

Töö nr: 25.01.2019

Aardla tn 23 krundi detailplaneering

Tartu linn

ESIMENE KÕIDE - PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Autoveod-Tehnika AS

Aardla 23,50110, Tartu

avt@avt.ee

tel: 747 2720

Planeeringu koostamise korraldaja:

Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Raekoja plats 3, 51003, Tartu

lpmko@tartu.ee

tel: 736 1242

Ruumilise keskkonna planeerija:

Liisi Ventsel

kutsetunnistus 116147

liisi.ventsel@ruumi.ee

tel: 50 70 562

Tartu 2021

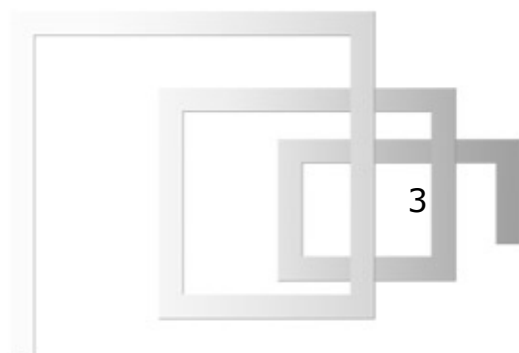
SISUKORD

SISUKORD	2
A TEKSTILINE OSA	4
1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.....	4
2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5 Liikumisviiside analüüs	7
5.1 Aardla 23 kvartali ettevõtjate seas läbiviidud küsitlus.....	7
5.2 Liikluskoormus ja -ohutus Aardla tänaval	9
5.3 Planeeringu elluviimisel lisanduv liikluskoormus Aardla 23 krundile ja Aardla tänavale.....	10
5.4 Ettepanekud Aardla 23 krundi liikluskorraldusele.....	10
6 Planeerimisettepanek	11
6.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
6.2 Krundi ehitusõigus.....	11
6.3 Krundi hoonestusala määramine	12
6.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
6.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaal-planeerimine	14
6.6 Ehitistevahelised kujad	14
6.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
6.7.1 Veevarustus.....	15
6.7.2 Olmekanalisisatsioon.....	15
6.7.3 Sademeveekanalisisatsioon	15
6.7.4 Tuletõrje veevarustus	16
6.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus	16
6.7.6 Telekommunikatsioonivarustus	17
6.7.7 Soojavarustus.....	17
6.7.8 Gaasivarustus	18
6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	18
6.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	19
6.10 Servituutide määramise vajadus	19
6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused ^{vv}	20
6.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
6.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	21
6.14 Planeeringu elluviimise võimalused	21
7 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23

B JOONISED24

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000
Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500
Joonis 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis M 1:500
Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500
Joonis 6. Illustreeriv joonis

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.



A TEKSTILINE OSA

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Autoveod-Tehnika AS, Aardla tn 23 (kat.nr: 79510:002:0013) krundi omanik planeeringu algatamisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalituse 02. juuli 2019. a korraldus nr 705 „Aardla tn 23 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoonete ja parkimismaja ehitamiseks. Lisaks lahendada haljastus, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494;
- Aardla 23 detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.04.1998 korraldusega nr 1188;
- Eelprojekt „Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel. Aardla tänava eritasandilistel raudteeülesõidukohtadel Tartu linnas“, Toner-Projekt OÜ, töö nr 3/08, november 2009;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on WeW OÜ poolt nov-dets 2019 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-184-19). Koordinaadid on L-EST süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav Aardla tn 23 krunt asub Ropka linnaosas, Aardla tänava põhjaküljel. Krundi pindala on 5392 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa.

Krundil paiknevad 1964. a ehitatud äri-, tööstus- ja laohooned. Krundi Aardla tn poolsel küljel paikneb 3-korruseline 1009,3 m² ehitusaluse pindalaga ärihoone (EHR 104018810). Hoone jagab kaheks osaks krundi sissesõidutee kangialune. Kangialusest idapoolne hoone on 10,7 m kõrge (katuseääre abs. kõrgus 67,9 m) ning kangialusest läänepoolne hoone kuni 12,5 m kõrge (katuseääre abs. kõrgus 70,2 m).

Krundi idaservas paikneb 1-korruseline 562,8 m² ehitusaluse pindalaga ja 5,9 m kõrge (katuseääre abs. kõrgus 62,75 m) katlamaja-ladu-kauplus. Krundi täisehitus on 29%. Hoonete välisviimistlusena on kasutatud valdavalt profiilplekki. Hooned on lamekatusega.

Krundil asuvatel hoonetel on olemas kanalisatsiooni- ja veevarustus, elektri-, side-, sooja- ja gaasivarustus. Sademevesi on juhitud ühiskanalisatsioonivõrku. Krundi põhjaosa läbivad soojatorustik ja kõrgepingekaabel.

Planeeringualale on juurdepääs Aardla tänavalt, kus on sissesõit ärihoonet läbivast kangialusest. Sama juurdepääsu kasutavad juurdepääsuservituudi alusel kvartali krundid Aardla tn 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g ning 23h. Aardla tn 23 krundi parkimine on lahendatud Aardla tänava ääres ärihoone ees ning krundi hoovis, kokku u 43 sõiduauto parkimiskohta. Hoonetele on sissepääsud tänavalt ja hoovist. Sõidukitega sissepääs on hoovis asuval katlamaja-ladu-kauplusel ladude teenindamiseks ning kangialusest läände jääval hoonel (praegune tehnoülevaatus).

Aardla tn 23 krunt on valdavalt kaetud asfaltkattega ja kasutusel läbisõiduks teistele kruntidele, parkimiseks ning manööverdamiseks. Haljastatud on u 3,3 m laiune ja u 48 m pikkune riba krundi läänepiiril. Haljastatud ribal kasvavad hooldamata viljapuud, kastan ja kaks põõsaks pügatud kastanit. Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku u 57,4-57,7 m ja kuni 58,0 m haljasribal.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel *Olemasolev olukord* (joonis 2).

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Ropka linnaosas Ropkamõisa asumis, üldplaneeringuga määratud arhitektuurilisel üksusel RM5. Tartu linna üldplaneeringuga on Aardla tn 23 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeettevõtluse ja -toomise maa-ala (ÄV). Nimetatud üksusel on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunenud erinevaid tegevusi koondav väikeettevõtluse piirkond. Planeeringualast läänes, põhjas ja idas on piirinaabriteks äri- ja tootmismaad. Lõunast piirneb planeeringuala Aardla tänavaga. Planeeringuala lõunakaarde, Aardla tänavast lõunasse, jääb Jalaka asumi 1,5-2-korruseliste üksikelamutega piirkond.

Planeeringualal kehtib 1998.a. kehtestatud¹ Aardla 23 detailplaneering, millega uushoonestust ette ei nähtud. Käesoleva planeeringu kehtestamisel muutub Aardla 23 detailplaneering Aardla tn 23 krundi ulatuses kehtetuks.

