

## Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	2
<b>2.1. Alusplaan</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>2</b>
<b>2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus</b>	<b>4</b>
<b>2.4. Kujad</b>	<b>4</b>
<b>2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>5</b>
<b>2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus</b>	<b>7</b>
<b>2.7. Haljastus ja heakord</b>	<b>9</b>
<b>2.8. Tehnovõrgud</b>	<b>10</b>
2.8.1. Üldosa	10
2.8.2. Veevarustus	10
2.8.3. Reoveekanaliseerimine	10
2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine	11
2.8.5. Soojavarustus	12
2.8.6. Elektrivõrk	12
2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk	12
2.8.8. Välisvalgustus	13
<b>2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</b>	<b>13</b>
<b>2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</b>	<b>13</b>
<b>2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus</b>	<b>14</b>
<b>2.12. Planeeringu rakendumine</b>	<b>16</b>
3. <i>Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus</i>	16
4. <i>Kooskõlastused</i>	19
5. <i>Koostöö</i>	20
6. <i>Kaardid</i>	21
<b>Situatsiooniskeem</b>	<b>22</b>
<b>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</b>	<b>23</b>
<b>Olemasolev olukord</b>	<b>24</b>
<b>Planeeringuala põhikaart</b>	<b>25</b>
<b>Planeeritud maakasutus</b>	<b>26</b>
<b>Tehnovõrkude planeering</b>	<b>27</b>

## Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Astri Valdus OÜ. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ujula-Kvissentali linnaosas Aruküla tee ääres ca 1,6 ha suurust maa-ala. Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

## 1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 27.05.2004. a. korraldus nr 1123 ja selle lisana olev Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr DP LÜ-39-2004). Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrust nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

## 2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, litsents nr 174 MA, 2005. a. veebruaris koostatud töö nr 05g4284, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

### 2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna põhjaosas. Planeeringuala piirneb põhjast ja lõunast kahekorruseliste ühepereelamutega. Edelaosas asub kahekorruseline 12 korteriga ridaelamu. Lääneküljest on planeeringuala piiritletud Aruküla teega ning idaküljest loodusliku rohumaaga. Paiknemine intensiivse liiklusega Aruküla tee ääres, mille kaudu toimub liiklus Tartust Jõgevale ja Narva ning vastupidi, toob endaga kaasa küllalt suure müra- ja saastekoormuse. Ligipääs planeeringualale toimub Aruküla teelt kolme olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Antud piirkonnas puuduvad kergliikluseks ette nähtud teed, mis tagaksid korraliku ühenduse naaberalade ja kesklinnaga.

Planeeringualale jäävatel kruntidel Aruküla tee 24 ja 28a asuvad kahekorruselised viilkatusega korterelamud. Aruküla tee 26 krundil asub kahekorruseline viilkatusega ühepereelamu. Aruküla tee 28 ja 32c krundil asub pooleliolev ridaelamutüüpi korterelamu. Planeeringualale ja selle kontaktvööndisse jäävate olemasolevate elamute välisviimistlusmaterjalina on kasutatud nii puitu, telliskivi kui ka krohvitud pinda.

Planeeringualal on väga mitmekülgne ja liigendatud reljeef. Maapinna lang on ida-lääne suunaline. Kõrguste vahe planeeringuala erinevate osade vahel on ca 10 meetrit.

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda, on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- hoonestusala määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate elamute paiknemisega;
- kuigi antud piirkonnas puudub konkreetne ehitusjoon, tuleb uushoonestuse paigutamisel arvestada, et tekiks loogiline hoonete paiknemine;
- tagada nii olemasolevatele kui ka planeeritud elamutele juurdepääs;
- lahendada kergliiklusega seonduvad küsimused;
- säilitada maksimaalselt kõrghaljastust

Kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on kavandatud antud alale nii väikeelamu- kui ka korruselamumaa. Korruselamumaal on lubatud ehitada kolme- kuni neljakorruselisi korterelamuid. Käesolev detailplaneering lubab planeeritud Aruküla tee 28 ja 32c krundile ehitada kuni nelja korruselise korterelamu.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala (m <sup>2</sup> )	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Aruküla tee 22	3424	väikeelamumaa	puudub
Aruküla tee 24	1510	Väikeelamumaa	2
Aruküla tee 26	1231	Väikeelamumaa	2

Aruküla tee 28	5066	Väikeelamumaa	1
Aruküla tee 28a	1319	Väikeelamumaa	1
Aruküla tee 28b	2615	Väikeelamumaa	puudub
Aruküla tee 32c	1775	väikeelamumaa	1

### 2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku 10 krunti, millede pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 2. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud kaardil 4.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Lisaks krundi ehitusõigusele on tabelis 2 esitatud ka hoonete lubatud katusekalded.

