

Töö nr: 70/18
Asukoht: Tartu linn, Kvissentali tee 15

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Kalviter OÜ

Tartu 2018

SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD.....	5
5 PLANEERIMISE LAHENDUS	6
5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	6
5.2 Kruntide ehitusõigus.....	7
5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine.....	8
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.6 Ehitistevahelised kujad.....	10
5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	15
5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	15
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
6 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	17

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:1000

Joonis 4-Põhijoonis , M 1:1000

Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:1000

Joonis 6-Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis7-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008.a korraldus nr 1319 "Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lepingu sõlmimine.“ Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi Kvissentali tee 15 krundi jagamiseks, kruntide Kvissentali tee 1 ja 1a liitmiseks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguste määramiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”. Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoBaltica poolt 22.12.2015 koostatud geodeetiline alusplaan töö nr GEO-15-21 (kõrgussüsteem BK77).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurus on ca 6,5 ha, millel asub kolm krunti (Kvissentali tee 1, 1a ja Kvissentali tee 15).

Planeeringuala piirneb lõunast Kvissentali teega, idast Jõhvi-Tartu-Valga tee nr 3 riigi põhimaanteeaga, põhjast Tartu valla territooriumile jääva Pille maaüksusega ning läänest Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 11 krunt ning Lootsi tänava elamupiirkonnaga.

Osaliselt jäävad planeeringualale Jõhvi-Tartu-Valga riigi maantee, tänav nimega Kvissentali tee ning Kvissentali tee T13 ja T11 krunt. Planeeringuala reljeef on väga mitmekülgne. Selle absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.00 – 46.00 ja maa-ala on üldise langusega lääne (Emajõe) suunas.

Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a krundid on hoonestatud, krundid on haljastatud üksikute puudega (harilik saar, arukask, vanad viljapuud). Kvissentali tee 15 krunt on hoonestamata ja osaliselt võsastunud jäätmaa. Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 11 kruntidel asub tihe kaasik.

Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses ei esine kaitsealuseid objekte ega kaitstavate liikide

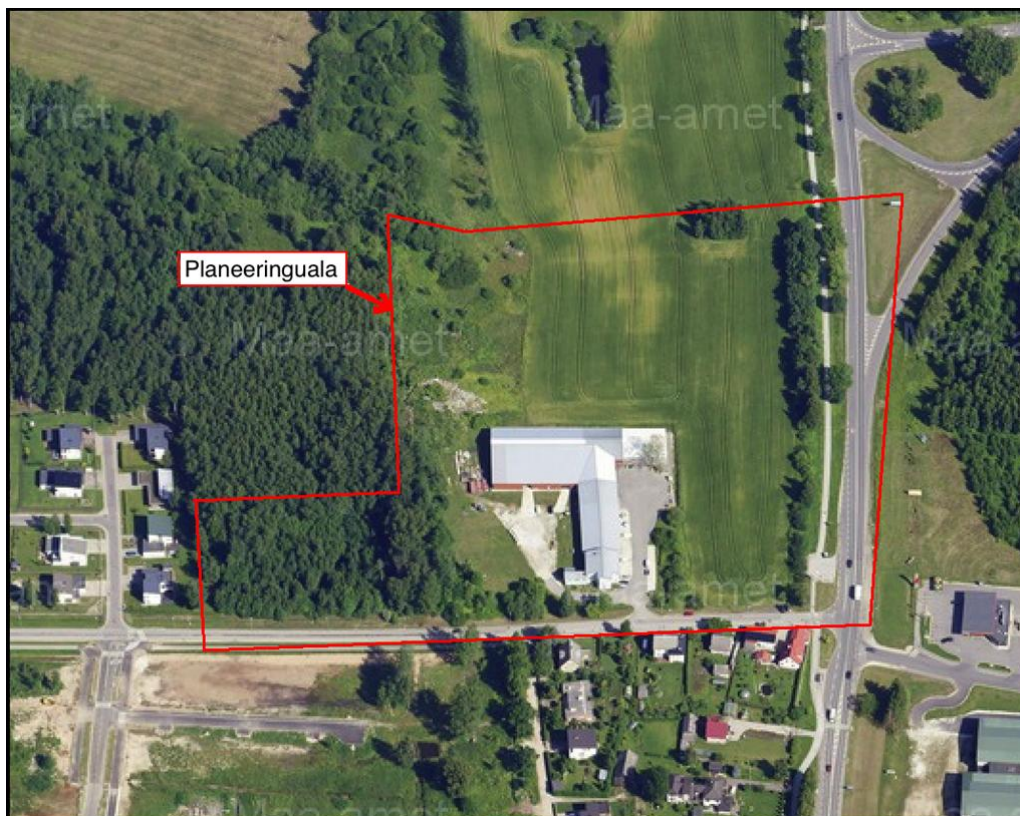
elupaiku.