Kontaktvõõndis paiknevate äri- ja tootmismaa (arhitektuuriline üksus RM5) kruntide suurus, paiknemine ning hoonestus on eriilmeline. Kruntide pindalad ja piiride paiknemine on kujunenud hoonete kasutuse ja omandi alusel. Kruntide pindalad jäävad vahemikku 343-7234 m². Antud üksuse krundid on hoonestatud (v.a Aardla tn 25h). Kruntidel paiknevad valdavalt 1-2-korruselised äri- ja tootmishooned. Hoonete kõrguse info Ehitisregistris (EHR) on puudulik. Planeeringuala naaberkinnistutel, Aardla tn 23e ja 23h, on kehtiva detailplaneeringuga² määratud hoonete maksimaalseks absoluutkõrguseks 71,5 m. Nimetatud kruntidel asuvad piirkonna kõige kõrgemad

¹ Aardla 23 detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.04.1998 korraldusega nr 1188.

² Aardla tn 25e // 23h kruntide detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 233

hooned – 1976.a ehitatud ja u 2014.a rekonstrueeritud Aardla tn 23e büroo-laohoone (4-korruseline, kõrgus 13,65 m) ja sellega kokku ehitatud Aardla tn 23h sõidukite teeninduse hoone (2-korruseline, kõrgus 13,3 m).

Hooned on piirkonnas valdavalt lamekatusega, aga esineb ka kahe- või ühepoolse madala katusekaldega hooneid.

Pärast detailplaneeringu eluviimist, kui olemasoleva 70,2 m abs. kõrgusega ärihoone asemele on ehitatud kuni 67,9 m abs. kõrgusega äri- ja laohoone (*Põhijoonisel* hoone H3), jääb Aardla tänava äärsetest hoonetest kõrgemateks olemasolev 3-korruseline büroohoone (katuseääre abs. kõrgus 67,9 m) koos Aardla tn 23b ja Aardla tn 23c hoonetega. Märkimisväärset hoonete kõrguse erinevust Aardla tänava äärsel hoonestusel ei ole.

Ehitisealused pindalad on põhikaardi, EHR-i ning Aardla tn 23e ja 23h kruntidel kehtestatud detailplaneeringu andmetel vahemikus 50-2984 m² ning krundi täisehitusprotsent vahemikus 15-61%. Hoonete välisviimistluses on kasutatud profiilplekki, krohvi, klaasi, silikaattellist ja kivipuruplaati.

Aardla tänava äärse RM5 üksuse erinevate kruntide hoonestus on valdavalt kokku ehitatud ja asub visuaalselt ühel joonel. Hoonete fassaadid jäävad olenevalt tänava kulgemisest Aardla tänava sõidutee servast u 7,5-19 m kaugusele. Üksikutel hoonetel on tänava poole klaasist väljaasted (kaupluse vaateaknad ja trepikoda). Aardla tn 23, 23a, 23b ja 25a hooned paiknevad sisuliselt ühel ehitusjoonel, kus Aardla tn 23 büroohoone paikneb teiste hoonete põhimahust u 1 m krundi sees.

Mitmetes RM5 üksuse piirkonna hoonetes tegutsevad autoteenindusega seotud ettevõtted. Piirkonna tegevuse iseloomust ja ajalooliselt haljastusnormide puudumisest tulenevalt puudub RM5 üksuse kruntidel valdavalt haljastus. Hoonestusest vaba maa on kaetud asfaldiga ning kasutusel sõidukite liiklemiseks ja parkimiseks. Muru ja üksikute puudega haljasalasad esineb vähesel määral krundi piiride ääres või hoonete ümbruses.

Piirkonna vähene haljastus, asfaldiga ja hoonetega kaetud pindade ülekaal põhjustab suviste kuumalainete ajal RM5 üksusel soojussaare³ efekti. Seetõttu on jahutusefekti saavutamiseks oluline suurendada piirkonnas kõrghaljastuse ja taimestiku osakaalu ning kasutada ehituslikke võtteid soojuse akumulierimise vähendamiseks.

Planeeringuala lõunaküljel kulgev Aardla tänav on kahesuunaline, mõlemas suunas kulgeb kaheajaline sõidutee. Üldplaneeringu järgi on tänav määratud jaotusmagistraaliks. Tänav ääres, hoonete esisel alal, asuvad sõiduautode parkimiskohad. Planeeringualast u 200 m idasse jääb Aardla tn – Võru tn ristmik. Jalakäijatele on kõnnitee Aardla tänava lõunapoolsel, üksikelamute piirkonna poolsel küljel. Planeeringuala poolsel tänava küljel on kõnnitee olemasolu puudulik. Kõnniteed asendab hoonete ja parkimiskohade vahele jääv kivisillutisega ala. Kõnnitee puudumine muudab antud tänava poolel liikumise ebamugavaks ja ohtlikuks. Aardla tn 23 krundisisene sõidukite liiklus (v.a parkimiskohad) ja jalakäijate liikumine ei ole

³ Soojussaarte hindamine Eesti linnades 2014-2019, Keskkonnaagentuur, Tallinn, 2020 ja Maa-ameti soojussaarte kaardirakendus

tähistatud. Krundi läbiv sõidukite liiklus toimub väljakujunenud trajektoorigil. Kogu RM5 üksuse sisesed liikumiskoridorid on autokesksed ning kergliiklejatele ebamugavad kasutada.

Aardla tänavale koostatud eelprojekti⁴ kohaselt on planeeringuala sissesõit projekteeritud reguleerida fooridega. Lisaks on enne kangialust kavandatud ohutussaarega ülekäigurada ja kergliiklustee jätkumine Aardla tn 25a krundi suunas.

Ühendus linnakeskusega on hea – planeeringualast u 300 m raadiusesse jääb 4 bussipeatust. U 470 m kaugusele kirdesse (Selveri kaupluse ees) jääb Tartu rattaringluse parkla ja u 420 m kaugusele läände raudteepeatus Kirsi.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Aardla tn 23 krundile täiendavalt äri- ja laohoonete ehitusõigust. Krundi ehitusõiguse- ja arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud kontaktvööndi hoonestusega (hoonete kõrguse, krundi maksimaalse ehitusaluse pinna, katusekalletega ja väljakujunendu ehitusjoonega). Kavandatud lahendusega on krundil ette nähtud kuni 4 hoonet maksimaalse ehitusaluse pindalaga 2110 m², krundi täisehitusprotsendiks on kuni 39 %. Hoonete maksimaalse kõrguse (abs. kõrgus 67,9 m) määramisel arvestati olemasoleva ärihoone (hoone H2) katuseääre absoluutkõrgust. Planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse osakaalu suurendamine minimaalselt 10% (540 m²) krundi pindalast vähendamaks piirkonnas soojussaare efekti ning parandades krundi mikrokliimat ja visuaalset ilmet.

Planeering vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Lähipiirkonna kruntide struktuur, liikumisvõimalused ning seosed planeeringulahendusega on kajastatud joonisel *Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed* (joonis 3).

5 Liikumisviiside analüüs

Liikumisviiside analüüsi koostamisel on aluseks võetud planeerija poolt Aardla 23 kvartali ettevõtjate seas läbi viidud küsitlust ning erinevaid Tartu linna liikluskoormuse uuringuid ja prognoose.

5.1 Aardla 23 kvartali ettevõtjate seas läbiviidud küsitlus

Planeeringuala ja seda läbiva liikumisviiside analüüsi aluseks on Aardla tn 23, Aardla tn 23a-23h (edaspidi Aardla 23 kvartal) kruntidel tegutsevate ettevõtete seas aprill-mai 2020 läbi viidud veebiküsitlus keskkonnas *JotForm*⁵. Küsimustik saadeti 28 ettevõttele, kellest üle poolte tuvastati kruntide omanike abiga ning ülejäänud veebiotsinguga. Küsitlusele vastas 17 ettevõtet (59%). Küsimustikus esitatud andmed liikumisviiside ja mahtude osas esitati hinnanguliselt tavalise tööpäeva kohta. Hinnanguliselt kajastab vastajate osakaal siiski enamiku liikumist (st, vastasid suuremad tööandjad ja

⁴ Eelprojekt „Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel. Aardla tänava eritasandilistel raudteeülesõidukohtadel Tartu linnas“, Toner-Projekt OÜ, töö nr 3/08, november 2009

⁵ www.jotform.com

ettevõtjad).

Küsimustikuga sooviti eelkõige teada, milline on liikumiste maht läbi Aardla tn 23 kangialuse kui ühele ainukesele juurdepääsule kogu piirkonna kruntidele.

Küsimustikule vastanud ettevõtetes töötab kokku u 120 töötajat ning tavalisel tööpäeval teenindatakse u 560 klienti. Vastanud ettevõtete tegevusprofiil on lai. Vastanutest 6 ettevõtet (21 %) tegeleb autoteeninduse valdkonnas (varuosade müük, rehvivahetus, autoremont). Lisaks tegutseb kvartalis ettevõtteid toitlustuse, iluteeninduse, hulgimüügi, konsultatsiooniteenuste, jm teenuste valdkondadest.

Kogu Aardla 23 kvartali liiklus on sõiduauto keskne – sõiduautot kasutab 88 % töötajatest ning 76 % klientidest. Jalgsi ja jalgrattaga liikumiste osakaal on töötajate seas u 9 % ja klientide seas u 15 %. Kauba- ja veoautoga liigub u 3 % töötajatest ning u 9 % klientidest.

Kruntide Aardla tn 23, 23a, 23b ja 23c hoonestus paikneb valdavalt Aardla tänava ääres. Loetletud kruntide kliendid pääsevad ettevõtteid külastama valdavalt Aardla tänaval asuvatest sissepääsudest, sõidukiga liiklevad töötajad tänaval ei pargi ning liiguvad läbi Aardla tn 23 asuva kangialuse kvartalis. Aardla tn 23d, 23e, 23f, 23g ja 23h krundid paiknevad kvartali sees ning nendeni juurdepääsuks on vajalik kasutada Aardla tn 23 kangialust.

Hinnanguliselt 94 % töötajatest ja 31 % ettevõtete klientidest kasutab kangialust. Kangialuse liikumise mahu arvutamiseks kasutati kangialust kasutavate töötajate ja klientide hinnangulist arvu ning vastajate hinnangut, mitu korda töötajad päeva jooksul töökoha vahel liiguvad (nt liiguvad 4x – hommikul tööle ja õhtul koju, lõunal lähevad lõunale ja tulevad lõunalt). Kogu kangialuse liikumise maht tavaliselt tööpäeval on u 700 mis teeb kella 8-17 tööpäeva puhul u 78 liikumist tunnis. Lisaks liiguvad periooditi läbi kangialuse prügiautod või kauba- ja veoautod.

Läbi kangialuse toimub kõigest liikumistest 96 % mootorsõidukitega: 78 % (227) sõiduautoga, 6 % (17) kaubaautoga ja 12 % (36) veoautoga. Lisaks liigub läbi kangialuse 4 % (12) inimest jalgsi ning küsitluse andmetel ka 1 jalgrattur. Töötajate seas toimub suurem osa liikumistest ootuspäraselt hommikul kella 7-9 vahel ning pärastlõunal kella 15-18 vahel. Suurem osa kliente külastab ettevõtteid ühtlaselt kogu päeva jooksul.

Küsitluses paluti ettevõtjate prognoosi töötajate ja külastajate mahu muutuse osas. Valdavalt jäävad liikumise mahud samaks või hinnati, et suurenevad vähesel määral. Keskmiselt suureneb klientide maht 12 % ja töötajate maht 7 %.

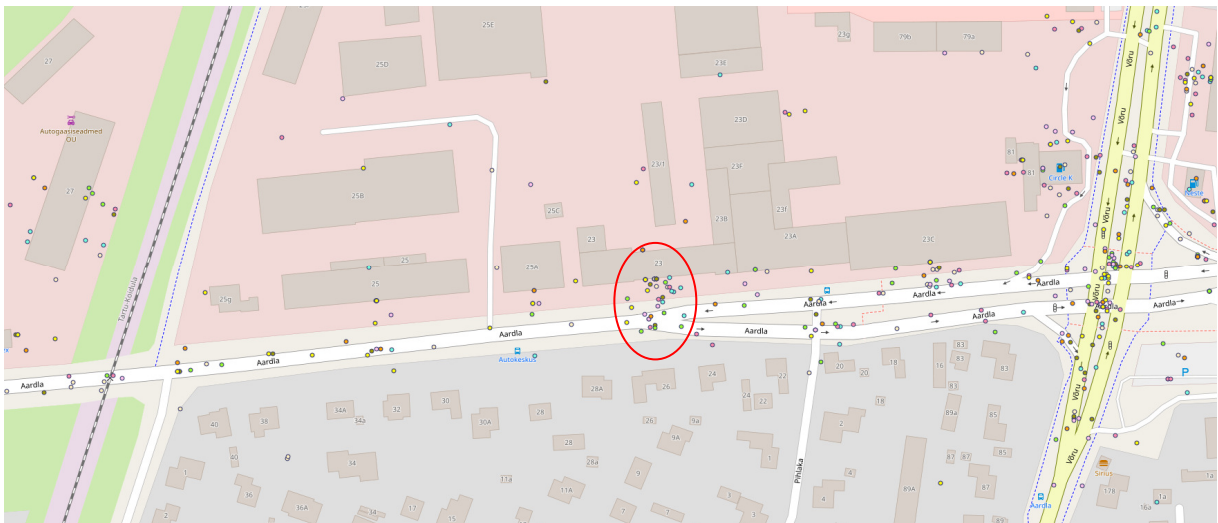
Vastajatel paluti välja tuua ka positiivseid ja negatiivseid asjaolusid seoses Aardla 23 kvartali liikumisviisidega ning kangialuse kasutamisega. Juurdepääsu oma ettevõttele ja kvartalile läbi kangialuse hinnati heaks. Samas toodi 6-l juhul välja, et kvartalist väljapääs Aardla tänavale on eriti tipptunnil raskendatud (nt vasakpöördel pikk ooteaeg). Kahel juhul toodi välja, et jalakäijate seisukohalt on kangialuse läbimine ohtlik ning kangialuse ees tänaval on jalakäijate liikumine märgistamata. Aardla tn 23 aadressil tegutsevad ettevõtted töid puudusena välja parkimiskohtade puuduse tänaval ja krundi sees.

