

ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ

Registri nr 10322578

Töö nr. 0516

Tartu linna, Ülejõe elurajooni

Kvissentali tee 19A krundi

detailplaneering

Detailplaneeringu koostamise algataja on Tartu Linnavolikogu

Huvitatud isikud: Sijan-Si Sool

tel. 555 26426

allikas1@gmail.com

Kim Maaallikas

kim.allikas@gmail.com

Projekteerija: Arhitektuuribüroo 4A OÜ

Ropka tee 19-3, 51013 Tartu

arhitekt Vadim Tšentropov (+372 56 231 137)

arhitekt Marti Soosalu (+346 83572501)

Tartus, mai. 2018.a.

SISUKORD**SISSEJUHATUS**

1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
4.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5.	Planeeringualale ulatuvad kitsendused.....	5

PLANEERIMISE LAHENDUS

1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
2.	Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus. Põhilised arhitektuurinõuded	6
3.	Ehitistevahelised kujad.....	6
4.	Parkimine ja liikluskorraldus. Lume ladustamine.....	6
5.	Haljastuse ning heakorra põhimõtted.....	7
6.	Tehnovõrgud	7
6.1.	Elektrivarustus. Tänavavalgustus.....	7
6.2.	Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	8
6.3.	Kanalisatsioon. Sademevesi.....	8
6.4.	Sidevarustus	9
6.5.	Soojavarustus	9
7.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.....	9
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
9.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
10.	Planeeringu elluviimise võimalused	11

JOONISED

1.	Situatsiooni skeem	joonis DP – 01 M1:10 000
2.	Olemasolev olukord	joonis DP – 02 M1:1 000
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	joonis DP – 03 M1:2 000
4.	Põhijoonis	joonis DP – 04 M1:1 000
5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	joonis DP – 05/1 M1:1000
6.	Maakasutuse koondtabel	joonis DP – 05/2
7.	Planeeringuala tehnovõrkude asendiplaan	joonis DP - 06/1 M1:1000
8.	Planeeringuala välised tehnovõrgud	joonis DP – 06/2 M1:1000
9.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	joonis DP – 07

SISSEJUHATUS

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kvissentali tn.19a kinnistu sihtotstarbe muutmine, elamumaa kruntideks jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, tehnolahenduste andmine ning kruntidele juurdepääsude tagamine.

Detailplaneeringu koostamisel võetakse aluseks:

1. Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a. otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
2. Kvissentali tee 19A „Ehitusgeoloogilise ülduuringu aruanne” OÜ REI Geotehnika töö nr. 3256 -13.
3. 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee eelprojekt.

2. Planeeritava ala skemaatiline asukoht



Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Tartu linnas (märgitud punasega). M1:4000.Allikas:

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on esitatud graafiliselt joonisel DP - 01 „Olemasolev olukord“.

Planeeritav ala asub Tartu linnas Kvissentali linnaosas ning hõlmab Kvissentali tee 19a krundi ja lähiümbrust.

Kvissentali tee 19a krunt: pindala 81997 m²; maakasutuse sihtotstarve: 100% sihtotstarbeta maa (012; S); katastriüksuse tunnus 79514:036:0021.

Planeeringuala piirneb põhjast Emajõkke suubuva Tartu vallale kuuluva kraaviga, millest saab alguse kinnistule jääv kagu-edela suunaline kraav. Krundil puudub hoonestus, tegemist on valdavalt võsastunud rohumaaga.

Krundi reljeef langeb valdavalt kirde ja ida suunas, maapinna madalaim punkt absoluut-kõrgusega 32.02 m asub planeeringuala kirdeosas ning kõrgeim punkt absoluutkõrgusega 33.86 m jääb ala keskmesse.

Ehitugeodeetilise ülduuringu aruande kohaselt muutuvad maapinna absoluutkõrgusarvud uuringu-punktide ümbruses vahemikus 32 ...34 m.

Valdavad pinnasekihid:

Kiht 1 - muld, mis levib uuringualal 0,25...0,50 m paksuselt pinnakatte pindmise kihina.

2 - kohev mölline peenliiv, mis levib PA-de 1, 4 ja 5 ümbruses. Kiht lasub 0,25...0,50 m sügavusel maapinnast, absoluutsel kõrgusel 32,65...33,40 m. Selle paksus on 0,25...0,50 m.

