



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

18.12.2008 nr 458

### **Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 13. juuli 2006 korraldusega nr 1126 algatati Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteülesanne. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Fausto Real Estate OÜ, koostajaks GPK Partnerid OÜ, Head Ended OÜ ja Kommunaalprojekt AS.

Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu eskiislahendus kiideti koos märkustega heaks Tartu Linnavalitsuse 8. jaanuari 2008 korraldusega nr 29. Sama korraldusega otsustati Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Eskiislahendust tutvustav arutelu toimus 22. jaanuaril 2008. Eskiislahenduse arutelu tulemusel otsustas Tartu Linnavalitsus 04.03.2008 korraldusega nr 272 edasisel Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu koostamisel arvestada eskiislahenduse avalikul arutelul esitatud ettepanekutega ning linnavalikogu arengu- ja planeerimiskomisjoni 6. veebruari 2008. a koosolekul tehtud ettepanekutega.

Planeeritav ala pindalaga ca 34 ha asub Ülejõe linnaosas Emajõe ja Aruküla tee vahelisel alal. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute maa kasutusotstarve. Planeeringuga nähakse ette 142 uue krundi moodustamine: 127 elamumaa krunti, neist 89 üksikelamu krunti ja 38 nelja kuni kuue korteriga elamu krunti. Ärimaa sihtotstarbega krunte on moodustatud kolm, üks koolieelse lasteasutuse, üks haiglavälise arstiabi osutamise ja üks ärihoone (kaubandus-, teenindushoone) krunt. Üldmaa sihtotstarbega krunte on kokku kuus: 2 pargiala asuvad lasteasutuse juures, üks üldmaa on kruntide vaheliseks rekreatsioonialaks ning rohealad Emajõe ääres ning planeeritavate elamute ja Pootsmani tänava olemasoleva hoonestuse vahel. Lisaks näeb planeering ette transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamise ja 5 tootmishoonete maa krundi moodustamist trafo-alajaamade jaoks. Planeeritud üksikelamute krundisuurused jäävad vahemikku 1097 - 2447 m<sup>2</sup>, korterelamutel 1270 - 2063 m<sup>2</sup>. Üldmaa ning transpordimaa koos haljasribadega on planeeritud jätta avalikku kasutusse ning moodustavad 38,9% kogu planeeritavast alast.

Suurim lubatud ehitusalune pindala on väikeelamu kruntidel olenevalt krundi suuruselt 245-450 m<sup>2</sup>, nelja kuni kuue korteriga elamu kruntidel 240-370 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m, korruselisuseks on määratud kaks korrust. Koolieelse lasteasutuse (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) krundi pindala on 8033 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent on maksimaalselt 24,9% ja lubatud korruselisus kaks. Haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik, ambulatoorium) kasutamise otstarbega krundi suuruselt on antud 5003 m<sup>2</sup>, täisehitusprotsent on 50% ja korruselisuseks on määratud kaks korrust.

Planeeringuga on määratud ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja kruntide ehitusõigus. Kogu planeeritava ala ulatuses on hoonete suurim lubatud korruselisus kaks korrust, suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast 8 meetrit ja lubatud katusekalle  $0^{\circ}$ - $30^{\circ}$ . Hoonete harjajoone suund peab olema tänavapoolse krundipiiriga risti või paralleelselt. Katusekattematerjalid on ette nähtud tumedat tooni, materjalidena võib kasutada kivi, plekki, bituumeni baasil rullmaterjale. Välisviimistluses kasutada kogu ulatuses naturaalseid materjale, imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud.

Juurdepäas planeeritavale alale on kavandatud lähtuvalt Ujula tänava pikenduse trassivalikust Kvissentali teeni, mis omakorda jõuab välja Aruküla teele. Kuni Ujula tänava pikenduse väljaehitamiseni Ujula - Sauna ristmikuni toimib Ujula tn pikendus planeeritava ala osas - Kvissentali tee - Aruküla tee põhilise liiklemise trassina. Planeeringuga määratud Ujula tn pikenduse kulgemine ja selle kruntide vaheline ühenduskoht on määratletud ja kindlustatud ASi Fausto ning ASi Astri vahel planeeringu lahendamiseks ja teostamiseks sõlmitud kokkuleppega. Parkimine on lahendatud krundisisesele, üksikelamu krundile on ette nähtud minimaalselt kaks parkimiskohta, korterelamute krundile vastavalt 6 ja 8 parkimiskohta. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada, et vähemalt 40% krundi pindalast peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega.

Planeeritava ala kohta on Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud "Taimkatte inventuur ja ekspert hinnang ehitustegevuse korraldamiseks Tartu linnas Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kinnistutel." Maa-alal kasvavad looduskaitsealused taimeliigid, mille asukohtadega on planeeringu koostamisel arvestatud ja seega ei ole need ohustatud planeeritavast ehitustegevusest.

Planeeritaval alal on teostatud põhjalikud ehitusgeoloogilised uurimised. Uurimisandmete alusel on koostatud pinnase geofiilid, aluspõhja geoloogiline kaart, aluspõhja sügavuse kaart, aluspõhja lasumpinna absoluutkõrguste kaart, turbapaksuse plaan. Puuraukudes on määratud pinnasevee tase. REI Geotehnika OÜ poolt teostatud uuring "Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne". Planeeringu eskiislahenduse staadiumis analüüsiti pinnasevee alandamise ning maa-ala täitepinnase tõstmisega kaasnevaid probleeme (AS Kommunaalprojekt töö nr TA-017-07). Detailplaneeringu lahendusega esitatud sajuvee ärajuhtimise kohta on koostatud ASi K&H poolt ekspertarvamus, esitatud ettepanekutega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeritava ala soojavarustus on lahendatud maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil. Suuremate kinnistute puhul võib rakendada soojusenergia tootmist maasoojuspumbaga. Tahkekütuse kasutamine ei ole lubatud.

Detailplaneeringu tehnovõrkude osa on koostatud ASi Kommunaalprojekt poolt (koostaja Eenok Järg). Eenok Järgi poolt koostatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu tehnovõrkude osa kokkuvõttes on eraldi välja toodud:

1. Tõkkedrenaaži olemasolu ja funktsioneerimine tuleb säilitada ka pärast seda, kui maa-ala on hoonestatud ja tehnovõrgud rajatud. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei mõjuta negatiivselt pinnaseveerežiimi, ega halvenda senise kuivendusvõrgu (kraavide) toimimist.
2. Maapinna planeerimisel absoluutkõrguseni 34,50 - 33,80 ei teki jõe ülejutuste tingimustes ohtu naaberkruntidele ja olemasolevatele hoonetele.
3. Täitepinnasele hoonete ja tehnovõrkude rajamise meetodid ja konstruktsioon tuleb lahendada ehitusprojektiga.
4. Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimisel naaberkinnistutele tuleb näha ette servituudi seadmise vajadus.
5. Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud naaberkinnistute kõigi võimalike tehnovõrkude liitumise võimalustega.

18

Planeeringu teostamine on jagatud etappidesse. Tagamaks juurdepääsu kruntidele on ehitusetappideks jagunemine otseselt seotud kavandatud tänavavõrgu väljaehitamise ja I etapis ehitatakse välja Ujula tänava pikenduse lõik Kvissentali teest kuni pargiala ja polikliiniku kruntide juures asuva ristmikuni, sealtsi edasi Aruküla teele viiv tänavalõik koos Aruküla tee ja juurdepääsutee ristmiku rekonstrueerimisega. Selle etapi koosseisu kuuluvad kogu maa-ala ettevalmistustööd, sealhulgas tõkkedrenaaži ja kuivenduskraavide rajamine. II ehitusjärgkord külgneb I etapiga kaasates maa-ala lõunapoolse osa ulatudes läänest Emajõe kaldaalani. III ehitusjärgkord paikneb Emajõe lammialal. Kvartalid ehitatakse välja rajatud tänavavõrkude-äärsete kruntide kaupa, rajatakse ühendustänav Ujula tänavani.

Avalikult kasutatavad tänavad ning haljasalad ehitatakse välja arendaja kulul.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu põhilahendus on valmis selle suunamiseks avalikule väljapanekule, et selgitada välja kõigi planeeringust huvitatud isikute võimalikud seisukohad ja vastuväited planeeringu osas.

Linnavolikogu märgib, et 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 linnavalitsuse kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2 ja lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering vastavalt lisale.\*
2. Linnavalitsusel korraldada Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 30. detsember 2008 kuni 13. jaanuar 2009 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aja ja asukohta, kavandatava hoonestuse iseloomu ning olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust.
5. Otsus jõustub 22. detsembril 2008. a.

  
Olev Raju  
Esimees

\* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas