



Töö nr: D-006-09

Registrikood: 10000550

Kvissentali tee 34 krundi detailplaneering

SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht:

Tartu linn
Ülejõe linnaosa
Kvissentali tee 34

Huvitatud isik:

Fausto Apartments OÜ
Jaama tn 76
50605 Tartu linn

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ GPK Partnerid
Heli Maidla
Kastani 90
50410 Tartu linn
heli@gpk.ee

TARTU 2009-2016



SISUKORD

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| I ÜLDOSA | 4 |
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK..... | 4 |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS..... | 4 |
| 3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED | 5 |
| II PLANEERINGUGA KAVANDATAV | 6 |
| 4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE | 6 |
| 5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS | 6 |
| 6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE | 6 |
| 7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS..... | 7 |
| 8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED | 7 |
| 9. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE EELTINGIMUSED | 8 |
| 10. EHITISTEVAHELISED KUJAD | 8 |
| 11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD..... | 8 |
| 11.1 Veevarustus | 9 |
| 11.2 Olmereovesi..... | 9 |
| 11.3 Sademevesi..... | 9 |
| 11.4 Soojavarustus..... | 9 |
| 11.5 Elektrivarustus | 10 |
| 11.6 Sidevarustus | 10 |
| 11.7 Tänavavalgustus | 10 |
| 11.8 Tuletõrjevarevarustus..... | 10 |
| 12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .. | 11 |
| 13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE | 11 |
| 14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE..... | 11 |
| 15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED | 11 |
| 16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE | 12 |
| 17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE | 13 |



JOONISED

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|
| Joonis 1: Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000..... | 15 |
| Joonis 2: Olemasolev olukord | M 1 : 1 000..... | 16 |
| Joonis 3: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000..... | 17 |
| Joonis 4: Põhijoonis | M 1 : 1 000..... | 18 |
| Joonis 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused | M 1 : 1 000..... | 19 |
| Joonis 6: Tehnovõrkude planeering | M 1 : 500..... | 20 |



I ÜLDOSA

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on MM Grupp OÜ poolt tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 9. juuni 2009 korraldus nr 673 „Kvissentali tee 34 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnistamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala jagamiseks elamumaa kruntideks ja üksikelamute ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud lisaks järgmisi materjale:

- Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu I ja II etapi hoonestuskava, AB Sport OÜ, 2013 IHKV, oktoober 2015;
- Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu ala tee ja tehnovõrkude projekt, Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 0397, august 2014.
- Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 ehituse ettevalmistustööde projekt, Ühinenud Arhitektid OÜ, töö nr 54-13, jaanuar 2013;
- Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus, AS Maves, töö nr 12044, 2012;
- Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu liiklusprognos, OÜ Liiklusbüroo, töö nr 1208/45S, 2008;
- Kvissentali elamurajooni ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, töö nr 1966-07, mai 2007;

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Kvissentali tee 34 kinnistu (kü tunnus: 79514:037:0009) pindala on 40 779 m², maakasutuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa.

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas Emajõe ja Aruküla tee vahelisel alal, piirnedes läänest Emajõega. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1. Situatsiooniskeem.

Kinnistu on valdavalt kaetud võsa ja lehtmetsaga. Valdavaks puuliigiks on kask. Olemasolevad teed ja hoonestus puuduvad. Planeeritav ala asub Emajõe lammi alal, pinnas on soostunud. Kinnistut läbivad kesk- ja lääneosas Emajõega paralleelselt kuivenduskraavid. Reljeef on langusega Emajõe suunas, maapinna absoluutkõrguste vahemik planeeritaval alal on ca 2,5 meetrit (30.6 – 33.1 m). Liigvesi voolab Emajõkke olemasolevate kuivenduskraavide kaudu. OÜ REI Geotehnika poolt on koostatud „Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne“ töö nr 1966-07, mille järgi oli pinnasevee tase aprillis 2007 aasta 0,55 – 1,40 sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 30.50 – 31.65 m. Ehitusgeoloogilisi tingimusi võib nimetada pigem keeruliseks kuna ka turbakihi paksus on väga varieeruv, vahemikus 0,6 - 2,8 m. Turbakihi paksuste kohta annab infot joonis 2.

