

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

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huutatud isik:

Saareline Invest OÜ

Tartu 2018-2022

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 LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	5
5 PLANEERIMISE LAHENDUS	8
5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	8
5.2 Kruntide ehitusõigus.....	9
5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine.....	10
5.4 Erinevate liikumisviiside analüüs.....	10
5.5 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	10
5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	15
5.7 Ehitistevahelised kujad.....	17
5.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	17
5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	21
5.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	22
5.11 Servituutide vajaduse määramine.....	23
5.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
5.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	25
5.14 Planeeringu rakendamise võimalused.....	26
6 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	28

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

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 koostamise eesmärk on 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 07. oktoobri 2021.a otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+”.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoBaltica poolt 22.04.2019 koostatud geodeetiline alusplaan töö nr GEO-19-12 (kõrgussüsteem EH2000). Geoalust on täiendatud MTR Halduse OÜ tööga nr T171-16 "Jõhvi ja Jõgeva mnt ristmiku tänavavalgustuse ristmiku liitumise teostusjoonisega". OÜ Liikluslahendus poolt on novembris 2021.a koostatud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs, Töö nr 214603.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurus on ca 5,5 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 ebatasane. Selle absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.00 – 46.20 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. Planeeritava 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

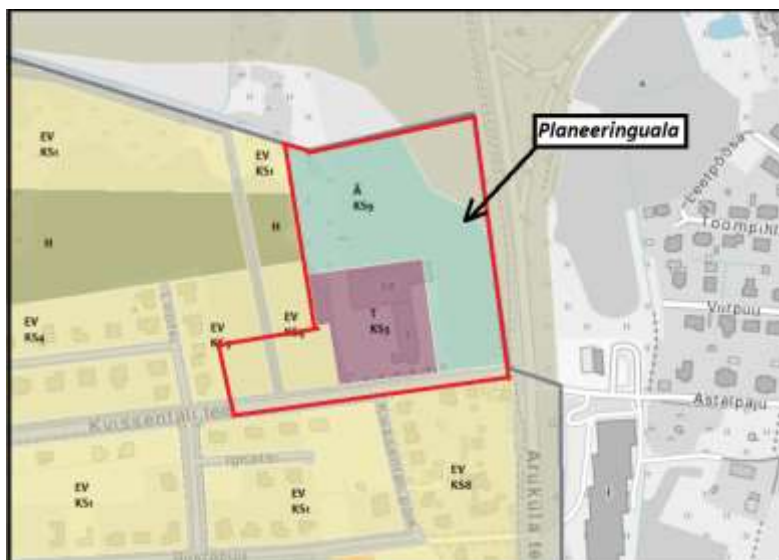
Andmete allikas: www.maaamet.ee

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule asub Kvissentali tee 15 kinnistu alal, mille juhtfunktsiooniks on ärihoone maa-ala, tootmismaa-ala ning kinnistu edela osas väikeelamu maa-ala. Kvissentali tee 1 ja 1a kinnistud asuvad tootmismaa-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. Piirkonna hoonestus on erinevatest ajajärkudest ning seetõttu pole väljakujunenud ühtset hoonestuslaadi (sh hoonete kõrgus) ega domineerivaid viimistlusviise. Olemasolevaid hooneid rekonstrueeritakse ja laiendatakse ning territooriume heakorrastatakse.

Planeeringuala asub Tartu linna siseneva riigitee ääres, mis linna piiril läheb üle linnasiseseks jaotusmagistraaltänavaks. Vastavalt linna üldplaneeringule on jaotusmagistraaltänavad kohalikke jaotustänavaid ja juurdepääse põhimagistraalidega ühendavad tänavad.

Planeeringualalt on Aruküla tee kaudu hea ühendus Tartu erinevate linnaosadega, Tartu linna toimealaga ja samuti lähimate riigimaanteedega, tagatud on ka ülegabariidiliste veoste ligipääs. Kesklinna poolt tulles on Aruküla-Kvissentali tee ristmikuni ja samuti sealt edasi Kvissentali tee kaudu planeeringualale head kergliiklejate juurdepääsuvõimalused, kuna väljaehitatud tänavate ääres on väljaehitatud kergliiklusteed.

Madruse ja Lootsi tänavate ristmikul on Tartu rattaringluse 9-kohaline rattalaenutuse punkt, mis asub planeeringualast ca 450m kaugusel.

