



Töö nr: D-006-09

Registrikood: 10000550

# Kvissentali tee 34 krundi detailplaneering

ESKIIS

**Objekti asukoht:**

Tartu linn  
Ülejõe linnaosa  
Kvissentali tee 34

**Detailplaneeringu tellija:**

MM Grupp OÜ  
Rävala pst 4/A Laikmaa tn 15  
Tallinn 10143

**Detailplaneeringu koostajad:**

OÜ GPK Partnerid  
Evelin Karjus  
Kastani 90  
50410 Tartu  
[evelin@gpk.ee](mailto:evelin@gpk.ee)

AS Kommunaalprojekt  
Eenok Järg  
Õpetaja 9A  
51003 Tartu  
[eenok@kompro.ee](mailto:eenok@kompro.ee)

TARTU 2009-2011



## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....</b>	<b>5</b>
<b>5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....</b>	<b>5</b>
<b>6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....</b>	<b>5</b>
<b>7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....</b>	<b>6</b>
<b>8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>6</b>
<b>9. EHITISTEVAHELISED KUJAD .....</b>	<b>7</b>
<b>10. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE EELTINGIMUSED .....</b>	<b>7</b>
<b>11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....</b>	<b>8</b>
11.1 <i>Sajuvesi .....</i>	<i>8</i>
11.2 <i>Olmereovesi.....</i>	<i>8</i>
11.3 <i>Veevarustus .....</i>	<i>8</i>
11.4 <i>Soojavarustus.....</i>	<i>9</i>
11.5 <i>Elektrivarustus.....</i>	<i>9</i>
11.6 <i>Sidevarustus .....</i>	<i>9</i>
11.7 <i>Tänavavalgustus .....</i>	<i>9</i>
11.8 <i>Tehnovõrkude osa kokkuvõte.....</i>	<i>10</i>
<b>12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS ..</b>	<b>10</b>
<b>13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....</b>	<b>10</b>
<b>14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....</b>	<b>11</b>
<b>15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....</b>	<b>11</b>
<b>16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>11</b>



**JOONISED**

Joonis 1: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 5 000
Joonis 2: Eskiisjoonis	M 1 : 1 000
Joonis 3: Tehnovõrkude planeering	M 1 : 1 000

**LISAD**

1. Tartu linnavalitsuse korraldus 9.06.2009.a. nr 673
2. AS Varmata tehnilised tingimused detailplaneeringuks
3. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused detailplaneeringuks
4. Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused
5. Tartu Veevõrk AS tehnilised tingimused



## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on MM Grupp OÜ poolt tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 9. juuni 2009 korraldusega nr 673 kinnitatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks. Planeeringuga määratakse olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastus ning tehnovõrkude lahendused.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Kvissentali tee 34 kinnistu (kü tunnus: 79514:037:0009) pindala on 40 779 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa.

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas Emajõe ja Aruküla tee vahelisel alal, piirnedes läänest Emajõega. Kinnistu on valdavalt kaetud võsa ja lehtmetsaga. Valdavaks puuliigiks on sookask. Olemasolevad teed ja hoonestus puuduvad. Planeeritav ala asub Emajõe lammi alal, pinnas on soostunud. Kinnistut läbivad kesk- ja lääneosas Emajõega paralleelselt kuivenduskraavid. Reljeef on langusega Emajõe suunas, maapinna absoluutkõrguste vahemik planeeritaval alal on ca 2,5 meetrit (30.6 – 33.1 m). OÜ REI Geotehnika poolt on koostatud „Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne” töö nr 1966-07.

Kinnistule ulatuvad kitsendused:

- Kalda piiranguvööndi ulatus vastavalt Looduskaitseadusele §37 on 100m.
- Kalda ehituskeeluvööndi ulatus vastavalt Looduskaitseadusele §38 on 50m.
- Kalda veekaitsevööndi ulatus vastavalt Veeseadusele §29 on 10m.
- Kallasraja ulatus vastavalt Veeseadusele §10 on 10m.

Naaberkiinnistud:

- Kvissentali põik 10 (kü tunnus: 79514:037:0020), sihtotstarbeta maa;
- Aruküla tee 34 (kü tunnus: 79514:037:0092), sihtotstarbeta maa.

## 3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala piirneb läänest Emajõega. Emajõgi on avalikult kasutatav laevatatav veekogu. Teistest külgedest piirneb planeeritav ala Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kinnistutega, mis on jõepoolses osas valdavalt kaetud võsa ja lehtmetsaga. Käesolevaks ajaks on kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering. Nimetatud planeeringuga on Kvissentali tee 34 kinnistu vahetusse lähedusse kavandatud üksikelamu maa krundid. Kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon 8 m tänavamaa piirist. Igale krundile on lubatud püstitada üks kuni 10m kõrgune 2-korruseline üksikelamu, katusekaldega 40°-60°, katuste harjajooned on lubatud rajada valdavalt jõega risti. Planeeringualast kaugemale ida ja kirde poole on kavandatud 8,5m kõrgused 2-korruselised nelja kuni kuue korteriga korterelamud, katusekaldega 0°-15°. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on planeeritud ka piirkonda teenindavad sotsiaalasutused – polikliinik, lasteaed, lisaks veel üks ärimaa krunt kaubandus-teenindushoone rajamiseks. Emajõe äärne ala on Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavaks puhkealaks.



Kvissentali põik 10 kinnistust põhja pool asub Kvissentali elamupiirkond, mis on hoonestatud kahekordsete üksikelamutega. Pootsmanni tänava äärsed majad on valdavalt 15°-30° kaldega viilkatustega, Tüürimehe tänaval madalakaldeliste kelpkatustega, Kapteni tänaval lamekatustega. Kvissentali elamupiirkonna hooned järgivad ühtset ehitusjoont.

Juurdepääs planeeritavale Kvissentali tee 34 kinnistule toimub käesoleval ajal Kvissentali teelt läbi Kvissentali põik 10 kinnistu. Tartu kesklinnast jääb planeeritav ala kirdesse, planeeringuala lähiumbruses pole võimalik jõge ületada. Lähim linnakeskusesse viiv sild on Kroonuaia sild. Lähim linnaliinibusside peatus asub planeeringualast ca 700m kaugusel Kvissentali teel. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on kavandatud ühistranspordi peatus ka Ujula tänava pikendusele ca 400m kaugusele Kvissentali tee 34 kinnistust.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on piirkonna juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute maa, Emajõega piirneval alal – üldkasutatavate haljasalade maa, et tekiks katkematu kallasrada ning rohevöönd Emajõe äärde.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 1.

#### **4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Planeeritav Kvissentali tee 34 kinnistu jagatakse 18 krundiks, millest 16 üksikelamu maa krunt, 1 tänava maa krunt ning 1 haljasala maa krunt. Kruntide moodustamisel on arvestatud naaberalale varemplaneeritud krundistruktuuri ja tänavavõrku. Üksikelamu maa krundisuurused jäävad vahemikku 1040 – 1716 m<sup>2</sup>. Haljasala maa krunt ning tänava maa krunt (koos sisalduvate haljasribadega) on planeeritud avalikku kasutusse, kokku 19278 m<sup>2</sup>. Avalikus kasutuses on seega 47 % planeeritavast alast.

Kruntide piirid ja suurused on näidatud joonisel 2.

#### **5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS**

Kruntide ehitusõigus on antud vastavalt Planeerimisseadusele § 9 lg 4. Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 2. Ühele üksikelamu maa krundile on lubatud rajada 1 2-korruseline üksikelamu, 1 1-korruseline majapidamisabihoone ja üks varikatusega kaetud grillinurk. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on antud selliselt, et krundi täisehitus ei oleks suurem kui 25%.

#### **6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE**

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonestusalad on näidatud eskiisjoonisel. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi (lubatud on varikatuste, treppide ja rõdude üleulatamine sellest kuni 2m ulatuses). Eskiisjoonisel on hoonestusalad näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist. Elamukruntide hoonestusalad on naaberkrundi piirile mitte lähemal kui 5 meetrit ning kohustuslik ehitusjoon on määratud tänava maa-ala suhtes 8 m kaugusele krundipiirist. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et hoone põhimahut peab asuma sellel joonel. Ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% hoone põhimahu tänavapoolsest fassaadist.



## 7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritaval alal tänavavõrk puudub ja puuduvad ka olemasolevad ühendused ümbritsevatel aladel olevatele teede-tänavatele. Tänavate planeerimisel on arvestatud naaberalale varemplaneeritud tänavavõrguga. Käesoleva planeeringuga määratakse põhimõtted planeeringuala tänavavõrgu kujundamiseks ja selle ühendamiseks Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud tänavate võrgustikku. Ehitusaegne juurdepääs planeeringualale lahendatakse ehitustööde organiseerimise projektis, mis koostatakse planeeringualale enne ehitustööde algust. Nõuded ehitustööde organiseerimise projekti kohta on esitatud peatükis 16.

Juurdepääsuks avalikult kasutatavalt tänavalt jõeäärsele haljasalale ja kallasrajale on ette nähtud maa-ala jalgte rajamiseks.

Käesoleva planeeringuga määratakse tänavaelementide laiused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Planeeritud sõidutee laius on 6m, Kõnniteed on planeeritud lähtetasemele „hea” vastavalt 2m laiused. Kõrghaljastusega haljasriba sõidutee ja kõnnitee vahel on 4m laiune. Elamukvartali tagune jalgratta- ja kõnnitee on planeeritud 4 meetri laiune ning selle kõrgusmärk peab olema sama nagu piirnevate kruntide jõepoolne kõrgus. Sõidu- ja kõnniteed on planeeritud kõvakattega. Kavandatud autoliiklusega tänavad on kahe-suunalised.

Planeeringu eskiisjoonisel kujutatud puiested on antud tingmargina – järgnevates ehitusprojektide etappides täpsustatakse haljastuse lahendust lähtudes ohutu liiklemise tagamiseks vajalikest ning kehtivatele nõuetele vastavatest nähtavuskujadest (nähtavuse tagamine ristmikel ja mahasõitudel ning teemärkide jälgimiseks). Istutatava puu kõrgus peab olema vähemalt 4 meetrit.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt, igale elamukrundile on ette nähtud 2 parkimiskohta.

Soovituslikud juurdepääsude asukohad kruntidele ja sõidusuunad on näidatud eskiisjoonisel.

## 8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Elamute projekteerimisel arvestada, et vähemalt 40% krundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega.

Sotsiaalse kontrolli loomiseks on soovitatav jätta kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt. Juurdepääsuteed hoonetele ja parkimisalad katta kas sõelmete või sillutuskividega sobilikult hoone arhitektuurse ilmega. Asfaltkattega krundisiseste teede ja platside rajamine on kõikidel elamukruntidel keelatud. Murukivi kasutamist tuleb vältida jalgteede osas, et tagada liikumismugavus ka naiste tikk-kontsadega jalatsite puhul. Krundisiseste juurdepääsu- ja jalgteede konkreetne lahendus ning ühendus tänavavõrguga peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus.

Planeeringuga kavandatud jõeäärne haljasala on avalikult kasutatav ja mõeldud vaba aja veetmiseks ning puhkamiseks, samas ilmestavad need elukeskkonda roheline. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga on ette nähtud laste mänguväljaku ja spordiplatside (korv- ja võrkpalliväljakute) rajamine Kvissentali tee 34 krundi planeeringualast ca 250 m kaugusele. Mänguväljaku ja spordiplatside orienteeruvad asukohad on näidatud joonisel 1. Jõeäärsel rohealal säilitatakse maa-ala senine looduslik kooslus. Emajõe-äärsel kõrghaljastusalal, kus maapinna kõrgust ei tõsteta, on ette nähtud olemasolevate puude säilitamine. Jõeäärse haljasala hooldamise kohustus on kinnistu



omanikul. Elamukruntide sisestel kõrghaljastusaladel, kus maapinna tõstmist arvestades ei ole suure tõenäosusega olemasolevat kõrghaljastust võimalik säilitada, on ette nähtud teha asendusistutus ning rajada uus kõrghaljastus. Projekteerimisel on ette nähtud anda kõrghaljastusalade lahenduse põhimõtted (väärtuslikkuse hinnang, olemasoleva haljastuse säilitamise ulatus, uushaljastuse rajamise põhimõtted ning vertikaalplaneerimise üldlahendus).

Planeeritud kõrghaljastusalad on kooskõlas Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga ette nähtud kõrghaljastusaladega. Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- tagada, et põhjavee tase ei langeks oluliselt;
- säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- puu tüvesid ja juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest;
- pinnase kõrgus on puu juurekaela kõrgusel.

Juhul kui maapinna tõstmisega ei ole võimalik kaardil näidatud kõrghaljastusaladel olemasolevaid puid säilitada, tuleb rajada uus kõrghaljastus.

