



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

PLANEERINGU NR DP-17-013
TÖÖ NR 2022-177
November 2022

Huutatud isik: Fausto Grupp OÜ

ARUKÜLA TEE 34 KRUNDI OSA DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Teele Nigola

Planeerija:

Kreete Lääne,

Kontrollija:

Priit Paalo

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 34

X= 6476786, Y= 658024

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 34 (kü 79501:002:0180)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on muuta Tartu Linnavalikogu 8.10.2009. a otsusega nr 563 kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringut käesoleva detailplaneeringuala ulatuses. Planeeringuga tehakse ettepanek varem planeeritud haiglakompleksi asemele korterelamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks. Projekteeritava ala pindala on 5003 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Fausto Grupp OÜ Registrikood 11231197
Kontaktisik:	Kenneth Karpov Tel +372 52 598 51 kenneth@fausto.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Aire Priks , detailplaneeringute teenistuse juhataja Tel 736 1252 Aire.Priks@tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija Tel 518 7602 teele@kobras.ee Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 5349 3611 kreete@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert Noeela Kulm – keskkonnaekspert
Kontrollijad:	Erki Kõnd – projektijuht, projekteeija Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusosalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mägi - Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud määinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mägi;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS	7
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHADE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	8
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	8
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD	9
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	10
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD	10
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	11
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	11
3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	12
3.6. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.8. MÕJUD PÕHJAVEEREŽIIMILE	14
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE TINGIMUSED	14
3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	15
3.10.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	15

3.10.2. REOVEEKANALISATSIOON	16
3.10.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	16
3.10.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	17
3.10.5. SOOJAVARUSTUS	17
3.10.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	17
3.11. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	18
3.12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	18
3.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	19
3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	20
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21

II JOONISED *(digitaalselt esitatud joonised on esitatud eraldi failidena)*

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:50 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A3
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A3

I SELETURKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 3. oktoobri 2017. aasta korraldus nr 976 „Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Tartu Linnavolikogu 8.10.2009. a otsusega nr 563 kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringut käesoleva detailplaneeringuala ulatuses. Planeeringuga tehakse ettepanek varem planeeritud haiglakompleksi asemele korterelamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+”.
- OÜ GPK Partnerid, OÜ Head Ended, AS Kommunaalprojekt töö nr D-018-06 „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering”.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase”.
- GeoNik OÜ töö nr Ge-109-2022 „Aruküla tee 34 projekteerimisalus, geodeetiline alusplaan”, koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH 2000 süsteemis, mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 15.09.2022.
- OÜ Alkranel 2018 a töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel”.

Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvõõndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse ning üldplaneeringud andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 0,9 ha suurune ning hõlmab ca 5000 m² ala Tartu linnas Kvissentali linnaosas Aruküla tee 34 (kü 79501:002:0180, pindala 13,3 ha) kinnistu kirdenurgast ning ca 4000 m² suurust ala Meruski ja Klaose tänavate maa-alast. Alal on kehtiv detailplaneering „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 60% elamumaa, 25% transpordimaa ja 15% ärimaa. Ala on hoonestamata ning juurdepääs on tagatud avalikult kasutatavalt Meruski tänavalt. Naabruses on kuni kahekorruselised üksik-, rida ja korterelamud. Tartu linna üldplaneeringu 2040+ määrab planeeringualale korruselamute maa-ala, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10-le isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid

teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste) maa-ala.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Põhjas:

- Meruski tn T1 (79501:002:0237), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Klaose tn 17 (79501:002:0207), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Kirdes:

- Mersuski tn 12 (79501:002:0214), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Idas, kagus, lõunas:

- Aruküla tee 30 (79301:001:0204), katastriüksuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa.

Edelas:

- Aruküla tee 34a (79501:002:0181), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Läänes:

- Kvissentali tee 34 (79514:037:0009), katastriüksuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa.
- Hauskari tn 21 (79501:002:0193), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Läänes ja loodes:

- Meruski tn 20a (79501:002:0220), katastriüksuse sihtotstarve 90% elamumaa, 10% transpordimaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala paikneb uuselamupiirkonnas, kuhu on rajatud asfaltkattega tänavad, tänavavalgustus, elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud jne. Planeeringualasse jääva Meruski tn osas on ehitustööd lõpetatud, Klaose tn osas on planeeringuala ulatuses valmis ehitatud ainult ristmik ja lähiala.

Planeeringuala on osaliselt täidetud pinnase hunnikutega ning on ebatasane. Alal paikneb üks ajutine hoone (ehitussoojak) ning kõrghaljastus puudub. Olemasoleva maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31,52-35,90 m.

Planeeritava ala lõunapiiril paikneb kraav, mis on osa ajutisest kuivendussüsteemist (tõkkedrenaaž). Drenaažtoru on pikenduseks olemasolevale ida suunast tulevale tõkkedrenaažile ning juhib vee edasi mööda olemasolevat kraavi kuni Valgeveski kanalini.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Tartu linna põhjapiiril Kvissentali linnaosas Emajõe vasakkaldal ca 525 m kaugusel jõest. Tartu kesklinn asub linnulennult ca 2,6 km kaugusel kagu suunas. Lähimad bussipeatused paiknevad mööda teed ca 900 m kaugusel kagu suunas. Alast ida suunas paikneb riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Võru (linna piires Aruküla tee), kus 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 7357 autot. Aruküla tee ääres paikneb kergliiklustee, mis ühendab piirkonda kesklinnaga. Kvissentali siseste tänavate äärde moodustub samuti toimiv kergliiklusteede võrgustik. Kvissentali loodeosas ca 840 m ja planeeringualast idas ca 1,1 km kaugusel paiknevad lähimad rattaringluse parklad. Piki jõekallast on üldplaneeringuga kavandatud terviserada, mis 2022 a juuni seisuga on raskesti läbitav Emajõe Linnuujula ja Kvissentali vahelisel lõigul ca 200 m ulatuses.

Planeeringuala asub Tartu linnas Kvissentali piirkonnas kehtiva üldplaneeringu järgi korterelamute maa-alal. Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaalterritoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Aruküla tee 34 krundi planeeritav osa asub asustusüksusel KS6, kus on lubatud hoonestada kaasaegsete väikeste korterelamutega.

2009. a kehtestas Tartu Linnavolikogu Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu, millega kavandati ca 38 ha suurusele maa-alale uus linnaline asumiala. Planeeritud hoonestus on valdavalt 2-korruseline, hoonete maksimaalsed lubatud kõrgused maapinnast 8,5 – 10 m, kruntide suurused keskmiselt 1500 – 2000 m² ja krundi lubatud maksimaalne täisehitus elamumaadel alla 20%. Üsna täpselt fikseeriti ehitusjooned (tänavaga maa-ala suhtes 8 m kaugusel krundipiirist) ja võimalikud hoonestusalad. Lisaks elamukruntidele kavandati alale ka haljasalad, lasteaed, kaubanduskeskus ja meditsiiniastutuse rajamise võimalus. Käesolev detailplaneering on koostatud varasemalt planeeritud polikliiniku krundile.

Planeeringuala asub arenevas elamuala piirkonnas, kus vahetus läheduses paiknevad peamiselt kahekorruselised korter- ja ridamajad ning ca 250 m Emajõe suunal eramajad. Ehitisregistri andmeil jääb kontaktalal ehitisealune pind vahemikku 275 – 345 m². Kruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku ca 14 % (Meruski tn 8, osaliselt välja ehitamata) - 22 % ning hoonestustihedus on ca 0,36 – 0,44. Ala vahetus läheduses paiknevad kahekorruselised korter- ja ridamajad kõrgusega maapinnast ca 6,5 – 11 m. Rida- ja kortermajad paiknevad ida-läänesuunaliselt ehk pikem külg paralleelselt Meruski, Riistapuu ja Kvissentali teega. Hoonete arhitektuurne välisilme on enamjaolt liigendatud ning paiguti on fassaadidel kasutatud erksaid värvitoone. Planeeringuga kavandatav krundi täisehitus (15-20 %) ning ehitusõigus sobituvad piirkonnas väljakujunenud olukorraga.

Juurdepääs planeeringualale on Aruküla teelt lähtuvalt Meruski tänavalt. Meruski tänav on 2-suunalise liiklusega asfaltkattega tänav, kus sõiduteega paralleelselt on rajatud kõnnitee. Rajatud on tänavavalgustus ja planeeritud kruntidele mahasõidud.

Kogu planeeringuala koos lähipiirkonnaga on alles rajatav linnaline ala, mille terviklikuks kujunemine toimub lähiaastate jooksul.

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.



2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 34 (kü 79501:002:0180)
Koostaja: Kobras OÜ Vastutav spetsialist: Teele Nigola

Sotsiaal-kultuurilise keskkonna kvaliteedi seisukohast on oluline, et detailplaneeringuga on kavandatud märguväljak, ala ilmestav haljastus ning kergliikluse ja ühistranspordiga arvestav liikluslahendus, mis toetab tervislike ja keskkonnahoidlike liiklusharjumusi. Planeeringulahenduse elluviimisega luuakse uus atraktiivne elukeskkond, mis eeldatavasti suurendab piirkonna elanikkonda. Tegu on suhteliselt väikeste kortermajadega, kuhu juurde on kavandatud hubane väliala. Võib oletada, et uus elanikkond sulandub hästi olemasolevaga ning suurendab kogukonna ühtsust ja kokkukuuluvustunnet.

Kavandatava tegevusega ei tekitata eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolule ja varale. Samuti puudub eeldatavasti oluline negatiivne mõju elanikkonnale üldiselt. Planeeringuga kavandatu realiseerimine lisab piirkonda lisaväärtust kaasaegse, mugava ja piirkonda sobiliku elukeskkonna näol.

Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi muinsuskaitsealust mälestist ega muinsuskaitseala.

2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kvissentali elamualapiirkond on 2009. a kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga tervikuna kavandatud ning moodustab ühtse looduskeskkonnaga arvestava hoonete ja rajatiste süsteemi. Kvissentali asum paikneb Emajõe lammialal, mille liigniiske keskkond on seotud Kesk-Devoni põhjavee juurdevooluga Emajõe ürgoru nõlval ja Emajõe üleujutuste esinemisega. Kavandatava tegevuse puhul ongi tähtsaimaks looduskeskkonnale avalduvaks mõjuks veerežiimile avalduv mõju. Detailplaneeringu ala on üleujutusohuga alal, kus maapinda tuleb enne ehitiste rajamist tõsta. Seejuures on looduskeskkonna toimimise seisukohalt oluline, et säilitatakse põhjavee liikumine mitte ainult antud detailplaneeringu alal, vaid kogu lähipiirkonnas, eriti läheduses asuvatel looduslikel ja looduslähedastel aladel. Detailplaneeringu koostamisel on veerežiimile avalduva mõju vältimiseks arvestatud vajadusega lahendada olemasoleva kraavi torusse juhtimine ja tõkkedrenaazi rajamine. Sademevesi on kavandatud kokku koguda, vajalike meetmetega puhastada ning sademeveekanaliseerimise juhtida.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 ei ole planeeritud tegevus olulise keskkonnamõjuga ning planeeringu rakendamisega ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning omavalitsusel ei lasu kohustust tegeleda arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Kavandatud kortermajade ehitamine soodustab Kvissentali elamuala arengut tervikuna. Planeeringulahenduse elluviimisega täiendatakse olemasolevat teedestruktuuri (Klaose/ Ujula tn pikendus ja jalg- ja jalgrattateede võrgustik) ja panustatakse elamuala heakorda, mis tõstab kvaliteetse ja atraktiivse elukeskkonna kujunemise abil piirkonna keskmist kinnisvara väärtust.

Planeeritaval tegevusel puudub negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale. Kavandatav elamuarendus mõjub piirkonna ehitusvaldkonna ja ka üldisemalt majanduskeskkonna aktiivsusele positiivselt.

2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala põhjaserva ulatub osaliselt Meruski tänaval paikneva elektrimaakaabelliini ja maa-aluse vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd.

Olemasolev olukord kajastub joonisel 3.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud jõudsalt arenevasse elamualale kolmene kortermajade grupp. Kavandatuga täiendatakse Kvissentali piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning tänavaruumi. Hoonete orientatsioon on korrelatsioonis Emajõe paikemisega. Kvissentali elamuala piirneb läänest Emajõega ning hooned on suures osas paigutatud fassaadiga tänava poole või risti jõega. Planeeringualaga külgnevad kõnniteed on osa Tartu linna jalg- ja jalgrattateede võrgustikust ning kavandatuga luuakse inimhõõtmeline tänavaruum, kus jalgteel on ümbritsevast eraldatud haljasribaga ning jalgratturitele on eraldatud ruum sõiduteel.

Planeeringulahendus on toodud joonisel 4.

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek Aruküla tee 34 kinnistust viie krundi moodustamiseks: kolm korterelamute maa (EK) kasutamise sihtotstarbega krundi, üks tee ja tänava maa (LT) ning üks krunt, kus säilib olemasolev krundi kasutamise sihtotsatarve (60% elamumaa, 25% transpordimaa ja 15% ärimaa). Pos 1-3 ehitise kasutamise otstarve on 11220 kolme või enam korteriga elamud. Lubatud on täiendavate otstarvete määramine, mis vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda. Pos 1-4 suurused on planeeritud vahemikus 1510 m² - 1897 m².

Kruntide piirid ja pindalad on toodud joonisel nr 5.

3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritav hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada teed, parklat, haljastust. Pos 2 ja pos 3 kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon Meruski tänava poolse krundipiiri suhtes 8 m kaugusele on piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% fassaadi mahust, planeeringu põhijoonisel toodud korterelamu suurima lubatud ehitisealuse pinna graafilise osa tähistus on illustratiivne (kontuur täpsustub hoone projekteerimise käigus). Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud prügimaja püstitamine.

Kokku on planeeritud 3 kuni 8 korteriga kortermajad. Planeeringuala absoluutkõrgused vahemikus ca 31,35 – 34,91 m (abs) jäävad osaliselt allapoole Emajõe ülejutuse kriitilisest kõrgusmärgi, mistõttu tuleb ehitamisel arvestada Emajõe 1% tõenäosusega ülejutusohuga ala absoluutkõrgusega 33,9 m. Vaata täpsemalt ptk 3.9.

Lubatud on igale krundile jäätmekonteinerite varjamiseks rajada väikeehitis pindalaga kuni 20 m². Nimetatud ehitise tuleb lahendada koos põhihoone arhitektuurse projektiga.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 ehitusõiguse tabelis.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega ning siseministri poolt 30.03.2017. a vastu võetud määrusega nr 17

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeritud hoonestusala paikneb vähemalt 4 m kaugusel krundipiirist ning on planeeritud ulatuslikum kui hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil, et hilisema projekteerimise käigus oleksid laiemad võimalused hoone paiknemise ja kuju valikul. Hoone täpne asukoht selgub projekteerimisel.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada alale arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlusega ei tohi muuta krundi ehitusõigust. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Žürii liikmetest vähemalt pooled peavad olema arhitektuurialase kõrgharidusega. Kavandatavad kortermajad lahendada arhitektuurselt ühes võtmes, soovitavalt rajada samaaegselt. Arhitektuurinõuded sõltuvad arhitektuurivõistluse tulemustest (sh prügimaja võimalik lahendus).

Hoonesse tuleb kavandada mugavas asukohas panipaigad jalgrataste, lapsevankrite jmt hoidmiseks.

Piirdeaed on planeeritud kruntide tänavapoolsele piirile, Aruküla tee 30 ja Meruski tn 12 kruntidega ühisele piirile, pos 1 – pos 3 omavahelised piirid peavad jääma ilma piireteta. Hoovialade piiramist tõkkepuuga või muude füüsilist liikumist takistavate meetmetega tuleb üldjuhul vältida. Vastavalt Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 detailplaneeringule on lubatud piirete kõrgus kruntide tänavapoolisel piiril minimaalselt 0,9 m ja maksimaalselt 1,2 m. Hekkide suurim lubatav kasvukõrgus on piirdeaedade rajamise korral kruntide tänaväärsel küljes 1,5 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 tänavapoolsele kuna takistavad seal liiklemist. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire. Tõkkepuude paigaldamine on planeeringualal keelatud.

3.6. TEED, LIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuga antakse liikluskorralduse põhimõtted, mis täpsustatakse projekteerimisel, sealhulgas tänavaelementide paigutus ja parameetrid.

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud kehtivatele normatiividele ja standarditele vastavalt. Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Aruküla teelt lähtuvalt Meruski tänavalt ning üldplaneeringuga kavandatud Meruski ja Ujula tänavat ühendava teekoridori kaudu (Klaose või Ujula tänav pikendus). Pos 1 krundile on kavandatud juurdepääs rajatavalt Klaose tänavalt, pos 2 ja pos 3 kruntidele on kavandatud ühine juurdepääs Meruski tänavalt ja ühine parkimisala. Pos 3 krundi idaserva on kavandatud perspektiivne jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs Meruski tänavalt Aruküla tee 30 kinnistule.

Planeeringuga kavandatakse Klaose tänav pikendus koos kõikide tänavaelementidega (sh bussipeatus, kahepoolne kõnnitee ja haljastus ning tehnovõrgud) ning nende väljaehitamine planeeringust huvitatud isiku poolt. Kõnniteed on planeeritud jätkuvana üle väljasõitude. Projekteerimise faasis tuleb kõnniteed projekteerida ilma äärekivideta jätkuva tasapinna ja pinnakattega üle kortermajade parklate väljasõitude.

Planeeritud sõidutee projekteerimisel tuleb rakendada läbivalt füüsilise liiklusrahustamise meetmeid. Planeeritud tänava ristlõige on toodud põhijoonisel.

Planeeritavate kortermajade parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, kui on selgunud korterite täpne arv ja krundisisene logistika. Auto parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et 1,5 kohta korteri kohta on maksimaalne võimalik parkimiskohtade arv. Planeeringukohane parkimisarvutus on toodud tabelis 1.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 tuleb üle 10-kohalise parklaga elamu püstitamisel paigaldada elektriauto juhtmetaristu igale parkimiskohale. Tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud elektriauto laadimistaristu paiknemine.

Jalgrataste parkimiskohad tuleb ette näha hoonesse sissepääsude vahetusse lähedusse, täpne asukoht lahendatakse hoone projektiga. Kohtade koguarvust vähemalt üks koht korteri kohta peab paiknema hea ligipääsetavusega ilmastiku- ja varguskindlas hoiustamiskohas.

Klaase tn pikenduse ristlõike planeerimisel on piirkiiruseks arvestatud 30 km/h ning liiklussageduseks alla 300 sa/h (Kobras OÜ 2022. a Ujula tänava pikenduse mõjuhindang).

Tabel 1. Parkimiskohad

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Planeeringulahenduses kajastuv parkimiskohtade arv krundil	12	11 (1 pk servituudiga pos 3 krundil)	13 (1 pk kuulub pos 2 krundi juurde)
Normatiivne sõiduautode parkimine (EVS 843:2016, tabel 9.1 - suletud brutopind 580 m ² , normatiiv 1/50, uus korruselamute ala)	11,6	11,6	11,6
Jalgrataste parkimisnormatiiv (EVS 834:2016 tabel 9.3 - suletud brutopind 580 m ² , normatiiv 1/40, uus korruselamute ala)	14,5	14,5	14,5

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal väärtuslik haljastus puudub, tegu on poolelioleva ehitusobjektiga.

Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Planeeringualale tuleb rajada laste mänguväljak. Haljasalale tuleb projekteerida kõrghaljastusgruppid.

Hoonetevaheline ala on kavandatud puhke- ja haljasalana, mis tuleb lahendada eraldi projektiga. Projekt peab sisaldama mänguväljakute, kõnniteede, haljastuse ja muude arhitektuursete väikevormide lahendust. Detailplaneering teeb ettepaneku rajada ühine mänguväljak krundile pos 3, kuid lubatud on kavandada ka eraldi mänguväljakud igale krundile.

Haljasalal tuleb tagada taimede kasvuks sobilikud tingimused – valgus- ja ruumivajadus, kasvupinnase hulk, istutusala suurus (tehnorajatised tuleb võimalusel paigutada kõvakattega pindade alla).

Haljastuse täpne lahendus (asukohad, liigid, mahud) selgub projekteerimisel.

Planeeringuala haljastuslahendus ja minimaalsed mahud on toodud joonisel 4.

3.8. MÕJUD PÕHJAVEEREŽIIMILE

Detailplaneeringu alal on veerežiim mõjutatud Emajõeest, mis asub ca 0,5 km kaugusel lääne ja lõuna suunas. Vastavalt keskkonnaministri 28.05.2004 määrusele nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ on Emajõgi kogu ulatuses suurte üleujutusalaadega siseveekogu, kus veetase võib kõikuda kuni 4 meetrit. Kvissentali piirkonnas on osaliselt ellu viidud 1968. a koostatud Tartu rajooni Tartu Konservitehase abimajandi Aruküla maaparandusprojekt (polderkuivendus ja vihmutus), mille raames on alale rajatud kirde-edelasuunaline eesvool (nn Valgeveski kanal) suubumisega Emajõkke.

Planeeringualal on kehtiv detailplaneering „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering“, mille koostamise raames uuriti põhjalikult ehitusgeoloogilisi tingimusi ja vete liikumist ning selle alusel projekteeriti kogu ala terviklik infrastruktuur. Põhjavee alandamiseks on ette nähtud tõkkedrenaaž ja selle eesvoolud. Planeeringu raames koostatud Ühinenud Arhitektid OÜ töö nr.54-13 kohaselt on käesoleva planeeringu alal paiknev kraav osa ajutisest kuivendussüsteemist, mis hilisemates ehitusetappides maapinna täitmisel drenaažitoruga asendatakse.

Sarnaselt Meruski tn 12 ja 10 kinnistutega kavandatakse planeeringualal olev kraav drenaažitorusse ning maapind täidetakse pealt vajalike kõrgusteni. Drenaažitoru on pikenduseks olemasolevale ida suunast tulevale tõkkedrenaažile ning juhib vee edasi mööda olemasolevat kraavi kuni Valgeveski kanalini. Kavandatava tegevusega ei muudeta põhjavee olukorda.

Ujula tänava pikenduse mõjuhinna (Kobras OÜ, 2022) raames koostatud ala geoloogilise läbilõike ja põhjaveevoolu skeemi kohaselt tagab lammialal liigniiske keskkonna põhjavee juurdevool Kesk-Devoni põhjavee kihist Emajõe miinimum veetasemete korral. Alal ei kavandata põhjavee alandamist, mis veerežiimi oluliselt mõjutaks. Ehitustöödega ei avata Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakivikihte, seega ei mõjutata ala põhjaveerežiimi ja põhjavee liikumine liivakivikihtides toimub detailplaneeringu elluviimisel endisel kujul.

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 03.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/475 tuleb planeeringuala sademevee eesvooluks planeerida Meruski tn sademeveetorustik. Toimiva sajuveesüsteemi tagamiseks tuleb projekteerimisel teha kontrollarvutused.

3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE TINGIMUSED

Vähendamaks Emajõe üleujutustest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele seab Tartu linna üldplaneering tingimuse, et

üleujutusohuga ala piiriks on 1% (esinemistõenäosus 1 x 100 a jooksul) kõrgusjoonele vastav absoluutkõrgus Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000), mis vastavalt OÜ Alkranel 2018 a tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" on Kvissentali piirkonnas on 33.9 m. Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga alale on linnas lubatud ehitada juhul, kui arvestatakse üldplaneeringuga määratud vähimaid kõrgusmärke, alale ehitamisele tingimusi ja üleujutusohu leevendavaid meetmeid.

Kinnise sajuveesüsteemiga uusarenduste planeerimisel tuleb arvestada 1% veetaseme tõenäosusele juurde vähemalt 0,5 m ning hoonete null-tasandile vähemalt 0,8 m (0,5 m + 0,3 m soklik kõrgus). Sellest lähtuvalt planeeritud maapinna (sh tänavad, muud maapealsed rajatised, v.a tiigid ja kraavid) ning hoonete absoluutkõrguste vahemikud on toodud põhijoonisel.

Varem planeeritud ja projekteeritud tänavate kõrgusarve ei muudeta, need kõrgused on aluseks uute hoonete kõrguste määramisel. Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada ära kogu krundisisese ala vertikaalplaneering, arvestada tuleb, et kogunevat sadevett ei tohi suunata naaberkruntidele. Põhijoonisele on kantud planeeritud maapinna ning planeeritud hoonete absoluutkõrgused.

Planeeritavate tänavate piires ja tehnovõrkude rajamisel tuleb kogu turbapinnas välja kaevata ja asendada tihendatava täitepinnasega. Täpsed maapinna kõrgusarvud määratakse projekteerimisel. Projekteeritud maapind tuleb viia sujuvalt kokku ümbritseva maapinnaga. Sademevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ehitusgeoloogilisest uuringust ning teostada vastav pinnase ettevalmistus.

3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine ning tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks vajalik servituudi seadmise vajadusega alad on toodud joonisel 5.

3.10.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS-i Tartu Veevark poolt 03.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/475. Olemasolev veeühendus paikneb planeeringuala kirdeosas kinnistu piiril.

Veevarustus on kavandatud ringvõrguna AS-le Tartu Veevark kuuluvast De 160 veetorst kahest kohast – Meruski ja Ujula tn. Pos 1 ja pos 2 veeühendused on kavandatud Meruski tn asuvast De 160 veetorst. Pos 1 veega varustamiseks on krundiga külgnevale Klaose tn pikendusele planeeritud De 160 veetoru alates Meruski-Klaose tn ristmikust kuni planeeringuala lõunapiirini. Pos 3 liitumine on planeeritud olemasolevast kinnistu piirini rajatud De 63 ühendustorst. Planeeritud veetorud kuni liitumispunktideni on kavandatud munitsipaalomandis teede ja tänavate alla. Kõigile peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktile on tagada juurdepääs hooldustehnikaga. Hinnanguliselt on ööpäevane veetarbimine ca 120 l inimese kohta (EVS 921:2014).

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Meruski – Klaose tänava ristmikul ning Meruski – Aeru tänava ristmikul.

Veevarustuse kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

3.10.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovee ärajuhtimine on kavandatud vastavalt AS-i Tartu Veevõrk poolt 03.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/475. Olemasolev reoveeühendus paikneb planeeringuala kirdeosas kinnistu piiril. Planeeritavad hooned on ette nähtud ühendada ühiskanalisatsiooni võrgustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumine krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Pos 1 reovee ärajuhtimiseks on kavandatud krundiga külgnevale Klaose tn pikendusele kanalisatsiooni tänavatorustik alates Meruski-Klaose tn ristmikul asuvast kanalisatsioonikaevust kuni planeeringuala lõunapiirini. Pos 2 ja 3 reovee eesvooluks on planeeritud Meruski tn kanalisatsioonitoru De 200. Pos 3 krundi ühendus on planeeritud olemasolevast kinnistu piiril paiknevast De 160 ühendustorust.

Klaose tn 17 kinnistul asuva reoveepumpla survetoru perspektiivseks ümberühendamiseks on Klaose tänava pikendusele planeeritud De 110 PE survetoru. Survetoru on kavandatud Klaose tn 17 kinnistu piirilt kuni planeeringuala lõunapiirini. Toru otsad tuleb sulgeda mõlemalt poolt otsakorgiga.

Hinnanguliselt on olmereovee päevane äravool ca 120 l inimese kohta (EVS 848:2021). Täpne liitumislahendus selgitatakse välja detailplaneeringu kehtestamise järgselt taotletud liitumislepingu alusel.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

3.10.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS-i Tartu Veevõrk poolt 03.08.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/475. Olemasolev sademeveekanaliseerimise ühenduskoht paikneb planeeringuala kirdeosas kinnistu piiril. Planeeritavad krundid on ette nähtud ühendada sademeveekanaliseerimise võrgustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumine krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Pos 1 sademevee kanaliseerimiseks on krundiga külgnevale Klaose tänava pikendusele planeeritud sademeveekanaliseerimise tänavatorustik alates Meruski - Klaose tänava ristmikul asuvast De 200 sademeveetorust kuni planeeringuala lõunapiirini. Pos 2 ja 3 sademevee eesvooluks on planeeritud Meruski tänava De 315 sademeveekanaliseerimistorustik. Pos 3 sademevee ärajuhtimine on kavandatud olemasolevast De 200 ühendustorust.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Planeeringuala kaguserva on planeeritud põhjavett ja ka sademeveett reguleeriv drenaažitoru. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Vajadusel tuleb sademevee kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

3.10.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 21.07.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 415589.

Elektrivarustus on planeeritud Meruski tn asuvast maakaabelliinist. Nimetatud olemasolevast maakaablist on ette nähtud planeeritud hoonetele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Krundi piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis peavad jääma vabalt teenindatavaks. Elektritoide kilbis hooneni on kavandatud maakaabliga. Tee- ja tänavamaale on kavandatud perspektiivse 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Klaose tn pikendusele on planeeritud tänavavalgustuskaabel.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Paneelid peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi. Tehnoseade tuleb paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaaeldavas asukohta ning integreeritult hoone arhitektuursesse lahendusse.

Planeeritud on elektriauto laadimistaristu igale parkimiskohale.

Elektripaigaldise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on maakaabelliini puhul 1 m mõlemal pool liini servast.

3.10.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Varmata poolt 28.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuala asub AS Varmata võrgupiirkonnas ning hoonete soojaga varustamine on ette nähtud Meruski tn asuvast AS-le Varmata kuuluvast olemasolevast B-kategooria gaasitorustikust (PE torustik Ø90). Olemasolev gaasitorustikuga ühenduskoht paikneb planeeringuala kirdeosas kinnistu piiril. Planeeritavad krundid on ette nähtud ühendada gaasitorustikuga, mis varustab maagaasi või biometaaniga. Igale krundile on ette nähtud eraldi liitumine krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Gaasitoru on planeeritud Meruski ja Kalose tn ristist kuni planeeringuala lõunapiirini, kuhu on kavandatud gaasiregulaatorklapp, millest on edasi planeeritud A-kategooria gaasitorustik. Viimasest saab toite pos 1 krunt ning planeeringualast lõunas paiknev Aruküla tee 30 kinnistu. Pos 2 gaasivarustus on planeeritud Meruski tn gaasitorust ning pos 3 ühendus on tagatud olemasoleva liitumise kaudu.

Lubatud on maaküttesüsteemi rajamine. Sobiva maaküttesüsteemi liik (horisontaalne kontuur, soojuspuuraugud või -viad) tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Arvestada tuleb ehitiste ja haljastuse paiknemisest tulenevate kujadega.

3.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Käesoleva planeeringuga näidatakse võimalik liitumine Telia Eesti AS-le kuuluva sidevõrguga vastavalt Telia Eesti AS poolt 18.07.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36656825. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Planeeringuala kirdeosas kinnistu piiril paikneb olemasolev 50 mm sidetoru, mida tuleb pikendada planeeringualale ning paigaldada sidekaev. Sidekaevust on kavandatud igale planeeritud hoonele sidekanal kuni andmesidejaotlani. Tänavamaale on planeeritud perspektiivne sidekanal.

Sideehitise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded” on mõlemal pool sideehitist 1 m.

3.11. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus on planeeringuala kaguküljele planeeritud tõkkedrenaažile ning tehnovõrkudele. Vajalik on seada haljasala ja mänguväljaku kasutuskord juhul, kui hoonetevaheline ala lahendatakse ühiskasutuses. Täiendavalt on servituut näidatud perspektiivsele jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsule Aruküla tee 34 kinnistule pos 3 krundi idaserva. Servituudi seadmise vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Servituutide põhimõttelised ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 5.

3.12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult **säästlik**, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. **Jäätmemajandus** lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele, seadusandlusele ning Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt. Jäätmete konteinerid on kavandatud igale krundile eraldi. Prügimaja võib olla rajatud nii hoonena kui ka rajatisena.

