



Karin Raid
Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 10.12.2018
Meie 18.01.2019 nr 9-3.2/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering algatati 09.12.2008. a.

01.07.2015. a jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuli enne 01.07.2015. a algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule viia hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Käesolevaks ajaks ei ole huvitatud isik allkirjastanud meie osakonnast 26.04.2018. a edastatud kokkulepet nr 21.3-5/2586 avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks.

Juhul kui Te ei nõustu kokkuleppe tingimustega, tuleb eelnevat arvestades alustada planeeringu menetluse lõpetamist.

Kokkuleppe allkirjastamise korral palume osakonnale esitada korrigeeritud planeering, milles on arvestatud planeerimise põhimõtteid, kehtivaid ülemdokumente ja õigusakte, ning arvestada alljärgnevaga:

1. Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada vajadusega tagada Tartu linna üldplaneeringu kohane haljastuse ja parkimislahendus ning hoone otstarbest tulenev vajalik liikluskorraldus. Detailplaneeringus on arvestatud ühekorruseliste hoonete parkimisvajadusega, kuid hooned on planeeritud kõrgemad (ligikaudu 15 m, üldplaneering lubab kuni kolm korrust). Parkimisarvutusel on arvestatud Pos-de 6, 7 ja 9 lahenduse leidmisel hoone liiki "tööstusettevõtte ja ladu", mis ei sobi lubatud krundi kasutamise sihtotstarbe ega ehitise lubatud otstarbega. Ärisid teenindavate sõidukite liikumisega arvestatud ei ole. Kõrghaljastuse nõue 10% krundi pinnast ei ole tagatud.
2. Planeeringus tuleb määrata planeeritud maapinna absoluutkõrgus ja hoone sidumine maapinnaga (absoluutkõrguste vahemik). Arvestada hoone kõrguse määramisel, et elamu ja büroohoone korruse kõrgus on 3,2 m ning kaubandushoone korruse kõrgus 4 m. Määrata ka Pos 5 lubatud suurim absoluutkõrgus arväärtusena.
3. Pos-de 1 - 4 hoonestusalade määramisel tuleb arvestada ümbruses väljakujunenud situatsiooniga (planeeritud kohustuslikud ehitusjooned on 7,5 - 8 m kaugusel krundipiirist). Krundipiiri ja planeeritud hoone vaheline 5 m ei ole piisav sõiduki manööverdamiseks krundil.
4. Ärikrundidel tuleb kajastada äri teenindavate veoautode liiklemine, näidata pöörderaadiused ja kaubalaadimise võimalikud alad ning planeerida parkimiskohad ka paarile järelkäruga sõidukile.
5. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Parklad tuleb liigendada haljastusega (ka Pos-d 5 ja 7). Näidata joonisel ja sätestada seletuskirjas kohustus.
6. Lubada piirete kavandamist ka Pos-de 6 ja 7 eraldamiseks Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 17a ja Pille kinnistutest. Olemasolevad piirded märkida likvideeritavateks.
7. Planeerida korrapärased ristmikud. Pos 5 juurdepääs planeerida kohakuti Kvissentali põik tänavaga. Pos-de 5 ja 9 juurdepääsud planeerida kohakuti. Planeerida Pos-de 6 ja 9 juurdepääsud kohakuti või ringristmikuna kolme krundi liiklusele.
8. Pos 10 on planeeritud liiga kitsas, et mahutada tehnovõrgud ja puud, side on planeeritud sõidutee alla ja tänavavalgustuse mastid keset kõnniteed - korrigeerida. Planeerida ka Pos 5 poole kõnnitee. Kavandada piisav ruum tänavahooldusmasinate ümberpööramiseks ning talviseks lume ladustamiseks.

9. Planeerida kõikidel kruntidel jalakäijate liikumine ja siduda need liikumisteed.
10. Tehnovõrkude planeerimisel arvestada vajalike kujadega. Elektrivõrgu kaitsevööndisse ei ole lubatud teisi kommunikatsioone planeerida, korrigeerida tänavavalgustuse kaabelliini osas. Tagada kõrghaljastuse jaoks vajalik ruum (tehnovõrgud ja planeeritud haljastus on konfliktis). Tehnovõrkude ja põhijoonis ei ühti haljastuse osas (Pos-de 5 ja 6 vaheline haljastus). Mitte planeerida diagonaalseid tehnovõrkude ühendusi (Pos 7). Mitte planeerida madalpinge kaabelliini krundipiirile (Pos 9). Tähistada joonisel Pos 5 toiteliin.
11. Planeerida kruntide välialade valgustus.
12. Liitumiskilbid asuvad parkimiskohtadel, üks olemasolev elektrikilp asub keset juurdepääsuteed koos valgustusmastiga. Parandada.
13. Pos 9 parkla ei tohi ulatuda lahtikrunditavale osale (Pos 12).
14. Pos 11 ristlõige planeerida 2 (kõnnitee) + 1,5 (haljastus) + 6 (sõidutee) + 3,5 (kergliiklus) m. Sidekaabel planeerida kõnnitee alla. Kavandada piisav ruum tänavahooldusmasinate ümberpööramiseks.
15. Soojavarustuse osas kaaluda liitumist kaugküttega. ASil Tartu Keskkatlamaja on kavas kaugküttetorustiku rajamine lähipiirkonda.
16. Kvissentali teel Pos 5 juures planeerida gaasitorustik olemasoleva gaasitorustiku asukohta ja selle pikendusele Aruküla tee suunas. Olemasoleval Kvissentali tee 1 kinnistul on gaasiliitumine koos GRKga - näidata selle likvideerimine või kasutamine edasi. Kui on b-kategooria, siis on vaja GRKd - see on maapealne rajatis ja peab asuma kinnistul, mida teenindab.
17. Veevärgi tingimuste tekstiosa on kantud detailplaneeringu seletuskirja, ilma et konkreetseid lahendused paistaksid tehnovõrkude joonistelt ja linnaehituslike seoste plaanilt (pumpla, Lootsi tnäna eesvool, torustik Aruküla teel, kraavide puhastamise vajadus, ühtlustus- ja puhastusseadmed kinnistutel). Täiendada planeeringut.
18. Planeeringualal ja selle teenindamiseks vajalikud olemasolevad ja säilivad kraavid tuleb teha paremini nähtavaks. Likvideeritavad kraavid märkida likvideeritavateks. Kirjeldada, mis juhtub Kvissentali tee ääres kraaviga. Sademeveekanaliseerimise põhimõtteline liitumine näidata kõigile kruntidele. Planeeritud sademeveekanaliseerimine läbib geodeetilise punkti kaitsevööndit. Parandada.
19. Maakasutuse joonise peal tuleb näidata ka kitsendused kruntidel (nt kraavist tulenev).
20. Eemaldada vananenud viited, loendusandmed ja järeldused peatükist 5.4. Viidata tööle "Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tänava ringristmiku ja Astelpaju tänava tööprojekt nr 322/13", E. Jahhu Projektbüroo.
21. Linnaehituslike seoste joonisele kanda naabruses planeeritud lahendused (hoonestusalad, teed), lisada ka Madruse tn 13 krundi detailplaneeringuga kavandatav ühendustee.
22. Planeeringuala jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse. Maanteeamet on selgitanud, et ei võta ette meetmeid õhusaaste, müra ja vibratsiooni vähendamiseks. Planeeringu seletuskirjas tuleks käsitleda riigimaanteest lähtuvaid mõjutusi (müra, saaste, vibratsioon) ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed.
23. Planeeringu elluviimisepeatükis tuleb sätestada, et planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (ka ringristmik ja Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitaja on Kvissentali tee 15 krundi igakordne omanik. Nimetatud rajatiste väljaehitamine on Pos-de 6, 7 ja 9 ehitusõiguse realiseerimise eeldus.
24. Planeering esitada uues kõrgussüsteemis EH2000. Geodeetilise alusplaani kõrgused ja planeeritavad kõrgused tuleb ümber arvutada kõrgussüsteemist BK77 kõrgussüsteemi EH2000.
25. Lisada geoalusele "Vahi alevik Jõhvi ja Jõgeva mnt ristmiku tänavavalgustuse ristmiku liitumise teostusmõõdistus" (MTR Halduse OÜ, töö nr T171-16). Lisada teostusmõõdistuse viide geoaluse viitele.
26. Vaadata üle ja korrigeerida krundipiirid Aruküla tee - Kvissentali tee ja Pos 9 nurgas.
27. Selgitada joonise legendis kõik joonisel kasutatud leppemärgid. Joonis 2: Legendis puudu, joonisel olemas: linnapiir, juurdepääs krundile, tuletõrjehüdrant. Jooniselt puudu, legendis olemas: jalakäijate liikumissuunad, sõidusuunad, planeeritud juurdepääs planeeringualale sõidukitega. Planeeritud hoonestusala ja kontaktvööndis paikneva planeeringuala piiri

leppemärgid legendis ja joonisel ei klapi. Ainult joonisel 2 on planeeringuala piir sinise joonega, ülejäänutel punasega. Samad nähtused võiks kõigil joonistel olla läbivalt sama kujutusviisiga. Joonis 3: omavalitsuse halduspiir jooniselt puudu, aga legendis on välja toodud. Kvissentali tee ääres tee kaitsevööndit mitte näidata.

28. Joonisel viia kõik elemendid samalt suurendamise tasemelt loetavaks (ka lõiked).

29. Esitada ka CAD-formaadis joonised.

Planeeringu korrigeerimise järgselt tuleb tervikmaterjal üle kontrollida ja alles seejärel esitada osakonnale läbivaatamiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee