

ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ
Registri nr 10322578

Töö nr. 0712

**Tartu linn, Madruse tn 13
(endine Kvissentali tee 19a)
krundi detailplaneering**

Detailplaneeringu koostamise algataja on Tartu Linnavolikogu

Huvitatud isikud: Sijan-Si Sool
tel. 555 26426
allikas1@gmail.com

Kim Allikas
kim.allikas@gmail.com

Projekteerija: Arhitektuuribüroo 4A OÜ
Ropka tee 19-3, 51013 Tartu

arhitekt Vadim Tšentropov (+372 56 231 137)

arhitekt Marti Soosalu (+34 661 753 141)

Tartus, veebruar 2019.a.

SISUKORD

	SISSEJUHATUS	
1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2	Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5	Planeeringualale ulatuvad kitsendused.....	5
	PLANEERIMISE LAHENDUS	
1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
2	Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus. Põhilised arhitektuurinõuded	6
3	Ehitistevahelised kujad.....	7
4	Parkimine ja liikluskorraldus. Lume ladustamine.....	7
5	Haljastuse ning heakorra põhimõtted.....	7
6	Tehnovõrgud	8
6.1	Elektrivarustus. Tänavavalgustus.....	8
6.2	Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	8
6.3	Kanaliseerimine. Sademetevesi.....	9
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.....	10
8	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
9	Planeeringu elluviimise võimalused	11
10	Kooskõlastuste kokkuvõte	12

JOONISED (esitatud eraldi failidena)

1.	Situatsiooniskeem	joonis DP – 01	M 1:10 000
2.	Olemasolev olukord	joonis DP – 02	M 1:1 000
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	joonis DP – 03	M 1:2 000
4.	Põhijoonis	joonis DP – 04	M 1:1 000
5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	joonis DP – 05	M 1:1000
6.	Planeeringuala tehnovõrkude asendiplaan	joonis DP - 06	M 1:500
7.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	joonis DP – 07	

SISSEJUHATUS

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise jooksul on planeeringuala katastriüksuse aadress muutunud - Tartu Linnavalitsuse 12. detsembri 2017 korraldusega nr 1297 otsustati muuta Kvissentali tee 19a katastriüksuse (katastritunnus 79514:036:0021) aadressi ja määrata uueks aadressiks Tartu linn, Madruse tn 13.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Madruse tn 13 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. Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu ümbersõidu eelprojekt nr TPY190, AS Teede Tehnokeskus.
4. Jõhvi – Tartu – Valga maantee, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tänava ringristmiku ja Astelpaju tänava tööprojekt nr 322/13, E. Jahhu Projektbüroo.
5. Kvissentali tee 19a geodeetiline alusplaan. Tartu Maakorralduse OÜ töö nr. KE-7286, kuupäev: 17.06.2013. Koordinaadid L-EST 97 süsteemis. Kõrgused BK77 süsteemis.

2 Planeeritava ala skemaatiline asukoht



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

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

Planeeritav ala asub Tartu linnas linnaosas ning hõlmab Madruse tn 13 krundi ja lähiümbrust.

Madruse tn 13 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 Devonlaegsete 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 Müttä ja Mällo kinnistud. Krundi läänepiir

kulgeb paralleelselt Emajõeaga, 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 Madruse tn 11 (79514:036:0072);

läänes ja edelas kahes piirilõigis Madruse tänav T13 (79514:036:0083) ja Madruse tänav T3 (79514:036:0059) transpordimaa kinnistud.

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2001) kohaselt on Emajõe äärealad määratud roheline 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 lähiumbruses 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 ja Madruse tänavalt. Planeeringuga kavandatakse lisaks kruntidevahelistele tänavatele juurdepääsutee läbi kruntide Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 11 ning realiseeritakse Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ringristmik (E. Jahhu Projektibüroo töö nr 322/13).

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 kinnistut oleks välistatud mootorsõidukitega sõitmine ning pinnase ja muude ehitusmaterjalide ladustamine.

Seoses Maanteeameti poolt tellitud Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga on päevakorda kerkinud olulise kitsendusena planeeringuala paiknemine riigimaantee tee- kaitsevööndis, mis on 50 m riigitee katte servast. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest

võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik, vastavalt EhS § 24 lg 2.

PLANEERIMISE LAHENDUS

1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

Detailplaneeringuga kavandatav 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), 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.

Kavandatud kruntide suurus ja ehitusõigused on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel 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. Hooned on soovitav 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 miljootsoonidena, 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 Madruse tänavalt (endiselt Kvissentali teelt), lisaks on kavandatud elamukruntide vahelt teine perspektiivne tee/tänav üle Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17, mida mööda on planeeritud suurem täitepinnase vedu. Kavandatud on krundisisene tänavavõrk, kus tänavamaa laiuseks on arvestatud 13,0 m, millest 6,0 m jääb sõidutee alla.

Kavandatud transpordimaa krunt on planeeritud määrata avalikult kasutatavaks teeks. Parkimine on ette nähtud krundisiselt. 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 kehtivale elamute parkimisnormatiivile. Parkimiskoha täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga. Planeeringuga realiseeritakse Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tee ringristmik (E. Jahhu Projektibüroo töö nr 322/13).

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 kakkjaid leetunud muldi (LPg), on ehitusaladel normaalse kuivendusrežiimi tagamiseks planeeritud pinnase ulatuslik täide. Põhijoonisele on märgitud ka kinniaetavad kraavid.

6. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on koostatud joonisel DP-06. Joonisel on näidatud ka väljaspool planeeringu ala kavandatavad tehnovõrgud, mis on vajalikud rajada liitumiseks olemasolevate tehnovõrkudega. Joonisel on lahendatud tehnovõrkude asendiplaanilised põhimõtted, mille asukohad võivad täpsustuda projekteerimise järgnevates staadiumides.

6.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeeringu aluseks on ELEKTRILEVI OÜ TARTU REGIOONI poolt väljastatud tehnilised tingimused nr.209751 29.04.2013 a. Elektrivarustuse kavandamisel planeeritakse pos.54 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 kaablitena. Kaabelliinid monteerida kergliiklusteede alale. Olemasolevad m/p kaablid, mis on rajatud Madruse tn 16//18//20 ja Madruse tn 22 toiteks jäävad sõidutee alale. Põhiprojektiga tuleks näha ette nende ümber tõstmine kergliiklustee alale. Kinnistute piirile tuleb monteerida liitumiskilbid. Tarbijatena on planeeritud 50 elamut, 2 pumplat ja tänavavalgustus.

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 ja kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehniliste tingimustega 23.05.2013 INF/654 ning standardiga EVS 812-6:2012-A12013 Ehitise tuleohutus, osa 6: Tuletõrje veevarustus. Samuti on arvestatud planeeringu alaga külgnevate kinnistustega. Ühisveevärgiga liitumispunkt asub väljaspool planeeritu ala - 250 m kaugusel. Olemasolevast veetorustikust De160 tuleb rajada uus veetorustik De110 piki Madruse tn. T1 ja T3 planeeringualani. Planeeringualal tuleb veetorustik ringistada. Veetorustik on planeeritud sõidutee alale. Kinnistute ühendustorustiku asukohad on asendiplaanil näidatud tinglikult, mis tuleb põhiprojekti staadiumis täpsustada. Madruse tn. T1 ja T3 tänavavalgustusil asuv olemasolev veetorustik De 63 tuleb pärast uue torustiku välja ehitamist likvideerida ning selle toitel olevad majajühendused ja Lootsi tänavavalgustus ühendada uue De110 veetorustikuga.

Tuletõrje veevarustus

Vajalik minimaalne kustutusvee hulk on 10 l/sek. Planeeringuala ühisveevärgi torustik on planeeritud ringvõrguna DN100. Torustik tuleb siibritega seksioneerida 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

Olmereovesi

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 abs.kõrgus 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 abs.kõrgus pumplasse on 30.66. Planeeringuala iseoolseks kanaliseerimiseks on vajalik pumplasse sissevoolu abs.kõrguseks 28.80.

Sademevesi

Planeeringuala kõvakattega ala sajuveed kogutakse restkaevude abil ja juhitakse torustike vahendusel läbi I klassi õlipüüduuri Emajõkke, murukattega alade sademeveed tuleb vertikaalplaneerimise lahendusega hajutada ja imbutada pinnasesse. **Emajõe kõrgseisu ajal ja valingvihmade tingimustes on üleujutuste vältimiseks ette nähtud rajatis sademevete ajutiseks ülepumpamiseks.** Kinnistut läbivate olemasolevate kuivenduskraavide veed tuleb suunata rajatavasse sajuveesüsteemi. Torustike dimensioneerimisel tuleks arvestada ka perspektiivsete valgalade liitumisega, mis jäävad kinnistust ülesvoolu.