3 - murenenud aluspõhi, mis koosneb kesktihedast ja tihedast möllisest peenliivast ning sitkest kuni kõvast savimöllist ja möllsavist. Kiht lasub 0,50...0,75 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 32,15...32,90 m, selle paksus on 0,80...2,00 m.

4 - aluspõhja moodustavad nõrgalt tsementeerunud liivakivi ning kõva möllsavi ja savimöll. Kiht lasub 1,45...2,50 m sügavusel maapinnast, absoluutsel kõrgusel 30,50...31,65 m. Üldgeoloogilistel andmetel on Devonlaagsete liivakivide ning savide paksus piirkonnas üle 50 m.

Pinnasevee tase 02.07.2013 PA-des 2, 4 ja 5 1,20...2,90 m sügavusel maapinnast, absoluutsel kõrgusel 30,50...31,70 m. Ülejäänud PA-desse vett ei ilmunud. Sademeterikastel ja lumesula perioodidel võib veetase uuringualaltõusta 0,5 m võrra mõõdetud tasemetest. Samuti võib piirkondades, kus kiht 3 moodustub möllsavist ja savimöllist, koguneda sellele ajutist ülavett.

Ehitusgeoloogilised tingimused kinnistul on rahuldavad. Nii hooned kui teed on võimalik rajada kihtidele 2...4.

Enne hoonete projekteerimist on soovitatav teha pinnaste täpsustavaid ehitusgeoloogilisi uuringuid.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Käsitletav ala paikneb Emajõe kalda lähedal, kus maapinna langus on vahelduv.

Kõigi lähedalasuvate maaüksuste katastritunnused ja -nimetused on ära toodud planeeringu joonistel. Ülevaate planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikest ja funktsionaalsetest seostest annab joonis DP-03 „Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud väikeelamumaaks.

Läheduses asuvad elamukrundid jäävad ca 150 m kaugusele lõunasse ja läände, tegemist on nii väikeelamute kui kortermajadega.

Planeeritav kinnistu jääb Tartu linna äärealale, kinnistu põhjapoolne piir ühtib Tartu valla Vahi aleviku piiriga, kus piirinaabriteks maatulundusmaa sihtotstarbega Mütta ja Mällo kinnistud. Krundi läänepiir kulgeb paralleelselt Emajõega, kusjuures krundi äärmised läänepoolsed punktid jäävad Emajõest ca 50, 100, 150 m kaugusele. Ülejäänud

piirinaabriteks on idas sihtotstarbeta maa aadressiga Kvissentali tee 13 (79514:036:0003);

kagus üldkasutatav maa aadressiga Kvissentali tee 17a (79514:036:0067);

lõunas ühiskondlike hoonete maa aadressiga Kvissentali tee 17b (79514:036:0072);

läänes ja edelas kahes piirilõigis Kvissentali tee T9 transpordimaa kinnistud (79514:036:0059 ja 79514:036:0083).

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2001) kohaselt on Emajõe äärealad määratud rohelise ehk ökoloogilise võrgustiku alaks. Rohevõrgustik tagab koosluste arengut looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ja toetab keskkonna loodusliku iseregulatsiooni toimimist. Nimetatud teemaplaneeringu kohaselt käsitletakse käesolevat planeeringuala piirkondliku tasandi maastikuna, kus leidub kaitse-aluse isendina III kategooria kaitsealuse taime –ahtalehist ängelheina.

Lõunasse ja läände lähimübruses jäävad heakorrastatud elamumaa krundid, mis on jätkuks Emajõe äärse ümbruse kruntimisele. Ida- ja kagupoolses küljes pakuvad palju rohelist sihtotstarbeta ja üldkasutatava maa krundid.

Kontaktvööndi hoonestus on tüübilt ja mahult mitmekesine.

Ümbruskonna hoonestuse välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale, näiteks puitu, klaasi, kivi. Sarnaselt materjalidega on varieeruvad lähima ümbruskonna hoonete kõrgused, enamasti on tegemist ühe-kuni kahekordsete hoonetega.

Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45⁰, põhiliselt annavad tooni viilkatused.

Antud planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda ning arhitektuuriliselt sobituvad olemasolevad ja kavandatavad hooned väikeelamute rajooni.

Rohevööndiks ja müratõkkeks on planeeritud istutada põhiliselt okaspuid kui igihaljaid.

Juurdepääs planeeritavale alale on Kvissentali teelt. Planeeringuga kavandatakse, lisaks kruntidevahelistele tänavatele, välja(juurde)pääsu tee/tänav läbi kruntide Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 17A ja Kvissentali tee 11 ja ka piki Emajõe ülesvoolu.

5. Planeeringualale ulatuvad kitsendused

Paiknemise tõttu suhteliselt lähedal Emajõeale ulatub kinnistu lääneosale Emajõe kalda piiranguvöönd.

Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud *Looduskaitseaduse* § 37 (RT I 2004, 37, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, v.a. sadamas, maavara kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks ette määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, v.a. tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks. Kitsenduseks on planeeringualal kasvav III kategooria kaitsealuse taime – ahtalehise ängelheina esinemine. Ehitustööde ajal tuleb jääda oma kinnistu piiridesse, et kõrvaloleval kinnistul levinud taimeliigi ahtalehise ängelheina kasvuala jääks puutumata. Ala tuleb piirata tõketega nii, et väljaspool Madruse tn. 13 (uue aadressi järgi) kinnistut oleks välistatud mootorsõidukitega sõitmine ning pinnase ja muude ehitusmaterjalide ladustamine.

Seoses Maanteeameti poolt tellitud 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga on päevakorda kerkinud olulise kitsendusena planeeringuala paiknemine riigimaantee tee- kaitsevööndis, mis on 50 m äärmise sõiduraja teljest.

PLANEERIMISE LAHENDUS

1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu põhijoonisel DP – 04 on esitatud äralõiked projekteeritud Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu jaoks ja teisele poole maanteed jääv maaosa, planeeritavad krundid, tänavad, krundil liiklemine.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutus sihtotstarvete järgi on kajastatud põhijoonisel DP - 05 „Planeeritud maakasutus ja kitsendused“.

Piirkonna rohealal paiknev III kategooria kaitsealuste taimede (ahtalehise ängelheina) esinemise ala jääb ida poole Tartu põhjapoolsest ümbersõidust osaliselt alles. Omaette kõrghaljastusega riba teemaa ja hoonestuse vahel töötab rohkem müratõkkena.

Kaitsealuste taimede esinemise alale saab ehitama hakata peale Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitusega alustamist (tinglikult pos 42 – pos 50).

2. Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus. Põhilised arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu põhijoonisel DP - 04 on kujutatud hoonestusalad (s.o. alad, mille piires võib rajada krundil eelkõige ehitusõigusega määratud hoonestust), 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ning käesoleva projektiga kavandatud tänavaalad.

Põhijoonisele on kantud kohustuslik ehitusjoon, ehitiste soovituslikud asukohad, katuseharja suund ning juurdepääsukohad kruntidele. Joonisel DP - 04 on kujutatud ka maanteest tulenev teemaa piir, projekteeritud müratõke jm.

Krundi ehitusõigus on esitatud graafiliselt detailplaneeringu põhijoonisel DP – 04.

Kavandatud kruntide suurused on toodud maakasutuse tabelis joonisel DP – 04.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, sobima naabruses oleva hoonestusega ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

Põhinõudeks on järgida piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi.

Hoone on soovitatav liigendada mahuliselt ja lisada varjualuseid, terrasse, katuseterrasse või varimüüre. Hoonega ühendatud varikatused, rõdud jms. arvestatakse maksimaalse ehitisealuse pinna sisse. Kõrvalhoonete rajamist kruntidele pole ette nähtud.

Hoonestus on arhitektuuriliselt kavandatud miljöotsoonidena, mis on kajastatud põhijoonisel. Hoonestamisel kavandatud tsoonid erinevad üksteisest katusekalde ja maksimaalse lubatud kõrguse poolest. Kõik hoonetega ühenduses olevad varikatused ja rõdud arvestada ehitisealuse pinna sisse.

Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kombineerituna kivi, laudvoodrit, fassaadivineeri, klaasi ja krohvi.

Lubamatu on plastikvoodri, viimistluskatteta betooni ja gaasbetooni ning värvkatteta pleki kasutamine, vältida välisvooderduseta palkmaja püstitamist.