Hendrikson & Co poolt on koostatud „Taimkatte inventuur ja eksperthinnang ehitustegevuse korraldamiseks Tartu linnas Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kinnistutel“. Vastavalt Hendrikson & Co poolt koostatud taimkatte inventuurile esineb Kvissentali põik 10 maaüksusel Kvissentali tee 34 kinnistu piiri lähedal looduskaitseeaduse mõistes III kategooria kaitsealune taimeliik- emaputk ühe isendina. Emaputk on ka Natura 2000 loodusdirektiivi II ja IV lisa kaitstavate liikide nimistus olev liik. Planeeringu eskiisjoonis on näidatud kaitsealuste taimede orienteeruv kasvukoht vastavalt Hendrikson & Co poolt koostatud taimkatte inventuurile. Olenevalt taime täpsest asukohast võib planeeringuala täitmis- ja ehitustööde käigus kaitsealuse taimeliigi kasvukoht hävida. Vastavalt Hendrikson & Co poolt antud eksperthinnangule ei ole emaputke kasvukoha säilitamine vältimatult oluline, kuna taim on esindatud vaid ühe isendina.

## **9. EHITISTEVAHELISED KUJAD**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on elamute minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 3.

## **10. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE EELTINGIMUSED**

Planeeritava ala hõlvamise eelduseks on ehitusaluse maa-ala täitmine mineraalse täitepinnasega. Oluline on säilitada ehitustööde ajal ja ka hiljem tegutsevate kuivenduskraavide funktsioneerimine liigvee ärajuhtimiseks senikaua, kuni ei ole välja ehitatud seda asendav torustik koos eelvooluga. Planeeritavate tänavate piires tuleb kogu turbapinnas välja kaevata ja asendada tihendatava täitepinnasega. Tehnovõrkude rajamisega, mis kulgevad tänavaalal, kaasneb samuti olemasoleva pinnase asendamine tihendatava täitepinnasega. Emajõe üleujutustest tingitud negatiivne mõju planeeringu alale on tõkestatud kaitsevalliga, mille funktsiooni täidab planeeringualal jõega paralleelne tänav. Eskiisjoonis on näidatud tänavate orienteeruvad kõrgusarvud. Täpsed maapinna



kõrgusarvud määratakse vertikaalplaneerimisel, juhinduda tuleb planeeritud tänavate kõrgusarvudest. Vertikaalplaneerimisel esitada igal krundil neli kõrgusmärki: maapinna minimaalne ja maksimaalne absoluutkõrgus, hoone  $\pm 0,00$  ning vundeerimissügavus. Enne ehitustegevusega alustamist tuleb koostada ehitustööde organiseerimise projekt, milles peab olema lahendatud territooriumi kuivendamise ja territooriumi läbivate transiitsete kraavide rajamine, juurdepääsuteed, vertikaalplaneerimine, pinnase ladustamise kohad ja muud rajatised. Selles staadiumis peab projektlahendus tagama sajuvete ja pinnasevete vaba äravoolu jõe suunas planeeritavalt alalt ning ei tohi luua tõkestusi vete loomulikule äravoolule naaberkinnistutelt.

## 11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringu eskiislahenduse etapis antakse tehnovõrkude kohta graafiliselt asukohalahendus ja selgitatakse eelvoolu tingimusi. Kuna planeeritav ala külgneb kinnistutega Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34, mille kohta kehtib detailplaneering, siis tehnorajatiste asukoha valikul on arvestatud ka varemkoostatud planeeringuga. Antud planeeringu tehnorajatiste liitumispunktide asukohad võimaldavad rakendada planeeringu objekte töösesse, ilma varem koostatud detailplaneeringu alal tehnovõrke kogu ulatuses välja ehitamata.

### 11.1 Sajuvesi

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala on hoonestamata ja tehnovõrgud puuduvad. Sajuveed imuvad soisesse pinnasesse, liigvesi voolab Emajõkke olemasolevate kuivenduskraavide kaudu.

#### Planeeritud lahendus

Tänavatele rajatakse sajuveekanaliseerimine. Aruküla tee 34 kinnistul tuleb välja ehitada varem planeeritud sajuvee rajatised: suubla jõkke, õlipüüdur, pumpla, torustik kuni liitumiseni käesoleva planeeringu alani.

### 11.2 Olmereovesi

#### Olemasolev olukord

Kanaliseerimisrajatised planeeringu alal puuduvad. Lähim ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Pootsmanni tänaval.

