

Aruküla tee 8 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering

Seotud kultuurimälestis:
Tartu Baptisti kalmistu (mälestise reg nr 4313)



Töö nr: 1642DP3

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Tartu linn

Huvitatud isik, Aruküla tee 8 krundi omanik: Nordecon AS, esindaja Toomas Rell

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	7
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.7. Tehnovõrgud.....	9
2.7.1. Üldosa	9
2.7.2. Veevarustus	9
2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	10
2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.7.5. Soojarustus	10
2.7.6. Gaasivarustus	10
2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
2.8. Kujad	11
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	11
2.11. Servituutide seadmise ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus	12
2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	12
2.13. Planeeringu elluviimine	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud

Joonis 6. Planeeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krundi Aruküla tee 8 ning sellega piirneva Aruküla tee T1 tänavakrundi osa. Planeeringuala suurus on u 2,85 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu linnavolikogu 30. juuni 2016. a otsus nr 365 „Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Metricus (litsents nr 758 MA) poolt 2016. a juulis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 16G7517).

Planeeringualaga piirneb ajaloomälestis Tartu Baptisti kalmistu, mälestise reg nr 4313. Planeeringualale ulatub kinnismälestise kaitsevöönd (50 m mälestise välispiirist). Planeeringu koostamisel on arvestatud AB Artes Terrae koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu koostamiseks”, töö nr 1642ET3.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Aruküla tee 8 krunt pindalaga 22 715 m² asub Ülejõe linnaosas, piirnedes Aruküla tee T1 transpordimaa krundiga, Tartu Baptisti kalmistuga (ajaloomälestis reg-nr 4313), reformimata riigimaaga, Aruküla tee 30 sihtotstarbeta maaga ja Aruküla tee 10 elamukrundiga. Käesoleval ajal on Aruküla tee 8 krunt maakasutuselt sihtotstarbeta maa, ala on hoonestamata. Krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

Sõidukite juurdepääsu planeeringualale rajatud ei ole. Kergliikluse juurdepääs planeeringualale on Aruküla teelt ning pinnasteelt, mis kulgeb lõuna suunast alates Ujula tänavast läbi planeeringuala kuni Aruküla teeni (kirjeldus on 2016. a augusti kuu seisuga, on teada, et lähiajal hakatakse ehitama uut kergliiklusteed).

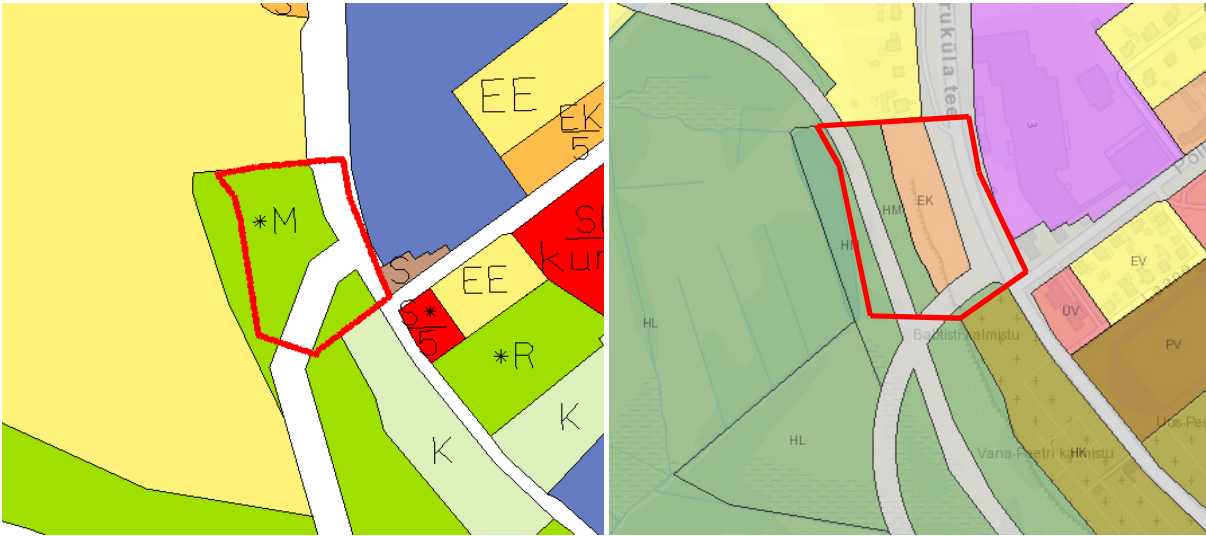
Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas asuva Emajõe poole, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 18 m. Krundi katab haljasala peamiselt isetekkelise kõrghaljastuse ning põõsastega, leidub ka viljapuid.

Planeeritaval alal asuvad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Aruküla tee 8 krundi juhtfunktsioon üldkasutatavate haljasalade maa, krundi läbib ka Ujula tänav pikendusena kavandatud liiklusmaa. Koostatavas Tartu linna uues üldplaneeringus on Aruküla tee 8 krundi Aruküla tee poolne osa kavandatud korruselamumaa juhtfunktsiooniga, sellest lääne suunda jääv osa parkmetsa maa-ala ning tänav maa-ala juhtfunktsiooniga. Tänav maa ala on ette nähtud ka

krundi lõunaserva vastu kalmistu piiri. Planeeringuga kavandatakse muudab kehtivat Tartu linna üldplaneeringut, kuid on kooskõlas koostatava uue üldplaneeringuga.



Skeem 1. Planeeringuala piirkonna maakasutus kehtivas Tartu linna üldplaneeringus (planeeringuala on tähistatud punase piiriga).

Skeem 2. Planeeringuala piirkonna maakasutus koostatavas (seisuga august 2016) uues Tartu linna üldplaneeringus (planeeringuala on tähistatud punase piiriga).

Läbi Aruküla tee 8 krundi on vastavalt Tinter Projekt OÜ koostatud projektile nr 46-15-TP „Aruküla tee ja kesklinna vaheline kergtee“ kavandanud kesklinn - Aruküla tee kergliiklustee rajamine, mille tulemusel valmib 2,5 km pikkune kergliiklustee, mis ühendab Tartu kesklinna, Ülejõe linnaosa ja Kvissentali linnaosa Tartu valla piirilt algava Tartu - Lätte suunalise kergliiklusteega.

Planeeritav ala asub magistraaltänavana Aruküla tee ääres, mis kuulub riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi - Tartu - Valga koosseisu. Planeeritava ala kaguküljel Aruküla tee ääres asuvad bussipeatused. Aruküla tee ääres asub ligikaudu planeeringuala keskosast lõuna suunas jalgtee ning põhja suunas jalgratta- ja jalgtee. Planeeringuala põhjaosa juures jaguneb Aruküla tee kaheks: põhimaantee koosseisus olev magistraalliiklusega teest eraldub väikeelamutele juurdepääsuks olev kogujatee. Nimetatud kogujatee teenindab kahte ridaelamut ja seitsmel katastriüksusel olevaid ühepereelamuid – kokku vähemalt 19 leibkonda. Planeeringuga kavandatakse lisab kuni 30 leibkonda, mille kohaselt suureneb liikluskoormus 2,5 korda. Arvestades teed kasutavate leibkondade koguarvu (kuni 49 leibkonda planeeringu rakendumisel), ei ole vajalik lisa pöörderadade tegemine. Planeeritavad lisanduvad korterid liiklusolukorda ei halvenda, kuna Aruküla tee 8 krundilt välja sõitjad annavad planeeringuala põhjaküljele jäävale teele välja sõites teed teel liiklejatele. Seoses korterelamute ehitamisega tekib planeeritaval korterelamumaa krundil krundi kohta minimaalselt ühe auto ning kolme jalgratta parkimiskoha rajamise vajadus. Parkimine lahendatakse krundi siseselt lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Kesklinn - Aruküla tee kergliiklustee rajamise korral on planeeritavale korterelamumaa krundile väga hea jalgrattaga ligipääs.

Planeeringualaga piirnevatest kruntidest on põhja pool asuvad elamumaa krundid hoonestatud ühepereelamutega. Aruküla tee vastaspool asub tootmishoonete kompleks (Salvest AS). Planeeringualaga samal tänavapool asuvad hooned on ühtsel ehitusjoonel sõiduteest kaugemal varjudes kohati kõrghaljastuse taha. Tootmishoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt plekki ja krohvi, piirkonna elamutel krohvi, laudist ning silikaattellist.

Planeeringuala piirneb kagu poolt kinnismälestisega Tartu Baptisti kalmistu (ajaloomälestis reg-nr 4313), planeeringualale ulatub mälestise kaitsevöönd (50 m mälestise piirist). Mälestise osad planeeringualale ei ulatu. Kuna planeeringuala on osaliselt võsastunud, on mälestise vaadeldavus planeeringuala poolt osaliselt piiratud, mistõttu vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb planeeringualalt mälestise kaitsevööndist mälestise vaadeldavuse parandamiseks eemaldada ebasobiv isetekkeline puistu ning vanad kehvas seisukorras olevad puud. Tartu Baptisti kalmistu planeeringuala poolsel krundipiiril asuv puitlipaep on osaliselt lagunenu, vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb edasisel projekteerimisel võimalusel ette näha piirdeaia korrastamine. Planeeringualale ehitamisel ei tohi kahjustada kalmistu alal (st väljaspool planeeringuala) kasvavaid puid, v.a kavandatud kõnnitee kasutatavuse tagamiseks vajadusel planeeringualale ulatuvate okste eemaldamine.

Planeeringuala lähinaabruses alast läänes asub looduslik ala, millel on kaitsealuste liikide püsielupaik.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

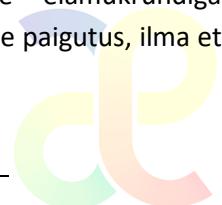
Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse joonist kooskõlas koostatava uue üldplaneeringuga vastavalt skeemidele 1 ja 2 (vt lk 6) – detailplaneeringuga soovitakse koostatava avaliku tutvustuse läbinud üldplaneeringu eskiislahenduse kohast maakasutust hakata ellu viima kiiremini, kui on selleks üldplaneeringu menetlemisele kuluv aeg.

Planeeringuala on hetkel kasutuseta ning enamjaolt hooldamata ala, asudes seejuures väga hästi ligipääsetavas asukohas ja kesklinnale suhteliselt lähedal (u 2 km Raekoja platsist). Planeeringualast lõunas asuv kalmistu ja idas asuv tootmishoonete kompleks ei oma eeldatavalt kavandatavatele elamutele negatiivset mõju. Kuna vahetult planeeringualast põhja suunas asuvad elamud ning lõuna suunas kalmistu, ei ole nt tootmismaa rajamine planeeritavale alale sobiv, kuna sellest tulevad heli, lõhna ja muud võimalikud häiringud on eeldatavalt suuremad, kui elamumaalt tulenevad häiringud. Tartu linnas on elamupindade osas suurim nõudlus korterite ostmiseks. Eeltoodud põhjustel on Aruküla tee 8 krundi idapoolne osa, mis asub Aruküla tee tänavamaa ääres, sobiv kasutusele võtta elamumaana.

Planeeringuala läänepoolne osa on madalal reljeefil asuv liigniiske ala, mis on otstarbekas jätta haljasalaks. Tänavamaa planeerimine planeeringuala lõuna ja lääneosas on vajalik Tartu linna kavandatava transpordiskeemi elluviimiseks. Eeskätt on see vajalik kogu linna ning linnast väljuvaid põhisuundi katva jalgrattateede ja -radade võrgustiku loomiseks ning Kvissentali piirkonna paremaks sidumiseks.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Aruküla tee 8 krunt jagada kaheks krundiks. Planeeritud krundipiirid ja pindalad on esitatud joonisel 4. Planeeritud korterelamud on kavandatud ühele krundile (POS 1), kuna see võimaldab krundi hooviala (parkla, mänguväljak, haljasala) ning prügi kogumise ehitist kasutada kõikidel hoonetel ühiselt selleks servituute seadmata. Samuti on ühe elamukrundiga planeeringulahenduse puhul võimalik edasisel projekteerimisel leida parim hoonete paigutus, ilma et krundipiirid hoonete paigutamise võimalusi kitsendaks.



2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustatavale krundile POS 1 on planeeritud kuni kolme korterelamu ja ühe abihoone ehitamine. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hooned tuleb lahendada ühtses stiilis, soovitatavalt analoogse arhitektuurse lahenduse alusel.

Planeeringualale paigaldatav inventar ei tohi takistada ega häirida muinsuskaitsealuse kalmistu vaadeldavust. Krundil Pos 1 on lubatud mälestise kaitsevööndisse paigaldada valgusteid, pinke ja kuni kolme meetri kõrguseid mänguvahendeid ja muid väikevorme.

Rammvaiade kasutamine on keelatud.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused on esitatud joonisel 4.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on planeeritud krundi kirdenurgast Aruküla teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Sõidukite juurdepääsutee ning parkla on planeeritud väljapoole kalmistu kaitsevööndit. Juurdepääsutee asukoht tuleb projekteerimisel täpsustada tehnilisest lahendusest lähtuvalt – tugimüürita lahenduse korral võib olla vajadus tee asukoha muutmiseks, tugimüüri lahenduse korral on võimalik tee ehitamine esitatud asukohas. Tugimüüri lahenduse korral tuleb tagada EVS 843:2016 kohane külghutusruum jalgratta- ja jalgteele. Planeeringus on esitatud sissesõidutee minimaalne kõrgus – sissesõidutee pikikalle ei tohi olla suurem kui 8%, soovitatav on projekteerimisel tagada pikikalle vähem kui 5%.

Parkimine tuleb lahendada POS 1 krundi piires vastavalt kehtivale normatiivile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Krundil POS 1 on parkimiskohtade rajamine lubatud joonisel 4 planeeritud sõidutee ja parkla ala ning planeeritud hoonestusala tingimärgiga tähistatud aladel. Joonisel 4 on esitatud ligikaudsed parkla juurdepääsutee ning parkla kõrgusarvud. Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud tuleb määrata projekteerimise käigus, arvestades, et teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele. Erinevalt normatiivist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on POS 1 parkla manööveralusala ning kõnnitee ala planeeritud jagatud alana, kus minimaalselt 2 m laiune jalakäijate eelistusega ala tuleb rajada ülejäänud parkla alast erineva teekattega ning u 2 cm võrra tõstetuna. Kogu krundi POS 1 piires tuleb tagada liiklusseaduse kohane õueala liikluskord.

Krundile POS 2 on planeeritud Aruküla teed Tartu kesklinnaga ühendavad jalgratta- ja jalgteed, mille asukoht on näidatud vastavalt Tinter Projekt OÜ projektile nr 46-15-TP. Planeeringu joonistel 2 ja 4 on näidatud perspektiivsed tänava maa-ala piirid vastavalt koostatavale Tartu linna üldplaneeringule, kuhu on lubatud sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede ehitamine.

Projekteerimisel tuleb tagada vähemalt kaks jalgrataste parkimiskohta korteri kohta hoone sees ning vähemalt üks lukustamisvõimalusega jalgratta parkimiskoht korteri kohta hoonete välisel alal.

Võimalikud jalgrataste parkimiskohad hoonete välisel alal on näidatud joonisel 4, parkimiskohtade asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