Planeeringuala asub suure intensiivsusega Aruküla tee läheduses, kuid on sellest elamutega eraldatud ja ca 10 m madalamal ning on seega suhteliselt vaikne ala. Kobras OÜ töö nr 202-269 toob välja, et maanteeliiklusest (peamiselt Aruküla teelt lähtuv) ja tööstuse (AS Salvesti) poolt põhjustatud **koondmüratase** ei ületa päeval (kl 7-23) ja öisel (kl 23-7) ajal keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 elamualadele (II kategooria) kehtestatud piirväärtust, mis öisel ajal on 55 dB(A) ja päeval ajal 60 dB(A). Samuti ei ole ületatud elamualadele kehtestatud sihtväärtus, mis öisel ajal on 50 dB(A) ja päeval ajal 55 dB(A).

Planeeringuga soovitatav eluruumide hulk, hooned ja tänavad toovad koos inimeste ja liiklusega alale **müra** juurde, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset müra ega **vibratsiooni**. Ehitustööde aegne müra on ajutine ning lühiajaline. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeringuga kavandatav ei lisa eeldatavalt olulist **õhusaastet**. Ehitustööde aegne õhusaaste on ajutine ja lühiajaline.

Planeeringuga kavandatav eeldab vertikaalplaneerimist, mõningast pinnase muutmist ja osalist ala tõstmist ning olemasolevate kraavide ümberlahendamist. Vajalik on vältida planeeringuala naabruses asuva püsielupaiga ja seda ümbritseva ala **veerežiimi** halvendavaid tegevusi. Toetudes varasematele geoloogilistele uuringutele toob Kobras OÜ 2022. a Ujula tänava pikenduse mõjuhinnang välja, et liigniiske keskkonna

lammialal tagab põhjavee juurdevool Kesk-Devoni põhjavee kihist Emajõe miinimum veetasemete korral. Planeeritud tegevusega ei kahjustata Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakivikihte, seega ei mõjutata ala põhjaveerežiimi ja põhjavee liikumine liivakivikihtides säilib detailplaneeringu elluviimisel endisel kujul.

Eeldatavalt ei too planeeringuga kavandatud kaasa olulist negatiivset mõju **õhule**, **kliimale** ega **ruumile**. Planeeringuga kavandatud tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri. Projekteeritav keskkond peab tagama aktiivse elukeskkonna ning rikastama linnaruumi inimsõbraliku õueala, kvaliteetse hoonestuse, haljastuse ja kergliiklusteedega.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal interpolateeritud **radoonirisk** 50 – 100 kBq/m³. Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohaselt on hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³, millest kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Vajadusel tuleb hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sel hetkel kehtivatest standarditest ja normatiividest. Planeeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on toodud muu hulgas järgmised radoonitaseme vähendamise meetmed:

- Kasutada tuleb tarindite radoonikindlaid lahendusi, nagu nt õhutihedad esimese korruse tarindid, alt ventileeritav betoonplaatpõrand, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.
- Tagada tuleb korralik ehituskvaliteet.
- Hoone vundamendi ehitamisel tuleb kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale.
- Esimesel korrusel tuleb tagada korralik ventilatsioon.
- Vajadusel tuleb tagada täiendav põrandaaluste ventileerimine.
- Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks tuleb anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

3.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Sellest lähtuvalt:

- Planeeritud krundid peavad olema piiratud tänava poolt aiaga ja varustatud suletavate väravatega.
- Ehitatavad Klaose ja Meruski tänav tuleb varustada tänavavalgustusega.
- Õuealad ja hoonete lähiümbrus tuleb krundisiselt valgustada.
- Hoonete ja piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Kvissentali elamurajooni veetoru ringistamine on planeeringu rakendamise eeltingimuseks. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine on ehitusõiguse realiseerimise eeldus ja planeeritud kruntide igakordse omaniku kohustus. Seejuures tuleb välja ehitada planeeringuala ulatuses Meruski tänavale kõnnitee ja Klaose tänav pikendus koos kõikide tänavaelementidega (sh kahepoolne kõnnitee ja haljastus ning tehnovõrgud). Samuti tuleb veetoru ringistada, vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui planeeritud kruntide igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse esitatud tingimuse täitmine hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		
08.11.2022	Tartu Veevärk AS	Kooskõlastatud	Peeter Pindma, arendusjuht
18.10.2022	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
12.10.2022	Telia Eesti AS	Kooskõlastatud	Margus Kukk, Telia Eesti AS volitatud esindaja
11.10.2022	Varmata AS	Kooskõlastatud	Ants Kippasto, Varmata AS nõukogu esimees