

TARTU LINN

KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3;
KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI
TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING

PLANEERINGUETTEPANEK

Planeeringu tellija: TARTUMAA OMAVALITSUSTE LIIT

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud: ENN PEHK, TARTU SPORDISELTS „KALEV”

Koostas: IB URMAS NUGIN OÜ

Planeerija: /Kristiina Habicht/

TARTU, JUUNI 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk	6
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	7
1.4. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute, planeeringu tellija ja koostaja andmed	7
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	8
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
2.2. Maakasutus	8
2.3. Kitsendused	9
2.4. Olemasolevad ehitised.....	10
2.5. Reljeef.....	10
2.6. Haljastus	10
2.7. Emajõe iseloomustus käsitletaval jõelõigul	11
3. PLANEERINGUETTEPANEK	11
3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus	11
3.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed	14
3.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonetusala piiritlemine.....	21
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	21
3.5. Piirded.....	21
3.6. Lautrite ja väikejuuvahendite paigutus- ning randumisalad.....	22
3.6.1. Hinnang olemasolevatele sildumisrajatistele.....	22
3.6.2. Nõuded projekteeritavatele sildumisrajatistele	22
3.7. Tehnovõrgud.....	23
3.7.1. Veevarustus	23
3.7.2. Tuletõrje veevarustus	23
3.7.3. Reoveekanaliseerimine	23
3.7.4. Sademeveekanaliseerimine	24
3.7.5. Elektrivarustus.....	24
3.7.6. Välisvalgustus	24
3.7.7. Soojavarustus	25
3.7.8. Sidevarustus	25
3.7.9. Tehnovõrkude vajadus	25
3.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine	25
3.9. Avalikud juurdepääsud kallasrajale.....	29
3.10. Suplusala	29
3.11. Vertikaalplaneerimine	29
3.12. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud	29
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	30
3.14. Servituudid ja kitsendused	31
3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	32
3.16. Planeeringu rakendamine	32
KOOSKÕLASTUSED / KOOSTÖÖ	34
KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ VAJADUS.....	35

KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	36
GRAAFILINE MATERJAL	37
Kaart 1. Olemasolev olukord M 1:500	38
Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:2000	M 39
Kaart 3. Planeeringu põhikaart M 1:500	40
Kaart 4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500	41
Kaart 5. Tehnovõrkude planeering M 1:500	42
Kaart 6. Illustratiivne joonis.....	43

TELLIJA: TARTUMAA OMAVALITSUSTE LIIT

TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

4

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

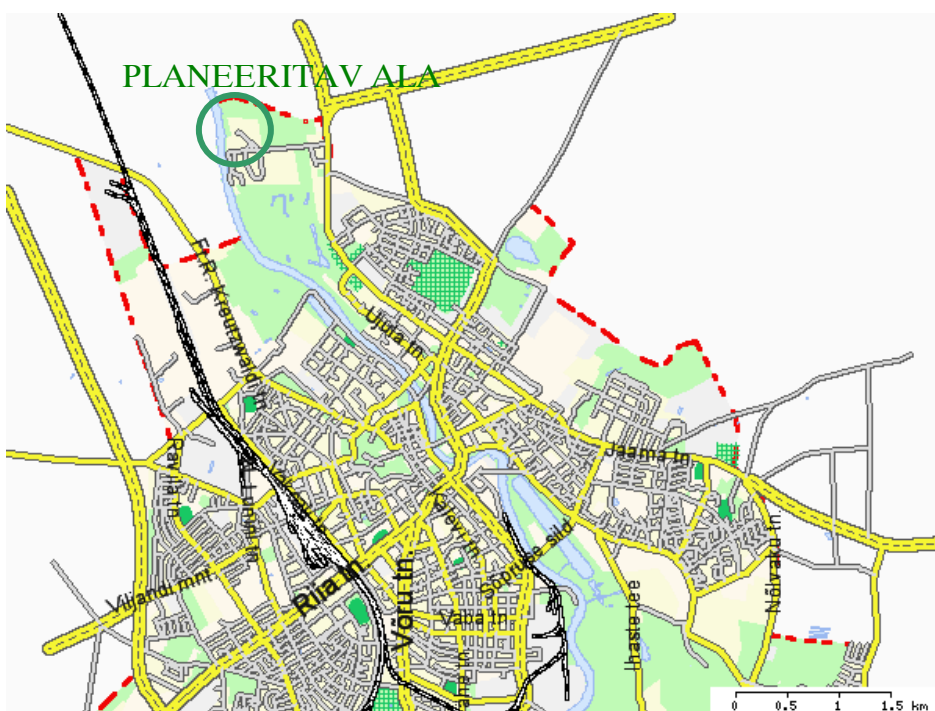
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeritav ala asub Tartu linnas Kvissentali linnaosas. Planeeringuala hõlmab järgmisi krunte:

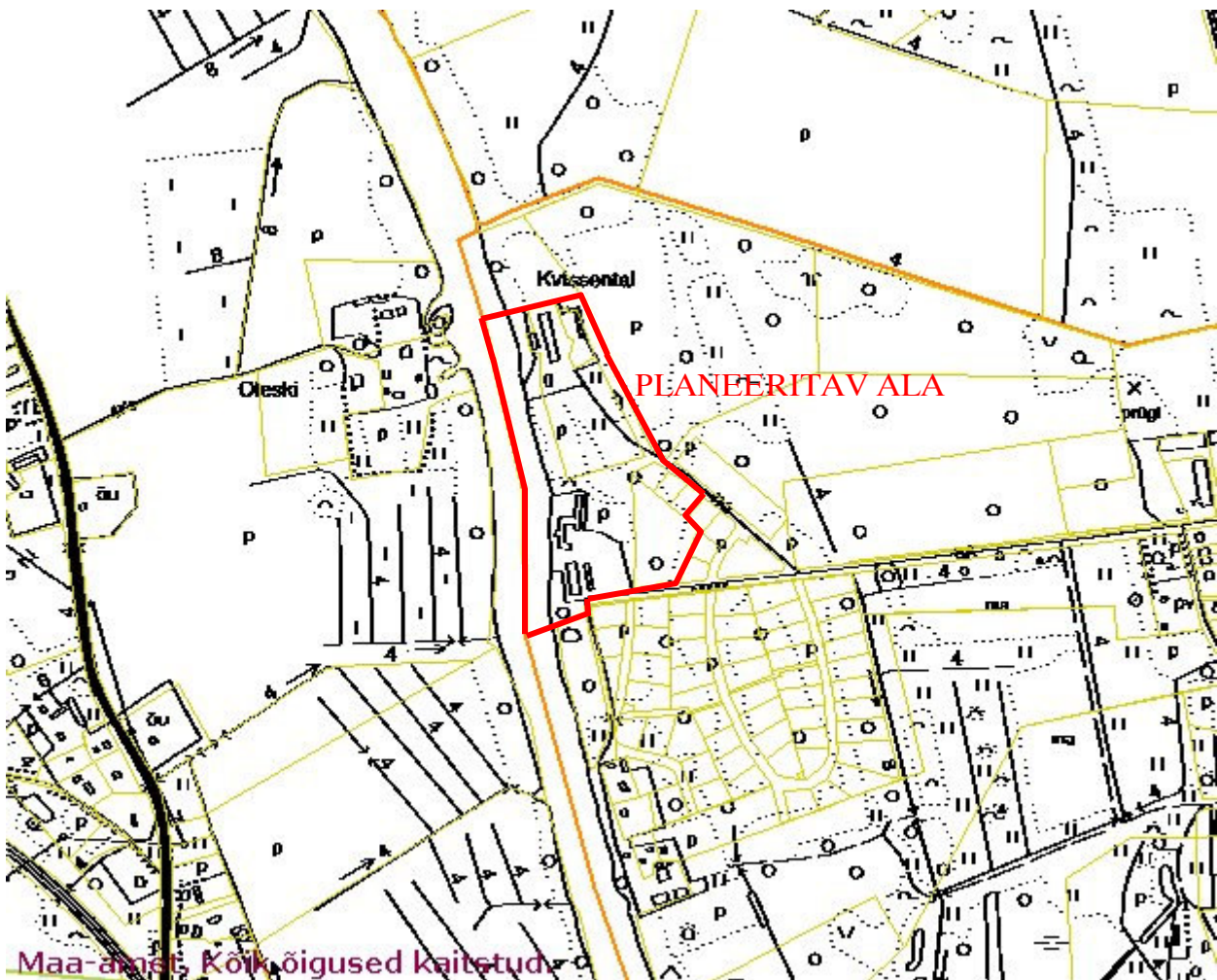
- Kvissentali tee 3 – pindala 2531 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;
- Kvissentali tee 5 – pindala 15051 m²; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;
- Kvissentali tee 7 – pindala 17 167 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;
- Kvissentali tee 9 – pindala 1889 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 27* – pindala 8311 m²; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa.
- Kvissentali tee 25/5* – pindala 1088 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 25/6* – pindala 1036 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 25/7* – pindala 968 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.
- Kvissentali tee 25T – planeeringusse haaratud 2525 m² ulatuses; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa.

*Lisatud planeeringualasse Tartu linnavalitsuse 01. aprilli 2008.a. korraldusega nr 379.

Planeeritava ala pindala on ca 80035 m². Planeeritav ala hõlmab ka planeeritavate kruntide lähiümbrust, sh kruntidega külgnevat reformimata riigimaad (7496m²) ning Emajõe akvatooriumi 1/2 jõe ulatuses (vt joonised 1.1.1. ja 1.1.2.).



Joonis 1.1.1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas



Joonis 1.1.2. Situatsiooniskeem M 1: 10 000

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on krundi Kvissentali tee 7 omaniku Enn Pehki ja krundi Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 valdaja Tartu Spordiseltsi "Kalev" 27. oktoobri 2003. a. detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekud ning Tartu linnavalitsuse 11. novembri 2003. a. korraldus detailplaneeringu algatamiseks (korraldus nr. 4073). Antud korraldust on muudetud Tartu linnavalitsuse . aprilli 2008.a. korraldusega nr 379.

Planeeringu eesmärgiks vastavalt lähteülesandele on kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 maa kasutamise sihtotstarvete ja senise ehitusõiguse täpsustamine uute elamute, spordi- ja sildumisrajatiste projekteerimiseks ja püstitamiseks.

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579)
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Tartu Linnavolikogu 22. septembri 1999. a. otsusega nr 358 kehtestatud Kvissentali piirkonna detailplaneering
- Tartu Linnavolikogu 13. veebruari 2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering

Planeeringu koostamisel kasutati alusplaanina OÜ Avek Maa poolt koostatud digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr AM-620/08 „Kvissentali tee 3, 5, 7, 9 ja 27 geodeetiline mõõdistus”). Plaan on koostatud jaanuaris 2008.a.

1.4. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute, planeeringu tellija ja koostaja andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud:

1) Tartu Spordiselts „Kalev”

Magasini 5, Tartu

Tel. 7 422 124

2) Enn Pehk

Kvissentali tee 7, Tartu

GSM 50 50909

Planeeringu tellija:

Tartumaa Omavalitsuste Liit

Riia 15

51010 Tartu

Planeeringu koostaja:

Kristiina Habicht

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Turu 30, 51013 Tartu

Tel. 7 303 735

2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala kuulub Tartu linna Kvissentali linnaosasse, piirnedes lõunast ning kagust olemasoleva väikeelamurajooniga. Ala paikneb praktiliselt linnapiiril, külgnedes põhjaosas looduslike Emajõeäärsete rohumaadega. Ala kontaktvöönd jaguneb seega kaheks väljakujunenud ning erinevaimeliseks osaks: väikeelamupiirkond ning hoonestamata looduskeskkond.

Kehtivas Tartu linna üldplaneeringus on planeeringuala kontaktvööndi peamiseks sihtotstarveteks väikeelamute maa, osaliselt ka üldkasutatavate haljasalade maa ning muu ühiskondlike hoonete maa.

Tartu kesklinnast jääb planeeritav ala linnulennult kirdesse, kuid kuigi paikneb otse Emajõe ääres, pole lähiümbruses võimalik jõge ületada. Lähim linnakeskusesse viiv sild on Kroonuaia sild. Ala piirneb lõunas valgustatud kahe sõidurajaga tänavaga, millelt toimub ligipääs planeeritavale alale ning mis on olulisim piirkonnast välja viiv tänav. Ühendus linnakeskusega on hea. Planeeritavast alast kagus, Pootsmanni tänava ääres asub linnaliinibusside peatus. Viimasel aastakümnel rajatud tänavad kannavad veesõiduga seotud ametite nimesid (Tüürimehe, Kapteni, Pootsmanni).

Planeeritava alaga külgneval väikeelamumaal on hoonetele detailplaneeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon, hooned on kuni kahekorruselised, arhitektuurselt liigendatud; ühtne arhitektuurne joon iseloomustab alast lõunasse jäävaid Emajõega külgnevatel kruntidel paiknevaid elamuid. Sildumiskohtade seisukohalt on planeeringuala Emajõeäärne osa oluline linnaäärse paatide peatumis-, vettelaskmis- ja hoiukohana.

Funktsionaalsete seoste graafiline kujutis on toodud kaardil 2.

2.2. Maakasutus

Planeeringuala olemasolevate kruntide maakasutuse sihtotstarve on järgmine:

- Kvissentali tee 3 – väikeelamumaa
- Kvissentali tee 5 – ühiskondlike hoonete maa
- Kvissentali tee 7 – väikeelamumaa
- Kvissentali tee 9 – väikeelamumaa
- Kvissentali tee 27 – üldmaa
- Kvissentali tee 25/5 – väikeelamumaa
- Kvissentali tee 25/6 – väikeelamumaa
- Kvissentali tee 25/7 - väikeelamumaa

2.3. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused (tabel 1):

Tabel 1 Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus	Krundi aadress
Emajõe kalda veekaitsevöönd ⁽¹⁾	10 m tavalisest veepiirist	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5
Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ⁽²⁾	50 m tavalisest veepiirist	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5, Kvissentali tee 7
Emajõe kalda piiranguvöönd ⁽³⁾	100 m tavalisest veepiirist	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5, Kvissentali tee 7, Kvissentali tee 9
Emajõe kallasrada ⁽⁴⁾	10 m tavalisest veepiirist ja 2 m suurveeaegsest veepiirist, kui kallasrada on üle ujutatud	Kvissentali tee 3, Kvissentali tee 5

⁽¹⁾ Veekogu kalda veekaitsevööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Veeseaduses.

⁽²⁾ Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258).

⁽³⁾ Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

⁽⁴⁾ Kallasraja mõiste ja kitsenduse sisu on määratletud Veeseaduse §-s 10 RT I 1994, 40, 655) ning Looduskaitseaduse §-s 36 (RT I 2004, 38, 258). Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajale. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Vastavalt Tartumaa Keskkonnateenistuse andmetele ei kuulu planeeringuala üleujutatavate alade nimekirja. Seega lähtuvad kõik veekoguga seotud kitsendused tavalisest veepiirist (põhikaardile kantud veepiirist). Seadusjärgse kallasraja ulatus kõrgveeseisu ajal on 2m kõrgveepiirist.

Planeeringujoonistele on kantud Emajõe tavaline veepiir ning moodsusaegne veepiir. Tavaline veepiir vastab Eesti põhikaardile kantud veepiirile ning vastavad andmed pärinevad Maa-ametist.

Lisaks tabelis 1 toodud looduskaitsele kitsendustele kehtib kõigile planeeringualal paiknevaile elektri õhuliinidele kaitsevöönd 2m liini teljest, elektri maakaablitele kaitsevöönd 1m liini teljest, sideliinidele 2m liini teljest.

2.4. Olemasolevad ehitised

Olemasolevad ehitised planeeringualal on eriilmelised.

Olemasoleva hoonestuse võib välisilmelt jagada nelja gruppi: punastest tellistest 2-3korruselised hooned, tumedast puidust 1-2korruselised hooned, heledad funktsionalistlikud elamud ning hooned, mille välisviimistluses on kasutatud mitmeid erinevaid materjale. Krundil Kvissentali tee 7 paikneb põhimahus kahe-, osaliselt kolmekorruseline punastest tellistest elamu, krundil Kvissentali tee 9 samalaadne tellishoone (elamu). Krundile Kvissentali tee 7 ehitatakse veel üht 2-korruselist tellistest hoonet, mis on hetkel pooleli.

Krundil Kvissentali tee 5 paiknevad kuni 1,5-korruselised tumedaksvärvitud puidust välisviimistlusega hooned, milles tegutseb veemotoklubi. Krundi idaosas paikneb kaarhall. Krundil Kvissentali tee 3 asub 1,5korruseline elamu.

Kruntidel Kvissentali tee 25/5, 25/6 ja 25/7 asuvad olemasolevad või ehitatavad elamud, mille välisilme on määratud kehtestatud detailplaneeringuga.

Mitmel pool planeeritaval alal leidub eriilmelisi puidust kõrvalhooneid.

Keskkonnaohtu kujutavaid ehitisi planeeritaval alal ei ole.

2.5. Reljeef

Planeeringuala reljeef on lauge, languga läände - Emajõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.18...34.90 m.

2.6. Haljastus

Planeeritav ala on suuremalt jaolt lage, kohati kõrgemate rohttaimepuhmastega kaetud heinamaa. Kõrghaljastuse, mis paikneb peamiselt hoonete läheduses ning Emajõe ääres, moodustavad heas tervislikus seisukorras pajuliigid, arukased, saarvahtrad ning harilikud vahtrad. Esineb ka üksikuid suuri harilikke kuuski ning krundil Kvissentali tee 5 paiknevad noored harilikud männid. Planeeringuala kirdeosas paikneb korrastamata, lehtpuuvõsaga kaetud ala. Võsane on ka planeeritava ala edelaosa.

Visuaalsest küljest on kõige vaatamisväärsamad ning kindlasti säilitamist vääriavad alal leiduvad okaspuud ning jõeäärsed kauni võraga pajud.

2.7. Emajõe iseloomustus käsitletaval jõelõigul

Emajõe normaalveetasemeks planeeringuala ulatuses on 30.92 m. Maksimaalne veetase on 33.95 m ning minimaalne veetase 29.57 m.

Emajõe laevatatavuse ulatuse määramiseks antud jõelõigul on vajalik täiendav jõepõhja geodeetiline mõõdistamine. Vajadusel tuleb see läbi viia planeeritavate lautrite ja väikejuvvahendite paigutus- ja randumisalade projekteerimistööde käigus.

Planeeringu kaardil 1 on toodud Emajõe tavaline veepiir (andmed pärinevad Maa-ametist Eesti põhikaardilt) ning mõõdistusaegne veepiir. Kitsendused lähtuvad tavalisest veepiirist.

3. PLANEERINGUETTEPANEK

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Ettepanekud planeeritava ala kruntideks jaotamiseks ning olemasolevate krundipiiride muutmiseks on toodud kaardil 3.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Nimelt on krundi Kvissentali tee 5 maakasutuse sihtotstarve üldplaneeringus ühiskondlike hoonete maa. Krundi omaniku spordiseltsi Kalev jaoks on osa krundist aga mittevajalik maa, mistõttu krundi lõunapoolses osas (planeeritud krundid Pos 16 ja Pos 17) soovitakse sihtotstarbe muutust. MTÜ Tartu Spordiselts Kalev on oma soovi mittevajaliku maa sihtotstarbe muutmiseks kinnitanud ka kirjas Tartu Linnavalitsusele 31. jaanuarist 2008.a. (vt planeeringu lisad).

Planeeringuga tehakse ettepanek kruntide Kvissentali tee 7 ja Kvissentali tee 9 vahelise krundipiiri muutmiseks. Krunt Kvissentali tee 7 jaotatakse vastavalt tabelile 2. Planeering näeb ette krundi Kvissentali tee 5 krundipiiri nihutamise Emajõe tavalise veepiirini. Sellega tehakse ettepanek moodustada Emajõe-äärsest reformimata riigimaast krunt, mis hiljem liidetakse Kvissentali tee 5 krundiga. Ülejäänud reformimata riigimaast tehakse ettepanek moodustada 2 eraldi krunti. Kaardil 1 toodud Emajõe veepiir vastab Maa-ameti põhikaardil toodud veepiirile (tavaline veepiir).

Osa Kvissentali tee 27 krundist on ette nähtud jagada väikeelamumaa sihtotstarbega kruntideks, mis hiljem liidetakse kruntidega Kvissentali tee 25/5, 25/6 ja 25/7.

Järgnevas tabelis on antud planeeritava ala kruntideks jaotamise ja olemasolevate krundipiiride muutmise ettepanek ning ettepanek kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramiseks/muutmiseks:

Tabel 2 Maakasutuse bilanss

Krundi planeeringu- eelne aadress	Krundi planeerin- gueelne pindala	Krundi aadress ja pindala planeeringus		Krundi planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve ⁽¹⁾	Krundi planeeritud maakasutuse sihtotstarve
Kvissentali tee 9	1889 m ²	Pos 1	1889 m ²⁽²⁾	väikeelamumaa EE 100%	väikeelamumaa EE 100%
Kvissentali tee 7	17 167 m ²	Pos 2	9202 m ²⁽³⁾	väikeelamumaa EE 100%	väikeelamumaa, äriramaa EE 70%, Ä 30% ⁽⁴⁾
		Pos 4	1889 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 5	775 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 6	829 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 7	769 m ²	-	transpordimaa L 100% ⁽⁵⁾
		Pos 8	1635 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 9	1075 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 10	1010 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%
reformimata riigimaa	7496 m ²	Pos 3	5872 m ²	-	üldmaa Üm 100%
		Pos 11	773 m ²	-	ühiskondlike hoonete maa Üh 100%
		Pos 13	832 m ²	-	üldmaa Üm 100%
Kvissentali tee 25T	2525 m ²	Pos 14	2516 m ²	-	transpordimaa L 100%
Kvissentali tee 3	2532 m ²	Pos 15	2532 m ²	väikeelamumaa EE 100%	väikeelamumaa EE 100%
Kvissentali tee 5	15051 m ²	Pos 12	11417m ²⁽⁶⁾	ühiskondlike hoonete maa Üh 100%	ühiskondlike hoonete maa Üh 100%
		Pos 16	1363 m ²	-	väikeelamumaa EE 100%

		Pos 17	1326 m ² ⁽⁷⁾	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 22	1619 m ² ⁽⁸⁾	-	transpordimaa L 100%
Kvissentali tee 27	8311 m ²	Pos 18	4590 m ²	üldmaa Üm 100%	üldmaa Üm 100%
Kvissentali tee 27	8311 m ²	Pos 19	980 m ² ⁽⁹⁾	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 20	1293 m ² ⁽¹⁰⁾	-	väikeelamumaa EE 100%
		Pos 21	784 m ² ⁽¹¹⁾	-	väikeelamumaa EE 100%
Kvissentali tee 25/7	968 m ²	Pos 23	968 m ²	väikeelamumaa EE 100%	väikeelamumaa EE 100%
Kvissentali tee 25/6	1036 m ²	Pos 24	1036 m ²	väikeelamumaa EE 100%	väikeelamumaa EE 100%
Kvissentali tee 25/5	1088 m ²	Pos 25	1088 m ²	väikeelamumaa EE 100%	väikeelamumaa EE 100%

⁽¹⁾ Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120, 29. aprill 1996. a., mille kohaselt:

EE – väikeelamumaa (tervikkrundil paiknevate kuni 2 korteriga elamute ja garaažikruntide maa, suvila- ja aianduskruntide maa ning ridaelamute ja kahekorruseliste kolme ja enama korteriga korterelamute maa).

Üm – üldmaa (maa, millelt ei taotleta kasumit: staadionide maa; supelrandade maa; kallasradade alune maa; rahvapeo- ja kokkutulekuväljakute maa; rannalautrite maa ja väikejuvvahendite paigutus- ning randumismaa; parkide ja muruväljakute maa).

Üh – ühiskondlike hoonete maa (kasumit mittetaotlevate sotsiaalsfääriasutuste ja valitsusasutuste alune ning nende teenindamiseks vajalik maa; kultuuri- ja spordiasutuste maa; haridusasutuste maa).

Ä – ärimaa (kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja nende teenindusmaa).

⁽²⁾ Vastavalt kaardil 1 toodule toimub Kvissentali tee 7 ja Kvissentali tee 9 vahelise krundipiiri muutus. Kumbki krunt loovutab teisele 110 m² suuruse ala.

⁽³⁾ Alale tehakse ettepanek liita krundiga piirnev osa reformimata riigimaast (20 m²).

⁽⁴⁾ Krundi Pos 2 planeeritud ärimaa sihtotstarve moodustab algsest Kvissentali tee 7 krundi pindalast 15%. Krundipiiri korrigeeritakse olemasoleva reformimata riigimaa arvelt

19 m² ulatuses selliselt, et olemasolev abihoone jääb tervikuna Kvissentali 7 territooriumile (planeeringueelselt paikneb see krundipiiril).

⁽⁵⁾ Krundi Pos 7 planeeritud transpordimaa sihtotstarve moodustab algsest Kvissentali tee 7 krundi pindalast 5%.

⁽⁶⁾ Krundile Pos 12 tehakse ettepanek planeeringu kehtestamise järgselt liita krunt Pos 11.

⁽⁷⁾ Krunt Pos 17 moodustatakse 1219 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 5, 98 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 27 ning 9 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 25T.

⁽⁸⁾ Krunt Pos 22 moodustatakse 567 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 27 ning 1052 m² ulatuses krundist Kvissentali tee 5.

⁽⁹⁾ Krunt Pos 19 on planeeringujärgselt ette nähtud liita krundiga Kvissentali tee 25/5.

⁽¹⁰⁾ Krunt Pos 20 on planeeringujärgselt ette nähtud liita krundiga Kvissentali tee 25/6.

⁽¹¹⁾ Krunt Pos 21 on planeeringujärgselt ette nähtud liita krundiga Kvissentali tee 25/7.

3.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Krundi ehitusõigus on antud tabelis 3. Lisaks on tabelis 3 antud krundi pindala, mitme hoone või hoonestusalaga kruntide puhul konkreetse hoone tähis, hoonete lubatud kasutusotstarbed, hoone suurim lubatud korterite arv ning suurim lubatud korruste arv. Planeeritavat hoonet võib ehitada ainult planeeringujoonistel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale (vt tabel 3). Hoonestusalale on lubatud ka rajatiste ja haljastuse (sh kõrghaljastuse) rajamine. Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on antud planeeringu põhikaardil (vt kaart 3).

Krundil Pos 2 oleva hoone 2A planeeritud 10m² suuruse juurdeehituse (vt kaart 3) puhul on lähtutud algselt hoone juurde kuulunud verandast, mis on käesolevaks hetkeks hävinud.

Hoonete lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Hoonete kasutusotstarbed on toodud kaardil 3 ning tabelis 3.

- Olemasolev hoonete kasutusotstarve säilib krundil Pos 1.
- Olemasolevas 2-3korruselises hoones (hoone tähis 2A) krundil Pos 2 kavandatakse lisaks olemasolevale kasutusotstarbele konverentside ja kunstinäituste korraldamise funktsiooni. Planeeritavas uues hoones (hoone tähis 2B) on samuti lubatud korterelamu funktsiooni ning kunstigaleriid, konverentsikeskust teenindava ning nendega seotud teenuseid pakkuva hoone kasutusotstarbe kombinatsioon.
- Olemasolev kõrvalhoone krundil Pos 2 on ette nähtud olemasolevas mahus rekonstrueerida kunstigalerii valvurimajaks/elamuks.
- Kruntidel Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 16 ja Pos 17 on ehitusõigus seatud väikeelamute rajamiseks.

- Olemasolev hoonekompleks krundil Pos 12 on ette nähtud rekonstrueerida ja laiendada. Krundile planeeritakse hoonestusalad spordiklubi paadikuuri (hoone tähis 12C) ja paadikuur-remonditöökoja (hoone tähis 12B) ehitamiseks. Krundile Pos 12 planeeritavad ehitised on ette nähtud teenima spordi- ja vaba aja veetmisega ja selle administreerimisega seotud tegevusi ning planeeritud remondihoone tegeleb spordiklubile kuuluvate väikejuvvahendite teenindamisega. Hoone mõõtmed lähtuvad vajadusest hoones läbi viia ka suuremõõtmeliste veeliiklusvahendite remonti ja hoidu. Paadikuuri-remonditöökoja hoonestusala uushoonestamisel on kohustuslik likvideerida olemasolev kaarhall.

Tabel 3 Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Krundi aadress	Krundi pindala (m ²)	Planeeritud maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoone tähis ⁽¹⁾	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus (maks. suhteline katuseharja kõrgus)	Hoone lubatud kasutusotstarve ⁽²⁾	Hoone suurim lubatud korterite arv	Hoone suurim lubatud korruste arv
Pos 1	1889	EE 100%	olemasolev		olemasolev	olemasolev	Üksikelamu (11101)		olemasolev
Pos 2	9202	EE 70%, Ä 30%	olemasolev +1	2A	olemasolev +10 m ²	olemasolev	Kolme ja enama korteriga elamud (11220), Konverentsihoone (12205), Kunstigalerii (12622)	8	olemasolev
				2B	520 m ²	8m	Kahe korteriga elamud (11210), Kolme ja enama korteriga elamud (11220), Muu teenindushoone (12339)	6	2
				2C	olemasolev	olemasolev	Üksikelamu (11101)	-	olemasolev
Pos 3	5872	Üm 100%	krundi ei hoonestata		-	-	-	-	-

Pos 4	1889	EE 100%	1 põhihoone		200 m ²	8m	Üksikelamu (11101)	-	2
Pos 5	775	EE 100%	1 põhihoone		200 m ²	8m	Üksikelamu (11101)	-	2
Pos 6	829	EE 100%	1 põhihoone		200 m ²	8m	Üksikelamu (11101)	-	2
Pos 7	769	L 100%	krunti ei hoonestata		8 m ²	2m	Muu heitveerajatis (22239), pumbamaja (12746)	-	1
Pos 8	1635	EE 100%	1 põhihoone		200 m ²	8m	Üksikelamu (11101)	-	2
Pos 9	1075	EE 100%	1 põhihoone		200 m ²	8m	Üksikelamu (11101)	-	2
Pos 10	1010	EE 100%	1 põhihoone		200 m ²	8m	Üksikelamu (11101)	-	2
Pos 11	773	Üh 100%	krunti ei hoonestata		-	-	krunti ei hoonestata	-	-

Pos 12	11417	Üh 100%	olemasolev +1	12A	olemasolev +270 m ² (3)	8m	Muu büroo- või administratiivhoone (12209), Muu spordihoone (12659)	-	2 ⁽³⁾
				12B	600 m ² (4)	8m	Sõidukite teeninduse hoone (12332)	-	2
				12C	540 m ²	5m	Majapidamisabi- hoone (12744), Muu garaaž (paadikuur) (12439)	-	1
Pos 13	832	Üm 100%	krunti ei hoonestata	-	-	krunti ei hoonestata	-	-	
Pos 14	2516	L 100%	krunti ei hoonestata	-	-	krunti ei hoonestata	-	-	
Pos 15	2532	EE 100%	2		620 m ²	ridaelamul 8m, abihoonel 3m	Ridaelamu (11221), Majapidamisabihoone (kuur, garaaž) (12744)	4	2
Pos 16	1373	EE 100%	1		300 m ²	8m	Üksikelamu (11101)		2

Pos 17	1326	EE 100%	1		300 m ²	8m	Üksikelamu (11101)		2
Pos 18	4590	Üm 100%	krunti ei hoonestata		-	-	krunti ei hoonestata	-	-
Pos 19	980	EE 100%	krunti ei hoonestata		-	-	krunti ei hoonestata	-	-
Pos 20	1293	EE 100%	krunti ei hoonestata		-	-	krunti ei hoonestata	-	-
Pos 21	784	EE 100%	krunti ei hoonestata		-	-	krunti ei hoonestata	-	-
Pos 22	1619	L 100%	krunti ei hoonestata		-	-	krunti ei hoonestata	-	-
Pos 23	968	EE 100%	varem- planeeritud (5)		varem- planeeritud	varem- planeeritud (8m)	varem- planeeritud	varem- planeeri- tud	varem- planeeritud
Pos 24	1036	EE 100%	varem- planeeritud		varem- planeeritud	varem- planeeritud (8m)	varem- planeeritud	varem- planeeri- tud	varem- planeeritud

Pos 25	1088	EE 100%	varem- planeeritud		varem- planeeritud	varem- planeeritud (8m)	varem- planeeritud	varem- planeeri- tud	varem- planeeritud
---------------	------	---------	-----------------------	--	-----------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------------

(1) Kruntide puhul, kus on tegemist mitme hoonestusala ja hoone planeerimisega, on selguse mõttes hoonetele antud tähised. Hoonete tähised on toodud ka planeeringu kaardil 3.

(2) Tabelis on antud määruses „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ toodud ehitise kasutamise otstarbe nimetus ja kood. Lubatud on ka tabelis toodud otstarvete alamliigid, kui neid antud määruses peaks esinema.

(3) Juurdeehituse lubatud määr veekogu kalda ehituskeeluvööndis on sätestatud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Lubatud juurdeehituse maht olemasolevale hoonele krundil Pos 12 (hoone tähis 12A) on alla 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist. Hoone projekteerimisel tuleb korruste arvu ja ehitusaluse pindala määramisel arvestada antud nõudega (270 m² juurdeehitus on võimalik ühekorruselise juurdeehituse rajamisel).

(4) Ala uushoonestamisel on ette nähtud likvideerida olemasolev kaarhall.

(5) Kruntide Pos 23, Pos 24 ja Pos 25 hooneid ei tohi ümber ehitada tänaval valitsevatest ehitusreeglitest erinevas stiilis. Lähtuda tuleb antud kruntide osas varem kehtestatud planeeringus toodud ehitusõiguse ja arhitektuurinõuetega.

3.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeringus on hoonestusalade paigutusel arvestatud nõudega, et naaberkinnistute hooned ei paikneks üksteisele lähemal kui 8m (VV määrus nr 315 27.okt. 2004). Käesoleva detailplaneeringuga lubatud madalaim hoonete tulepüsivusklass on TP 3; samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Ehitiste täpne tulepüsivusklass tuleb määrata hoone või juurdeehituse projekteerimise käigus.

Planeeritud hoonestusalade sidumine krundipiiridega on toodud kaardil 3.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Üldised arhitektuurinõuded planeeringualal:

- Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, mahuliselt liigendatud, elamupiirkonna vahetu naabrusega arvestav;
- Olemasolevate hoonete eriilmelisuse tõttu planeeringus hoonete lubatud katusekallet ei määrata ning see tuleb anda ehitusprojekti käigus

Lisaks üldistele nõuetele määratakse planeeringualale jäävatel kruntidel järgmised lisanõuded:

- Kruntidele Pos 16 ja Pos 17 ehitatavad hooned peavad välisviimistluse poolest sarnanema planeeringualast vahetult lõunasse jääva väikeelamurajooni hoonestusega. Hoone fassaadi välisviimistluses peavad domineerima heledad materjalid; lubatud katusekalle 0...3 kraadi.
- Kruntide Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10 ja Pos 12 hoonete 12A, 12B ja 12C välisviimistluses on lubatud kasutada naturaalseid materjale: telliseid, kivivoodrit, krohvi, puitu. Sarnaselt lähedalasuva elamurajooni hoonestusele planeeringuga kehtestatud arhitektuursetele tingimustele on kaldkatuste katematerjalina ette nähtud kasutada rullmaterjali kiltkivipuistel, katusekivi või plekkmaterjali. Keelatud on palkmaja välisviimistlus ning erksad värvitoonid fassaadis.
- Krundile Pos 12 planeeritud idapoolse hoonestusala (hoone tähis 12B) uushoonestamisel on kohustuslik likvideerida olemasolev kaarhall.
- Kruntidel Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10 ja Pos 12 (hooned 12B ja 12C) on näidatud hoone soovituslik katuseharja suund (vt kaart 3).

3.5. Piirded

Planeeringualal olemasoleva ja planeeritud tänavatega külgnevad rajatavad uued piirded võivad olla kuni 1,2 m kõrgused. Tänavapoolsete piirete materjalina on lubatud kasutada heki ja vörkaia kombinatsiooni või metall- või kivipostidel läbipaistvat

metallaeda. Plangu kasutamine on keelatud. Kruntide vaheliste piiretena on ette nähtud kasutada võrkaeda või heki ja võrkaia kombinatsiooni. Jõega piirnevatel krundipiiridel on lubatud kasutada läbipaistvaid piirdeid (võrkaed) ning sealjuures tuleb arvestada, et kallasrada jääks kogu laiuses vabaks (krunt Pos 13) ja oleks tagatud pääs kallasrajale ning sealt ära (vt ka ptk 3.9). Planeeritud piirete asukohad on toodud kaardil 3. Kallasrada on ette nähtud katkestada krundil Pos 11 olemasolevast platvormist kuni krundi Pos 3 piirini, et tagada paatide turvaline hoid ning jalakäijate turvalisus.

3.6. Lautrite ja väikeujuvvahendite paigutus- ning randumisalad

Kaardil 3 on toodud planeeritavad lautrite ja väikeujuvvahendite paigutus- ning randumisalad, mida tohib kasutada väikeujuvvahendite aastaringse paigutuselana ning mille piiresse tohib rajada paadisildu ja lautreid. Krundiga Pos 12 piirnev planeeritud lautrite ja väikeujuvvahendite paigutus- ning randumisala mahutab arvestuslikult kuni 50 väikealust, krundiga Pos 2 piirnev ala kuni 20 väikealust. Väikeujuvvahendite paigutus- ja randumisala kasutamiseks tuleb koostada kasutuseeskiri, mis tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga. Kasutuseeskiri peab muuhulgas sätestama paatide hoiukohtade valdamise korraldusliku lahenduse.

3.6.1. Hinnang olemasolevatele sildumisrajatistele

Krundiga Pos 12 piirneval Emajõe kaldal planeeringueelselt olemasolevad paadisillad ei ole kasutatavad minimaalsete veeseisude korral. Olemasolevad ujuvad paadisillad on amortiseerunud ning vajavad väljavahetamist.

Krundil Pos 12 paikneb olemasolev betoonplaatidega kaetud slipp veesõidukite vettelaskmiseks. Antud rajatis on heas seisukorras ning võimaldab ka madalate veeseisude korral vette lasta kõikvõimalikke Emajõel liiklevaid väikealuseid (sh kaatrid). Uue slipi rajamise vajadus puudub.

3.6.2. Nõuded projekteeritavatele sildumisrajatistele

Paadisildu on lubatud rajada ainult kaardil 3 toodud lautrite ja väikeujuvvahendite paigutus- ning randumisaladesse. Alale on lubatud rajada talveks osaliselt või täielikult eemaldatavaid paadisildu, mille paigaldamisel tuleb arvestada nõudega, et need ei tohi tõkestada rohkem kui 1/3 laevatatava vooluveekogu laiuselt (Veeseadus RT I 1994, 40, 655).

Täpne paadisildade maht ja paigutus, Emajõe kaldajoone muutmise/põhja süvendamise vajadus ja maht ning kalda kindlustamise maht määrata sildumisrajatiste projekteerimise käigus.

Rajatiste ning paadikohtade vetteulatuv osa peab soovitatavalt olema ujuv ning võimaldama paatide turvalise hoiu. Projekteeritavad paadisillad peavad võimaldama paatide sildumist ka minimaalsete veeseisude korral.

Kuna Emajõgi on üldkasutatav veeteed, tuleb paadisildade ohutuks kasutamiseks rajada reglementeeritud navigatsioonimärgistus ning koostada selleks navigatsioonimärgistuse projekt. Projekt tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga.

Käesoleva planeeringuga nähakse alal ette hooajalise (navigatsiooniperioodi-aegse) ujumärgistuse kasutamine. Eeldatav navigatsiooniperiood Emajõel on 20. aprillist 20. novembrini. Navigatsioonimärgistus peab tagama liiklevate ja peatuvate väikealuste ohutuse.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimustega 23.11.2006 INF/1937. Kruntide Pos 12, Pos 15, Pos 16 ja Pos 17 varustamiseks on planeeritud olemasolevat Kvissentali tee veetorustikku De 160 pikendada Emajõe suunas ning antud trassist on näidatud ühendused kruntidega. Kruntide Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 veevarustuseks on planeeritud veetorustik mööda planeeritud uusi tänavaid (vt kaart 5). Selleks tuleb kruntidega Kvissentali tee 25/3, 25/4, 25/5, 25/6 ja 25/7 piirneval tänavalõigul olemasolevat veetorustikku D 63 pikendada mööda planeeritud tänavat. Igale krundile on planeeritud veeühendus tänavatorustikust.

Planeeritud torustike asukohad on näidatud kaardil 5. Torustike asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

3.7.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrje veevõtukaevude baasil, mis on planeeritud tupiktäna otsa krundil Pos 7 ning krundile Pos 2. Tuletõrje veevõtukaevud peavad olema vastavalt tähistatud ning neile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs. Planeeritud veevõtukaevud ning nende tarnetorustik Emajõest tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele normidele. Juhul kui projekteerimisel ilmneb võimatus kaevu ja/või iseoolset tarnetorustikku nõuetekohaselt lahendada, on ette nähtud kaevud asendada mahutitega, mis tagaksid tulekustutusvee olemasolu 2tunniseks pidevaks kustutamiseks vooluhulgaga 10l/s.

Tulekustutusvesi kruntide Pos 12, Pos 15, Pos 16 ja Pos 17 tarbeks on ette nähtud saada olemasolevast Kapteni tn paiknevast hüdrandist.

3.7.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimustega 23.11.2006 INF/1937 ning läbirääkimistega AS-ga Tartu Veevõrk. Planeeritud on kaheetapiline lahendus (vt kaart 5), kus 1. etapp arvestab planeeringualal olemasolevate ja planeeritud hoonetega ning kus kruntide Pos 1 ja Pos 2 kanalisatsiooni eesvooluks on olemasolev torustik krundil Pos 2. Planeeringualal

olemasolevad kanalisatsioonitorustikud on ette nähtud likvideerida, v.a. kruntidel Pos 2 ja Pos 4, kus olemasolevast torustikust lähtuv reovesi on ette nähtud krundile Pos 7 planeeritud pumpla kaudu pumbata planeeritud kanalisatsioonitorustikku tupiktänaval.

2. etapp arvestab planeeringualaga külgnevate alade perspektiivse vajadusega ning torustikud on planeeritud uue tänava alla. 2. etapp rakendub arendustegevusel planeeringualast kirdesse jääval maa-alal. 1. etapi rakendamisel tuleb majajühenduste projekteerimise käigus hinnata olemasoleva torustiku seisukorda ja tehnilisi parameetreid. Vajadusel tuleb üle minna 2. etapile. Olemasolevate torustike asendamise vajadus kruntidega Kvissentali tee 25/5, 25/6 ja 25/7 külgneval alal tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt soovitatavatest toru läbimõõtudest.

Planeeringuala lõunapoolsete kruntide kanalisatsiooni eesvooluks on pumpla krundil Kvissentali tee 27.

3.7.4. Sademeveekanaliseatsioon

Sademeveekanaliseatsiooniks on planeeringualal ette nähtud rajada kraavid ja torustikud kaardil 5 toodud asukohtadesse. Sademevesi on ette nähtud suunata Emajökke ning kaardil 5 on toodud ka soovituslikud kraavide/torustike voolusuunad. Kraavide, nõvade ja torustike täpsustatud asukohad ja vajadusel ühe meetodi asendamine teisega (nt nõva asemel toru paigaldamine) tuleb anda edasise projekteerimise käigus. Sademevee ärajuhtimise süsteemist Emajökke suubuv vesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruses nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord” toodud nõuetele.

3.7.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna tehnilistest tingimustest nr 102320 (vt planeeringu lisad).

Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Kvissentali alajaama baasil maa-aluste kaabelliinidega.

Planeeringualal olemasolev 0,4kV õhuliin on ette nähtud likvideerida. Olemasolevad ja planeeritud tarbijad on ette nähtud varustada maakaabelliinidega mööda planeeritud tänavaid. Liitumiskilpide soovituslikud asukohad ning planeeritud maakaablite paigutus on toodud kaardil 5. Elektripaigaldiste täpne asukoht tuleb anda vastava projektiga.

3.7.6. Välisvalgustus

Planeeringuga nähakse ette tänavavalgustuse paigaldamine planeeritud uute tänavate äärde vastavalt kaardile 5. Valgustite elektrikaablite asukohad ning asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga. Planeeringualal kasutatavad valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid ega tänaväärsete hoonete elanikke. Valgustite välisilme valikul tuleb lähtuda Kvissentali teel olemasolevatest valgustitest.

Planeeringuala erakruntide siseselt on lubatud kasutada hoonete välisilmega harmoneeruvaid välisvalgusteid. Krundisisesed valgustid ei tohi pimestada külgnevatel tänavatel liiklejaid ega naaberkinnistute elanikke.

Soovitatav on tagada paadisildade valgustatus.

Planeeritud parkimisalade valgustus tuleb lahendada parklate projekteerimise käigus.

3.7.7. Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustus on ette nähtud gaasikütte baasil. Planeeringuala gaasitoide on kavandatud olemasolevate gaasitorustike kaudu mööda Kvissentali tee pikendusena planeeritud tänavaid (vt kaart 5). Planeeringulahendus lähtub koostööst Kvissentali piirkonna gaasiettevõtjaga AS Varmata. Tehnilisi tingimusi planeeringule ei väljastatud.

3.7.8. Sidevarustus

Olemasolev planeeringualal paiknev sideliin on osaliselt ette nähtud likvideerida. Planeeritud uued sidekaablite asukohad on toodud kaardil 5.

3.7.9. Tehnovõrkude vajadus

Planeeritud tänavamaale planeeritud tehnovõrkude orienteeruvad mahud on toodud tabelis 4. Mahud tuleb täpsustada vastava(te) ehitusprojekti(de)ga.

Tabel 4 Tehnovõrkude vajadus

Tehnovõrk	Orienteeruv maht (m)
Kanaliseerimisitoru, sh	
1.etapp ⁽¹⁾	220
2.etapp (eraldi rajatuna)	410
Veetoru	400
0,4kV elektri maakaabel	350
Tänavavalgustuskaabel	500
Gaasitoru	400
Sademeveekraav või -toru	450
Sidekaabel	400

⁽¹⁾ Etapid vt kaart 5.

Planeeringulahendus näeb ette 2 tuletõrje veevõtukaevu paigaldamise.

3.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 12 on ligipääs ette nähtud uutelt, planeeringualast kirdesse kavandatud tänavatelt. Planeeringualast kirdesse planeeritud tänavamaast eraldi krundi planeeringuga ei moodustata, kuna reaalselt moodustab antud maa-ala ühe osa pikemast tänavatrassist ning perspektiivis liidetakse antud maa-ala ning juba olemasolev väljaehitatud tänavalõik ühtseks

transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Tänavaga punasteks joonteks on valitud alaga piirnevad krundipiirid.

Planeeritud tänavaga ristlõige on antud vastavalt EVS 843:2003 ning rakendatud on juurdepääsule esitatavaid normmõõtmeid piirkiiruse 50km/h puhul. Tänavaga ristlõike planeerimisel on arvestatud eelnevalt planeeritud tänavalõiguga, mille jätkuks antud planeeritav tänavalõik on (Kvissentali tee 17 ja 19 kruntide ning lähiala detailplaneering; Artes Terrae OÜ töö nr 44DP04). Planeeritava alale jääval lõigul on tänavaga planeeritud ühepoolse kaldega, mis on otstarbekas sademeveete ärajuhtimise seisukohalt planeeritud sademeveekraavide/-nõvade suunas.

Kruntide Pos 15, Pos 16 ja Pos 17 juurdepääsuna on ette nähtud kasutada olemasolevat Kvissentali tee lõiku Kvissentali tee 25T planeeringualast lõunas (olemasolevad juurdepääsud kuuluvad säilitamisele). Kvissentali tee 25T tänavalõigule on kaardil 3 toodud asukohta ette nähtud paigaldada mootorsõidukite edasipääsu keelav liikluskorraldusmärk, mis lubab edasipääsu valdaja loal.

Jalakäijate juurdepääs kruntidele on planeeritud sarnaselt mootorsõidukite ligipääsule. Peamised planeeritavad auto- ja jalakäijate liikumissuunad ning juurdepääsude asukohad kruntidele on toodud kaardil 3.