3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri määrust nr 54, 02.06.2015 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille kohaselt minimaalse tulepüsivusklassi puhul TP3- hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks peab olema vähemalt 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4. Parkimine ja liikluskorraldus.

Parkimine ja liikluskorraldus krundil on graafiliselt kujutatud Planeeringu põhijoonisel DP – 04.

Juurdepääs krundile on olemasolevalt Kvissentali teelt, lisaks on kavandatud elamukruntide vahelt teine perspektiivne tee/tänav üle Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17A, mida mööda on planeeritud suurem täitepinnase vedu. Kavandatud on

krundisise tänavavõrk, kus tänavamaa laiuks on arvestatud 13,0 m, millest 6,0 m jääb sõidutee alla.

Kavandatud ranspordimaa krunt on planeeritud määrata avalikult kasutatavaks teeks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Parkimiskorralduse kavandamine on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016, elamu projektiga näha ette kohad jalgrataste parkimiseks iga elamu juurde.

Minimaalne parkimiskohtade arv krundil arvutatakse vastavalt elamute parkimishormidele äärelinna kohta. Parkimiskoha täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga.

5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritava maa-ala haljastus on lahendatud graafiliselt Planeeringu põhijoonisel DP - 04.

Haljastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- 1) vähemalt 50% elamukrundi pindalast peab olema haljastatud;
- 2) taimeliigid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ning omavahel;
- 3) istutada tuleb nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid, okaspuude istutamine kitsastele tänava haljasribadele ei ole lubatud;
- 4) krundipiiride äärde istutatavad puud ei tohi tänava osas hakata varjama tänava-valgustust;
- 5) kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust, haljasala peab olema vähemalt 10% ulatuses kaetud kõrghaljastusega.

Haljastuse rajamine projekteeritud maantee teekaitsevööndisse on arendaja kohustus, lahendus kooskõlastada Maanteeametiga.

Nõuded kruntide piirete rajamisel on esitatud põhijoonisel DP – 04.

Kuna tegemist on Emajõe lähedase niiske alaga, kus domineerivate leostunud gleimuldade (Go) hulgas leidub olulisel määral gleistunud kähkjaid leetunud muldi (LPg), on ehitusaladel normaalse kuivenduse režiimi tagamiseks planeeritud pinnase ulatuslik täide. Põhijoonisele on märgitud ka kinniaetavad kraavid.

6. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on esitatud joonistel DP – 6/1 ja DP – 6/2. Joonis DP – 6/1 käsitleb tehnovõrkude asendit detailplaneeringu alal, joonisel DP – 6/2 on näidatud tehnovõrkude asukohad väljaspool planeeringuala. Joonistel lahendatud põhimõtted on aluseks edaspidi koostatavatele projektidele.

6.1. Elektrivarustus. Tänavavalgustus

Elektrivarustuse kavandamisel planeeritakse rajada komplektalajaam 10/0,4 kV. Alajaama võimsuse planeerimisel võib arvestada planeeringualast idapool külgneva alaga. Liitumiseks olemasoleva elektrivõrguga tuleb rajada keskpinge kaabelliin (l=435 jm.) olemasolevast jaotusalajaamast KVISSENTALI 411 kuni planeeritava alajaamani.

Madalpinge jaotusvõrk tuleb rajada maa-aluste kaablitenä. Kaabelliinid monteeriä kergliiklusteeä alale. Olemasolevad m/p kaablid, mis on rajatud Kvissentali tee 7 ja Kvissentali tee 9 toiteks, jäävad sõidutee alale. Põhiprojektiga tuleks näha ette nende ümbertõstmine kergliiklustee alale. Liitumiskilbid tuleb paigaldada tarbija kinnistule. Tarbijatena on planeeritud 50 elamut, 2 pumplat ja tänavavalgustus.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Tänavavalgustusklass peab vastama A5+K5. Põhiprojektiga lahendada liitumine olemasoleva välisvalgustusvõrguga. Vajadusel võib uus liitumispunkt olla rajatava trafoalajaama baasil.

6.2. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehniliste tingimustega ja EVS 812-6:2012-A12013 Ehitise tuleohutus, osa 6: Tuletõrje veevarustus. Samuti on arvestatud planeeringu alaga külgnevate kinnistutega Kvissentali tee 3, 5, 7, 9. Ühisveevärgiga liitumispunkt asub väljaspool planeeringuala - 250 m kaugusel. Olemasolevast veetorustikust De160 tuleb rajada uus veetorustik De110 piki Kvissentali tee T21 ja T9 planeeringualani. Planeeringualal tuleb veetorustik ringistada. Veetorustik on planeeritud sõidutee alale. Kinnistute ühendustorustiku asukohad on asendiplaanil näidatud tinglikult, mis tuleb põhiprojekti staadiumis täpsustada. Kvissentali tee T21 tänavalõigul asuv olemasolev veetorustik De 63 tuleb pärast uue torustiku väljaehitamist likvideerida ning selle toitel olevad majajühendused ja Lootsi tänavavalgustuse veetorustik ühendada uue De110 veetorustikuga.

Tuletõrje veevarustus

Vajalik minimaalne kustutusvee hulk on 10 l/sek. Planeeringuala ühisveevärgi torustik on planeeritud ringvõrguna DN100. Torustik tuleb siibritega sektioneerida remondipiirkondadeks, kus välja lülitatavate hüdrantide arv ei oleks rohkem kui 5 hüdranti. Torustikule monteeritakse tuletõrjehüdrandid maksimaalse vahekaugusega 200 m. Soovitavad tuletõrjehüdrantide asukohad on tänavaristmike piirkonnas.

6.3. Kanalisatsioon.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem. Planeeringuala olmereovee arvutuslikuks koormuseks on 114 m³/d, 14 m³/h ja 4,1 l/sek. Vahekaugus lähimast olemasolevast reoveekanalisatsiooni eelvoolust kuni kaugema liitumispunktini on 430 m. Olemasoleva eelvoolutorustiku absoluutkõrgus ei võimalda reovee iseoolset kanaliseerimist. Planeeringuala piirist kuni olemasoleva reoveepumplani on 280 jm. Planeeringuala olmereovete kanaliseerimiseks tuleb olemasolev reoveepumpla rekonstrueerida ja iseoolse torustiku lõik planeeringuala piirist kuni pumplani uuendada. Olemasolev torustiku sissevoolu absoluutkõrgus pumplasse on 30.66. Planeeringuala iseoolseks kanaliseerimiseks on vajalik pumplasse sissevoolu absoluutkõrguseks 28.80.

Sademeveesi

Planeeringuala kõvakattega ala sajuveed kogutakse restkaevude abil ja juhitakse torustike vahendusel läbi I klassi õlipüüdu Emajõkke, murukattega alade sademeveed tuleb vertikaalplaneerimise lahendusega hajutada ja immutada pinnasesse. Planeeringuala absoluutkõrgused ei võimalda rajada iseoolset sajuveetorustikku, mis teatud tingimustel (jõevee kõrgseis ja samaaegne valingvihm) suudaks valgala sajuveed lühiajaliselt eemaldada. Üleujutuste vältimiseks on planeeringus ette nähtud rajatis sademevee ülepumpamiseks. Planeeringu lahenduses on ette nähtud kinnistut läbivate kuivenduskraavide veed suunata rajatavasse sajuveesüsteemi. Selleks on kõikide planeeringualale suubuvate kraavideotsa ette nähtud kaevud ja torustikud, mis ühendavad sademete veed üheks

süsteemiks- Torustike dimensioneerimisel tuleb arvestada ka perspektiivsete valgalade liitumisega, mis jäävad kinnistust ülesvoolu.

Kinnistute vertikaalplaneerimise lahendused peavad vältima sajuvee suunamist naaber-kinnistule. Pinnasesse immutatav sajuvesi ei tohi olla saastunud. Sademevee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

6.4. Sidevarustus

Planeeritud sidevõrguga liitujate arv võib olla 50 abonenti. Planeeringualale tuleb rajada sidekanalisatsioon. Planeeritud sidekanalisatsioon paikneb kergliiklusteede alal. Põhiprojektiga tuleb lahendada olemasolevate sidekaablite ümber tõstmine, mis on rajatud Kvissentali tee 9 ja Kvissentali tee 7 tarbeks. Liitumispunkt sidevõrguga asub väljaspool planeeringuala, Kvissentali tee ja Lootsi tn ristmiku piirkonnas, olemasolevas sidekaevus, planeeringualast 92 m kaugusel.