Kvissentali tee on asfalteeritud ning valgustatud kõnni- ja sõiduteega tänav.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1



(allikas: maa-ameti fotoladu. www.maaamet.ee)

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Kvissentali tee 15	Riigimaantee nr 3	50m teekatte servast
	Riigimaantee nr 2220	30m teekatte servast
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	3m
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaablit

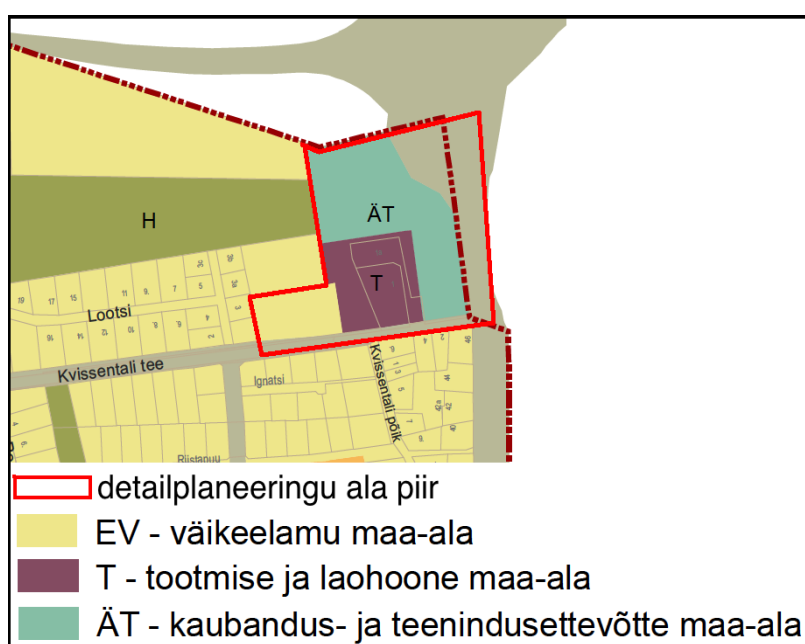
Kvissentali tee 1	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Vee-ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m, süg alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
Kvissentali tee 1a	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku

Andmete allikas: www.maaamet.ee

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule asub Kvissentali tee 15 kinnistu alal, mille juhtfunktsiooniks on kaubandus-ja teenindusettevõtte maa, tootmise ja laohoone maa ning kinnistu edela osas väikeelamu maa-ala. Kvissentali tee 1 ja 1a kinnistud asuvad tootmise ja laohoone maa-alal. Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringuala lõuna servas asuv Kvissentali tee on käesoleval ajal ainukeseks juurdepääsu võimaluseks nn Kvissentali elamurajooni püstitatud ca 100-le ühe- ja kahepereelamule. Hooned on kahekorruselised ja modernse arhitektuuriga, mille välisviimistluses on kasutatud naturaalseid materjale. Hoonete katused on valdavalt 0 - 15° ja ehitatud ühepoolse kaldega. Planeeringualast lõunas (Kvissentali tee ja Aruküla tee ristumiskohas) asub pisut vanem (rajatud 1960-ndatel aastatel) 15 krundist koosnev elamugrupp, millel puudub ühtne arhitektuurne kontseptsioon.

Planeeringu koostamisel on arvestatud linnaehituslikke seoseid, Jõhvi-Tartu-Valga E3 riigi põhimaantee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandatavat Tartu põhjapoolset ringteed (eesmärgiks Jõhvi-Tartu-Valga tee nr 3 maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega).

Detailplaneeringualast lääne pool on välja kujunenud uuselamute piirkond. Planeeritavad tootmis- ja teenindushooned võimaldavad tõsta piirkonna elukvaliteeti pakkudes võimalikke teenuseid, mis võivad olla piirkonna elanikele vajalikud ja on neile lähemal.

Elamumaa funktsiooniga krundid (POS 1- POS 4) on planeeritud Kvissentali tee 15 krundi edela ossa, mis on jätkuks olemasolevatele elamumaa kruntidele.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Kvissentali tee“ asub Aruküla tee ääres ca 40m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse planeeringu alasse jäävate Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a ja Kvissentali tee 15 kruntide piire. Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a ja osa Kvissentali tee 15 krundist on ettenähtud moodustada üks krunt (POS 5) aadressiga Kvissentali tee 1.

Kvissentali tee 15 krundi jagamise teel moodustatakse :

4 elamumaa krunti (POS 1 – POS 4);

3 ärimaa sihtotstarbega krunti (POS 6, 7 ja 9),

1 transpordimaa krunt (POS 8) Kvissentali tee 15 krundi põhjanurka Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks;

2 transpordimaa krunti (POS 10,12) sisekvartalite teenindamiseks.

Kruntide planeerimisel on arvestatud Lootsi tn 1 krundi piiridega ja seoses sellega moodustatakse transpordimaa (POS 12), mis perspektiivsena liidetakse vajadusel Kvissentali tee T11 ja T13 kruntidega.

Moodustatavate kruntide piire ja pindalaid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus mõõdistamistulemustel täpsustada.

Moodustatavad kruntide piirid ja pindalad on kujutatud *joonisel 6*.

5.2 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind.

Planeeritavatele kruntidele on lubatud püstitada ja rajada järgmiste kasutamise otstarvetega hooneid:

Pos 1 – Pos 4 on lubatud:

- 11101 - üksikelamu
- 11210 – kahe korteriga elamud.

Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 on lubatud:

- 12130 – toitlustushooned;
- 12200 – büroohooned;
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned.

Pos 5 on lubatud:

- 12515 – ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone;
- 12516 – kergetööstuse hoone;
- 12518 – masina- ja seadmetööstuse hoone;
- 12529- muu laohoone.

Pos 8, 10, 11, 12 hoonete püstitamiseks ehitusõigust ei määrata.

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalad on antud suuremana kui suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonete huvitavama arhitektuuri leidmiseks ja hoonete paigutamiseks vastavalt vajadustele.

Uushoonestusalad ja olemasoleva hoone laiendamiseks ette nähtud alad on seotud mõõtketiga kruntide piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt heakskiidetud teekoridori asukoha varianti Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu projektist, OÜ Liiklusbüroo poolt 2007. aastal koostatud liikluskorralduse mõjude hindamist ja Aruküla-Kvissentali ringristmiku põhimõttelist lahendust (töö nr. 70533) ning Riigimaantee nr 3 – Aruküla tee – Kvissentali tee – Astelpaju tn ristmiku eskiislahendusi (Liikluslahendus OÜ töö nr 0812/01), mille kohaselt on antud ringristmiku lahenduse väljaehitamiseks 2 etappi (vt joonis 7 ja 8).

Eelnimetatud töö koosseisus teostati T3–Aruküla tee–Kvissentali tee–Astelpaju tn ristmiku liiklussageduse uuring.

Loendused teostati 24. juulil 2012. a õhtusel tiptunnil (30. nädal, teisipäev) ja 25. juulil 2012. a hommikul tiptunnil (30.nädal, kolmapäev). Liiklusloenduse andmed on esitatud diagrammidel 1 ja 2.

Kvartalisisene tänav POS 10 on kavandatud kogu ulatuses kahepoolse autoliiklusega ning ühepoolse jalgteega. POS 11 kavandamisel on jäetud võimalus tee jätkamiseks Kvissentali tee 11 krundile juurdepääsu tagamiseks. Tänav on kavandatud kahepoolse liiklusega ja kahepoolsete kõnniteedega.

POS 8 on planeeritud riigimaantee koosseisu. Kruntidele kavandatud parklad tuleb katta kõvakattega. Parklad lahendada koos haljastusega. Teemaa laiused on ära toodud joonisel 5.

Diagramm 1 Hommikuse tiptunni liiklusloendus

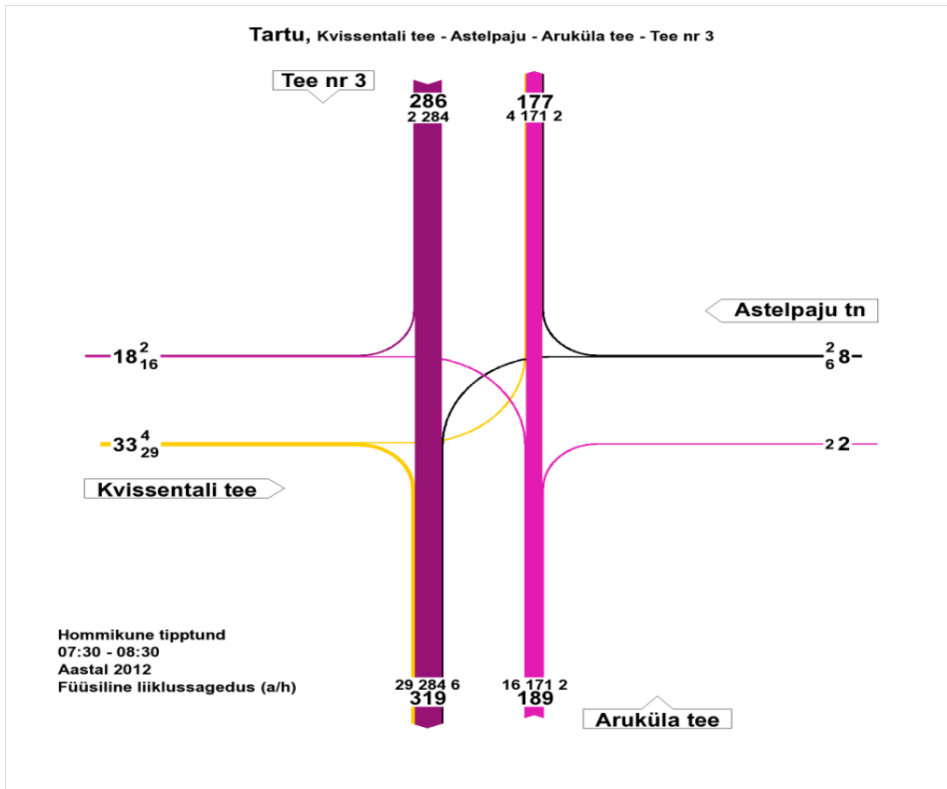
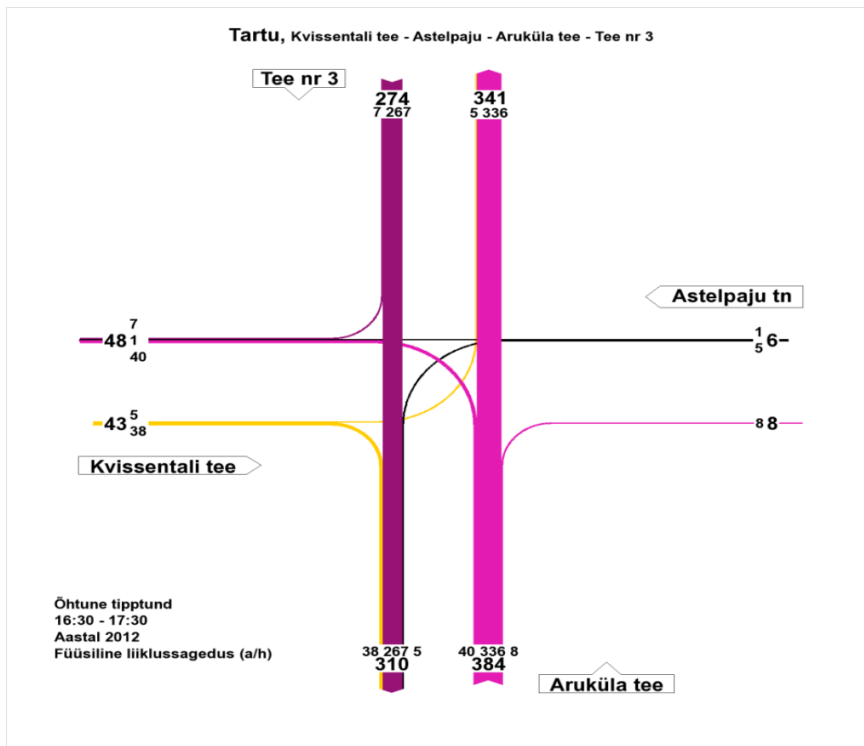


Diagramm 2 Õhtuse tiptunni liiklusloendus



Vastavalt Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklusprognosile (töö nr 0812/01) on käesoleva planeeringu ja naabrusesse kavandatava Kalvi detailplaneeringu realiseerimisel T3

linna siseneval suunal, Kvissentali teel ja Astelpaju tn-l läbilaskvus kasutatud ca ½ ulatuses ning Aruküla teel linnast väljuval suunal 2/5 ulatuses.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

POS 6 ja POS 7 lahendada täiendav parkimine ning kauba peale ja maha laadimine hoone mahus. POS 9 on lubatud vajadusel majandushoovi rajamine hoonestusala vähendamise arvelt projekteeritava hoone ja riigimaantee poolse krundipiiri vahelisele alale või krundi põhjapoolsesse külge. Suuremate äripindade ja ühiskondlike hoonete jaoks näha projekteerimisel ette jalgrattahoidja (jalgratast peab saama jalgrattaraamiga jalgrattahoidja külge mugavalt lukustada) hoone sissepääsu läheduses. Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

POS 1– POS 4 lahendatakse parkimine projekteerimise staadiumis vastavalt hoone paiknemisele. Lubatud on parkimist lahendada hoone mahus. Elamute projekteerimisel tuleb näha ette igale elamule panipaik (jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamiseks), mis on hea ja mugava juurdepääsuga õuest.

Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes rajatavate uute hoonete ja laiendatavate hoonete suletud brutopinna täpsetest suurustest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

Jalgrataste hoiukohad lahendatakse hoone mahus hoiuruumides ja hooneväliselt.

Parkimis kohtade arvutus

Tabel 2

Pos nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1-4	Eramu	500m ²	3 kohta	-
	või kaksikelamu (st kaks kuni 3-toalist korterit)	500m ²	1,7 kohta korteri kohta	-
	Kokku:	500m ²	Normatiivne- 3-3,4 planeeritud-	-

			eramu 3 kaksikelamu 4	
Pos 5	Tööstusettevõtte ja ladu	3772m ²	1/90- 41,91kohta	1/200- 18,8kohta
	Kokku:	3772m ²	Normatiivne-41,91 planeeritud-42	Normatiivne-18,8 planeeritud- 19
Pos 6	Restoran, kohvik	40 m ²	1/80- 0,5 kohta	1/50- 0,8 kohta
	Asutused	250m ²	1/40- 6,2 kohta	1/100- 2,5 kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	3750m ²	1/90- 41,6 kohta	1/200- 18,7 kohta
	Kauplused	120m ²	1/30- 4 kohta	1/50- 2,4 kohta
	Kokku:	4160m ²	Normatiivne-52,3 planeeritud- 52	Normatiivne-24,4 planeeritud- 26
Pos 7	Restoran, kohvik	70 m ²	1/80- 0,8 kohta	1/50- 1,4 kohta
	Asutused	190m ²	1/40- 4,7 kohta	1/100- 1,9 kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	2055m ²	1/90-22,8 kohta	1/200- 10,3 kohta
	Kauplused	1160m ²	1/30- 38,6 kohta	1/50- 23,2 kohta
	Kokku:	3475m ²	Normatiivne-66,9 planeeritud- 67	Normatiivne-36,8 planeeritud- 42
Pos 9	Restoran, kohvik	30 m ²	1/80- 0,37 kohta	1/50- 0,6 kohta
	Asutused	100m ²	1/40- 2,5 kohta	1/100- 1 kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	105m ²	1/90-1,16 kohta	1/200- 0,52 kohta

Kauplused	3000m ²	1/30- 100 kohta	1/50- 60 kohta
Kokku:	3235 m ²	Normatiivne-104 planeeritud- 104	Normatiivne-62,1 planeeritud- 62
Planeeringualal kokku:		Planeeritud parkimiskohti sõidukitele: 281	Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: 149

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Kõrghaljastada tuleb vähemalt 10% kruntidest.

Planeeringuga on antud haljastuse ja heakorra põhimõtted (vt *joonis 4*). Kõikidel kruntidel tuleb hoonestamata ja kõvakatteta alad haljastada. POS 5 lääne küljele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, mis eraldab kavandatava äri- ja tootmismaa elamumaast. POS 10 tänav on ette nähtud kujundada alleena.

Planeeritavate piirete lubatud kõrgus on 1,2 - 1,6 meetrit. Piirded peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Äriotstarbelistele kruntidele (POS 6,7,9) piirdeid mitte ette näha.

Väljaspool rajatavaid teid, platse ja hooneid jäävate olemasolevate üksikute puude võimalik säilitamine lahendada projekteerimise staadiumis.

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus.

Väravate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks tänavamaale. Planeeringuala kruntide sees täiendavate piirete rajamine toimub vastavalt vajadusele- parkimiskohtade eristamiseks või turvalisuse kaalutlustel.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala kruntide valgustamiseks on soovitatav kasutada hoone külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel. Tänavad on kavandatud tänavavalgustusega.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonete vaheline vahekaugus on rohkem, kui 8m.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on elamutel TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Ärihoonete tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud. Vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele täpsustatakse projekteerimisel üle hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

Uus tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) on planeeritud tänava äärde POS 10 alasse POS 6 poolsesse külge. Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast ca 100m kaugusel Kvissentali tee ääres. Planeeritava hüdrandi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel 5.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Kvissentali tee 15 kinnistul on olemas liitumine ainult elektrivõrguga. Kvissentali tee 1 ja 1a kinnistutel on liitumised elektri- ja sidevõrguga. Hoonete soojavarustus on lahendatud maagaasi baasil. Veevarustus on lahendatud Kvissentali tee 1a kinnistul asuvast puurkaevust. Reovee kogumine on lahendatud 12 m³ kogumismahutiga. Uued veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid on väljaehitatud kuid ühendus hoonetega puudub.

VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/845 puudub Kvissentali teel ja Aruküla teel asuvas olemasolevas veevõrgus planeeringuala veega varustamiseks vajalik ressurss.

Planeeringuala veega varustamiseks tuleb Aruküla teele ehitada uus De 225 veetoru alates Põllu – Puiestee ristmikul asuvast veevõrgust kuni Tartu vallas Astelpaju tänavani. Põllu-Vahi lõigus on veetoru projekteeritud (OÜ Altren Projekt töö nr VK1726) ning tuleb vastavalt projektile välja ehitada.

Vahi - Astelpaju lõigus korraldab veetoru ehitamise koos projekteerimisega AS Tartu Veevõrk, ehitus Vahi-Astelpaju lõigus on planeeritud 2018 aastaks.

Kvissentali teel (lõigus Aruküla tee – Kvissentali tee põik) tuleb De 63 veetoru asendada hüdrantide paigaldamist võimaldava (vähemalt De 110) veetoriga.

Aruküla tee veetorust on planeeritud veetoru planeeringuala tänavatele.

Igale planeeringualal jagamise tulemusel tekkivale krundile kavandatakse eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust.

KANALISATSIOON

Väikeelamumaa kruntide (Pos 1-4) reovee eesvooluks on planeeritud Lootsi tänaval (Lootsi 1,2 kinnistute kohal) asuv kanalisatsioonitorustik De 160. Planeeritud on eesvooluni ulatuv iseoolne torustik kruntide juurdepääsuteele, Kvissentali teele ja Lootsi tänavale. Torustikule tuleb tagada lubatud minimaalne kalle ja rajamissügavus, mis antakse vastavate projektidega. Torude ja maapinna profiil ning vajadusel toru soojustamine (nt ristumistel kraaviga) lahendatakse samuti projekti staadiumis. Tänavatorustikust on igale krundile kavandatud ühendustoru.

Kvissentali tee 1 (Pos 5) kinnistu kanaliseerimiseks kasutatakse olemasolevat Kvissentali tee De 200 kanalisatsioonitorustikust rajatud ühendustoru, millega liitumiseks on kinnistu omanikul liitumisleping sõlmitud. Kinnistuni rajatud ühendustoru võib kasutada liitumislepingus kokku lepitud vooluhulga kanaliseerimiseks.

Planeeringuala kruntide Pos 6,7,9 reovee eesvooluks on kavandatud Aruküla teele eespool loetletud projektides projekteeritud iseoolne kanalisatsioonitorustik. Torustik on projekteeritud Aruküla tee 8 kinnistul asuvast De 400 kanalisatsioonitorustikust kuni Astelpaju tänavani.

Aruküla tee 8 – Vahi lõigus on kanalisatsioonitorustik projekteeritud OÜ Altren projektis nr. VK1726. Torustik tuleb planeeringuala ühendamiseks eelnevalt valmis ehitada.

Vahi-Astelpaju lõigus on kanalisatsioonitorustik projekteeritud OÜ Lihtsad Linnamehed töös nr. 2017-01 LL. Torustiku ehitamine sellesse lõiku korraldab AS Tartu Veevõrk, ehitus on planeeritud 2018 aastaks.

Planeeringualale on planeeritud reoveepumpla, tänavale (Pos10) pumpla suunaline isevoolne torustik ning survetoru pumplast kuni Aruküla teele projekteeritud isevoolse kanalisatsioonitorustikuni. Survetoru ühenduskohaks kanalisatsioonivõrguga on planeeritud OÜ Lihtsad Linnamehed töös nr. 2017-01 LL Astelpaju – Aruküla tee ristmikule projekteeritud isevoolse kanalisatsioonitorustiku kaev. Astelpaju – Aruküla tee ristmikul asuv survetoru ühenduskaev jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga, pumpla ja sellega seotud torustikud jäävad liituja omandisse.

Igale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru tänavamaale planeeritavast isevoolsest kanalisatsioonitorustikust.

SADEMEVESI

Planeeringu sademevesi juhitakse Emajõe suubuvatesse kraavidesse. Eesvooluks olevad kraavid tuleb korrastada (puhastada, süvendada, nõlvad kindlustada).

Planeerida kruntidelt sademevee kraavi juhtimiseks vajalikud rajatised (rennid, torud, kraavid jne). Eesvoolualal üleujutuse vältimiseks tuleb valingvihma aegset kinnistult ärajuhitavat vooluhulka ühtlustada. Selleks kasutada kinnistul, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning vajadusel puhvermahtu. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustada eesvooluks oleva kraavi uuringutega.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele rajada I klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja dreenaarivee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Püüdurite asukohad jms sademeelahenduse rajamist puudutav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahutite rajamise vajaduse korral nende asukoht) määratakse täpsemalt projekteerimise käigus vastavate projektidega.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 25.04.2018.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 310570 tuleb planeeringuala hoonete elektrivarustuseks detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht on kavandatud koormuskeskme lähedusse (POS 5 ja 6 vahele), planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliini sisselõikena Kvissentali

tee äärest asuvast 10 kV maakaabelliini. Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud detailplaneeringu objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. POS 1-4 tarbeks näha täiendav 0,4 kV maakaabelliin jaotuskilbist 45549JK (Igantsi ja Klaose tn rist). Elektrioteide liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaablitega.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Käesoleval ajal planeeringualal ja selle lähiümbruses kaugküttetrassid puuduvad ning Tartu linna üldplaneeringu järgi ei kuulu antud piirkond ka kaugkütte piirkonda. Seetõttu tuleb hoonete soojavarustused lahendada projekteerimise staadiumis lokaalselt lähtudes konkreetsetest soojavajadustest. Planeeringuga on ette nähtud võimalused gaasiühendusteks Kvissentali tee ja Kvissentali põik tänavatel asuvate olemasolevate B-kategooria gaasitorustikustikega. Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30139059 tuleb sidevarustuse tagamiseks pikendada sidekanalit alates Kvissentali tee 1 kinnistust planeeritud hooneteni. Paigaldada kinnistule sidekaev hargnemise kohale. Paigaldada sidekaevust 50mm sidetorud igasse hoonesse. Teha sidelahendus ning kooskõlastada see eelnevalt Teliaga. Hoonete sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial, eramajade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse elu- ja ärikeskkonnana.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel tänavatel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivsete energiaallikatena on soovitatav hoonete projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada Pos 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt 3-e osavõtjaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurivõistluse komisjoni liikmetest vähemalt 50% peavad omama arhitektuurset kõrgharidust. Arhitektuurivõistluse komisjonis peab olema vähemalt 1 arhitektuuri- ja ehituse osakonna arhitekt.

Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

Kruntidele kavandatavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad).

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks ja isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele tehnovõrkude isiklike kasutusõigsue alapid ja kaitsevööndite ulatusi kantud.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

*Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõd on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sidehitise kaitsevööndid

*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

-C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;

-D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;

-Kõrvuti asetsevate C- ja D-kategooria gaasipaigaldiste torustike vahele jäävad kaitsevööndid võivad olla lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kuni 1,5 korda laiemad, et vältida torustike vahele kaitsevöönditega katmata maa-ala teket.

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise korral 10 meetrit.

Kõikide servituutide ja isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad planeeringualal krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

Maantee ehituskeeluvöönd 50 m äärmise sõidurea teljest ulatub kavandatud kruntidele POS 6, 7, 9 ja 10. Maantee koosseisu kavandatud krunt POS 8 jääb täies ulatuses tee kaitsevööndisse.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi piiride määramisel ja olemasoleva hoone laiendamisele ning uute hoone ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Maanteeamet on detailplaneeringuga seoses esitanud järgnevad nõuded ja andnud selgitused:

*Vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 72 „Riigiteede liigid ja riigiteede nimekiri“ lisale on riigitee nr 3 käsitletav riigiteena vahemikus km 3,574-130,347, hõlmates Kvissentali tee ristumiskoha riigitee km 130,290. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

* Riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud perspektiivse Tartu põhjapoolse ümbersõidu liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi täiendavate leevendusmeetmete rakendamiseks.

* Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

* Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste, sh riigitee ristumiskoha, väljaehitamiseks. Arendusetgevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteekavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1), kui ei ole teisiti kokku lepitud.

Kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

POS 1 – 4 hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 11 ehitusloa olemasolu.

POS 6 ja 7 hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 10 ehitusloa olemasolu.

POS 6, POS 7 ja POS 9 ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 10 ehitusloa olemasolu ja kavandatud ringristmiku realiseerimine.

Kvissentali tee äärse kõnnitee rajamine on planeeringuala kruntide igakordsete omanike kohustus.

Kinnistu igakordne omanik kohustub enne esimesele hoonele ehitusloa taotlemist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeringuala tänavamaa väljaehitamine hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Vastav kokkulepe on sõlmitud Tartu linnaga enne detailplaneeringu kehtestamist.

Krundi POS 5 omanik on kohustatud teostama omal kulul kõik vajalikud toimingud olemasoleva puurkaevu tamponeerimiseks. Reaalservituudileping sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja võrguvaldaja omavahelisele kokkulepele.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse krundiomanike ja võrguvaldajate omavaheliste kokkulepete alusel.

Pos 10, 11 ja 12 krundid võõrandatakse pärast tänavale kasutusloa andmist tasuta Tartu linnale. Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju hüvitab kahjutekitanud krundi igakordne omanik.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk		P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi		T. Borsevitskaja	Lisade kaust	“Tööjoonised täiendavalt” kooskõlastada
AS Eesti Gaas		T.Ernits	Lisade kaust	
Telia Eesti AS		A.Kask	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	Lisade kaust	-
Maanteeamet		M.Leiten	Lisade kaust	