

Roheline **Hoov** oü

Paruni 8, Vahi alevik, 60534 Tartumaa, reg 14361121
+372 56655944

Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering

Seletuskiri

Huvitatud isik: Fausto Grupp OÜ
Objekti aadress: Aruküla tee 34, Tartu linn
Töö nr: 01-17
Maastikuarhitekt- planeerija: Egle Nõmmoja

Tartu 2017

KÖITE KOOSSEIS

I Seletuskiri

1. Sissejuhatus.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeerimisettepanek.....	6
4.1. Kruntimine.....	6
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	6
4.3. Arhitektuurinõuded.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Haljastus ja heakord.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	8
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
4.7.1. Sidevarustus	9
4.7.2. Elektrivarustus.....	9
4.7.3. Soojavarustus.....	9
4.7.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
4.7.5. Tuletõrjerveevarustus.....	10
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
4.9. Servituutide määramise vajadus.....	11
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
4.12. Planeeringu rakendamine.....	12

II Koostöö ja kooskõlastused

III Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1: 10 000
2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500

MÄRKUS: Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena.

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu algatamist taotles Fausto Grupp OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 3.10.2017. a korraldus nr 976 *Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta*.

Detailplaneeringu alaks on Tartu linnas, Kvissentali piirkonnas asuva Aruküla tee 34 katastriüksuse osaline territoorium. Aruküla tee 34 katastriüksuse kogu pindala on 132 644 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 60% elumumaa, 25% transpordimaa, 15% ärimaa. Planeeringualasse on hõlmatud ca 5030 m² Aruküla tee 34 katastriüksusest ja ca 4000 m² Meruski ja Klaose tänavate maa-alast.

Detailplaneeringu algatamise 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 varemplaneeritud haiglakompleksi asemele korterelamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva *Tartu linna üldplaneeringuga*.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Tartu Linnavalitsuse 3.10.2017. a korraldus nr 976 *Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise* kohta;
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsus nr 494 *Tartu linna üldplaneeringu kehtestamise* kohta.

Planeeringu koostamisel on alusena kasutatud Geomeister OÜ poolt 18.12.2017 mõõdistatud geoalust M 1:500, töö nr 17-G-733.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala ulatus on ca 0.9 ha.

Planeeringuala paikneb alal, kus teostatakse käesoleval hetkel ulatuslikke ehitustöid. Varasemate ehituslubade alusel on rajatud osa asfaltkattega tänavaid, tänavavalgustus, elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud jne. Planeeringualasse jääva Meruski tn osas on ehitustööd valdavalt lõpetatud, Klaose tn osas on planeeringuala ulatuses valmis ehitatud ainult ristmik ja lähiala.

Aruküla tee 34 krundi planeeritav osa on osaliselt täidetud pinnase hunnikutega, väga ebatasane. Ala on hoonestamata, kõrghaljastus puudub. Olemasoleva maapinna kõrgused pos 1 krundil on vahemikus 31.35- 34.80, pos 2 krundil vahemikus 32.71- 33.84, pos 3 krundil vahemikus 31.57- 34.70 ja pos 4 krundil vahemikus 31.67-34.47.

Planeeritava ala lõunapiiril paikneb kraav, mis kaevati enne piirkonna arendustegevuste alustamist, et oleks võimalik teostada projektijärgseid ehitustöid ja rajada uus vee ärajuhtimissüsteem. Tänapäevaks ei täida antud kraav enam oma projektijärgset ülesannet.

Planeeritava Aruküla tee 34 krundi:

- katastriüksuse tunnus 79501:002:0180;
- kogupindala 13.26 ha;
- sihtotstarbed- elamumaa 60%, transpordimaa 25%, ärimaa 15%.

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse Meruski tänav T1 katastriüksus (katastriüksuse tunnus 79501:002:0237, pindala 7970 m², sihtotstarve 100% transpordimaa).

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

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 UKV 16, kus kruntide kohta kehtivad järgmised täpsustatud tingimused: krundi suurus on vahemikus 1270 - 2063 m², järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on nelja kuni kuue korteriga korterelamud.

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 oli valdavalt 2-korruseline, hoonete maksimaalsed lubatud kõrgused maapinnast olid kavandatud 8.5 – 10 m vahemikku. Kruntide suurused kavandati keskmiselt 1500- 2000 m² vahemikus ja krundi lubatud maksimaalne täisehitus elamumaadel jäi alla 20%. Üsna täpselt fikseeriti ehitusjooned ja võimalikud hoonestusalad. Lisaks elamukruntidele kavandati alale ka haljasalad, lasteaed, kaubanduskeskus ja meditsiinasutuse rajamise võimalus. Käesolev detailplaneering ongi algatatud varasemalt planeeritud polikliiniku krundile.

Käesoleval hetkel ei ole kontaktala krundid kehtiva detailplaneeringu tingimuste järgi hoonestatud.

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. Pooleli on tänavamaa haljastuse rajamine.

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

Kontaktala analüüs kajastub joonisel nr 2.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Kruntimine

Planeeringuga tehakse ettepanek 4 uue korterelamumaa krundi moodustamiseks Aruküla tee 34 katastriüksuse baasil. Kruntide suurused on planeeritud vahemikku 1225m²- 1270m². Kruntide piirid ja pindalad on toodud joonisel nr 4.

4.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus kajastub joonisel nr 4. Maa-aluseid korruseid hoonetele planeering ette ei näe. Planeeritav hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada teed, parklat, haljastust. Hoonestusalad on planeeritud ulatuslikumad kui hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pindala krundil, et hilisema projekteerimise käigus oleksid laiemad võimalused hoone paiknemise ja kuju valikul. Hoonestusala kaugus krundipiiride suhtes on toodud joonisel nr 4. Kõikidele kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolse krundipiiri suhtes 8 m kaugusele. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% fassaadi mahust, planeeringu põhijoonisel toodud korterelamu suurima lubatud ehitisealuse pindala graafilise osa tähistus on illustratiivne (kontuur täpsustub hoone projekteerimise käigus). Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamise keelatud, lubatud on varikatuste, treppide ja rõdude üleulatamine sellest kuni 2m ulatuses.

4.3. Arhitektuurinõuded

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada alale arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlusega ei tohi muuta krundi ehitusõigust, keelatud on suurendada korterite arvu. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Žürii liikmetest vähemalt pooled peavad olema arhitektuurialase kõrgharidusega. Kavandatavad kortermajad lahendada arhitektuurselt ühes võtmes, soovitatavalt rajada samaaegselt. Arhitektuurinõuded sõltuvad arhitektuurivõistluse tulemustest.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävate Klaose ja Meruski tänavate kohta on koostatud eelneva planeeringu alusel projektid, mille järgi toimub hetkel tänavate väljaehitus. Meruski tn on planeeringuala ulatuses sisuliselt välja ehitatud, Klaose tn osas on välja ehitatud ainult ristmiku lähiümbrus.

Rajatud Meruski tn osas on vajalik kruntidele juurdepääsude kohtadel madaldada äärekivi, Klaose tn osas on vajalik teha teeprojekti muudatus, krundile juurdepääs nihutada lõunapoole ja projekteeritud bussipeatused kavandada planeeringualast väljapoole. Muid muudatusi rajatavate tänavate osas planeering ette ei näe, tänavaelementide (sõidutee, kõnnitee, haljasala jne) laiused ja kogu varemprojekteeritud tänavakoridori ala jääb paika.

Planeeritavate kortermajade parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Igale krundile on ette nähtud tänavalt eraldi juurdepääsuga parkimisala. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad kui on selgunud korterite täpne arv ja krundisisene logistika. Iga kortermaja juude näha ette ka jalgrataste parkimise võimalus. Soovitatavate sõidukite juurdepääsude asukohad on toodud põhijoonisel. Juurdepääsude asukohad täpsustuvad projekteerimise käigus.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal väärtuslik haljastus puudub, tegu on poolelioleva ehitusobjektiga.

Uushaljastust on ette nähtud Klaose ja Meruski tänavate maa-alale nii murupinna kui puude reana. Lisaks peab iga kortermaja krundi pindalast 10% olema kõrghaljastatud. Kortereelamu krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Planeeringu põhijoonisel näidatud puude asukohad on tinglikud. Soovitav lahendada kogu 4 kortermaja ümbritsev väliala ühe maastikuarhitektuurse projektiga, kus määratakse ära nii liigiline koosseis kui taimestuse paiknemine.

Juurdepääsuteed kortermajadeni ja parkimisalad katta kas sõelmete või sillutuskiividega sobilikult hoone arhitektuurse ilmega. Asfaltkattega krundisiseste teede ja platside rajamine

on keelatud. Krundisestest juurdepääsu- ja jalgteede ning platside konkreetne lahendus ning ühendus tänavavõrguga lahendatakse hoone arhitektuurse projekti koosseisus.

Planeeritavate kortermajade teenindamiseks on kavandatud 1 ühine mänguväljak, mänguväljaku suurus ja kuju täpsustatakse projektiga.

Piirdeaed on planeeritud kruntide tänavapoolsele piirile, Aruküla tee 30 ja Meruski tn 12 kruntidega ühisele piirile, planeeritavate kruntide sisepiirid peavad jääma ilma piireteta. Piirete kõrgus on kruntide tänavapoolsel piiril minimaalselt 0,9 m ja maksimaalselt 1,2 m. Kui piirdena kasutatakse haljastust, siis on hekkide suurim lubatav kasvukõrgus 1,5 m. Piirded peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Piirdeaedadena on lubatud kasutada ažuurset puitlippaeda (soovitavalt vertikaalne lippaed), võrkaeda ja metallprofiilidest võrkaeda. Võrkaia rajamisel peab aia tänavapoolne osa olema rajatud jäika tüüpi võrgust (nt tsingitud keevisvõrk). Kruntide tänavapoolse külje piiramiseks tohib võrkaeda kasutada ainult kombineerituna koos hekiga. Väravakonstruktsioonide puhul peavad pöördväravad avanema korterelamukrundi sügavuse suunas ja ei tohi avaneda tänava poole. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire ja tõkestada jalgvärava kasutamist. Tõkkepuude paigaldamine on planeeringualal keelatud.

Jäätmete konteinerid paigutada krundile juurdepääsu vahetusse lähedusse. Lubatud on igale krundile konteinerite varjamiseks rajada väikeehitis pindalaga kuni 10 m². Nimetatud ehitised lahendada koos põhihoone arhitektuurse projektiga.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud siseministri poolt 30.03.2017.a vastu võetud määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Käesoleva planeeringuga on kuni 8.5 m kõrguste elamute minimaalseks tulepüsisusklassiks määratud TP 3.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualasse jääva Meruski tänava osas on välja ehitatud kõik varemplaneeritud ja -projekteeritud tehnovõrgud (vesi, kanal, sademevesi, side, elekter, gaas). Klaose tänava osas on tehnovõrkude lahenduste osa projekteeritud, aga ei ole tehnovõrke välja ehitatud. Tehnovõrkude planeeritud lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus kui on selgunud hoonete täpne paiknemine, ruumiprogramm ja korterite arv. Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

4.7.1. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt 4.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 29429718. Aruküla tee ja Meruski tn ristmiku piirkonnas paiknevast sidekaevust nr 2831 kuni Meruski tn ja Aeru tn ristmiku piirkonnas paikneva sidekaevuni nr V5139 tuleb paigaldada optiline kaabel. Sidekaevu V5139 paigaldatakse vajalikud splitterid. Tänavakoridori planeeritakse täiendav sideliin alates kaevust V5139 ja kaevud, kust viiakse edasi ühendused kortermajadesse.

4.7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 6.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 305760. Planeeringuga nähakse ette uus alajaama asukoht pos 1 krundi lõunanurka, vahetult krundipiiri äärde. Alajaama toide on planeeritud kahest kohast 10 kV maakaabelliiniga Pootsmanni 481 alajaamast piki Meruski tn ja sisselõikena Aruküla teel asuvast 10 kV kaablist. Planeeritavast alajaamast on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid kuni liitumiskilpideni. Planeeritud on kaks kahekohalist liitumiskilpi, pos 1 ja pos 2 kruntidele ühine ning pos 3 ja pos 4 kruntidele ühine. Planeering näeb ette ka Klaose tn teekoridori koosseisu projektijärgse tänavavalgustuse rajamise. Krundisiseste teede, platside ja mänguväljaku valgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Kõik planeeringujärgselt koostatavad elektriprojektid tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.7.3. Soojavarustus

Arvestades kaugküttevõrgu kaugust ja asjaolu, et gaasivarustus torustikud on planeeringualasse jääval Meruski tn-l juba välja ehitatud, planeeritakse kortermajade kütteks gaasikütet. Gaasivarustuse lahendamise aluseks on Varmata AS poolt 20.12.2017

väljastatud tehnilised tingimused. Tingimuste järgi on planeeritud uus A-kategooria gaasitorustik olemasolevast sulgeseadmest, mis asub krundil pos 3. Jaostorustik on planeeritud kruntide siseselt.

