



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

23.08.2022 nr 899

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 9. detsembri 2008. a korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringust huvitatud isik on Saareline Invest OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 5,5 ha asub Ülejõe linnaosas Tartu valla piiril Jõhvi - Tartu - Valga maantee ääres. Lisaks Kvissentali tee 15 sihtotstarbeta maa krundile hõlmab ala tootmismaa krunde Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a ning transpordimaa krunde Kvissentali tee T1, Kvissentali tee T11, Kvissentali tee T27, osaliselt Kvissentali tee T13, Kvissentali tee T15 ja Kvissentali tee T29. Planeeringualal asuvad ühekorruselised laohooned, naabruses üksikelamud.

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada neli üksik- ja kaksikelamumaa krunti (Pos 1 - Pos 4), üks tootmishoone maa krunt (Pos 5), kolm kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa krunti (Pos 6, Pos 7, Pos 9), neli tee- ja tänavamaa krunti (Pos 8, Pos 10, Pos 11, Pos 12).

Kruntidel Pos 1 - Pos 4 on suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 250 m² ja absoluutkõrgus 43.00; Pos 5 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 4837 m² ja absoluutkõrgus 50.70; Pos 6 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 2936 m² ja absoluutkõrgus 49.50; Pos 7 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 3107 m² ja absoluutkõrgus 50.10; Pos 9 suurim lubatud hoonete arv 3, ehitisealune pind 3697 m² ja absoluutkõrgus 52.00.

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas - linna "väravas" ja tulevase liiklussõlme ääres, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Seetõttu tuleb korraldada Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Planeeringuga on kavandatud Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgte rajamine, olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ja kolme uue juurdepääsutee rajamine Kvissentali teelt. Nõuetekohane parkimine on lahendatud kruntidel, täpne parkimislahendus selgub projekteerimisel. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest, tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevat (väärtuslikku kompaktset) haljastust. Kõrghaljastust peab olema vähemalt 10% iga ärikrundi pindalast, elamukruntidel peab olema haljastust vähemalt 40%, millest 25% kõrghaljastust. Pos 5 lääneküljele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, mis eraldab kavandatava äri- ja tootmismaa elamumaast. Pos 10 tänav on ette nähtud kujundada alleena. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (istikute liik, kõrgus, läbimõõt, istutusskeem jms) antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Planeeringus näidatud uue haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on sademevee eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (nt puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringute tulemusel) vooluhulka piisavate rajatise kavandamine ja rajamine Kvissentali tee 15 krundi igakordse omaniku poolt. Planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (sh Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise välja ehitaja on Kvissentali tee 15 krundi igakordne omanik. Planeeringukohaste rajatiste väljachitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldus. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeering on kooskõlastatud Transpordiameti ja Päästeameti Lõuna päästkeskusega ning tehtud koostööd Tartu Vallavalitsusega.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kuni 30. juunini 2015. a kehtinud redaktsiooni § 22 lg 1 punkti 33, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ punkti 4, § 18 lg 1, lg 2 punkti 2, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 12. - 26. september 2022. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: lpmko@tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär