



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

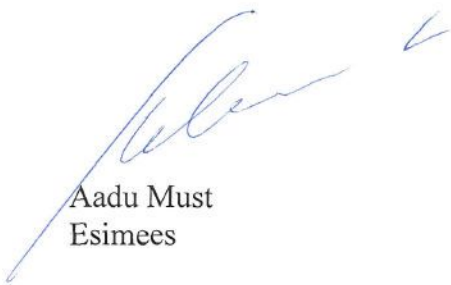
1. juuli 2004 nr 306

#### **Kvissentali tee 17, 19, 21 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148) § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 5 ja lg 12 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kvissentali tee 17, 19, 21 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kvissentali tee 17, 19, 21 kruntide ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 05. juulist 2004. a.

  
Aadu Must  
Esimees

**Kvissentali tee 17, 19, 21 kruntide ja lähiala detailplaneeringu  
L Ä H T E Ü L E S A N N E  
Töö nr LÜ - 050 - 2004**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija OÜ Kvissental (esindaja Alar Kroodo).

**2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringu eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringuga antud hoonestuspõhimõtete muutmine ja elamurajooni II etapi hoonestamiseks vajaliku krundijaotuskava koostamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 62 000 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Kvissentali tee 17** (kinnistu nr 2627): krundi omanik OÜ Kvissental (Riia 4, 51004); krundi pindala: 43 487 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa.
- **Kvissentali tee 19** (kinnistu nr: 27387): krundi omanik OÜ Kvissental; krundi pindala: 6813 m<sup>2</sup>; maakaustuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa.
- **Kvissentali tee 21** (kinnistu nr 27240): krundi omanik OÜ Kvissental; krundi pindala: 3010 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

**3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu li üldplaneering.

3.2 Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

3.3. Tartu Linnavolikogu 22. septembri 1999. a otsusega nr 358 kehtestatud Kvissentali piirkonna detailplaneering.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ning muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel.

**4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

**Planeeringuga esitada:**

**4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

#### 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev/planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- anda põhjendused kehtiva üldplaneeringu muutmise vajaduse kohta.

#### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koonddabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarbed ja lubatud ehitise kasutamise otstarbed: korrus- ja väikeelamumaa, ärimaa, transpordimaa, sotsiaalmaa;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone krundil; planeeringu käigus kaaluda iseseisva ärihoone või osalise ärifunktsiooniga hoone rajamist kehtivas detailplaneeringus määratud äriotstarbelise ala piirkonnas;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, lahendades need piirkonnas ühtsena;

4.4.4 hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluut- ja suhteline kõrgus): määrata planeeringuga, lahendades need piirkonnas ühtsena.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

#### 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimine

4.6.1 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused: määrata planeeringuga vastavalt normidele. Tänavate planeerimisel arvestada juurdepääsu tagamisega naaberkruntidele;

4.6.2 tänava ristprofiil;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

#### 4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: määrata planeeringuga;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: tänavaruumis näha ette alleede rajamine;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): määrata planeeringuga;

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala: määrata planeeringuga;

4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt): määrata planeeringuga;

4.8 Ehitistevahelised kujud: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

4.12 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele anda piirkonnas ühtsetena, sh.

- lubatud korruselisus: korterelamutel 3-4;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon: anda hoone põhimahu ja võimalike varjualuste osas eraldi;
- ±0.00 sidumine.

4.13 Servituutide vajaduse määramine.

4.14 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Üldplaneeringu muutmise põhjendus.

4.19 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

4.20. Planeeritava ala skeem.

**Märkus:** Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

## **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised**

5.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2 Olemasolev olukord vastavalt p 4.1., M 1:500;

5.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2 M 1: 2000;

5.4 Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.11, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9, M 1:500;

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine**

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt,
- Tartumaa Tervisekaitsetalituselt.

**Kvissentali tee 17, 19, 21 kruntide ja lähiala detailplaneeringu skeem**



Planeeritav ala —————

● Kontaktvöönd —————