Kinnistule ulatuvad kitsendused:

- Emajõe kalda piiranguvöönd ulatub vastavalt looduskaitseadusele § 35 ja keskkonnaministri 28.04.2004 määrusele nr 58 „Suurte üleujutusala dega



siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ alluviaalsete soomuldade levialast 100 m kaugusele;

- Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ulatub vastavalt looduskaitseadusele § 38 ja metsaseadusele § 3 kalda piiranguvööndi piirini, mida on vähendatud Tartu linna üldplaneeringu alusel keskkonnaministri 04.05.2006 kirjaga nr 16-6/9544-4 100 meetrini tavalisest veepiirist.
- Emajõe kalda veekaitsevööndi ulatus vastavalt veeseadusele § 29 on 10 m tavalisest veepiirist;
- Emajõe kallasraja ulatus vastavalt veeseadusele § 10 ja keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 on 10 m keskmise veeseisu piirjoonest.

Naaberkatastriüksused:

- Meruski tn 31 (kü tunnus: 79501:002:0231), üldkasutatav maa;
- Meruski tn 35 (kü tunnus: 79501:002:0238), elamumaa;
- Meruski tn 36 (kü tunnus: 79501:002:0236), elamumaa;
- Meruski tn 32 (kü tunnus: 79501:002:0232), elamumaa;
- Meruski tn 30 (kü tunnus: 79501:002:0230), elamumaa;
- Meruski tn 28 (kü tunnus: 79501:002:0228), elamumaa;
- Meruski tn 26 (kü tunnus: 79501:002:0226), elamumaa;
- Meruski tn 24 (kü tunnus: 79501:002:0224), elamumaa;
- Meruski tn 20a (kü tunnus: 79501:002:0220), elamumaa 90%;transpordimaa 10%;
- Hauskari tn 21 (kü tunnus: 79501:002:0193), üldkasutatav maa;
- Aruküla tee 34 (kü tunnus: 79501:002:0180), elamumaa 60%, transpordimaa 25%, ärimaa 15%;
- Aruküla tee 34 (kü tunnus: 79501:002:0181), üldkasutatav maa;
- Meruski tänav T11 (kü tunnus: 79501:002:0238), transpordimaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2. Olemasolev olukord.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS

Planeeringuala piirneb läänest Emajõega. Emajõgi on avalikult kasutatav laevatatav veekogu. Teistest külgedest piirneb planeeritav ala käesolevaks ajaks moodustatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 detailplaneeringu järgsete elamumaa kruntidega. Hetkel käib I ja II etapi kommunikatsioonide ja teede välja ehitamine. Kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon 8 m tänavamaa piirist. Igale krundile on lubatud püstitada üks kuni 10 m kõrgune 2-korruselise üksikelamu. Planeeringualast kaugemale ida ja kirde poole on kavandatud 8,5 m kõrgused 2-korruselised nelja kuni kuue korteriga korterelamud. Lähipiirkonda on kavandatud teenindavad sotsiaalasutused – polikliinik, lasteaed, lisaks veel üks ärimaa krunt kaubandus-teenindushoone rajamiseks. Emajõe äärne ala on haljasala maa.

Meruski tn kruntidest põhja pool asub Kvissentali elamupiirkond, mis on hoonestatud kahekordsete üksikelamutega. Pootsmanni tänava äärsed majad on valdavalt 15°-30° kaldega viilkatustega, Tüürimehe tänaval madalakaldeliste kelpkatustega, Kapteni tänaval lamekatustega. Kvissentali elamupiirkonna hooned järgivad ühtset ehitusjoont.

Tartu kesklinnast jääb planeeritav ala kirdesse. Lähim sild on Kroonuaia sild. Lähim linnaliinibusside peatus asub planeeringualast ca 700 m kaugusel Kvissentali teel.



Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on kavandatud ühistranspordi peatus ka Ujula tänava pikendusele ca 400 m kaugusele Kvissentali tee 34 kinnistust.

Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on ette nähtud laste mänguväljaku ja spordiplatside (korv- ja võrkpalliväljakute) rajamine Kvissentali tee 34 krundi planeeringualast ca 250 m kaugusele.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on piirkonna juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute maa, Emajõega piirneval alal – üldkasutatavate haljasalade maa, et tekiks katkematu kallarada ning rohevöönd Emajõe äärde.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 3.

II PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Kruntide moodustamisel on arvestatud naaberalale varemplaneeritud krundistruktuuri ja tänavavõrku. Planeeritav Kvissentali tee 34 kinnistu jagatakse 19 krundiks, millest 16 üksikelamu maa krunti, 2 tänava maa krunti ning 1 haljasala maa krunt. Üksikelamu maa krundi suurused jäävad vahemikku 1040 – 1716 m². Haljasala maa krunt ning tänava maa krundid (koos sisalduvate haljasribadega) on planeeritud avalikku kasutusse, kokku 19391 m². Avalikus kasutuses on seega 47,5 % planeeritavast alast.

Planeeritud krundijaotus on esitatud joonisel 4. Põhijoonis.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud Keskkonnaministeeriumi poolt väljaantud juhendmaterjalist „Planeeringute leppemärgid“. Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 4. Põhijoonis tabelina. Hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala on antud selliselt, et krundi täisehitus ei oleks suurem kui 25%.

6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega sätestatud hooneid.

Hoonestusalad on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitisealne pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist. Elamukruntide hoonestusalade minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 meetrit ning kohustuslik ehitusjoon jääb tänava maa-ala suhtes 8 m kaugusele krundipiirist. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et hoone põhimaht peab asuma sellel joonel. Varikatused ja terrassid võivad ulatuda kohustuslikust ehitusjoonest ettepoole kuni 3 meetrit. Terrasse, parkimisalasid ja väikevorme võib rajada väljapoole hoonestusala, naabri krundi piirist kuni 1 meetri kaugusele, naabri kirjalikul nõusolekul kuni krundi piirile.

Hoonestusalad ja nende sidumine krundipiiridega ning kohustuslik ehitusjoon on näidatud joonisel 4. Põhijoonis.



7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritaval alal tänavavõrk puudub. Tänavate planeerimisel on arvestatud naaberalale varem planeeritud ja projekteeritud tänavavõrguga.

Juurdepääsuks avalikult kasutatavalt tänavalt jõeäärsele haljasalale ja kallasrajale on ette nähtud maa-ala jalgratta- ja jalgteede rajamiseks. Ehituskeeluvööndisse planeeritud teedele ehituskeeld ei laiene vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 punkti 10 kohaselt kuna tegemist on avalikult kasutatavate teedega.

Käesoleva planeeringuga määratakse tänavaelementide laiused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Teed on planeeritud kõva kattega. Kavandatud autoliiklusega tänavad on kahesuunalised.

Soovituslikud juurdepääsud elamukrundidele on näidatud tänavatelt. Parkimine on lahendatud krundisisesele, igale elamukrundile on ette nähtud 2 parkimiskohta. Krundisiseste juurdepääsu- ja jalgteede konkreetne lahendus ning ühendus tänavavõrguga peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Juurdepääsuteed hoonetele ja parkimisalad katta kas sõelmete või sillutuskiividega sobilikult hoone arhitektuurse ilmega. Asfaltkattega krundisiseste teede ja platside rajamine on kõikidel elamukrundidel keelatud. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus ning tänavate ristlõiked on toodud joonisel 4. Põhijoonis.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Elamute projekteerimisel arvestada, et vähemalt 40% krundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega.

Planeeringu põhijoonisel kujutatud puisteed 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.

Planeeringuga kavandatud jõeäärne haljasala on avalikult kasutatav ja mõeldud vaba aja veetmiseks ning puhkamiseks. Jõeäärsele rohealale säilitatakse maa-ala senine looduslik kooslus. Emajõe-äärsele kõrghaljastusalale, kus maapinna kõrgust ei tõsteta, on ette nähtud olemasolevate puude säilitamine. Jõeäärse haljasala hooldamise kohustus on kinnistu omanikul. Elamukrundide sisestel kõrghaljastusaladel, 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).

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.

Juhul kui maapinna tõstmisega ei ole võimalik joonisel näidatud kõrghaljastusaladel olemasolevaid puid säilitada, tuleb rajada uus kõrghaljastus.



Tekkiv hoonestatud kvartal tuleb ümbritseda hekiga, mille täpsem taimeliik määratakse esimese elamu ehitamisel. Üks konkreetne hekitaim loob ühtse ilme ja aitab asumis orienteeruda. Soovituslikud hekitaimed on sirel, kontpuu, viirpuu, tuhkpuu, aktiniidia ja magesõstar.

Aedade kõrgus võib olla 1,2 kuni 1,4 meetrit maapinnast ning materjalina on lubatud kasutada nii puitu, kivi kui ka metalli. Puit- ja metalliaia disainlahendus on vaba ja arhitekti-omaniku otsustada. Sõidukite ja jalgväravad peavad olema lahendatud puidust või metallist sarnaselt kruntide piirdeaedadele.

9. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE EELTINGIMUSED

Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal asuvad vahemikus 30.5 – 33.1, mis on suures osas Emajõe üleujutuse kriitilisest kõrgusmärgist allpool, seega on olemasolev maapind üleujutuse kõrgperioodil üleujutatav. Emajõe üleujutuse tippkõrgused on 33.33 – 1867 a. ja 32.57 – 1999 a. Geodeetiliste mõõdistustööde ajal oktoobris 2014 oli Emajõe veepind absoluutkõrgusel 29.90, normaalseks veetasemeks loetakse umbes 30 m.

Planeeritava ala hõlvamise eelduseks on ehitisealuse maa-ala täitmine mineraalse täitepinnasega vähemalt absoluutkõrguseni 34.00, mis ei tekita ohtu jõe üleujutuste tingimustes.

Planeeritavate tänavate piires ja tehovõrkude rajamisel tuleb kogu turbapinnas välja kaevata ja asendada tihendatava täitepinnasega. Täpsed maapinna kõrgusarvud määratakse vertikaalplaneerimisel, juhenduda tuleb kõrval kinnistutele projekteeritud tänavate kõrgusarvudest, mis on kajastatud joonisel 4.

Hoonete projekteerimisele peavad eelnema ehitusgeoloogilised uuringud kuna varasemad puuraugud jäävad hoonestusaladest eemale ning asuvad muutliku koostisega pinnastel. Sõltuvalt ehitusgeoloogilisest uuringust, tulevase hoone mahust ja täpsest asukohast tuleb valida sobiv vundament ja sellest lähtuvalt teostada hoone aluse pinna ettevalmistus.

Krundi hoonestusala maapinna $\pm 0,00$ peab jääma planeeritavast tänavast minimaalselt 0,10 m kõrgemale ning hoonete $\pm 0,00$ määrata planeeritavast tänavast minimaalselt 0,30 m kõrgemale.

Krundi maapinna planeerimisel tagada meetmed, et sadevesi ei valguks naaberkruntidele.

10. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt kehtivale seadusandlusele. Kujad on esitatud joonisel 4. Põhijoonis. Minimaalne tulepüsivusklass planeeritavatel hoonetel on TP3. Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada hoone vastavus tuletõrje nõuetele.

11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritaval alal olemasolevad tehovõrgud puuduvad. Planeeringualale liitumiseks lähimad tehovõrgud on hetkel väljaehitamisel ja paiknevad Meruski tänaval. Tehnorajatiste asukoha valikul on arvestatud Keskkonnaprojekt OÜ poolt koostatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu ala tee ja tehovõrkude



projektiga. Ehitusprojekti staadiumis tuleb kõigilt võrguvaldajatelt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega täiendavalt. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 6. Tehnovõrkude planeering.

11.1 Veevarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 12.10.2015 nr INF/858.

Ühisveevõrk on planeeritud esmalt Meruski tänavale varem projekteeritud veetorustikust. Naaberplaneeringu III etapi välja arendamisel toimub vee ringistamine.

Tänavatele kavandatakse ühisveevõrgitorustikud. Igale krundile nähakse ette veeühendus tänavatorustikust. Kruntide liitumispunktide asukohad on planeeritud kinnistu piiridele.

11.2 Olmereovesi

Tänavatele rajatakse isevoolsed kanalisatsioonitorustikud, mille eelvooluks planeeritakse krundi loodepoolsesse serva tänavamaa haljasalale reoveepumpla. Eeldatav reovee vooluhulk on 7,7 m³/ööpäevas, arvestusega, et ühe elaniku poolt tabitava vee koguseks on 120 l/d ja ühe elamukrundi elanike arv on 4. Planeeritavale reoveepumplale tuleb tagada vastavalt kehtivale seadusandlusele 10 m kuja. Reoveepumplast pumbatakse reovesi Meruski tänaval rahustuskaevu kaudu varem projekteeritud isevoolsesse ühiskanalisatsiooni. Igale krundile nähakse ette eraldi ühendus tänavatorustikust. Kruntide liitumispunktide asukohad on planeeritud kinnistu piiridele.

11.3 Sademevesi

Planeeringualale rajatakse lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem. Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on Emajõgi. Tänavatele rajatakse sademeveekanaliseerimine, mis juhitakse varem projekteeritud sademeveekanaliseerimistorustiku (Meruski tänav ja Meruski tn 31 krundi) kaudu Emajõkke. Sademevee juhtimisel jõkke peab see vastama vabariigi Valitsuse 29.12.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 5 lõike 3 nõuetele ning heitveelask tuleb loastada (vastavalt Veeseaduse § 8 lg 2 punktile 4). Elamukruntide sademeveed tuleb valdavas osas immutada pinnasesse. Drenaaživeed ja kõvakattega alade puhtad sademeveed võib suunata tänav sademeveekanaliseerimise. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastisse suubuvasse kanalisatsioonitorustikku ja naaberkruntidele on keelatud. Pos 1 haljasala sademe- ja drenaaživee võib juhtida planeeringualalt otse Emajõkke.

Kruntide liitumispunktide asukohad on planeeritud kinnistu piiridele.

11.4 Soojavarustus

Maagaasikütte planeerimise aluseks on AS Varmata tehnilised tingimused 04.12.2009.

Kaugkütte torustike rajamine antud regioonis on majanduslikult ebaotstarbekas. Planeeringuala hoonete soojavarustus lahendatakse maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil. Tänavaalale rajatakse maagaasitorustik, mis ühendatakse Meruski tänavale varem projekteeritud torustikuga. Tulevikus seotakse naaberplaneeringu III etapi gaasivõrguga. Liitumispunktide asukohad on planeeritud kinnistu piiridele.



Lisaks on lubatud lokaalsed kütelahendused (tahkeküte, maaküte, soojuspumbad, päikesepatareid), mis ei tekita kahjulikku mõju naaberkruntidele või keskkonnale. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Maakütte kavandamisel tuleb lähtuda AS Maves poolt tehtud uuringust „Geotermilise energia rakendamise võimalused Tartus“. Planeeringuala elamukrundid ei paikne olemasolevatel kaitsealadel ja veehaaretel, mis seaks piiranguid maakütte paigaldamiseks. Soovitav kasutada otseaurustita kinniseid horisontaalseid või vertikaalseid maasoojussüsteeme. Maakütte projekteerimisel kooskõlastada tehnoloogiline lahendus Tartu Linnavalitsusega.

11.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 01.10.2014 nr 224274.

Elektritoide elamukruntideni planeeritakse tänava maa-alale kõnnitee alla maakaablitega Meruski tänavale varem projekteeritud lähimast jaotuskilbist. Tulevikus seotakse naaberplaneeringu III etapi elektrivõrguga. Kinnistute liitumiskilbid ja jaotuskilbid tuleb rajada kruntidele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti Telekom tehnilised tingimused 25.09.2015 nr 23272697, mida täpsustatakse edasise planeermise käigus.

Tänava alale tuleb välja ehitada sidekanalisatsiooni süsteem. Ette on nähtud sidekanalitoruga sisestus igale elamule. Planeeringu alaga liitumine on planeeritud Meruski tänavale varem projekteeritud lähimast sidekaevust.

Kruntide liitumispunktide asukohad on planeeritud kinnistu piiridele.