5.2 Liikluskoormus ja -ohutus Aardla tänaval

Liikluskoormust Aardla tänaval kajastab viimane, 2017.a Inseneribüroo Stratum poolt läbi viidud uuring „Liikluskoormuse uuring Tartu linnas 2017. aastal“. Nimetatud uuringu andmetel on planeeringuala esisel Aardla tänava lõigul liiklussagedus hommikul tipp tunnil 1420 sõidukit ning õhtusel tipp tunnil 1577 sõidukit.

Tartu linna üldplaneeringu⁶ koostamise raames teostati liikluskoormuse modelleerimine aastaks 2030 (Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine, Inseneribüroo Stratum, 2016). Liikluskoormust modelleeriti lähtudes erinevatest stsenaariumitest. Liikluskoormuse modelleerimise tulemusena suureneb aastaks 2030 Aardla tänava liikluskoormus planeeringuala esisel tänavalõigul võrreldes 2015.a liikluskoormusega 12-19% ehk u 1800-1900 sõidukini tunnis mõlemal sõidusuunal kokku. Liikluskoormus suureneb eelkõige üldise autostumise tõttu.

Liiklusohutuse seisukohalt analüüsiti liikluskindlustusjuhtumeid aastatel 2012-2019. Kindlustusjuhtumite kaardirakenduse⁷ alusel on Aardla tn 23 krundi esine Aardla tänava lõigul Võru - Aardla ristmikust kuni raudteeni üks liiklusõnnetuste rohkemaid (vt Skeem 1). Pooltel juhtudel on tegu planeeringuala ees tänaval parkimiskohalt otsa tagurdamisega ja pooltel juhtudel pöörete sooritamisega krundile või krundilt välja. Kokku on kindlustusjuhtumeid esile toodud asukohas registreeritud 8 aasta jooksul u 34.



Skeem 1. Liikluskindlustusjuhtumid aastatel 2012-2019 (väljavõte Kindlustusjuhtumite kaardilt).

⁶ Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.09.2017 otsusega nr 494.

⁷ Eesti Liikluskindlustuse Fondi kodulehel www.lkf.ee avanev Liiklusõnnetuste kaart (<http://kindlustus.maps.arcgis.com/apps/Viewer/index.html?appid=abd977aeaa074631845cc67bfc3da87d>).

5.3 Planeeringu elluviimisel tekkiv liikluskoormus Aardla 23 krundile ja Aardla tänavale

Planeeringu koostamise ajal on Aardla tn 23 tänava poolsel küljel 7 parkimiskohta ettevõtete klientidele. Parkida on võimalik ka krundi hoovis, liikudes selleks läbi Aardla tn 23 kangialuse. Hoovis on u 36 sõiduauto parkimiskohta, kokku krundi peale 44 parkimiskohta. Kauba- ja veoautodele eraldi parkimiskoha märgitud ei ole. Liikumisviiside küsitluse tulemusel kasutab Aardla tn 23 ettevõtetest kangialust hinnanguliselt 25 töötajat ning 40 klienti. Arvutuslikult tekib Aardla tn 23 ettevõtete poolt läbi kangialuse 188 sõiduki liikumiskorda tööpäeva (kella 8-17 vahel) jooksul ehk u 21 sõidukit tunnis.

Planeeringualale kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel on vajalik tagada parkimine arvutuslikult 43 sõiduautole, mis on samaväärne praeguse parkimiskohtade arvuga.

Eelnevale arvutusele lisandub läbi Aardla tn 23 krundi kulgev liiklus, mis küsitluse tulemusel on hinnanguliselt u 700 sõidukit tööpäevas ehk u 78 sõidukit tunnis. Arvestades ettevõtjate poolt antud kasvuproгноosi hinnangut, suureneb liiklussagedus keskmiselt 10 % ehk 770 sõidukini tööpäeva jooksul. Koos Aardla tn 23 ettevõtjate hinnanguga, võib läbi kangialuse sissepääsu liikuda u 980 sõidukit tööpäeva jooksul ehk 109 sõidukit tunnis.

Tulenevalt planeeringuga kavandatud ehitusõigusest ja parkimiskohtade arvust, jääb Aardla tn 23 poolt tekkiv liiklusmaht senisega samaväärseks. Liiklussagedus muutused võivad tekkida tulenevalt ettevõtete majanduslikust olukorrast. Hinnanguliselt säilib senine liikluskoormus planeeringualal kui ka mõju Aardla tänava liikluskoormusele.

5.4 Ettepanekud Aardla 23 krundi liikluskorraldusele

Analüüsi tulemusel selgus, et Aardla tn 23 detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimisel jääb krundi läbib liikluskoormus samaväärseks. Siiski on oluline pöörata tähelepanu eelnevalt välja toodud kitsaskohtadele, muutmaks liiklemise ohutumaks nii kergliiklejatele (jalakäijad ja jalgratturid) kui ka sõidukitele.

Aardla tn 23 krundilt tänavale väljasõidu ooteaja vähendamiseks ning liiklusohutuse vähendamiseks nii sisse- kui väljasõidul on oluline ellu viia Toner-Projekt OÜ poolt 2009.a eelprojektis⁸ kavandatud fooriga reguleeritud ristmik ning Aardla tn 23 ette projekteeritud kergliiklustee. Kavandatud lahendus muudaks ohutumaks krundile sisse- ja väljasõidud (eeldatavalt väheneks liikluskindlustusjuhtumite arv) ning kergliiklejate liikumise tänaval.

Aardla tn 23 krundi ees tänaval parkimiskohalt manööverdamise (tagurdades otsasõit) tõttu tekkivate liiklusõnnetuste vähendamiseks on soovitatav hooneesised parkimiskohad paigutada vastavalt Toner-Projekt OÜ 2009.a eelprojektile. Hooneesine kivisillutisega ala on soovitatav osaliselt kõrghaljastada ning vajadusel takistada parkimise võimalust haljasalal.