Kinnistute vertikaalplaneerimise lahendused peavad vältima sajuvee suunamist naaberkinnistule. Pinnasesse imbutatav sajuvesi ei tohi olla saastunud.

Sademevee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

6.4. Sidevarustus

Planeeritud sidevõrgu lahenduse on kooskõlastanud AS EESTI TELEKOM - nr.23776861. 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 Madruse tn 16//18//20 ja Madruse tn 22 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 lahendatud maagaasi baasil. Planeeringu maagaasi välisvõrgu lahenduse on kooskõlastanud AS Varmata 17.05.2018. Planeeringualale tuleb rajada madalsurve jaotustorustik ja gaasiregulaatorsõlm. Hoonete soojavarustuse lahendustes võib kasutada ka teisi keskkonda mittaastavad energiaallikad. Tahkekütuse kasutamine hoonete kütmiseks tiheasusega aladel ei ole lubatud. 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.

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.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine kruntidel.

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.

Müratõke

Planeeringuala paiknemine täies ulatuses tiheda liiklusega projekteeritud Jõhvi-Tartu-Valga maantee (AS Teede Tehnokeskus, projekti nr TPY190) kaitsevööndis sunnib tähelepanu pöörama teeäärsete elamute müra- ja õhukaitsele. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud perspektiivse Tartu põhjapoolse ümbersõidu liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud täiendavate leevendusmeetmete rakendamiseks.

Vähendamaks 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 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 soovitav 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. naabusvalvet.

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 elluviimise võimalused

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste, sh riigitee ristumiskoha, (E. Jahhu Projektibüroo OÜ töö nr 322/13) väljaehitamiseks.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisisatsiooni (edaspidi: *Rajatised*) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud kinnistu igakordne omanik (edaspidi: *Arendaja*) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike *Rajatiste* väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringu sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. *Rajatiste* väljaehitamine on 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.

Hoonetele ehitusloa väljastamise eeldused on:

- Planeering on realiseeritud punktide 1-6 osas.
- Ehitusloa võib anda enne *Rajatiste* väljaehitamist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:
- planeering on realiseeritud punktide 1-4 osas;

- 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.
- olemas on *Rajatiste* ehitusprojekt ja ehitusluba;
- 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 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 planeeritud krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele. Juhul, kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik selle koheselt hüvitama.

10. Kooskõlastuste kokkuvõte

KOOSKÕLASTAJA	KOOSKÕLASTUSE NR. JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUSED	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
AS Tartu Veevärk Peeter Pindma, arendusjuht	nr.201 - 01.04.2015	AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD.	Joonis „Kaart 4-2“
Elektrilevi OÜ. Eduard Okunev	nr. 0647464918 14.01.2015	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSEL- vt. lisalehel	Allkirjastatud digitaalselt
AS Eesti Telekom. Aleks Kask	nr. 23776861 05.02.2015	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSEL- vt. lisalehel	Allkirjastatud digitaalselt
AS Varmata. Priit Kroon	17/05/2018	KOOSKÕLASTAN	Joonis „Kaart 4-2“
Kvissentali tee 13 omanik. Marju Truus	09.12.2015	MÜRATÕKKEGA JA TÄNAVAGA NÕUS	Joonis DP-03
Kvissentali tee 11 omanik. Marju Truus	03.12.2015	KOOSKÕLASTATUD	Joonis DP-03
Kvissentali tee 15 omanik. OÜ Kalviter. Kalvi Liivamets	03.12.2015	KOOSKÕLASTATUD	Joonis DP-03
Keskkonnaamet. Ena Poltimäe	nr 6-2/18-7709-2 29.05.2018		Allkirjastatud digitaalselt
Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo. Margo Lempu	K-ML/21		Allkirjastatud digitaalselt
Tartu Vallavalitsus. Egle Nõmmoja	nr 7-6/1466-2 20.06.2018		Allkirjastatud digitaalselt
Maanteeamet, detailplaneeringu kooskõlastamine. Marten Leiten	nr. 15-2/18-24924-4 05.09.2018		Allkirjastatud digitaalselt

Seletuskirja koostas: Vadim Tšentropov
volitatud arhitekt VII tase