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

Kogu Kvissentali elamupiirkond ning samuti planeeringualast teisele poole teed jääv nii linna territooriumil asuv Aruküla tee äärne äri- ja tootmisalade piirkond kui ka riigitee äärne Tartu valla territooriumil asuvad alad on järk-järgult välja arenemas.

Planeeringualale lähim uus ja suurim ehitatav kaubandus-ja teenindushoone asub Astelpaju tn 1 krundil. Planeeritud Pos 5, 6, 7 ja 9 mahtude määramisel on arvestatud piirkonnas olemasolevate ärihoonete mahtusid. Näiteks lähim uus kaubandus-ja laohoone Astelpaju tn 1 krundil on 5137,1m² ehitisealuse pinnaga ning kõrgusega 9,1m ja abs kõrgusega 51,3m (www.ehr.ee andmetel). Seega sobivad planeeringuga kavandatud ärihooned lähima ärihoonestuse mahtudega, kuna on sellest väiksema ehitisealuse pinnaga ning suhteliselt sarnaste hoonete absoluutkõrgustega. Piirkonna kaubandus- ja teenindushooned on ärihoonetele omase mastaapse mahuga ning käesoleva planeeringuga planeeritud lahendus haakub üldiste arengutega piirkonna ärikruntidel.

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest linna üldplaneeringuga määratud tootismaa-ja ärihoonete maa-alal ning selle heast ligipääsetavusest, on mõistlik planeeringuala riigitee äärne ala kasutusele võtta kavandatud otstarbel ning nende omaduste võimalikult otstarbekas kasutamine. Planeeringualal tegutsevale ettevõttele näeb planeering ette võimaluse jätkata Pos 5 krundil oma tegevusega ning võimaluse oma tegevus siduda Pos 6 krundile kavandatud hoonestusega.

Just tulenevalt piirkonna arengutrendidest on otstarbekas kavandada planeeringualale piisav hoonete kõrgus ja maht, võimaldades tootmise-ja laohoonete ning kaubanduse ja teenindusettevõtete alal vajalikke erinõuete täitmist ning maksimaalselt ära kasutades kruntide head paiknemist ja vaadeldavust.

Planeeritavad kaubandus-ja teenindushooned võimaldavad tõsta piirkonna elukvaliteeti pakkudes võimalikke teenuseid, mis võivad olla piirkonna elanikele vajalikud ja asukoha poolest neile lähemal.

Linna „väravas“ asuv planeeringuala on alakasutatud ja arenguperspektiiv üldplaneeringuga määratud. Seetõttu näeb planeeringulahendus ette planeeringualal asuva tootmishoonete maa- ja ärihoonete maa-alal linna „väravasse“ arhitektuurselt väärikate ning paindlike funktsioonidega kaasaegsete hoonete rajamist. Samuti on tervitatav väljakujunenud taristut kasutades täiendavate linnasiseste elamualade kasutuselevõtt ning planeeringuala lääne ossa Pos 1-4 uute elamukruntide kavandamine. Kuna detailplaneeringualast lääne pool on välja kujunenud Kvissentali uuselamute piirkond, siis moodustavad planeeritud elamukrundid nendega funktsionaalse terviku. Pos 1-4 hoonete kõrguse ja mahu määramisel on lähtutud lähimatele elamukruntidele Loosi tn 1, 3, 3a,3b kruntidele „Kvissentali tee 17 ja 19 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga“ määratud ehitusõigusest- hoonete ehitisealune pind 250m² ja kõrgus kuni 9m. Planeeritud Pos 1-4 kruntide ehitusõigus sobib naaberkruntide ehitusõigusega, kuna planeeritud ehitiste alune suurim pind on samuti 250m² ja kõrgus alla 9m.

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

Tartu Linnavolikogu 18.02.2021.a otsusega nr 315 on kehtestatud Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneering. Nimetatud detailplaneering sätestab, et Madruse tn 13

(Kvissentali tee 19) planeeringuala täitepinnase vedu peab toimuma Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a kruntidele rajatava tee- ja tänavamaa kaudu, mistõttu tuleb Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) planeeringuala täitepinnasega täitmise eelselt nimetatud tee välja ehitada pinnaseveoks ja ehitustööde läbiviimiseks vajalikus valmiduses, et tagada raskeveokite juurdepääs alale. Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) planeeringuala täitepinnase vedamine olemasolevate elamute vahelt mööda Madruse tänavat ei ole lubatud.

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 jalgte kavandamiseks;

2 transpordimaa krunti (Pos 10,11) kruntide 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 pindalasid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus mõõdistamistulemustel täpsustada.

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

5.2 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 4). Krundile Pos 5 määratud ehitusmaht annab võimaluse olemasolevate hoonete laiendamiseks ning vajadusel ühendamiseks Pos 6 krundile kavandatud hoonestusega. Täpne lahendus selgub hoonete projekteerimise faasis, tulenevalt hoonete parema funktsioneerimise eripäradest ning vajadustest.

Pos 1-4 kruntidele on planeeritud ehitusõigus üksikelamute või kahe korteriga elamute ehitamiseks.

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.

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda ja vastavad linna üldplaneeringule.

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse omal krundil.

Lisaks planeeritud hoonetele on lubatud ehitada kruntide Pos 5,6,7,9 piires rajatise, mis toetavad või ei sega ala sihtotstarbelist kasutamist tingimusel, et tagatud on planeeritud haljastusnõuete täitmine.

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

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

5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalad on antud suuremana kui suurim lubatud ehitisealne pind kruntidel jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonele 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 Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala külgneb riigitee, Aruküla tee ja Kvissentali tee tänavatega, mis tagavad hea ühenduse olemasoleva tänavavõrguga nii autodele kui ka jalakäijatele ja teistele kergliiklejatele. Arvestades detailplaneeringuala paiknemist logistiliselt soodsas kohas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatus (lähim ca 40m) ja magistraaltänavatega ning läheduses (450 m) asuvat rattaringluse rattalaenutuse punkti, võib eeldada, et planeeringuala tulevastele töötajatele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside kasutamise võimalused.

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb äri ja tootmishoonete projektlahenduste ja krundisiseste liiklusskeemide koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele.

Arvestades, et üldplaneeringuga on seatud prioriteediks kergliikluse ja jalgsi käimise ning ühistranspordi arengu jõuline suunamine, on soovitatav tulevikus piirkonna arenedes ja liikuvuse suurenedes rajada rattaringluse laenutuspunkt ka planeeringualale senisest lähemale nt Aruküla tee äärde, mis suurendaks ühistranspordi kasutajate ja kergliiklejate hulka ning vähendaks autode kasutamist ja parkimishõudlust.

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringuga antakse liikluskorralduse põhimõtted, mis täpsustatakse projekteerimisel, sealhulgas tänavaelementide paigutus ja laiused.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud:

- Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgte rajamine;
- Kvissentali teelt olemasoleva juurdepääsu likvideerimine;

-kolme uue juurdepääsu rajamine Kvissentali teelt planeeringualale;

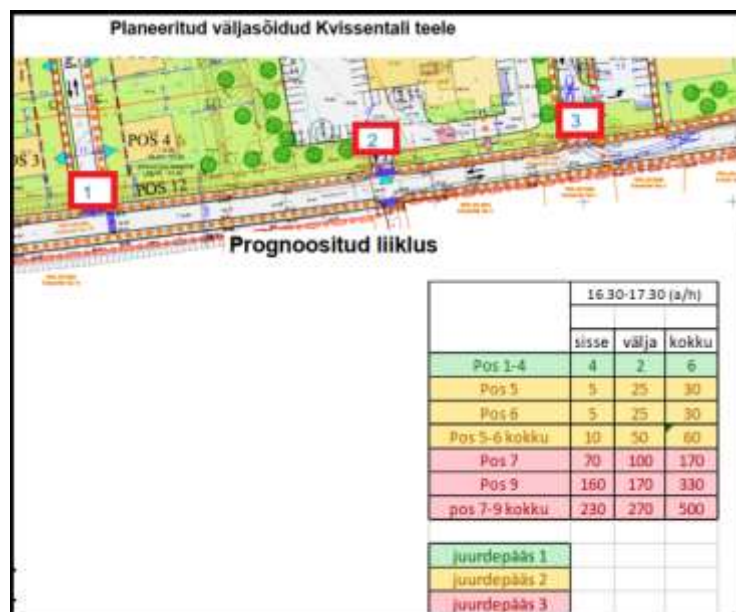
-kahe uue jalg-ja kahesuunaliste sõiduteedega valgustatud tänava (Pos 10 ja Pos 11) rajamine sh Pos 11 kavandamisel on jäetud võimalus tee jätkamiseks Kvissentali tee 11 krundile juurdepääsu tagamiseks.