⁸ Eelprojekt „Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel. Aardla tänava eritasandilistel raudteeülesõidukohtadel Tartu linnas“, Toner-Projekt OÜ, töö nr 3/08, november 2009

Krundisisese liiklusohutuse tagamiseks on soovitat kaotada olemasoleva ärihoone (hoone H2) põhjaküljel asuvad sõiduautode parkimiskohad. Praeguste parkimiskohtade tõttu ei ole võimalik tagada 6 m laiust juurdepääsuservituuti. Soovitat on hoone põhjaküljele rajada jalgrattaparkla koos konteiner- või vertikaalhaljastusega, mis parendaks krundi mikrokliimat.

Aardla tn 23 sissepääs ja krundi läbimine, pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb jalakäijatele muuta ohutumaks. Selleks on soovitat rajada krundi läbiv kõnnitee, tähistada juurdepääsuservituudi ületamiseks vajalikud ülekäigurajad ja vajadusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise võtteid. Kuna planeeringulahendus näeb ette kangialuse hoonestuse lammutamist (sh sõidusuundade vahelised toetuspostid), tekib ruum sissepääsu juurde kõnnitee rajamiseks.

Planeeritud hoonete projekteerimisel on soovitat kaasata krundisisese liikluskorralduse kavandamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialist.

Aardla tn 23 krundi liikluskoormuse hajutamise eesmärgil on soovitat analüüsida ja leida võimalusi lisa juurdepääsu rajamiseks Aardla 23 kvartali kruntidele Võru tänava suunalt.

6 Ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid on:

- tõsta Aardla tn 23 krundi kasutamise efektiivsust;
- parandada Aardla tn 23 krundi visuaalset ilmet linnapildis;
- luua tingimused kergliiklejate ja sõidukite ohutuks liiklemiseks;
- suurendada krundi haljastatud alade (sh kõrghaljastuse) pindala.

7 Planeerimisettepanek

7.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga planeeritavat maa-ala kruntideks ei jagata ning olemasolevad krundi piirid säilivad.

7.2 Krundi ehitusõigus

Planeeritava krundi ehitusõigus on tabelina välja toodud *Põhijoonisel* (joonis 4).

Lubatud on olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, olemasolevate hoonete juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele.

Hoonete paiknemine krundil, mahud (sh korruselisus) ja kasutusotstarve täpsustatakse hoone projektiga arvestades normikohase parkimise ja kõrghaljastuse tagamise vajadusega krundil.

Rajatiste (parkimiskohad, jalgrattaparklad, haljastus, jäätmemaja vms) asukohad võivad

projekteerimise käigus täpsustuda, kuid peavad vastama planeeringuga määratud põhimõtetele.

7.3 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib ehitada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatised võivad paikned väljaspool määratud hoonestusala arvestades tehno võrkude kaitsevöönditega ning planeeringuga määratud põhimõtteid.

Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud lähipiirkonna väikeettevõtlusele iseloomuliku hoonestus- ja krundistruktuuriga, kus hoone perimeeter kattub osaliselt krundi piiriga.

Krundi hoonestusala kattub ida- ja läänepoolt krundi piiriga, piirneb põhjapoolt kõrgepingekaabli kaitsevööndiga ning lõunast planeeringuga määratud kohustusliku ehitusjoonega. Kohustuslikuks ehitusjooneks on määratud Aardla 23b ja 25a hooneid ühendav mõtteline joon. Kohustuslikku ehitusjoont tuleb järgida uute hoonete ehitamisel. Ehitusjoonel peab asetsema hoone põhimaht. Eenduda võivad vaid varikatused, kui need ei takista kergliiklejaid ning akende päikesesirmid, kui lahendus ei tekita eenduva fassaadi ilmet. Kohustuslikul ehitusjoonel otsaseinaga paiknevad hooned (nt *Põhijoonisel* kujutatud võimalik hoone H3) peavad olema nõ näoga tänava suunas, ehk ilma akendeta otsasein ei ole kohustuslikul ehitusjoonel lubatud.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega ja kajastatud joonisel *Põhijoonis* (joonis 4).

7.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs Aardla tänavalt. Täiendavaid juurdepääsusid planeeringualale ei kavandata.

Planeeringulahenduse kujunemisel on Aardla tänava osas arvestatud Toner-Projekt OÜ eelprojekti lahendusega⁹ – sh hoonete ees kulgeva perspektiivse kergliiklusteega ning Aardla tänavale kavandatud ülekäigurajaga. Nimetatud eelprojekti kohast tänavamaa (Aardla tänav T23) väljaehitamist ei seata planeeringu elluviimise eelduseks. Eelprojekti lahendus võib projekteerimise käigus muutuda.

Planeeringuga tehakse ettepanek eelprojektiga Aardla tn sõidutee äärde projekteeritud kergliiklustee kavandada hoone H3 tänava poolsesse serva sarnaselt olemasoleva büroohoone ees asuva kõnniteega. Sel viisil on kergliiklejad eraldatud sõiduteest kavandatava haljasalaga.

Tagada tuleb Aardla 23 krundil kehtiv juurdepääsuservituudi toimimine nii ehitustegevuse kui hilisema hoonete kasutamise ajal. Vajadusel tuleb ehitustegevuse ajaks tagada täiendav juurdepääs kvartali kruntidele nt Võru tänava suunalt.

Liikluse planeerimisel tagada eelkõige jalakäijatele ning jalgratturitele ohutu ja meeldiv liikumiskeskkond.

⁹ Eelprojekt „Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel. Aardla tänava eritasandilistel raudteeülesõidukohtadel Tartu linnas“, Toner-Projekt OÜ, töö nr 3/08, november 2009

Põhijoonisel on kujutatud kergliiklejate liikumissuunad tänaval ja planeeringualal.

Parkimiskorraldus

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisesele. Säilib ka parkimine Aardla tänaval olemasoleva hoone (hoone H2) esisel parkimisalal vastavalt eelprojekti lahendusele.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade näitlik arvutus on suurima võimaliku ehitismahu korral vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega. Parkimismatiivi valikul on aluseks võetud ehitise asukohana *korruselamute ala*. Parkimisarvutus on esitaud Tabelis 1.

Tabel 1. Parkimisarvutus

<i>Hoone nr</i>	<i>Ehitise liik</i>	<i>Hoone brutopind</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
H1	Tööstusettevõtte, ladu (planeeritud), sh hoonete vaheline galerii	602 m ²	1 pk /150 sb (m ²)	602 m ² / 150= 4,0	4
H2	Asutus (olemasolev), 3-korruseline	1425 m ²	1 pk /60 sb (m ²)	3x475 m ² / 60= 23,8	24
H3	Tööstusettevõtte, ladu (planeeritud)	900 m ²	1 pk /150 sb (m ²)	900 m ² / 150= 6,0	6
	Asutus (planeeritud)	240 m ²	1 pk /60 sb (m ²)	240 m ² / 60= 4,0	4
	Kauplus (planeeritud)	250 m ²	1 pk /50 sb (m ²)	250 m ² / 50= 5,0	5
* pk – parkimiskoht, sb – suletud brutopind				KOKKU	43

Lisaks on ette nähtud parkimisvõimalus arvutuslikult 29 jalgrattale (Tabel 2). Jalgrataste parkimismatiivi valiku aluseks on norm *keskuse klass, mujal* kohta.

