põhjalik tehnovõrkude lahendus esitatakse edasise planeerimise käigus.

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*). Valdav ahtalehise ängelheina levikuala asub Kvissentali põik 10 katastriüksuse alal (ca 1,9 ha). Kaitsealune taimeliik ulatub planeeringualale ca 443 m² suuruse alana planeeritud krundi Pos 11 asukohas. Kaitsealuse taimeliigi kasvuala on näidatud joonistel 1 ja 2.

Planeeringulahendus näeb ette kaitsealuse taimeliigi säilimise antud asukohas. Planeeringu eskiislahendus näeb kaitsealuste taimede asukohas ette elamukrundi haljasala, kus maapinna tõstmist ette ei nähta.. Hoonete ehitamist taimede kasvukohas ei planeerita.

Taimede kasvukoha säilimiseks ja kaitsealuse liigi soodsa seinsundi tagamiseks nähakse ette konkreetsed meetmed edasise planeerimise käigus koostöös Keskkonnaametiga. Vajadusel jäetakse Pos 11 haljasala maa otstarbega krundiks.

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 1. Konteinerid olmeprügi kogumiseks on ette nähtud paigutada igale elamukrundile. Konteinerite asukoht määratakse hoone projektiga. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.



13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeringuga määratud põhilised elamute arhitektuurinõuded on toodud Eskiisjoonisel tabelina. Arhitektuurinõuded on määratud lähtudes Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga määratud miljöögruppide ja nende arhitektuurinõuetest ning planeeringuala kontaktvööndi olemasolevast hoonestusest.

Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnavalitsuse linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

Ridaelamukruntidele tuleb koostada koos esimese ridaelamu projektiga kogu planeeritud ridaelamu-ala hoonestuskava. Hoonestuskavas tuleb anda täpsemad nõuded hoonete projekteerimiseks, haljastuse, piirete, juurdepääsude ja sõidukite parkimise lahendus.

14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on erakrunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks.

Planeeritud alajaamale on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine OÜ Jaotusvõrgu kasuks. Ridaelamukruntide juurdepääs lahendatakse juurdepääsuservituudiga. Juurdepääsuservituudi ja isikliku kasutusõiguse vajadus on näidatud Eskiisjoonisel.

Planeeringuala kruntidele, mida läbivad kraavid ja sademeveekanalisatsioonitorud, on ette nähtud vee ärajuhtimise servituut nende kruntide kasuks, mis jäävad ülesvoolu. Vee ärajuhtimise servituudi vajadus on näidatud joonisel 4.

Servituudialad täpsustatakse edasise planeerimise käigus.

15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamupiirkonda 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 valgustatus;
- 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



Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehituskruundi moodustamise eelduseks on Pos 1 katastriüksuste moodustamine. Avalikult kasutatavad tänavad ehitatakse välja arendaja kulul ning peale väljaehitamist võõrandatakse tasuta Tartu linnale. Haljasala krunt Pos 6 ehitatakse välja samuti arendaja kulul.

Planeeringualal on hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks hoonet teenindavate infrastruktuuride väljaehitamine tänavamaal. Elamukruntide Pos 15 ja Pos 16 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.

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

17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
OÜ Kvissental	08.12.2011	Heiki Pendarov juhatuse liige	Digitaalne kooskõlastus esitatud planeeringu CD-plaadil	-