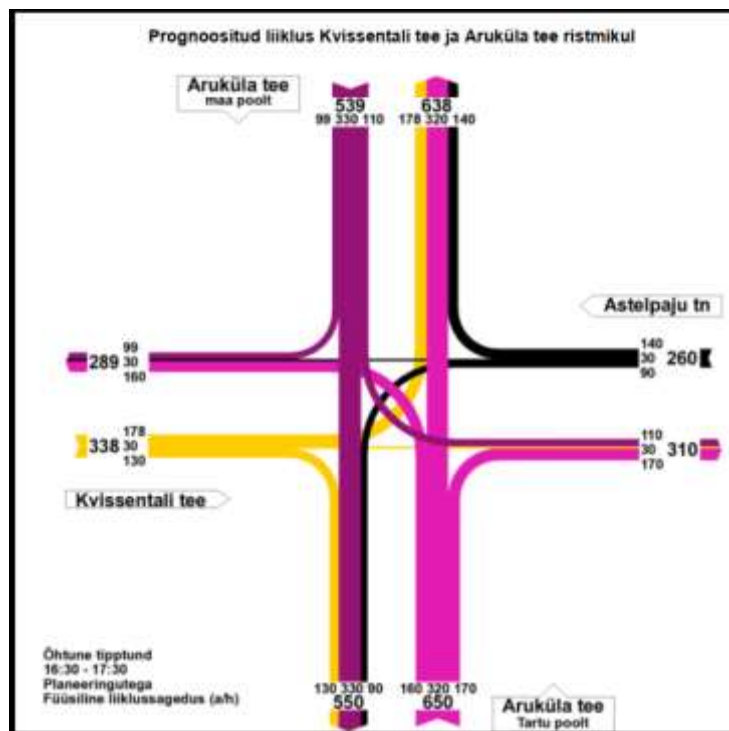
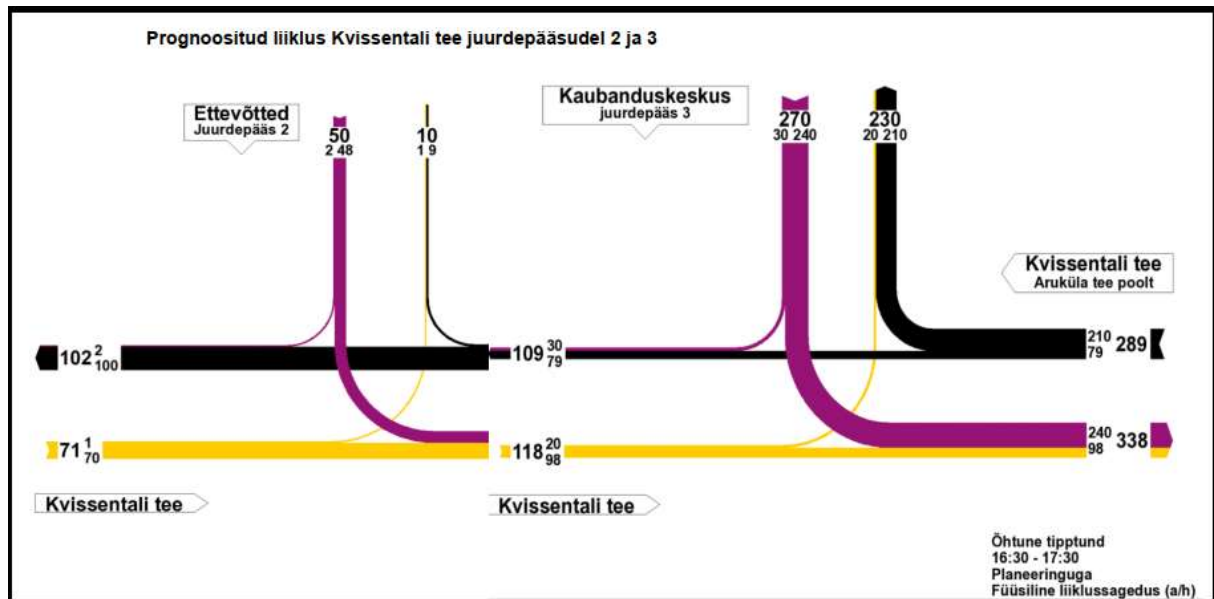
2007.a on Liiklusbüroo OÜ koostanud töö „Kvissentali tee 10 ja Aruküla tee 34 detailplaneeringu (DP) eskiisi liikluskorralduse mõjude hindamine“, mis tõi välja vajaduse ehitada Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmik ümber kas ringristmikuks või foorjuhitavaks.

Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a istungi protokollilise otsusega on läbi kaalutud piirkonnas koostatud ja koostatavad detailplaneeringud (sh arvestatud detailplaneeringu alalt tuleva liikluskorraldusega) ning võetud Aruküla tee – Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänavate ristmiku ümberehitamine linna kohustuseks (tegevus kavandatakse 2023. aastaks). 2022.a on alustatud Tartu linna tellimisel antud ristmiku ümberehituse projekti koostamisega.

OÜ Liikluslahendus poolt on novembris 2021.a koostatud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs, töö nr 214603. Olemasolevate liiklussageduste väljaselgitamiseks teostati liiklusuuringud planeeringuala praeguse väljasõidu juures 8. novembril 2021.a. Liikluse prognoosimisel kasutati varasemate uuringute tulemusi. Arvestades planeeringuala hoonete otstarbeid, on analüüsis käsitletud enimkoormatut aega – ehk õhtust tippundi.

Väljavõte „Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüsist“, OÜ Liikluslahendus 2021





Märkus: Täismahus tööd vt planeeringu lisade kaustas.

Liiklusanalüüsi kohaselt on liikluse tekke analüüsimise aluseks planeeringu koostamise ajal planeeritavate hoonete kasutusotstarvete osas teadaolev info.

Liiklusanalüüsi kokkuvõtte kohaselt tuleb Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmik rekonstrueerida ringristmikuks või fooriga reguleeritavaks ristmikuks. Läbilaskvusarvutused näitavad, et kõige koormatumal harul - Aruküla tee linnast välja suunal on ringristmiku puhul läbilaskvusest kasutatud ca $\frac{3}{4}$ ($Z=0,73$, teenindustase B). Fooriga ristmiku eskiislahenduse põhjal koostatud

läbilaskvusarvutused andsid analoogse tulemuse. Lõplik otsus kasutatava ristmiku tüübi kohta tehakse käesoleval ajal koostatava teeprojekti käigus.

Tulenevalt detailplaneeringuala hoonestuse funktsionaalsusest ning prognoositavast liikuvusest planeeringualale ja planeeringualalt välja lisandub õhtusel tipptunnil detailplaneeringu realiseerumisel Kvissentali teele kokku 566 sõidukit, millest 244 liigub suunaga planeeringualale ja 322 välja. Tipptunnivälisel perioodil ja hommikul tipptunnil on lisanduva liikluse maht väiksem.

Arvestades planeeringualaga piirnevate tänavate olemasolevat ja prognoositavat liikluskootust, sh Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmiku ümberehituse kava detailplaneeringu realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too.

Pos 8 on planeeritud riigimaantee koosseisu.

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

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 üldplaneeringust.

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 parkimiskohtade paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes rajatavate uute hoonete ja laiendatavate hoonete suletud brutopinna täpsetest suurustest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti. Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega. Pos 5 ja 6 hoonete ühiseks funktsioneerimiseks on lubatud parklate omavaheline ühendamine ja parklate ristikasutus.

Jalgrataste hoiukohad lahendatakse hoone mahus hoiuruumides ja hooneväliselt.

Standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade arvu võib muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse

võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimismääratist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Parkimiskohtade näitlik arvutus

Tabel 2

Pos nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismääratist / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismääratist/ planeeritud parkimiskohtade arv (hoonete sees ja hoonete välised kohad koos)
Pos 1-4	Eramu või	500m ²	3 kohta	-
	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 (kokku 16)	-
Pos 5	Tööstusettevõtte ja ladu	2685m ²	1/90- 29,8kohta	1/200- 13,4kohta
	Asutused	2264m ²	1/40- 56,6 kohta	1/100- 22,6 kohta
	Kokku:	4949m ²	Normatiivne-86,4 planeeritud-89	Normatiivne-36 planeeritud- 36
Pos 6	Restoran, kohvik	150 m ²	1/80- 1,8 kohta	1/50- 3 kohta
	Asutused	2786m ²	1/40- 69,6 kohta	1/100- 27 kohta
	Kokku:	2936m ²	Normatiivne-71,4 planeeritud- 71	Normatiivne-30 planeeritud- 30
Pos 7	Asutused	2560m ²	1/40- 64 kohta	1/100- 25,6 kohta
	Kauplused	1170m ²	1/30- 39 kohta	1/50- 23,4 kohta
	Kokku:	3730m ²	Normatiivne-103 planeeritud- 103	Normatiivne-49 planeeritud- 49

Pos 9	Asutused	700m ²	1/40- 17,5 kohta	1/100- 7 kohta
	Kauplused	2997m ²	1/30- 99,9 kohta	1/50- 59,9 kohta
	Kokku:	3697m ²	Normatiivne-117 planeeritud- 93	Normatiivne-66,9 planeeritud- 67
	Planeeringualal kokku:		Planeeritud parkimiskohti sõidukitele: 372	Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: 182

Märkus: Tabel kajastab standardi kohast parkimisarvutust ühe võimaliku näitena toodud ehitiste kasutamise otstarvete jaotuse puhul.

Jalgrataste parkimiskohad võivad asuda osaliselt hoonete mahus, varikatuste vms all.

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada, tingimusel et joonisel 4 näidatud haljastuse osakaal ei vähene.

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

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneering annab võimaluse mõnevõrra muuta planeeringuala reljeefi. Selle eesmärgiks on kruntide siseste parklate ning hoonete parem funktsioneerimine tasasel pinnal. Planeering jätab arhitektuurikonkursi ja projekteerimise faasiks lahti võimaluse rajada ärihoonetele kõrgemaid sokleid või luua vertikaalplaneeringuga kõige optimaalsem ja huvitavam hoonete ja parklate funktsioneerimise lahendus.

Säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevat (väärtuslikku kompaktset) haljastust. Kõrghaljastada tuleb vähemalt 10% kruntide Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 pindalast.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab elamukruntidel Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%.

Pos 5 lääneküljele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, mis eraldab kavandatava äri- ja tootmis-maa elamumaast. Pos 10 tänav on ette nähtud kujundada alleena.

Kõikidel kruntidel tuleb hoonestamata ja kõvakatteta alad haljastada. Olemasolev kõrghaljastus, mis jääb ette taristu ja hoonete rajamisele, likvideeritakse. Väljaspool rajatavaid teid, platse ja hooned jäävate olemasolevate üksikute puude võimalik säilitamine lahendada projekteerimise staadiumis. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (istikute liik, kõrgus, läbimõõt, istutuskeem-jms) antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks.

Planeeringus näidatud uue haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel (vt joonis 4).

Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisisesetele haljasaladele puhkeala rajamist. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega.

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.

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).

5.7 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. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonete vaheline vahekaugus on rohkem, kui 8m. Pos 5 ja 6 hoonete omavahelise ühenduse loomisel ja hoonete kokku ehitamisel või alla 8m vahekaugusele hoonete rajamisel tuleb projekteerimisel lahendada kõik tuleohutuse tagamiseks vajalikud nõuded- vajadusel rajada eraldi tuletõkkeseksioone, tulemüür, tuletõkkesein vms lahendus hoonetele. Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

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.

Uued tuletõrje veevõtukohad (hüdrandid) on planeeritud Pos 10 tänava äärde. Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast ca 100m kaugusel Kvissentali tee ääres. Planeeritavate hüdrantide asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel 5.

5.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse projekteerimisel.

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

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. Pos 7 krundile paigaldatakse reoveepumpla.

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 töö nr. 2017-01 LL. Torustiku ehitamine sellesse lõiku korraldab AS Tartu Veevärk.

Planeeringualale on planeeritud reoveepumpla, tänavale (Pos10) pumpla suunaline iseoolne torustik ning survetoru pumplast kuni Aruküla teele projekteeritud iseoolse

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 isevoolest kanalisatsioonitorustikust. Pos 7 krundile on kavandatud AS Tartu Veevärk soovil läbivana perspektiivsed vee ja kanalisatsioonitorustikud.

SADEMEVESI

Planeeringu sademevesi juhitakse Emajõkke suubuvatesse kraavidesse. Eesvooluks olevad kraavid tuleb korrastada (puhastada, süvendada, nõlvad kindlustada). Pos 2 ja 4 kruntidel asuv kraav on ette nähtud ümber juhtida ning rajada uus sademeveetorustiku lõik Pos 5 ja 6 kruntide (läänepoolse piiri äärde). Pos 5 ja 6 kruntide vahelisel piiril asuv olemasolev kraav likvideeritakse.

Kvissentali teele (Pos 5 krundiga külgnevas lõigus) paigaldatakse sademeveetorustik, mis juhitakse Pos 3 ja 4 kruntide nurga juures kokku olemasolevate kraavidega. Pärast sademeveetorustiku rajamist Kvissentali tee äärde on Pos 3 ja 4 külgnevas lõigus Kvissentali tee ääres asuv kraav lubatud täita.

Arvestades planeeringuala maapinna looduslikku kallet annab planeering võimaluse Pos 5 ja 6 kruntide sadevett juhtida kahe alternatiivse lahendusega-kruntide piirile planeeritud kraavi ja sademeveetorusse või piisavate kallete korral isevoolsena planeeritud sademeveetorustikku Pos 10 tänaval.

Kruntidelt sademevee kraavi juhtimiseks tuleb projekteerida ja ehitada 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 drenaazivee 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). Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaablitega.

Hoonete ja kruntide õuealade valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei kuulu planeeringuala kaugkütte piirkonda. Planeeringuala hoonete soojavarustuse lahendamiseks on kaks alternatiivset lahendust- gaasivõrgu ja kaugkütte baasi. Lisaks on lubatud kütmisel kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

GAAS

Planeeringuga on ette nähtud võimalused gaasi ühendusteks Kvissentali tee ja Kvissentali põik tänavatel asuvate olemasolevate B-kategooria gaasitorustikega. Maagaasitorustiku projekteerimiseks ja välja ehitamiseks tuleb sõlmida leping võrguettevõttega Varmata AS.

KAUGKÜTE

Planeeringu koostamise ajal on AS Tartu Keskkatlamaja näinud ette võimaluse lahendada planeeringuala hoonete soojavarustus Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmiku läheduses asuvalt kaugkütte torustiku kaudu.

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).

5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

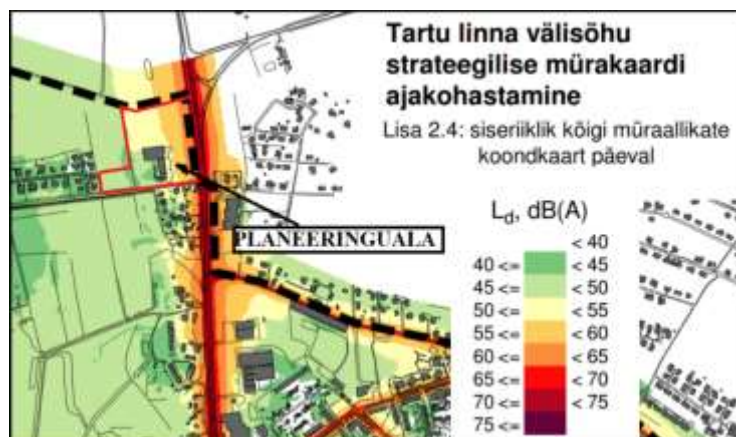
Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

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.

Vastavalt sotsiaalministri määrusele "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on nõutav müra normtase kaubandus ja teenindusettevõtete hoonetes päeval 50dB.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala riigitee äärsete ärihoonete ala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päev 65dB ja sihtväärtusega päev 60dB.

Vastavalt "Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine" (Hendrikson ja Ko OÜ töö, koostatud 10.04.2017) müraallikate koondkaartidele on planeeringuala müratase järgnev:



Seega tuleb riigitee äärsete ärihoonete (eelkõige Pos 9) projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada paiknemist teeäärsel alal ning kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Vastavalt eelnimetatud mürakaardi ajakohastamise tööle ning viidatud määrustele on ärihoonete teepoolsetel fassaadidel lubatud 5dB kõrgem müratase ehk 70dB päeval.

Pos 5 krundil asub olemasolev tootmishoone. Seetõttu tuleb silmas pidada, et Pos 5 hoonest tingitud võimalik müra ei tohi ületada piir- ega sihtväärtusi Pos 1-4 kavandatud elamualadel. Pos 1-4 kruntidel peab olema tagatud müra normtase, mis on tööstusmüra puhul piirväärtusega päev 60dB/öö 55dB ja sihtväärtusega päev 55dB/öö 45dB.

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.

Riigiteelt lähtuv liiklus müra on linnakeskkonnas tavapärane, vaatama sellele tuleb tee äärsetel aladel pidada hoonete projekteerimisel silmas, et hoonetes tuleb tagada nõuetekohane müra normtaseme.

5.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Projekteerimisel tuleb ehitiste kasutusotstarvete ja brutopinna täpsustamisel arvestada normikohaste parkimislahenduste ning nõutava haljastusala (sh 10% krundist peab olema kõrghaljastust) tagamisega.

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

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas - linna „väravas“ ja tulevase liiklussõlme ääres, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Seetõttu tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada Pos 6, 7 ja 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt 3-e osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest vähemalt 50% peavad omama arhitektuurset kõrgharidust. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt 1 Tartu Linnavalitsuse 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*).

Detailplaneering näeb ette ligikaudsed maapinna ja hoonete +/- 0.00 kõrguste vahemikud. Arvestades planeeringuala reljeefi on lubatud projekteerimisel vastavaid näitajaid projektidega täpsustada.

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).

5.11 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 kasutusõiguse alasid 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 siseläbimõõt 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.

Kaugküttetorustike kaitsevöönd

*Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

-alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;

- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Kõikide servituutide ja isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Pos 7 krundile krunti läbivana kavandatud vee ja kanalisatsiooni torustike servituudi või isikliku kasutusõigusega ala on tähistatud tehnovõrkude joonisel.

Pos 5 ja 6 kruntidele kavandatud parklad on võimalik omavahel ühendada ja korraldada parklate riskasutus. Selle vajaduse ilmnemisel on ette nähtud seada kinnistutele vastastikune servituut.

5.12 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).

5.13 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Geodeetilise märgi kaitsetsoonis ehitustööde läbi viimisel tuleb järgida Keskkonnaministri

28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ ning „Ruumiandmete seaduses“, sätestatud nõudeid. Märgi ümberpaigutamise soovi korral või kahjustumise korral ehitustööde käigus tuleb maa omanikul omal kulul korraldada märgi taastamine või teisaldamise ja uuesti paigaldamisega seotud tööd.

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

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

Transpordiamet (end. 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

* Riigitee omanik (Transpordiamet) 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 Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

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

Planeeringu realiseerimise eelduseks on sademevee eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (nt puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringute tulemusel) vooluhulka piisavate rajatise kavandamine ja rajamine Kvissentali tee 15 krundi igakordse omaniku poolt.

Planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (sh Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise välja ehitaja on Kvissentali tee 15 krundi igakordne omanik. Nimetatud rajatiste väljaehitamine on Pos 6,7 ja 9 ehitusõiguse realiseerimise eeldus.

Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a istungi protokollilise otsusega on Aruküla tee – Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänavate ristmiku ümberehitamine võetud linna kohustuseks, tegevus kavandatakse 2023. aastaks.

Pos 1 – 4 hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on Pos 11 tee ja tehnovõrkude ehitusloa olemasolu.

Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on Pos 10 ehitusloa tee ja tehnovõrkude olemasolu ja Kvissentali tee äärse kõnnitee realiseerimine.

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 kasutusloa. 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 kokkuleppele.

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 Kvissentali tee 15 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	05.12.2019	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	11.11.2019	Y.Dun	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
AS Varmata	31.10.2019	P.Kroon	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	8.11.2019	A.Kask	Lisade kaust	-
Transpordiamet	05.01.2022 06.01.2022 01.04.2022	Kirjavahetus vt lisade kaustas	
Marju Truus	11.09.2021		Lisade kaust	“Tutvunud, 11.09.2021”
Lõuna-Eesti Päästkeskus	06.07.2022	P.Vorobjov	Lisade kaust	