Kruntide Kvissentali tee 27 ja Kvissentali tee 5 vahele on ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt jalgte tarbeks (Pos 22).

Parkimine on kogu planeeringualal ette nähtud lahendada krundisisesele. Planeeritavate parkimiskohtade paigutus ning arv on toodud kaardil 3. Tabelis 5 on toodud planeeritud parkimiskohtade arv kruntide kaupa. Parkimiskohtade hulga arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud Eesti linnade ehitiste parkimismatiividest. Lähtutud on äärelinna normatiivist. Kuna äärelinna puhul on normatiivides tegemist vähima lubatud parkimiskohtade arvuga, on parkimiskohtade arvu mitmel juhul käesolevas planeeringus suurendatud. Järgnevalt kruntide minimaalse parkimiskohtade hulga arvutus kruntide kaupa:

Pos 1

Olemasoleva eramu minimaalne parkimiskohtade arv on 2 kohta.

Pos 2

Olemasolevas elamus on arvestuslikult ette nähtud ca 1/3 brutopinnast kasutada konverentsikeskuse ja näitustehoone/kunstigalerii ning 2/3 korterite otstarbel. Arvutuslikuks korteri suuruseks on valitud >3toaline korter. Äärelinnas on projekteeritava >3toalise korteri parkimismatiiv 1,1 parkimiskohta. Arvestatud on 8 korteri vajadustega ning minimaalne parkimiskohtade arv on seega 8,8.

Konverentsipinna ja kunstigalerii parkimiskohtade arvutusel on lähtutud koolituskeskuse, näituse, muuseumi ning raamatukogu parkimismatiivist 1 parkimiskohta 100 m² hoone suletud brutopinna kohta. Arvestuslikult 700 m² netopinna rakendamisel antud funktsiooniks on minimaalne vajalik parkimiskohtade arv seega 7.

Hoone summaarne minimaalne parkimiskohtade arv on 16.

Planeeritava uue hoone parkimiskohtade arvu tuletamisel on lähtutud samuti kahest planeeritavast hoone kasutusfunktsioonist – korterelamu ning kunstigalerii.

Planeeritud hoone maks. korterite arv on 6. Lähtutud on projekteeritava >3toalise korteri parkimismatemaatikast 1,1 parkimiskohta korterile. Korteri minimaalne parkimiskohtade tarve on seega 6,6 kohta.

Kunstigalerii ja konverentsikeskusega seotud teenuseid pakuva hoone parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud näituse, muuseumi, raamatukogu parkimismatemaatikast 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Antud kasutusfunktsiooni arvestuslikuks brutopinnaks hoones on 135m² ning seega vähim parkimiskohtade arv on 1,4 parkimiskohta. Hoone summaarne minimaalne parkimiskohtade arv on 8 kohta.

Krundile on planeeringuga kokku ette nähtud 29 parkimiskohta.

Pos 3

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9, Pos 10

Planeeritud uue elamu parkimismatemaatika on 2 kohta. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt ning parkimiskohad tuleb näidata hoone projekteerimise käigus (võivad olla hoonesisesed).

Pos 11

Parkimiskohti ei planeerita. Ala on osaliselt ette nähtud kasutada veesõidukite hoiuks.

Pos 12

Veemotoklubi vajalik parkimiskohtade arv on kuni 9. Olemasolev laiendatav kõvakattega ala krundil on ette nähtud suuremõõtmeliste paadihaagiste jms võimalikult mugavaks manööverdamiseks ja hoiuks. Ala liigendatus ja parkimiskorraldus tuleb näidata paatide remonditöökoja projekteerimisel.

Pos 13

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 14

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 15

Planeeritud ridaelamuboksi normatiivne parkimiskohtade arv on 2. Krundil on ette nähtud moodustada 8 parkimiskohta.

Pos 16

Planeeritud uue elamu parkimismatemaatika on 2 kohta. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt ning parkimiskohad tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus (võivad olla hoonesisesed).

Pos 17

Planeeritud uue elamu parkimismatemaatika on 2 kohta. Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt ning parkimiskohad tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus (võivad olla hoonesisesed).

Pos 18

Lisaparkimiskohti ei planeerita. Krundi kasutajatel on võimalik kasutada olemasolevat parkimistaskut Kvissentali tee 25T tänavalõigu ääres.

Pos 19

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 20

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 21

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 22

Parkimiskohti ei planeerita.

Pos 23

Täiendavaid parkimiskohti ei planeerita. Ette on nähtud kasutada varemplaneeritud lahendust.

Pos 24

Täiendavaid parkimiskohti ei planeerita. Ette on nähtud kasutada varemplaneeritud lahendust.

Pos 25

Täiendavaid parkimiskohti ei planeerita. Ette on nähtud kasutada varemplaneeritud lahendust.

Tabel 5 Planeeritud parkimiskohad

Krundi aadress	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4,5,6,8,9,10	Pos 11	Pos 12	Pos 13	Pos 14
Planeeritav parkimiskohtade arv	2	29	-	Igal krundil 2	-	9	-	-

Krundi aadress	Pos 15	Pos 16	Pos 17	Pos 18	Pos 19,20,21	Pos 22	Pos 23,24,25
Planeeritav parkimiskohtade arv	8	2	2	-	-	-	varemplaneeritud

Parkimisalad tuleb edasise projekteerimise käigus liigendada ohutussaarekeste ja (kõrg)haljastusega vähemalt iga 10 parkimiskoha järel. Üle 10-kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb puhastada muda-õlipüüduris, mille asukoht tuleb näidata parkla projekteerimisel.

Krundile Pos 12 kavandatava ulatusliku manööverdusala ümber on selle visuaalseks eraldamiseks ümbrusest ette nähtud rajada kõrghaljastus (vt kaart 3). Olemasolevat parkimisala on planeeritava remondihoone/paadikuuri põhjaküljel ette nähtud vajadusel laiendada eesmärgiga pakkuda manööverdusvõimalust ka remonditöökoda teenindavatele suuremõotmelistele veeliiklusvahendeid vedavatele haagisveokitele. Planeeritud kõvakattega ala laienduse maht tuleb täpsustada remondihoone ehitusprojekti käigus vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Jõeäärsetel ning vähemkasutatavatel aladel on parkimisalad ette nähtud projekteerida vett läbilaskva katendiga (sõelmed, murukivi vms).

3.9. Avalikud juurdepääsud kallasrajale

Emajõe kallasrada planeeringuala ulatuses on 10m Emajõe tavalisest veepiirist ning 2m kõrgveepiirist. Lähtudes madalast kaldast on kallasraja alguse tinglikuks alampiiriks valitud absoluutkõrgus 32.50m. Krundile Pos 12 planeeritud väikejuuvvahendite paigutus- ning randumisala mahus, mis jääb kallasrajale, tuleb kallasraja kasutamise põhimõtted sätestada paadisilla kasutuseeskirjas. Kallasraja kasutuskord peab tagama avaliku ligipääsu kallasrajale ning samas tagama paatide ja paadiliikluse turvalisuse ja paadisildade kasutuse ettenähtud otstarbel. Ette on nähtud kallasraja katkestamine krundil Pos 12 olemasolevast platvormist kuni krundi Pos 3 piirini. Kallasraja tõkestamine piiretega on keelatud.

3.10. Suplusala

Tulenevalt käesoleva planeeringu eskiislahenduse avaliku arutelu tulemustest on planeeringu käigus vajalik anda supluskohta kavandamise võimalus krundi Pos 3 osas. Lähtuvalt Vabariigi Valitsuse 25. juuli 2000. a. määruse nr 247 "Tervisekaitseõuded supelrannale ja suplusveele" § 1 lg 9 tohib purjelaudu, purje-, sõude- ja mootorpaate, kaatreid ning skuutreid, välja arvatud vetelpäästeteenistuse veesõidukid, kasutada mitte lähemal kui 150 m suplemiseks ja ujumiseks eraldatud veekogu osast. Kuna Emajõel pole võimalik antud nõuet tagada, tuleb planeeritud supluskoht (vt kaart 3) ja supluseks ette nähtud ala suplejate ohutuse tagamiseks piirata ning tähistada.

3.11. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala soovituslik vertikaalplaneerimine on toodud kaardil 3. Antud on põhiliste sõlmpunktide soovituslikud absoluutkõrgused.

Täpne kruntide vertikaalplaneering tuleb anda hoonete projekteerimise käigus vastavalt hoone tegelikule paigutusele krundil. Kruntide Pos 2, Pos 4 ja Pos 8 uus reljeef peab sujuvalt üle minema Emajõeäärsele alale; pinnase sidumine olemasoleva Emajõeäärse reljeefiga peab olema saavutatud erakrundi piires (pinnast ei ole lubatud paigutada krundile Pos 3).

Paadisildade rajamisega seotud Emajõe kaldajoone muutmise vajadus ning võimalik Emajõe põhja puhastamine/süvendamine ja sellega seotud jõepõhja ja kallaste vertikaalplaneering tuleb anda paadisildade projekteerimise käigus.

3.12. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Olemasolevad puud planeeringualal tuleb võimalusel säilitada. Likvideerida tuleb võsa planeeringuala lõuna- ning idaosas. Planeeringuga tehakse ettepanek istutada puud

planeeritava tänava äärde ning krundile Pos 12 olemasoleva ning laiendatava parkimisala äärde. Säilitatav, likvideeritav ning planeeritud kõrghaljastus on näidatud kaardil 3.

Olemasolevatele ega planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat tegevusluba või litsentsi omava ettevõttega. Planeeringualale jäävatest üle 10-kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb puhastada õlipüüdurites. Muda-õlipüüdurite asukohad tuleb anda parklate projekteerimisel.

Planeeritud sanitaarkaitsevööndit nõudvad ehitised tuleb projekteerida arvestades vastavaid keskkonnakaitsenõudeid.

Emajõe kallas tuleb vajaduse kindlustada planeeritavate laurite ja väikeujuvahendite paigutusmaa piires paadisildadega piirneval kaldalõigul kivimadratsiga (kividega täidetud võrguga). Kaldakindlustuse maht tuleb anda edasise projekteerimise käigus vastavalt täpsele Emajõe kalda profiilile.

Väljaspool planeeritavate laurite ja väikeujuvahendite paigutusmaad kalda kindlustamise vajadus puudub. Samuti puudub otsene Emajõe kaldajoone muutmise vajadus. Paadisildade rajamisel ja paigaldamisel tuleb arvestada olemasoleva veepiiriga ning võimalikud kaldajoone muutused kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega. Emajõe põhja süvendamise vajadus ja maht tuleb anda paadisildade projekteerimise käigus. Krundiga Pos 12 piirnevale Emajõelõigule planeeritud paadisildadele on koostatud keskkonnamõjude hindamine (Järvet, A., Pajula, R., Emajõe-Peipsi veete sildumisrajatiste keti ettevalmistavad tööd 2006).

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- autode parkimine on lahendatud hoonete vahetus läheduses;
- planeeritavale uutele tänavatele on osaliselt kavandatud tänavavalgustus
- läbipaistvate ja maksimaalselt 1,2 m kõrguste piirete kasutamine, mis võimaldab hea nähtavuse
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- Paadisildadele pääsude, paatide jm lukustamine.

3.14. Servituudid ja kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused on toodud peatükis 2.1.3.

Planeeringuga seatavate kitsenduste ulatused on toodud tabelis 6 ning servituutide vajadus on toodud tabelis 7.

Tabel 6 Planeeritud kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
0,4kV elektriliini kaitsevöönd ⁽¹⁾	1m liini teljest
Kraavi veekaitsevöönd ⁽²⁾	1 m kraavi perved
Reoveepumpla kuja ⁽³⁾	20 m rajatise välispiirist

⁽¹⁾ Elektriliini kaitsevöönd on määratud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ (RT 2002, 58, 366).

⁽²⁾ Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

⁽³⁾ Reoveepuhasti ja pumpla kuja määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruses nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded“ kehtestatud nõuetest.

Tabel 7 Servituutide seadmise vajadus⁽¹⁾

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/institutsioon
Pos 2	Veejuhtimisservituut (reovee juhtimiseks läbi kinnisasja)	Pos 1
Pos 4	Veejuhtimisservituut (reovee juhtimiseks läbi kinnisasja)	Pos 1, Pos 2
Pos 1, Pos 4, Pos 8, Pos 12, Pos 15	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus (vajadus säilib kuni olemasolevate 0,4kV õhuliinide likvideerimiseni)	Elektriliini haldaja
Pos 15	Veejuhtimisservituut (vee ning reovee juhtimiseks läbi kinnisasja)	Pos 12

Pos 15	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus (elektri- ja sidekaabli ning gaasitrassi rajamiseks läbi kinnisasja)	Pos 12
--------	--	--------

⁽¹⁾Servituudi tekkimine toimub vastavalt Asjaõigusseadusele. Planeeringus on määratud servituudi vajadus ning servituut on näidatud vastava kitsenduse (nt tehnovõrgu kaitsevöönd) ulatuses.

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud varjatud kahjud hüvitab tellija. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise/rajamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.16. Planeeringu rakendamine

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisalaga. Krundi Pos 12 idapoolse hoonestusala (hoone tähis 12B) uushoonestamine on lubatud alles peale olemasoleva kaarhalli likvideerimist.

Ehitise kasutusloa saamiseks on eelduseks väljaehitatud tehnovõrgud ja -rajatised ning kinnistule juurdepääs.

Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist. Erakrundisisesed tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega. Tänavavalgustus ja sademeveekanaliseerimine rajatakse kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppel. Planeeringus näidatud kõrghaljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Planeeritava tänava rajamine ning krundipiiride korrigeerimine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomanike ja kohaliku omavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Maa-ala arendaja kohustub uue tänava välja ehitama seoses kruntide Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 hoonestamisega järgnevalt:

1. etapp – säilib olemasolev juurdepääsutee kruntidele Pos 1 ja Pos 2 läbi planeeritud kruntide Pos 5, Pos 6 ja Pos 10. Vajalik on juurdepääsuservituut krundi Pos 1 ja Pos 2 kasuks.

2. etapp – enne kruntide Pos 5, Pos 6 ja Pos 10 hoonestamist peab olema välja ehitatud uus tänav koos vajalike kommunikatsioonidega kruntidele Pos 1 ja Pos 2.

Enne kruntide Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 hoonestamist peab vastavate kruntide osas vajalikus mahus olema välja ehitatud planeeritud tupiktänav koos kommunikatsioonidega.

Planeeritud lautrite ja väikeujuvahendite paigutus- ja randumisaladele rajatavate paadisildade jaoks tuleb koostada vastav ehitusprojekt ning paadisildade kasutuseeskiri.

Krundi Pos 14 korrashoiuks on soovitatav krundi valdaja ning naaberkruntide valdajate vahel sõlmida vastav (võimalusel rendi-)leping.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

TELLIJA: TARTUMAA OMAVALITSUSTE LIIT

TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

34

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

KOOSKÕLASTUSED / KOOSTÖÖ

KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ VAJADUS

Käesoleva detailplaneeringu kooskõlastuste vajadus on toodud Tartu Linnavalitsuse 11. novembri 2003.a. korralduse nr 4073 lisas (Kruuntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 ning nende lähiala detailplaneeringu lähteülesanne; vt planeeringu lisad).

Antud dokumendi kohaselt vajab planeering kooskõlastamist järgnevate institutsioonidega:

Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond

Tartu Tervisekaitsetalitus

Veeteede Amet

Tartumaa Keskkonnateenistus

Tartumaa Päästeteenistus

Vajalik on ka koostöö planeeringualal paiknevate tehnovõrkude valdajatega:

AS Eesti Energia

AS Tartu Veevärk

Elion Ettevõtted AS

AS Varmata

TELLIJA: TARTUMAA OMAVALITSUSTE LIIT

TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

36

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

KOOSKÕLASTUSTE / KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

TELLIJA: TARTUMAA OMAVALITSUSTE LIIT

TARTU LINN. KRUNTIDE KVISSENTALI TEE 3; KVISSENTALI TEE 5 JA KVISSENTALI TEE 7 NING NENDE LÄHIALA
DETAILPLANEERING.

37

IB URMAS NUGIN OÜ TÖÖ NR. IB 06/2005

GRAAFILINE MATERJAL