Tabeli 2. Jalgrataste parkimisarvutus krundi peale kokku

<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeritud jalgrataste parkimiskohti krundil</i>
Asutus	1 koht /200 m ² suletud brutopinna kohta	1665 m ² x 1/100= 16,6	17
Tööstusettevõtte, ladu	1 koht /100 m ² suletud brutopinna kohta	1385 m ² x 1/200= 6,9	7
Muu kauplus	1 koht /50 m ² suletud brutopinna kohta	250 m ² x 1/50= 5	5
KOKKU			29

Jalgrataste parkimine lahendada osaliselt hoonete ees tänaval ja hoovis. Hoone H2 põhjaküljel olevad autode parkimiskohad on ette nähtud likvideerida ning selle asemel rajada jalgrattaparkla. Jalgrattaparklad on soovitatav rajada varjualusega. Jalgrattaparklad tuleb rajada vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele (<https://tartu.ee/et/jalgrattaparklate-tuüptingimused>).

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine krundil tuleb täpsustada hoonete projekteerimise käigus. Sõiduautode parkimiskohad liigendada haljastusega.

7.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Üldplaneeringu järgi peab 10 % krundi pindalast olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastatud alade illustreeriv paiknemine on kujutatud *Põhijoonisel*. Kõrghaljastatud alad on osaliselt kavandatud Aardla tänava äärde eraldamiseks kergliiklejaid sõiduteest ning parendamiseks Aardla tänava visuaalset ilmet. Suurem kõrghaljastatud ala on kavandatud krundi loodnurka. Lisaks on puudega haljasalad kavandatud parkimiskohtade liigendamiseks. Hoone H3 ja krundi piiri vaheline u 1 m laiune ala on kavandatud haljastada muruga. Lubatud on ka kivisillutise või kõvakatte kasutamine, kui on tagatud sadevee ja lumesulavee ärajuhtimine.

Kõrghaljastatud alade paiknemist on lubatud muuta vastavalt hoonete projektile arvestades kõrghaljastusele seatud tingimusi. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus ning muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt".

Krundi mikrokliima parendamiseks on soovitatav leida võimalusi täiendava haljastuse nagu katuse-, kontainer-, vertikaalhaljastus (rohesein), vm kasutamiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Sademeveed tuleb immutada haljasalal krundi siseselt või juhtida kõvakattega pindadelt sademeveetorustikku.

7.6 Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (näiteks tulemüür või vastava tulepüsivusega välisseinad).

Uute hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud määratakse hoonete projekteerimise käigus.

7.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5). Tehnovõrkude täpsed lahendused, asukohad ning hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

7.7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud lähtuvalt Tartu Veevärk AS 09.04.2020 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/261.

Aardla 23 olemasolevad hooned on varustatud veega Aardla tänava veetorustikust. Olemasolev ühendustorustik tuleb likvideerida. Planeeritavad ja olemasolevad hooned varustada veega Aardla tänavale rajatud De 110 PE veeühendustoru kaudu, mis on kinnistupiiril lõpetatud siibri ja otsakorgiga. Kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Hoonete vaheline veetorustik tuleb lahendada eraldi projektiga.

Joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5) on näidatud planeeritava veetoru kulgemine kuni hoonestusalani.

7.7.2 Olmekanalisisatsioon

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus on planeeritud lähtuvalt Tartu Veevärk AS 09.04.2020 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/261.

Aardla 23 planeeritavate hoonete reoveekanalisisatsioon tuleb juhtida kinnistul asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku. Selleks tuleb kavandada vajalikud täiendavad torulõigud. Kinnistul asuv olemasolev amortiseerunud torustik tuleb rekonstrueerida. Vajadusel tuleb transiitorudele tagada Aardla 23 kinnistult läbipääs.

7.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

Planeeringuala sademeveekanalisisatsioon on planeeritud lähtuvalt Tartu Veevärk AS 09.04.2020 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/261.

Kinnistul on ühisvoolne kanalisatsioon, ehk sademeveed on juhitud kanalisatsioonitorustikku. Seetõttu tuleb enne kanalisatsiooni ja sademeveekanalisisatsiooni projekteerimist täpsustada torude tänane ja perspektiivne kasutus. Vastavalt saadud infole projekteerida kinnistule lahkvoolne kanalisatsioon ehk eraldi sademevee torustik (restkaevude ühendused projekteerida sademeveekanalisisatsiooni). Vajadusel likvideerida mittetöötavad ja -vajalikud torustiku lõigud.

Sademevee eesvooluks on Aardla tänaval kulgev sademeveetorustik. Sademeveekanalisisatsiooni ja teisi tehnovõrke projekteerides tuleb tagada naaberkinnistute sademevee juhtimine läbi Aardla tn 23 kinnistu.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka piirata rajades reguleeriva mahuti, torud, vms. Lisaks on krundi loodenurka ette nähtud täiendav kõrghaljastatud ala.

Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb hoonete ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Kõvakattega parklatelt ja liikluspindadelt tekkiv sademevesi tuleb enne

sademeveekanalisisatsiooni juhtimist puhastada I-klassi õlipüüduris.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud. Krundisisese sademevee torustiku ja õlipüüduri asukoht täpsustatakse eraldi projektiga.

Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud planeeritud sademeveetorustiku kulgemine hoonestusalani.

7.7.4 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Aardla tänaval asuvad maa-alused hüdrandid (hüdrantide ID 1993 ja ID 1995), mis paiknevad Aardla tn 20 ja Aardla tn 25a kinnistute ees tänaval. Tartu Veevärk tagab hüdrantidest vooluhulga 10 l/s.

Krundil olemasolevad ja planeeritud hooned on tuleohutuse järgi liigitatud V (büroohooned ja -ruumid) ja VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisiga hooneteks. Hoonete maksimaalseks tuletõkkeseptsiooni pindalaks on arvestatud kuni 800 m². Eelnevast tulenevalt on hoonete tuletõrjevee varustuseks vajalik tagada standardikohane normvooluhulk 20 l/s 3 tunni jooksul ehk 216 m³.

Pool tuletõrjevee vajalikust mahust on tagatud tänaval asuvatest 10 l/s vooluhulgaga tagatud hüdrantidest. Teine pool vajalikust mahust (108 m³) tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Projekteerimisel täpsustada tänaval asuvate hüdrantide vooluhulk ning vajadusel kasutada standardikohase tuletõrjevee mahu tagamiseks vajalikke tehnilisi lahendusi. Vajadusel rajada maa-alused tuletõrjevee mahutid. Mahutite arvutuslik maht peab olema minimaalselt 108 m³, tagades 3 tunni jooksul vooluhulga 10 l/s. Mahutite mahud ja süsteemi elementide paiknemine tuleb täpsustada eraldi projektiga arvestades kehtivaid norme. Mahutite projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja projekteeritavate tehnovõrkude kaitsevõõnditega, projekteeritava hoonestusega ning planeeritud kõrghaljastatud alaga. Tuletõrjevee veevõtuks tuleb ette näha kuivhüdrant (tuletõrje veevõtukoht). Tuletõrje veevõtukohani peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal. Mahutite täitmine näha ette ühisveevärgist.