Üldplaneeringuga kavandatavate liiklusruumide lahendus määrata edasisel projekteerimisel. Projekteerimisel kasutada põhimõtet, et jalgratta- ja/või jalgteel on sõiduteest eraldatud haljasalaga. Teede projekteerimisel lähtuda ka haljastuse peatükis esitatud põhimõtetest.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Kinnismälestise Tartu Baptisti kalmistu kaitsevööndist tuleb selle vaadeldavuse parandamiseks likvideerida ebasobiv isetekkeline puistu ning vanad kehvas seisukorras olevad puud. Planeeringualal on soovitatav säilitada olemasolevad heas tervislikus seisukorras olevad puud, millel on tagatud kasvuruum ning mis ei jää kavandatavate ehitiste alale ega varja oluliselt mälestise vaadeldavust. Planeeringu joonistel ei ole näidatud täpseid säilitatavaid ja likvideeritavaid puid, see tuleb otsustada projekteerimisel. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires v.a kinnismälestise Tartu Baptisti kalmistu kaitsevööndis Aruküla tee poolsest krundipiirist 25 m ulatuses, et tagada tänavalt mälestise vaadeldavus. Madala, kuni 1 m kõrguse, haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringualal. POS 1 parkimisala tuleb puudega liigendada kuni kümne parkimiskoha kaupa. Planeeringu põhijoonisel on näidatud üks võimalik parkla lahendus koos kõrghaljastusega, parkla kuju muutumisel muutub ka haljastuslahendus.

Krundi POS 1 krundi kõvakattega (kõvakattega ala sisse ei loeta hooned) ala ei tohi olla suurem kui haljastatav ala. Vähemalt 10% haljasalast peab olema kõrghaljastusega (täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal). Joonisel 4 planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ka jalgteede ehitamine. Krundile POS 1 tuleb projekteerida mänguväljak kõigi hoonete elanikele kasutamiseks. Põhijoonisel on esitatud võimalik mänguväljaku asukoht väljaspool hoonestusala – projekteerimisel tuleb täpsustada mänguväljaku asukoht lähtuvalt hoonete asukohast ning jalgrataste parkimiskohtadest; mänguväljakut võib rajada kogu krundi ulatuses.

POS 2 sõiduteede rajamise korral tuleb sõidutee eraldada jalgratta- ja jalgteest (sh kalmistupooseset jalgteest) haljasriba ning puudereaga. Edasisel projekteerimisel tuleb võimalusel ette näha POS 2 krundiga piirneva kalmistu piirdeaia korrastamine.

Krundi piirile võib rajada kuni 1,3 m kõrgusi avaustega piirdeid, nt võrkaed, puitlippaed jms.

2.7. Tehnovõrgud

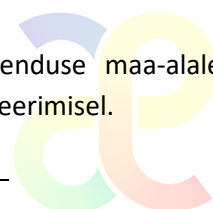
2.7.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Planeeritavad ja projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.7.2. Veevarustus

POS 1 veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/820 Aruküla tee 160 PVC veetorustikust. Vajadusel võib igale elamule tänavatorustikust planeerida eraldi veeühenduse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on POS 2 perspektiivse Ujula tänava pikenduse maa-alale planeeritud ligikaudne veetorustiku asukoht, mida tuleb täpsustada tänava projekteerimisel.



Tuletõrjeeve tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tänavatorustikule hüdrant.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1 reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/820 juhtida planeeringuala läbivasse planeeritud jalgratta- ja jalgteede ääres asuvasse kanalisatsioonitorustikku De 400. Ühenduskohtadeks on planeeritud torustikul asuvad olemasolevad kaevud.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on POS 2 perspektiivse Ujula tänava pikenduse maa-alale planeeritud ligikaudne kanalisatsiooni survetoru asukoht, mida tuleb täpsustada tänava projekteerimisel.

POS 1 krundi sademevesi on planeeritud juhtida POS 2 asuvasse Emajõe suubuvasse kraavisüsteemi, täpne ühenduskoht olemasoleva kraavisüsteemiga tuleb määrata projekteerimisel. Sademeveesüsteemi kavandamisel võib kasutada kombineeritud kraavide- ja torusüsteeme. Samuti tuleb projekteerimisel vajadusel näha ette eesvooluks kavandatavate olemasolevate kraavide korrastamine (kindlustada põhjad ja nõlvad, vajadusel süvendada jne)

POS 1 planeeritud parkla sademevee puhastamiseks on planeeritud liiva- ja õlipüüdur.

Vajadusel võib projekteerimisel kavandada täiendavaid drenaažisüsteeme (nt vundamentide drenaaž), mille võib juhtida planeeritud sademeveekanaliseerimisele. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 246612 on POS 1 elektrivarustus planeeritud 0,4 kV maakaabliga Põllu tn 2a asuvast "Laane 30" komplektalajaamast. Krundi piirile on planeeritud 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilpist hooneteni on ette nähtud maakaabliga. Jaotus- ja liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Aruküla tee tänavamaal asuvad olemasolevad mastvalgustid, mida ei ole planeeritud muuta. POS 2 jalgteede ning jalgratta- ja jalgteede äärde on planeeritud võimalik tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. POS 1 hoovi valgustus lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on võimalik vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 185/16 lahendada kaugküttega. Ühenduskoht olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Põllu tänava soojustorustikult DN125. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisolevate torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

2.7.6. Gaasivarustus

Vastavalt AS Varmata tehnilistele tingimustele (väljastatud 14.12.2016) on planeeritavate hoonete varustamine maagaasiga võimalik Aruküla teel olemasolevast AS-le Varmata kuuluvast B-kategooria gaasitorustikust (PE torustik Ø125). Tänaväärsele haljasalale on planeeritud gaasiregulaatorikapp. Majadeni rajada A-kategooria torustik. Hoonete soojavarustuseks on võimalik kasutada ka gaasikutet.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 27722573, mille kohaselt tuleb ehitada alates sidekaevust nr 648 100mm sidetoru planeeringualani. Paigaldada sinna sidekaev KKS2 1/2, sidekaevust paigaldada 50mm sidetorud kuni planeeritud hooneteni. Paigaldada alates sidekaevust nr 2540 12-kiuline *single mode* optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Sidekaevu paigaldada jätk FOSC400-A8 ning viia igasse hoonesse 4 kiudu. Kaabel otsastada sidekaevus 2540, planeeritud sidekaevus ning hoonetes. Hoones kasutada *splitterit* vastavalt korterite arvule. Igasse hoonesse keevitada kaks kiudu.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vaheline kaugus peab olema minimaalselt 8 m.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja vajadusel piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- vajadusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonningimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala idaküljel oleva tänavaga ning ala lõuna ja lääne küljele kavandatavate tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. POS 1 krundile on planeeritud abihoone ehitamine prügikonteinerite paigutamiseks.

2.11. Servituutide seadmise ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadust planeeringu koostamisel ei ilmnenu. Vajadusel võib tehnovõrguliinide servituutide vajadusi määrata projekteerimisel. POS 2 planeeritud teed on planeeritud avalikult kasutatavateks.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks. Krundi POS 2 võõrandamine Tartu linnale on kokku lepitud.

2.13. Planeeringu elluviimine

Krunt POS 2 võõrandatakse tasuta Tartu linnale enne planeeringu realiseerimisele asumist. Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on kruntide POS 1 ja POS 2 kruntide moodustamine vastavalt planeeritule.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust krundi POS 1 ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Krundi POS 1 igakordsed omanikud tagavad detailplaneeringuga krundile POS 1 kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja nendega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

POS 1 krundi igakordsed omanikud kohustuvad enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist projekteerima ja välja ehitama planeeringuala põhjaosasse kavandatud juurdepääsutee koos ristumisega olemasoleva sõidutee ning jalgratta- ja jalgteega, POS 1 krundi lõunaosasse kavandatud jalgtee ning nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised sh sademeveekanaliseerimise.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmisel korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes esimese planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe saavutamise on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Planeeringualal Aruküla tee T1 tänavamaa krundil asub Tartu linna geodeetilise põhivõrgu 2. järgu punkt nr 10168 (vt joonised 3 ja 4). Kõik kohaliku geodeetilise võrgu punktid kuuluvad Tartu linnale ja on riikliku kaitse all. Geodeetiline punkt nr 10168 paikneb pinnases ja selle kaitsevöönd on kolm

meetrit punkti keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbelist kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada mägi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja 29.12.2016: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 04.01.2017: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 22.12.2016: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad). Märkus: kaaluda soojustorustiku asukohaks otstarbekamat lahendust;
- AS Tartu Veevõrk, arendusjuht Peeter Pindma 27.12.2016: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Varmata, juhatuse liige Priit Kroon 03.01.2017: e-kiri (vt planeeringu lisad).