#### Planeeritud lahendus

Tänavatele rajatakse isevooldes kanalisatsioonitorustikud, mille eelvooluks saab olema reoveepumpla. Reoveepumplast pumbatakse reovesi Pootsmanni tänaval asuvasse isevooldesse ühiskanalisatsiooni.

### 11.3 Veevarustus

#### Olemasolev olukord

Majandus-joogiveetorustikud planeeringu alal puuduvad. Lähim ühiskanalisatsioonitorustik paikneb Pootsmanni tänaval.





#### Planeeritud lahendus

Tänavatele rajatakse ühisveevärgitorustikud, mille liitumispunkt saab olema Pootsmanni tänaval. Torustik jääb tööle tupikliinina, seni kuni ehitatakse välja regioonis kavandatud veetorustike süsteem.

### **11.4 Soojavarustus**

#### Olemasolev olukord

Maa-ala on asustamata, seetõttu ka vastavad tehnovõrgud puuduvad. Lähiala soojavarustus on rajatud maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala hoonete soojavarustus tuleks lahendada maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil. Kaugkütte torustike rajamine antud regioonis on majanduslikult ebaotstarbekas. Tänavaalale tuleb välja ehitada maagaasitorustik. Liitumispunkt olemasoleva gaasivõrguga on võimalik Pootsmanni tänaval.

### **11.5 Elektrivarustus**

#### Olemasolev olukord

Elektrivõrgud planeeringualal puuduvad.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala elektrivarustus tuleb välja arendada olemasolevasse elamurajooni kavandatud trafoalajaama baasil. Tänavaalale rajatakse kaabelliinid, jaotuskapid ja kinnistutega liitumiskilbid.

### **11.6 Sidevarustus**

#### Olemasolev olukord

Planeeringualal sidevõrk puudub.

#### Planeeritud lahendus

Tänavaalale tuleb välja ehitada sidekanalisatsiooni süsteem.

### **11.7 Tänavavalgustus**

#### Planeeritud lahendus

Planeeringualale rajatav tänavavalgustus peab vastama tee-ehituse normidele EVS 843:2003 Linnatänavad, et tagada kergliiklustee ja sõidutee vajalik valgustatavus. Sõidutee ala valgustamiseks tuleks kasutada metallmastidele monteeritud konsoolvalgusteid. Kergliiklusteede valgustamiseks on planeeritud pargivalgustid. Sõiduteest ülekäiguradadele tuleb valgustid paigaldada mõlemale poole sõiduteed.

Välisvalgustuse energiatarve tuleb lahendada rajatava madalpinge jaotusvõrgu baasil. Liitumiskilbid on otstarbekas monteerida alajaamade lähedusse. Välisvalgustuse juhtimissüsteem lahendada põhiprojekti staadiumis lähtuvalt linna välisvalgustuse juhtimise kontseptsioonist



### 11.8 Tehnovõrkude osa kokkuvõte

Kavandatud tehnovõrkude rajamine eeldab liitumispunktides vajaliku energiavaru olemasolu. Põhjalik tehnovõrkude lahendus esitatakse edasise planeerimise käigus.

## 12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Pakendite võimalikud kogumispunktid piirkonnas on kavandatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga ning on näidatud joonisel 1. Konteinerid olmeprügi kogumiseks on ette nähtud paigutada igale krundile. Konteinerite asukoht määratakse hoone projektiga. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

## 13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeringuga määratud põhilised arhitektuurinõuded ja -näitajad ehitistele on toodud põhikaardil tabelina. Miljöögrupid ja nende arhitektuurinõuded on määratud lähtudes Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga määratud miljöögruppide ja nende arhitektuurinõuetest.

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud võimalus ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete muutmiseks hoonestuskavaga, sellisel juhul tuleb käsitleda planeeritavat elamuala ühe miljöögrupina, mille arhitektuurinõudeid on hoonestuskavaga muuta lubatud. Arhitektuurinõudeid muutva hoonestuskava koostamine on lubatud vaid sel juhul kui planeeringualale ei ole veel ehitatud. Hoonestuskavaga ei kuulu muutmisele krundi ehitusõigus. Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnavalitsuse linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

### **Üldised, kogu planeeringualal kehtivad arhitektuurinõuded.**

Rõdud ja varikatused võivad ulatuda üle ehitusala piiri tingimusel, et need ei takista sõidukite ja jalakäijate liiklust ja ei varja nähtavust. Rõdude ja varikatuste osas on soositud konsoolsed lahendused. Hoonete lõuna- ja jõepoolsetele külgedele on soovitatav kavandada avarad rõdud.

Kaldkatustes asuvate uukide laius ei tohi ületada 1/3 selle fassaadi laiusest kuhu ta avaneb. Uuk ei tohi viiluga otsaseinale olla lähemal kui kaks meetrit. Lubatud on kuni üks uuk mõlemal hoone küljel.

Välisviimistlus: kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Eelistatud on naturaalsed materjalid (kivi, puit, klaas, betoon, krohv jt). Puitmaterjalide puhul on soositud erinevad lahendused: puitsindlid ning -laastud, fassaadivineer, laudvooder jms.

Keelatud välisviimistlusmaterjalid: algseid matkivad materjalid, klombitud kivi ja ristpalk.

Katusekatte materjalid: soositud on savikivi, valtsplekk, puitmaterjalid, lubatud on ka rullmaterjalid.

Keelatud katusekatted: algseid matkivad materjalid, nt kiviprofiil.

### **Kruntide piirded**

Kuritoennetuse abinõude raames näha ette elamumaa kruntidele piirete ja juurdepääsudele suletavate väravate rajamine.



Piirete kõrgus on kruntide tänavapoolses piiril minimaalselt 0,9 m ja maksimaalselt 1,2 m ja kruntide sisepiiretel maksimaalselt 1,5 m. Hekkide suurim lubatav kasvukõrgus on piirdeaedade rajamise korral kruntide tänava-äärses küljes 1,5 m ja kruntide sisepiiridel 1,8 m. Piirded peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Piirdeaedadena on lubatud kasutada ažuurset puitlippaeda (soovitavalt vertikaalne lippaed), võrkaeda ja metall-profiilidest võreaeda. Võrkaia rajamisel peab aia tänavapoolne osa olema rajatud jäika tüüpi võrgust (nt tsingitud keevisvõrk). Kruntide tänavapoolse külje piiritlemiseks tohib võrkaeda kasutada ainult kombineerituna koos hekiga. Väravakonstruktsioonide puhul peavad pöördväravad avanema krundi suunas ja ei tohi avaneda tänava poole kuna takistavad seal liiklemist. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire. Tõkkepuude paigaldamine on planeeringualal keelatud.

#### 14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on erakrunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Juurdepääsude rajamise ja kasutamise osas läbi Kvissentali põik 10 kinnistu sõlmitakse erikokkulepe piirkonna arendajate vahel.

#### 15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamupiirkonda planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus;
- elamurajooni juurdepääsude optimaalsus;
- krundile sissepääsu piiramine (üks peasissepääs);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

#### 16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Enne ehitustööde algust on ette nähtud koostada kogu planeeringuala kohta ehitustööde organiseerimise projekt, mis sisaldab lahendust vertikaalplaneerimise, tõkkedrenaaži, kuivenduskraavide ja pinnase ladustamiskohtade ning juurdepääsude ja järjekordade kohta. Ehitustööde organiseerimise projekti mahus tuleb käsitleda ka planeeringuala kontaktvööndi seisundit, kirjeldada planeeritavat ala ümbritseva piirkonna muutumist või seisundi jäävust eeltööde läbiviimise ajal ja pärast eeltööde lõppemist ning kavandada vastavate meetmete kasutamine.

Ehituseelsete tööde teostamise eelduseks on juurdepääsu rajamine Kvissentali või Aruküla teelt, mis peab tagama ka raskeveokite juurdepääsu planeeritavale alale; välja tuleb ehitada



kuivendussüsteem (tõkkedrenaaž ja kraavid täies mahus vastaval ehitustööde organiseerimise projektis toodule).

Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehituskruundi moodustamise eelduseks on Pos 1 katastriüksuste moodustamine. Kruntimine on lubatud teostada pärast ehitustööde organiseerimise projekti kooskõlastamist Tartu Linnavalitsuses. Avalikult kasutatavad tänavad ehitatakse välja arendaja kulul ning võõrandatakse peale väljaehitamist Tartu linnale. Enne hoone ehitusloa väljastamist peab olema välja ehitatud vastava hoone teenindamiseks vajalik infrastruktuur.

Üksikelamu maa kruntidele juurdepääsude, krundi piiresse jäävate parkimisalade, haljastuse, tarade jms ehitamise kohustus on kruntide valdajatel. Koos hoone arhitektuurse projektiga on soovitatav teha õueala kujundusprojekt.