4.7.4. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Veevarustuse, kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise teenuse pakkujaks on piirkonnas AS Tartu Veevõrk, kelle võrkudega on planeeringuala välja ehitatud torustikud ühendatud.

Varasemate projektide järgi on planeeringualasse jääva Meruski tn alal välja ehitatud veetorustik, isevoolne ning surveiline reoveekanaliseerimisitorustik, pumpla (Klaose tn 17) ja sademeveetorustik. Planeeringualasse jääva Klaose tn maa-alale projekteeritud trassid (veetrass De 160, sademevesi De 200, tõkkedrenaaz De 160) ei ole veel välja ehitatud, aga planeeringu koostamisel võeti projektlahendus aluseks.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee torustiku planeerimisel on pos 3 krundi puhul kasutatud ära juba varasema planeeringu alusel välja ehitatud liitumisühendused. Pos 2 ja pos 4 kruntide puhul tuleb ehitada välja uued liitumised tänavatrassidega. Pos 1 krundi veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee osa lahendamiseks on vajalik välja ehitada varemprojekteeritud tänavatrassid (Klaose tn), misjärel rajatakse liitumine. Kogu ala veevadjaduseks ja ärajuhitava reovee hulgaks on arvutuslikult 14 400 l/ööp.

Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldi kasutamist.

4.7.5. Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrje veevarustus toimub olemasolevate hüdrantide baasil, lähimad hüdrandid paiknevad Meruski - Klaose tn ristmiku piirkonnas ja Meruski- Aeru tn ristmiku piirkonnas. Mõlemad hüdrandid jäävad planeeritavatest hoonetest ca 40 m kaugusele. Hoonetesisene tuletõrjerveevõrk lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte ega asu miljöövärtuslikke maa-alasid, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitamise või kasutamise jaoks võiks kaasneda oluline keskkonnamõju. Reovee- ja jäätmekäitlus tuleb lahendada keskkonnasäästlikult ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu koostamise raames uuriti põhjalikult ehitusgeoloogilisi tingimusi ja vete liikumist ning selle alusel projekteeriti kogu ala terviklik infrastruktuur. Käesoleva planeeringu aluseks ongi varasemad projektid, millega on lahendatud ala vertikaalplaneerimine. Varemprojekteeritud tänavate kõrgusarve ei muudeta, need kõrgused on aluseks uute hoonete kõrguste määramisel. Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada ära kogu kruntide sisese ala vertikaalplaneering, arvestada tuleb, et kogunevat sadevett ei tohi suunata naaberkruntidele. Planeeritava ala lõunapiirile kaevatud ajutine kraav on planeeritud likvideerida, kuna oli vajalik teatud ehitusetappide teostamiseks, mis nüüd on lõpetatud.

4.9. Servituutide määramise vajadus

Servituudi seadmise vajadus (isiklik kasutusõigus) tehnovõrgu omaniku/valdaja kasuks on planeeritud alajaama püstitamise korral pos 1 krundi lõunanurgas ja olemasolevale liitumiskilbile pos 4 kirdenurgas. Gaasivõrgu torustiku omaniku/valdaja kasuks tuleb servituut seada pos 2 ja pos 3 kruntidele. Lisaks on hilisem kokkuleppe vajadus ühise mänguväljaku kasutuskorra toimimiseks kortermajade elanike vahel. Servituudi seadmise vajadusega alad on toodud tehnovõrkude joonisel.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

- Planeeritavad krundid piiratakse tänava poolt aiaga ja varustatakse suletavate väravatega.
- Ehitatavad Klaose ja Meruski tänav on varustada tänavavalgustusega.
- Krundisisesele tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus.
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

4.12. Planeeringu rakendamine

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt samale alale varem kehtestatud planeeringuosa kehtetuks.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Detailplaneeringu kohase teedevõrgu ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise, samuti teemaa edaspidise kasutamise kohta sõlmivad ala arendaja ja Tartu Linnavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisele.

II KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED