



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

20.02.2020 nr 228

### **Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19a) krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalikogu 11. aprilli 2013. a otsusega nr 460 algatati Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda krundi jagamise ja elamute rajamise võimalusi. Planeeringust huvitatud isik on Sijan-Si Sool ja planeeringu koostaja OÜ Arhitektuuribüroo 4A.

Planeeringu koostamise jooksul on planeeringuala katastriüksuse aadress muutunud - Tartu Linnavalitsuse 12. detsembri 2017. a korraldusega nr 1297 otsustati muuta Kvissentali tee 19a katastriüksuse (katastritunnus 79514:036:0021) aadressi ja määrata uueks aadressiks Tartu linn, Madruse tn 13, mistõttu on muudetud ka planeeringu nimi: Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19a) krundi detailplaneering

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse 23. augusti 2016. a korraldusega nr 842. Arutelu toimus 14. septembril 2016. a. Arutelul tehti mitmeid ettepanekuid, mida planeeringu edasisel koostamisel on arvestatud.

Planeeritud krunt suurusega 8,2 hektarit asub Ülejõe linnaosas, piirnedes vahetult Tartu valla territooriumiga. Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine. Planeeringualale ulatuvad maantee kaitsevöönd ja Emajõe kalda piiranguvöönd. Planeeritava ala Tartu valla poolne serv kattub Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti trassiga. Planeeringu koostamise käigus on OÜ REI Geotehnika teinud töö nr 3256-13 "Kvissentali tee 19a ehitusgeoloogilise ülduuringu aruanne".

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on väikeelamu maa-ala.

Planeering näeb ette maa-ala kruntideks jagamise, moodustatakse 24 üksikelamumaa krunti, 26 ridaelamumaa krunti, üks kultuuri- ja puhkerajatiste maa krunt, viis tee- ja tänavamaa krunti, üks elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, üks haljasala ning kaks kaitseotstarbelise metsamaa krunti.

Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal asuvad vahemikus 32.30-34.00 m, mis on suures osas Emajõe ülejutuse kriitilisest kõrgusmärgist allpool. Planeeringus on ette nähtud maapinna tõstmine absoluutkõrgusele 34.20-34.60 m.

Ehitusõigus on määratud 24 üksikelamule ja 26 ridaelamu boksile. Hoonestus on arhitektuuriliselt kavandatud miljöötsoonidena, mis erinevad üksteisest katusekalde ja maksimaalse lubatud kõrguse poolest. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada, et elamukrundi pindalast vähemalt 50% peab olema haljastatud, millest 10% peab olema kõrghaljastus.

Parkimine on lahendatud kruntidel vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Kavandatud on planeeringualasisene tänavavõrk. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Madruse tänavalt ja Kvissentali teelt Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a kruntidele kavandatud tee- ja tänavamaa kaudu. Viimati nimetatud juurdepääsu kaudu peab toimuma planeeringuala täitepinnase vedu.

Kuna planeeringuala paikneb projekteeritud Jõhvi-Tartu-Valga maantee kaitsevööndis, tuleb tagada elamute müra- ja õhukaitse. Eelnevast tulenevalt on lisaks teeprojekti kohasele müratõkkeseinale planeeringus kavandatud ka müratõkke kõrghaljastuse puhvertsoon - kaitseotstarbeline metsamaa.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sealhulgas sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Madruse tn 13 kinnistu igakordne omanik.

Planeeringuga on sätestatud planeeringu elluviimiseks järgmised tingimused.

Kuna Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmiku läbilaskevõime on ammendunud, tuleb täiendava liikluse lisandumisel ristmik ümber ehitada ringristmikuks. Eelnevast tulenevalt on käesoleva planeeringu realiseerimise eeldus Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ringristmiku väljaehitamine.

Planeeritud alal tuleb teha kogu territooriumi kohta ehitustööde organiseerimise projekt.

Enne planeeringuala täitepinnasega täitmist tuleb välja ehitada Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a kruntidele rajatav tee-ja tänavamaa.

Alal tuleb teha vertikaalplaneerimistööd.

Pärast nimetatud tingimuste täitmist on võimalik maa-ala kruntida ja planeeringukohased rajatised ehitada. Pärast tee- ja tänavamaa (Madruse tänav T13, Madruse tn 24, Pos 51, Pos 56, Pos 57, Pos 59) ning haljasalamaa (pos 60) ning kultuuri- ja puhkerajatiste maa (pos 55) rajamist ja ehitamist antakse nimetatud maa-alad detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eeldus on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine.

Detailplaneeringu kehtestamise eeldus on Madruse tn 13 kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist ning avalikku kasutusse määratavate kruntide omandiõiguse Tartu linnale tasuta üleandmist tagava kokkuleppe sõlmimine.

Planeering on kooskõlastatud Keskkonnaametiga, Maanteeametiga, Päästeametiga ja Tartu Vallavalitsusega.

Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on linnaehituslikult vastuvõetav ja Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk 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 asjaosalisi rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kuni 30. juunini 2015. a kehtinud redaktsiooni § 22 lõike 1

punkti 33, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 10 lõike 6<sup>1</sup> punkti 4, § 18 lõike 1, lõike 2 punkti 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19a) krundi detailplaneering ja suunata avalikule väljapanekule vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19a) krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 16.-30.03.2020 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Lemmit Kaplinski  
Esimees