



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

18.02.2021 nr 315

### **Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneeringu kehtestamine**

#### **Asjaolud**

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 Kim Allikas ja planeeringu koostaja OÜ Arhitektuuribüroo 4A.

Planeeringu ala 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".

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.

Detailplaneering suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavalikogu 20. veebruari 2020 otsusega nr 228. Avalik väljapanek toimus 16.-30. märtsil 2020, arvamusi ei esitatud. Tulenevalt eriolukorrast suunati detailplaneering korduvalt avalikule väljapanekule Tartu Linnavalitsuse 7. aprilli 2020 korraldusega nr 382. Esitati kaks arvamust, mis käsitlesid juurdepääsude asukohti naaberkrundile ja Emajõe. Detailplaneeringu seletuskirja on lisatud lause: "Kruuntidele juurdepääsude täpsed asukohad selguvad projekteerimisel." Planeeringu lahenduse osas vastuväiteid üles ei jäänud.

#### **Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ristmiku ümberehitus**

Avalikul väljapanekul olnud planeeringus oli muuhulgas sätestatud planeeringu realiseerimise eeldusena ja huvitatud isiku kohustusena Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ringristmiku ehitus.

Tulenevalt asjaolust, et uuringute tulemusel on ristmik ammendunud juba alates 2013. aastast, piirkond on kiiresti arenenud, on ehitatud elamud ja lisandunud palju elanikke, siis on ohutu ja sujuva liikluse tagamiseks ristmiku väljaehitamise vajadus juba sõltumata käesolevast planeeringust praegu olemas. Sama informatsioon on linna poolt edastatud ka piirkonna elanikele planeeringu koostamise käigus. Arvestades, et varasemate piirkonna arenduste puhul on ristmiku väljaehitamise kohustuse nõudest loobunud ning et planeeringu elluviimine eeldab lisaks ristmikule veel ka avalike teede ehitamise ja rahastamise vajadust, arutas linnavalitsus 26.01.2021 istungil Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmiku rekonstrueerimist ja otsustas võtta Aruküla tee - Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänava ristmiku ümberehitamine linna kohustuseks, kavandada tegevus 2023. aastaks ning mitte panna ristmiku väljaehitamise ega rahastamise kohustust detailplaneeringutest huvitatud isikutele.

## **Planeeringulahendus**

Planeeringu seletuskirja kohaselt tuleb koostada kogu territooriumi kohta ehitustööde organiseerimise projekt, mis sisaldab lahendust vertikaalplaneerimise, kuivenduskraavide, juurdepääsuteede (sealhulgas ajutiste juurdepääsuteede), pinnase ladustamiskohtade, ehitamise järjekordade jm kohta.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused on 32.30-34.00 m, mis on suures osas Emajõe ülejutuse kriitilisest kõrgusmärgist allpool, mistõttu on ette nähtud maapinna tõstmine absoluutkõrgusele 34.20-34.60 m. Tagada tuleb ehitustööde ajal ja ka hiljem kuivenduskraavide funktsioneerimine liigvee ärajuhtimiseks senikaua, kuni ei ole ehitatud seda asendav torustik koos eelvooluga.

Enne planeeringuala täitepinnasega täitmist tuleb ehitada Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a krunte läbiv pinnaseveoks ja ehitustööde läbiviimiseks vajalikus valmiduses tee, et tagada alale raskeveokite juurdepääs. Planeeringuala täitepinnase vedamine olemasolevate elamute vahelt mööda Madruse tänavat ei ole lubatud.

Planeering näeb ette maa-ala jagamise väikeelamumaa kruntideks, lisaks on moodustatud 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.

Ehitusõigus on määratud 24 üksikelamule ja kolmele ridaelamule (26 ridaelamuboksi). Igale väikeelamumaa krundile on lubatud ehitada üks kuni kahekorruseline põhihoone ehitisealuse pindalaga 300 m<sup>2</sup>, ühe ridaelamuboksi ehitisealune pindala on 120 m<sup>2</sup>. Elamukrundid on jagatud arhitektuurilistesse miljöotsoonidesse, mis erinevad üksteisest katusekalde ja maksimaalse lubatud kõrguse poolest. Elamukrundi pindalast vähemalt 50% peab olema haljastatud, millest 10% peab moodustama kõrghaljastus. Parkimine on lahendatud kruntidel. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Madruse tänavalt.

Kuna ala asub projekteeritud Jõhvi-Tartu-Valga maantee kaitsevööndis, on lisaks teeprojekti kohasele müratõkkeseinale planeeringuga kavandatud ka müratõkke kõrghaljastuse puhvertsoon - kaitseotstarbeline metsamaa.

Planeering on kooskõlastatud Keskkonnaametiga, Maanteeametiga, Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Tartu Vallavalitsusega.

## **Kokkulepe**

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. Pärast planeeringualale kavandatud tee ja tänavamaa (Madruse tänav T13,

Madruse tn 24, Pos 51, Pos 56, Pos 57, Pos 59) rajatiste ning haljasalamaa (pos 60) ja kultuuri ja puhkerajatiste maa (pos 55) rajamist ning rajatiste väljaehitamist antakse Pos 51, Pos 56, Pos 57, Pos 59 Pos 60, Pos 55 detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle.

Eelnevat arvestades on Tartu linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud kokkulepe Madruse tn 13 (endine Kvissentali tee 19a) krundi detailplaneeringu elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning Madruse tn 13 kinnistu koormamiseks eelmärkega ja isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kuni 30. juuni 2015. a kehtinud redaktsiooni § 22 lg 1 p 33, kuni 30. juuni 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3 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. Kehtestada Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19a) krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Lemmit Kaplinski  
Esimees