6.5. Soojavarustus

Ehitatavate hoonete soojapidavus peab vastama energiatõhususe „C” klassi nõuetele. Planeeringuala soojavarustus on planeeritud lahendada maagaasi baasil. Planeeringualale on planeeritud rajada madalsurve jaotustorustik ja gaasiregulaatorsõlm. Hoonete soojavarustuse lahendustes võib kasutada ka teisi keskkonda mittesaastavad energiaallikad.

Maksimaalne maagaasi orienteeruv vajadus on 125 m³/h. Liitumispunkt olemasoleva maagaasivõrguga on planeeringu alast 337 m kaugusel – Kvissentali teel T15. Liitumispunktist kuni rajatava GRS-ni (gaasiregulaatorsõlm) tuleb rajada kesksurvegaasitorustik. Maa- ja päikesekütte osas tuleb arvestada *Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a. otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga.*

7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatava tegevusega ei kaasne vee, pinnase ega õhu saastatust, vibratsiooni, olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis, samuti ei kavandata ehitisi, millega kaasneb mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

7.1. Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine krundidel.

7.2. Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojekti, soovitavalt varjata konteiner variseina või haljastuse abil.

Tagada jäätmete äravedu jäätmeluba omava ettevõtte poolt, milleks näha ette vajaliku transpordi juurdepääs.

7.3. Müratõke

Planeeringuala paiknemine täies ulatuses tiheda liiklusega projekteeritud 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee kaitsevööndis sunnib tähelepanu pöörama teeäärsete elamute müra- ja õhukaitsele.

Vähendamaks 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt kostuvat müra ja vibratsiooni, on maantee projektiga kavandatud 3,5 m kõrguse ühtlase müratõkkeseina rajamine planeeritava ala ulatuses tee äärde maantee ehitamisega koos kui meede, mis on kogu Kvissentali elurajooni jaoks vajalik. Müraseina ulatus on esitatud põhijoonisel, ehitatakse vastavalt Maanteeameti poolt tellitud 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektile koos maantee ehitamisega. Lisaks müratõkkeseinale on planeeritud kuusehekk. Tihe kuusehekk vähendab müra ning on transpordi poolt tekitatud õhusaaste leviku piiramise ja tolmu vastuvõtmise tõhususega, samas ta tõkestab vibratsiooni edasikandumist.

Lisaks 3,5 m kõrguse müratõkkeseina rajamisele on soovitat kasutada eriilmelisi hoonekatuseid mürapeeglite või hajutajatena.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 on antud planeeringu puhul reaalne kasutada nn. naabrusvalvet.

Oluliseks on seatud järgmiste meetmete rakendamist:

- ☐ * piisav valgustatus (hästivalgustatud õued, tänavad ja parkimisalad);
- ☐ * avatud vaade naaberkruntidelt, (ažuurse) piirde kasutamine;
- ☐ * sissepääsude arvu piiramine (tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine);
- ☐ * vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid);
- ☐ * uste lukustamine, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenete kasutamine;
- ☐ * süttimatust materjalist suletavate prügikonteinerite kasutamine

9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kvissentali tee 19a kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud Aruküla ja Kvissentali teede ringristmiku ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringuala täitepinnase vedamine läbi olemasoleva elamupiirkonna (Lootsi tänava pikenduse ja alale suunduva Kvissentali tee kaudu) on keelatud. Pinnase täitmine on lubatud planeeritud juurdepääsu tee kaudu, mis kulgeb läbi kruntide Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13. Planeeringu teostamise mahukusest tulenevalt tuleb realiseerimine jagada etappidesse. Enne etappide ehitustööde algust tuleb koostada kogu territooriumi kohta ehitustööde organiseerimise projekt, mis sisaldab lahendust vertikaalplaneerimise, tõkkedrenaaži, kuivenduskraavide, ajutiste juurdepääsuteede, pinnase ladustamiskohtade ja ehitamise järjekordade kohta;

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Kvissentali tee 19a krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Krundi jagamise ja ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamine aga ka planeeritud müratõkke kõrghaljastuse puhvertsooni rajamine.