7.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest nr 343411, 13.02.2020.

Detailplaneeringu alasse jääb Elektrilevi OÜ-le kuuluv olemasolev Juurvilja 86 alajaamast liitumiskilbini (145701LK) kulgev 0,4 kV maakaabelliin ning krundi läänepoolsema hoone hoovipoolsel küljel asuv Aardla tn 23 liitumiskilp 145701LK. Kuna nimetatud liitumiskilp jääb ette hoone H3 ehitustegevusele, tuleb see ümber tõsta Aardla tn 25c kinnistule Aardla tn 23 piiri vahetusse lähedusse. Liitumiskilbi toide on ette nähtud Aardla tn 25c kinnistul asuvast Juurvilja 86 alajaamast.

Planeeringuala idapiiril olemasoleva katlamaja-ladu-kaupluse hoone kagunurgas, Aardla tn 23 ja Aardla tn 23b kinnistu piiril, asuvad jaotuskilp 46130JK ja liitumiskilp 145704LK (peakaitsmed 3x100A ja 3x125A). Nimetatud liitumiskilbist saavad

elektriühenduse olemasolev katlamaja-ladu-kaupluse ja büroohoone (hoone H2). Kui nimetatud jaotus- ja liitumiskilp jäävad ette hoone H1 ehitamisele (sh lammutamisele), tuleb need ümber tõsta näiteks hoone H2 põhjaküljele.

Uute hoonete elektrivarustus on planeeritud olemasolevatest (vajadusel ümber tõstetavatest) liitumiskilpidest. Täpsem lahendus selgub projekteerimise käigus. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala põhjaosa läbib ida-lääne suunaliselt Aardla tn 25c krundil asuvasse Juurvilja 86 alajaama suunduv kõrgepingekaabel. Kaabel kuulub eratarbijale.

Välisvalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Kuna krundisisene hoonete ja välisvalgustuse elektrivarustus lahendatakse eraldi projektiga, ei ole planeeringu joonistel näidatud planeeritud elektrikaabli kulgemist ja hooneühendusi. Joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5) on välja toodud elektrikilpide tähised.

7.7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33611575, 03.04.2020.

Kinnistu olemasolevatel hoonetel on olemas sideühendus Aardla tänaval kulgevast sidetrassist.

Uute hoonete sideühenduse ehitamine on kavandatud olemasoleva sideühenduse baasil.

Võimalusel saab sideühenduse rajada Aardla tn 23e hoone lõunapoolse külje lähedal asuvatest sidekaevudest. Sidekaevust nr 3839 tuleb ehitada 100 mm sidetoru kuni planeeritud hooneni. Sidekaevust nr 3830 paigaldada 12 kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel hoonesse. Hoonesse tuleb vastavalt äripindade arvule paigaldada splitter. Kaablid tuleb keevitada hoones ning kahes eelnevas sidekaevus.

Joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5) on näidatud sidetoru kulgemine kuni hoonestusalani.

7.7.7 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu AS tehnilistele tingimustele nr 27/20, 03.02.2020.

Üldplaneeringu kohaselt on tegu kaugküttepiirkonnaga. Olemasolevate hoonete soojavarustus on tagatud katlamaja-ladu-kaupluse hoone lõunaosas asuva gaasikatlamajaga. Kinnistu põhjaosa läbib kaks soojatorustikku – DN150/280 ja DN150/355.

Olemasolevate ja uute hoonete soojavarustuse tagamiseks on võimalus:

- liituda soojusvõrguga;
- säilitada olemasolev gaasikatlamaja.

Soojusvõrguga liitumiseks tuleb ühenduskoht projekteerida kinnistut läbiva soojatorustiku (DN150/280 või DN150/355) sobivalt lõigult. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

Planeeringu joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5) on näidatud põhimõtteline soojatorustiku kulgemine hoonestusalani. Majaühendused täpsustatakse eraldi projektiga. Planeeritud soojatorustik tuleb varustada drenaažisüsteemiga. Täpsed soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.7.8 Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on planeeritud vastavalt Gaasivõrk AS 09.03.2020 tehnilistele tingimustele nr PJ-1547/20.

Krundi hoonetel on olemas gaasivarustus B-kategooria (3,0 bar) gaasitorustikust. Liitumispunktiks on Aardla tänaval gaasitorustiku ja kinnistu piiri lõikepunkt. Liitumispunktist on tagatud gaasivarustus ka Aardla tn 25a, 23b, 23d, 23f kinnistutele.

Olemasolev gaasitorustik jääb osaliselt ette hoonete H1 ja H3 ehitustegevusele (sh lammutamisele). Hoone H3 ehitustegevusele jääb ette Aardla tn 25a kinnistuni kulgev maa-alune gaasitoru. Olemasolev gaasitoru tuleb likvideerida ning uus gaasiühendus kavandada Aardla tn 25a-le tänaval asuvast gaasitorustikust. Vajadusel tuleb ümber ehitada ka hoone H1 ehitustegevusele ette jääv gaasitorustik, kust saavad gaasivarustuse lisaks planeeringualale ka Aardla tn 23b, 23d ja 23f kinnistud. Gaasitorustiku ümberehitamisega seotud kulud kannab igakordne krundi valdaja või omanik või kokkuleppel gaasitoru kasutajatega.

Ehitustegevusele ette jäävad gaasitorud tuleb projekteerida ja ümber ehitada enne ehitustegevuse algust, tagamaks katkematut gaasivarustust teistele tarbijatele. Gaasitorustikud tuleb ümber ehitada küttehooaja väliselt.

Planeeritud hoonete gaasivarustus tuleb projekteerida olemasolevalt torustikult. Joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5) on näidatud põhimõtteline gaasitoru kulgemine Aardla tn 25a hooneühenduseni. Täpsemad gaasivarustuse lahendused tuleb leida eraldi projektiga.

7.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta eeldatavalt püsivat negatiivset keskkonnamõju. Negatiivne mõju lähipiirkonnale on ehitustegevuse aegne, mil suureneb ehitustegevusest tingitud müra ja vibratsioon, vähesel määral õhu saastatus (nt tolm).

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Tagada tuleb jäätmete äravedu jäätmeluba omava ettevõtte poolt, milleks näha ette vajaliku transpordi juurdepääs.

Prügikonteinerid on kavandatud lahendada hoone siseselt. Lubatud on leida hoone projekti käigus prügikonteineritele või -majale hooneväline asukoht (sh väljaspool hoonestusala). Soovitav on prügikonteinerid varjata variseina või haljastuse abil või koondada prügimajja. Prügikonteinerite või -maja asukoha valiku tõttu ei tohi väheneda kõrghaljastatava krundi pindala osakaal. Jäätmete kogumine hoonesiselt või hooneväliselt tuleb lahendada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Krundil tekkiv sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist kokku

koguda ja puhastada I-klassi õlipüüduris (vt. pt. 7.7.3).

Talviseks lumevallituseks ning -ladustamiseks on planeeringualal kitsaste olude tõttu napid võimalused. Soovitatav on teostada lume äravedu. Planeeritud kõrghaljastatud aladele võimalusel lund mitte kuhjata, vältimaks lume raskuse ning sõidutee lumesisaldavate ainete kahjulikku mõju kõrghaljastatud ala taimedele ja pinnasele. Lume vallitamisel tagada kergliiklejate ohutu liiklemine krundil.

Projekteeritavad hooned peavad vastama energiatõhususe miinimumnõuetele vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Suviste kuumalainete ajal krundil (ja piirkonnas) tekkiva soojussaare efekti vähendamiseks on soovitatav vältida või vähendada tumedate pinna- (asfalt) ja kattematerjalide (nt bituumenkatus) kasutamist, mis neelavad suurema osa päikesekiirgusest ning kütavad omakorda linnaruumi õhku (vt. pt.7.9).

7.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Arhitektuurinõuded on esitatud *Põhijoonisel* (joonis 4).

Kavandatava hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Hoonete materjalide valikul on soovitatav lähtuda soojussaare efekti leevendamise põhimõtetest, kasutades materjale, mis vähendavad soojuse akumulierimist.

Hoonete täpne asendiplaaneline lahendus tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projekti käigus. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Ehitise ehituslike tingimustena on lubatud hoonete projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kavandades need hoone osade (nt seinad, katus) külge ja sidudes arhitektuurse lahendusega. Hoonete välisseintele on lubatud mikrokliima parendamiseks ja linnapildi ilmestamiseks rajada vertikaalhaljastust.

7.10 Servituutide määramise vajadus

Krundile on seatud juurdepääsuservituut.

Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Servituutide seadmise ja tagamise vajaduse on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Servituutide seadmise ja tagamise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut	Servituudi sisu
Aardla tn 23	Aardla tn 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g, 23h, Aardla 25c (alajaam)	Juurdepääsuservituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia ja teenindada läbi teeniva kinnisasja. Juurdepääsuservituudi laius on 6 m.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut	Servituudi sisu
Aardla tn 23	Soojustorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab soojavõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat soojatorustikku.
Aardla tn 23	Elektrivõrgu valdajad (Elektrilevi AS ja eratarbija)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid kõrge- ja madalpingekaableid ja elektrikilpe.
Aardla tn 23	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sideliini.

7.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel tuleb lähtuda standardist EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks arvestada järgneva:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed – eristada markeerides või erinevaid pinnakatte materjale kasutades sõidukite liikumisteed ja parkimisalad ning jalakäijate liikumisteed ning sissepääsud hoonetele;
- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (Tabel 4).

Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus	Ulatusel alus
veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
kanalisatsiooni maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
sademevee torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
gaasitoru kaitsevöönd	1 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	
kõrgepingeline maakaabli kaitsevöönd	2 m teljest	
sidekaabli kaitsevöönd	1 m teljest	

7.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi. Oluline on tagada juurdepääsuservituudi tagamine kogu ehitustegevuse vältel ja pärast planeeringu elluviimist.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kahju tekitaja.

7.14 Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneeringut rakendatakse vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele.

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

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Planeeritud krundi ehitusõigus koos krundi haljastusega realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega. Sidevarustuse ehitamiseks on vajalik Aardla 23e kinnistu omaniku nõusolek.
- Ehitustegevusele ette jäävad gaasitorud tuleb projekteerida ja ümber ehitada enne vastava hoone ehitustegevuse algust, tagamaks katkematut gaasivarustust teistele tarbijatele. Gaasitorustikud tuleb ümber ehitada küttehooaja väliselt. Gaasitorustiku ümberehitamisega seotud kulud kannab igakordne krundi valdaja või omanik või kokkuleppel gaasitoru kasutajatega.
- Krundi ehitusõiguse elluviimise ajal tuleb tagada juurdepääsuservituudi kasutamine ning normikohaste parkimiskohtade olemasolu.
- Vajadusel võtta ehitusajaks kasutusele servituuduga tagatud juurdepääs Aardla 23 kvartalile Võru tänava suunalt läbi Võru 79a ja vajadusel Võru 79b kruntide.
- Vajadusel siduda hoonete kasutusloa väljastamine kõrghaljastuse rajamisega.

Krundi ehitusõigus on soovituslik viia ellu ehitusetappide kaupa järgmiselt:

I-etapp – krundi sissesõidu kangialuse ja läänepoolse hoone lammutamine, läänepoolsesse serva uue äri- ja laohoone (hoone H3) ehitamine ja selleks vajalike tehnovõrkude (elekter, gaas) ümbertõstmine.

Olemasoleva katlamaja-ladu-kauplus ja büroohoone (hoone H2) arvutuslik parkimine (28 kohta) lahendada ehituse ajal Aardla tänaval (6 kohta), katlamaja-ladu-kauplus ees (8 kohta) ja krundi põhjaosas (14 kohta). Pärast hoone valmimist ehitada välja kõnnitee ja hoone idaküljele kavandatud parkimiskohad koos parklat liigendava haljastusega. Rajada Aardla tn äärde

planeeritud kõrghaljastusega alad ja kergliiklustee koos ülekäigurajaga. Ehitada välja hoonete H2 ja H3 arvutuslikud jalgrataste parkimiskohad.

II-etapp – olemasoleva katlamaja-ladu-kauplus hoonete täielik või osaline lammutamine või juurdeehituse tegemine, vajadusel galerii või uue hoone (hoone H1) ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele.

Hoone H2 ja H3 arvutuslik parkimine (39 kohta) lahendada Aardla tänaval (6 kohta), uue hoone H3 ees (16 kohta) ja krundi põhjaosas (17 kohta). Vajadusel teha ehitustegevuse aegseks parkimiskohtade tagamiseks kokkuleppeid naaberkinnistu omanikega. Ehitada välja parkimiskohad koos parklat liigendava haljastusega ning hoone H1 arvutuslikud jalgrataste parkimiskohad.

III etapp – krundi põhjaosas kõrghaljastatud ala ja parkla rajamine.

Krundi põhjaosa kõrghaljastamine viimases etapis on vajalik, et tagada hoonete ehitustegevuse ajaks ehitusmaterjalide või ehitustegevuseks vajalike seadmete ja masinate hoiustamise ala.

8 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ning asutustega. Tabelis 5 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja number</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tingimus</i>
1					
2					
3					

B JOONISED