11.7 Tänavavalgustus

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. Jalg- ja jalgrattateede valgustamiseks on planeeritud pargivalgustid. Sõiduteest ülekäiguradadele tuleb valgustid paigaldada mõlemale poole sõiduteed. Välisvalgustuse juhtimissüsteem lahendada põhiprojekti staadiumis lähtuvalt linna välisvalgustuse juhtimise kontseptsioonist.

11.8 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustus on ette nähtud hüdrantide süsteemist. Hüdrantide omavaheliseks kauguseks on planeeritud maksimaalselt 200 m, arvestatud on naaberalal tehnoorkude projektis kajastatud hüdrantidega.



12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

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 krundile. Konteinerite asukoht määratakse hoone projektiga. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeringuga määratud põhilised arhitektuurinõuded ja -näitajad hoonetele on toodud joonisel 4. Põhijoonis tabelina. Arhitektuurinõuded on määratud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu I ja II etapi hoonestuskavast lähtuvalt (Arhitektuuribüroo Sport OÜ, 2015).

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi, mitte looma ohtu inimesele, varale ega keskkonnale.

14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Tehnovõrkudele ja rajatistele, mis asuvad naaberkinnistul Meruski tänav T11 tuleb seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude valdajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse vajadus on näidatud joonisel 6.

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).

Krundid 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

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kvissentali tee 34 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringualal mistahes planeeringukohase elamukrundi moodustamise eelduseks on Pos 1 - haljasala maa moodustamine.

Kvissentali tee 34 krundi detailplaneering on võimalik ellu rakendada pärast Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu I ja II etapi tehnovõrkude ja teede väljaehitamist. Ehitustööde teostamise eelduseks on Kvissentali tee 34 kinnistule juurdepääsu tänavate väljaehitamine nii põhja kui kirde poolt alates Meruski Hauskari tänavate ristmikust.

Kinnistu igakordne omanik kohustub välja ehitama Pos 1 jalgratta- ja jalgteed ning Pos 6 ja Pos 19 tänavamaad kuni Meruski Hauskari tänavate ristmikuni nii Meruski tänava kui ka Hauskari tänava poolt ning nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised sh sademeveekanaliseerimise.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes esimese planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Kvissentali tee 34 kinnistust eraldatav avalikku kasutusse määratav tänavamaa (Pos 6 ja Pos 19) ja haljasala maa (Pos 1) võõrandamine Tartu linnale toimub kinnistu igakordse omaniku poolt tasuta.

Kinnistu igakordne omanik kohustub enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse Pos 1 jalgratta- ja jalgteed ning Pos 6 ja Pos 19 tänavamaade väljaehitamine kuni Meruski Hauskari tänavate ristmikuni hiljemalt kavandatud esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe ning avalikku kasutusse määratava tänavamaa ja haljasala maa omandiõiguse tasuta üleandmist tagava kokkuleppe saavutamine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.



17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

| Kooskõlastatava instantsi nimi | Kuupäev | Kooskõlastaja nimi ja ametikoht | Kooskõlastuse asukoht kaustas | Märkused |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon | 17.03.2016 nr 6-2/16/3138-2 | Jaak Jürgenson Viru regiooni juhataja | Lk 50 planeeringu lisad | |
| Päästeameti Lõuna päästkeskuse insenertehniline büroo | 30.03.2016 nr K-PV/8 | Pjotr Vorobjov peainspektor | Lk 52-55 planeeringu lisad | Viseeritud põhijoonis tehnoorkude joonis, seletuskiri punkt 10 ja 11.8 |
| Maa-amet | 24.05.2011 nr 6.2-3/5770 | Urmas Männama peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes | Lk 37 planeeringu lisad | |
| Telia Eesti AS | 28.03.2016 | Aleks Kask | Lk 57 planeeringu lisad | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt |
| AS Tartu Veevõrk | 22.03.2016 nr 171 | Peeter Pindma arendusjuht | Lk 55 planeeringu lisad | |
| Elektrilevi OÜ | 23.03.2016 Nr 4412900798 | Tatjana Borševitskaja spetsialist | Lk 56 planeeringu lisad | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt |
| AS Varmata | 22.03.2016 | Priit Kroon juhataja | Lk 55 planeeringu lisad | - |