



TARTU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Tartu

09. juuni 1998. a nr 1788

### **Kvissentali piirkonna detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitus-  
seaduse § 10 lg 6 ning Tartu linna ehitismääruse p 18.1., Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kinnitada Kvissentali piirkonna detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise osakonda sõlmima lepingut detailplaneeringu koostamise ja  
finantseerimise õiguse andmiseks OÜga Tähering.
3. Korraldus jõusutub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

Roman Mugur  
linnapea

Kaarel Sahk  
abilinnapea linnasekretäri  
ülesannetes

Lisa

Tartu Linnavalitsuse 09. juuni 1998. a  
korraldusele nr 1788

## **Kvissentali piirkonna detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E**

Töö nr LÜ - 34-98

**Tellija:** OÜ Tähering

**Planeeringu koostaja.** Tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

OÜ Tähering 29. mai 1998. a taotlus lähteülesande algamiseks.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Ranna- ja kaldakaitse seadus

Asjaõigusseadus

Veeseadus

Tartu linna ehitusmäärus

#### **2. Planeeringu eesmärk. Planeeritava ala piirid**

Detailplaneeringu eesmärgiks on seni hoonestamata Kvissentali luha piirkonda eramupiirkonna väljaehitamiseks vajaliku krundijaotuskava koostamine, kruntide ehitusõiguse määramine ning maa-ala kuivenduspõhimõtete väljatöötamine. Planeeringuga on vajalik lahendada tehnovõrkudega varustamise tingimused ning reovete ärajuhtimise ja puhastamise võimalused. Planeeringus täpsustatakse kalda ehituskeeluala ning randumis- ja sildumisala piirkond.

Planeeritava ala piird on antud skeemil. Planeeritav ala piirneb Kvissentali tee 14, 28 ja 30 kruntide idakülje, Kvissentali tee 26 krundi põhjakülje, Kvissentali tee ja Emajõe akvatooriumiga. Emajõe akvatooriumist tuleb randumis- ja sildumiskohtade lahendamiseks planeeringualasse sisse arvata 1/3 vee-maa-alast ( vt. veeseadus).

#### **3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid**

3.1. Tartu linna generaalplaani korrektuur. 1976

3.3. Tartu linna geotehniline kaart. AS GIB 1997.

3.4. Emajõe luhtade rekreatiivse potentsiaali uuring, Tartu Ülikool, 1997.

3.5. Tartu Linnavolikogu otsuse projekt " Emajõe kalda-alade arengu kontseptsioon"

3.6. Tartu Konservitehase generaalplaan nr. 90115401 Tartu 1991.

3.7. Kehtivad ehitusload.

#### **4. Nõutavad geodeetilised alusplaanid.**

Koostada planeeritava ala kohta aktualiseeritud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1: 500. Geodeetilisel alusplaanel peab olema märged geoaluse koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, mõõdistuse teostamise aeg). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud maakorralduse osakonnas.

## 5. Nõuded koostatavale planeeringule.

Planeeringu koosseisus esitada:

5.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus. Esitada olemasolevate hoonete ja maa-alade sihtotstarbeline kasutus ning hoonete ja kruntide valdajate nimekiri. Esitada olemasoleva kuivendusvõrgu skeem ning esitada ülevaade selle selle kuivendusintentsiivsusest.

5.2. Krundi ehitusõigus.

### Määrata:

- krundi kasutamise sihtotstarve. Lubatavad maakasutuse sihtotstarbed on üldmaa, väikeelamute maa, liiklusmaa ja ärimaa. Esitada krundijaotuskava. Väikeelamute kruntide suurus ei tohi ületada 2000 m<sup>2</sup>. Planeeringuga määrata sildumiskohtade maa- ja vee-ala. Planeeringuga määratud sildumiskohtade piirkonnas täpsustada nende kasutuspõhimõtted sh. paatide talvine hoid ning sildumise korraldus. Krundi mahus näha ette dreenaazi rajamise nõue. Näha ette ärimaa elamupiirkonna teenindamiseks.

- lubatud ehitiste arv krundil. Määrata planeeringuga. Planeeritaval alal näha ette kuni 70. väikeelamu rajamine. Näha ette ridaelamute rajamise võimalus.

- ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind. Planeeritavate kruntide ehitusalune pind ei tohi väikeelamute maal ületada 30 %, ärimaal 40 %

- ehitiste lubatud kõrgus. Kavandatava uushoonestuse korruselisus määrata mitte üle kahe korruse. Olemasoleva hoonestuse kõrgust mitte tõsta.

5.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele: Määrata kohustuslik ehitusjoon Kvissentali tee ja Emajõe kalda-ala suhtes. Kalda ehituskeeluvööndit olemasoleva hoonestuse puhul mitte muuta. Anda kavandatavate sildumiskohtade arhitektuurse lahenduse põhimõtted.

5.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted. Täpsustada kavandatav liiklusskeem, liiklusskeemiga lahendada Kvissentali teele tuginev ringliiklus. Liiklusmaa liigitada jalgteedeks, kvartalisisesteks teedeks ja juurdepääsuteedeks. Täpsustada Kvissentali tee perspektiivne laius arvestades elurajooni bussiliiklusega varustamise nõuet. Tänavaga maa-ala laiuse määramisel arvestada, et selle piiresse peavad jääma sademevete äravoolu kraavid ning üherealine kõrghaljastus.

5.6. Haljastus ja heakorrasus. Täpsustada säilitatav kõrghaljastus, dendroloogiliselt väärtuslik kõrghaljastus säilitada ka eramukruntidel. Uushaljastus näha ette tänavate maa-alal üherealisena. Kogu planeeritava ala kohta esitada maa-ala kuivendussüsteemi asendiplaani peakraavide tasandil. Kuivendusvõrk lahendada avatuna. Kuivendusvõrgu tiheduse määramisel võtta aluseks kuivendusnorm 1,0 m. Kuivendusvõrgu peakraavide suublaks määrata Emajõgi. Vajadusel näha ette suubla reguleerimisehitised.

5.7. Esitada tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning dimensioneerimine ning ühenduste asukohad kruntidele. Reovete suunamisel Emajõkke näha ette lokaalpuhasti.

5.8. Keskkonnakaitse abinõud. Määrata jäätmete kogumise põhimõtted. Kuivenduspõhimõtete väljatöötamisel arvestada võimalikult olemasolevat kuivendusvõrku. Maa-ala kuivendamisel ei tohi suurendada pinnase liigniiskust naaberaladel.

5.9. Servituutide vajadus. Määrata asjaõigusseadusest tulenevad servituudid.

5.10. Muud seadustest tulenevad kitsendused. Määrata kalda ulatus ja ehituskeeluvöönd.

## 6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised.

6.1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000;

6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega, M 1:500 või 1: 1000. Punkt 5.1 lahendus.

6.3. Planeeringu põhijoonis: punktide 5.2 -5.4, 5.9 ja 5.10. ja graafiline lahendus, M 1:500 või 1:1000;

6.4. Tehnovõrkude, liikluskorralduse ja haljastuse planeering: punktide 5.5 - 5.8. graafiline lahendus, M 1:500 või 1:1000.

6.5. Kavandatava kuivendussüsteemi projektlahendus. M1:1000

## **7. Nõuded detailplaneeringu läbi vaatamiseks ja kooskõlastamiseks**

7.2. Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse:

7.2.1. linnaarhitektiga,

7.2.2. linnainseneriga,

7.2.3. maakorralduse osakonna peageodeediga,

7.2.4. Tartumaa Päästeametiga,

7.2.5. Tartu Tervisekaitsetalitusega,

7.2.6. Tartu Maavalitsusega enne detailplaneeringu avalikule väljapanekule esitamist täiendavate kooskõlastuste määramiseks.

Läbi vaadatud ja kooskõlastatud planeeringu projekt esitatakse linnavalitsusele vastu võtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks. Planeeringule lisada koosolekute protokollid kus planeering on läbi vaadatud. Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel vastav kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ja kooskõlastaja nimi ning ametikoht.

**8. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku** korraldab linnaplaneerimise osakond planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning arutelu aeg ja koht määratakse linnavalitsuse korraldusega. Avalikul väljapanekul laekunud kirjalikud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning esitatakse planeerijale korrektuuride tegemiseks ja/või arvestamiseks. Avaliku väljapaneku perioodil esitatakse planeeringu projekt heaks kiitmiseks volikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile.

## **10. Detailplaneeringu esitamine**

Detailplaneering esitatakse kahes etapis:

10.1. detailplaneeringu projekt linnavalitsusele vastu võtmiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks kahes eksemplaris. Detailplaneering esitada köidetuna ning põhijoonised lisaks plansettidel;

10.2. detailplaneering esitatakse Tartu Maavanemale heakskiitmiseks. Detailplaneering kehtestatakse Tartu Linnavolikogus.

Lõplik detailplaneering esitada viies eksemplaris, neist 2 arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt, tähtajaga, mis on tellijapoolselt kooskõlastatud planeeringu teostajaga.



Kaarel Sakk  
abilinnapea linnasekretäri  
ülesannetes