Teele väljastatud ehitusluba ning väljaehitatud tehnovõrgud on krundi jagamise ja esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks.

Tänavamaa krundid võõrandatakse pärast tänavale kasutusloa andmist tasuta Tartu linnale.

Vastav kokkulepe on sõlmitud Tartu linnaga enne detailplaneeringu kehtestamist.

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.

Juhul, kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik selle koheselt hüvitama.

10. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi: *Rajatised*) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kvissentali tee 19a kinnistu igakordne omanik (edaspidi: *Arendaja*) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike *Rajatiste* väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. *Rajatiste* väljaehitamine on Kvissentali tee 19a krundi detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise eelduseks. Vastav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (edasises planeeringumenetluses võivad tingimused täpsustuda ja/või muutuda, sealhulgas rajatiste väljaehitamise vajadus ja valmishitamise aeg):

1. Planeeritud *Rajatiste* projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on *Arendaja*.
2. Kvissentali tee ja Aruküla tee ringristmiku väljaehitamine ja pinnaseveoks vajaliku tee rajamine peab toimuma enne planeeringuala kruntideks jagamist ja pinnase vedamist.
3. Planeeringuala täitepinnase vedamine läbi olemasoleva elamupiirkonna (Madruse tänava ja alale suunduva Kvissentali tee kaudu) on keelatud. Pinnase vedamine on lubatud planeeritud juurdepääsutee kaudu, mis kulgeb läbi kruntide Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13.
4. Planeeringuala kuivenduskraavide ümberehitamine ja suunamine planeeritud sajuveesüsteemi ja sademevee ülepumpamise rajatise väljaehitamine peab toimuma enne ala kruntideks jagamist.
5. Planeeritud kruntide moodustamise ja esimesele hoonele ehitusloa saamise eeldus on *Rajatiste* väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani.
6. Pärast tänavamaa väljaehitamist antakse nimetatud maa-alad Tartu linnale tasuta üle. *Rajatiste* väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Mistahes planeeringukohasele hoonele võib ehitusloa anda enne *Rajatiste* väljaehitamist, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele planeeringukohasele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeritud *Rajatiste* väljaehitamine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks ja on olemas *Rajatiste* ehitusluba. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

7. Hoonetele ehitusloa väljastamise eeldused on:

7.1. Planeering on realiseeritud punktide 1-6 osas

7.2. Ehitusloa võib anda enne *Rajatiste* väljaehitamist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

7.2.1. planeering on realiseeritud punktide 1-4 osas;

7.2.2. krundi igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohastele hoonetele ehitusloa väljastamist lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks *Rajatiste* väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani ja planeeritud müratõkke kõrghaljastuse puhvertsooni rajamine.

7.2.3. olemas on *Rajatiste* ehitusprojekt ja ehitusluba;

7.2.4. planeeringuala kinnisasjale on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused *Rajatiste* ehitamisel on täidetud.

Enne Kvissentali tee 19a detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse, lähtudes koostatud detailplaneeringust, planeeringuala kinnisasjade omaniku ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist ning avalikku kasutusse määratava tänavamaa kruntide omandiõiguse Tartu linnale tasuta üleandmist tagav kokkulepe.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Kvissentali tee 19a krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Juhul, kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik selle koheselt hüvitama.

KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1. Kooskõlastuste kokkuvõte

AS Varmata	R. Kroon (allkiri)	Läbi vaadatud 23.01.2015.a.
Kvissentali tee 13 omanik	Nimi mitteloetav (allkiri)	Müratõkkega ja tänavaga nõus. 09.12.2015.a.
Kvissentali tee 11 omanik	Nimi mitteloetav (allkiri)	Kvissentali tee 11 tn. Kooskõlastatud 03.dets.2015.a.
Maanteeamet, planeerimiseskiisi kooskõlastamine	Tõnis Tagger/allkiri digitaalselt	Kiri 13.06.12 nr. 15-2/12-00191/111
Keskkonnaamet	Ena Poltimäe/allkiri digitaalselt	13.04.2018 nr 6-2/18/3857-3

Seletuskirja koostas: Vadim Tšentropov
volitatud arhitekt VII tase