Planeeritavate kruntide pindala, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle

Tabel 2

Krundi aadress	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus maapinnast, m)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Aruküla tee 28	5066	100% EK	1	900	12	0-40
Aruküla tee 32c	1775	100% EK	1	285	12	0-40
Pos 1	1225	100% EE	1	247	8,5	0-45
Pos 2	1390	100% EE	1	247	8,5	0-45
Pos 3	1360	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 4	41	100% Th	1	15	3	0-20
Aruküla tee 22	3383	100% EE	1	602	8.5	0-45
Aruküla tee 24	1510	100% EE	2	286	olemasolev	olemasolev
Aruküla tee 26	1231	100% EE	2	218	olemasolev	olemasolev
Aruküla tee 28a	1319	100% EE	1	217	olemasolev	olemasolev

EK – korruselamumaa; EE – väikeelamumaa; L – transpordimaa; Th – tootmishoonete maa.

### 2.4. Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Planeeritud hoonestus on ette nähtud nii kahe, kolme- kui ka neljakorruselisena. Pos 1 ja Pos 2 hoonestusaladele on ette nähtud rajada kas ühepereelamud või kuni kahekorruselised korterelamud, millede madalaimaks

tulepüsivusklassiks on lubatud TP 2 (võimalik ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi alusel). Aruküla tee 22 krundile on ette nähtud kuni kahe korruseline korterelamu, mille madalaimaks tulepüsivusklassiks on lubatud TP 2 (võimalik ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi alusel). Aruküla tee 28 ja Aruküla tee 32c kruntidele on ette nähtud kuni neljakorruseline korterelamu, mille madalaimaks tulepüsivusklassiks on TP 1. Olemasolevate hoonete tulepüsivusklass jääb samaks.

## **2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusala vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2). Käesoleva planeeringuga on kavandatud kaheksa elamukrunti.

Aruküla 28 ja 32c kruntidele on ette nähtud kuni neljakorruseline korterelamu. Antud krundil asub olemasolev ehitusjärgus korterelamu, mille põhikonstruktsioone on lubatud võimalusel ära kasutada (sõltub uue hoone projektist ja olemasoleva hoone põhikonstruktsioonide tehnilisest seisukorrast). Käesoleva detailplaneeringuga on sätestatud, et planeeritud korterelamu peab Aruküla tee poolisel küljel säilitama olemasoleva katuseharja kõrguse, räästakõrguse ning viilkatuse. Detailplaneeringu koostamisel on AS K&H poolt teostatud hoone kõrguste mõõdistus (hoone mõõdistuskõrgused olemasoleva olukorra kaardil), mille tulemused on fikseeritud seletuskirjas ning planeeringu põhikaardil (vt. lõige B-B ja lõige C-C). Planeeritud hoone rajatakse mäe nõlvale, mistõttu Aruküla tee poolt vaadatuna on hoone korruselisus osaliselt kaks ja osaliselt üks täiskorrus, millele lisandub katusekorrus ning Emajõe poolt vaadatuna on hoonel neli täiskorrust. Planeeritud hoone katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus on vastavalt 46.40 ja 49.80, mis vastab olemasoleva hoone katuseharja kõrgustele. Aruküla tee poolisel küljel on hoone räästakõrgus 43.40 ning 46.10 (vt planeeringu põhikaarti, lõige B-B JA lõige C-C). Planeeringus on näidatud kavandatav hoonestusala olemasoleva hoone ehitusalusest pindalast Emajõe poolisel küljel mõnevõrra suurem, et

oleks võimalik planeeritud korterelamule rajada esimesele korrusele terrasse ning ülemistele korrustele rõdusid. Kavandatavad rõdud ja terrassid hoone Emajõe poolisel küljel võib ehitada ka väljaspoole planeeritud ehitusalust pindala. Aruküla tee 28 krundile planeeritud korterelamusse on ette nähtud kuni 40 korterit. Aruküla tee 32 c krundile planeeritud korterelamusse on ette nähtud kuni 10 korterit. Hoone välisviimistlusmaterjalina võib kasutada puitu, kivi ja krohvitud pinda. Samuti võib teha eelpool nimetatud materjalidega kombineeritud lahendusi. Aktsendina võiks kasutada maja juures veel metalli ja klaasi. Elamu arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegselt atraktiivne. Hoone katusekalle on 0° kuni 40°.

Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on ette nähtud rajada planeeritud hoonestusalasse kas ühepereelamud või siis kuni kahekorruselised ja 4-5 korteriga korterelamud. Hoone kõrgus tohib olla kuni 8,5 meetrit ning lubatud katusekalle vahemikus 0°- 45°. Teise korruse täisehituse protsent on kuni 70 % esimese korruse ehitusalusest pindalast. Hoone katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus Pos 1 krundil 51.40 ja Pos 2 krundil 51.70. Hoone põhikonstruktsioonid võivad olla nii betoonist kui ka kivist. Hoone välisviimistlusmaterjalina võib kasutada puitu, kivi ja krohvitud pinda. Samuti võib teha eelpool nimetatud materjalidega kombineeritud lahendusi. Elamute arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegselt atraktiivne, kuid jälgima/arvestama naaberkiinnistute olemasolevat arhitektuuri.

Aruküla tee 22 krundile on planeeritud kuni kahekorruseline ja kuni 8,5 meetrit kõrge korterelamu. Hoone katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus on 51.70. Lubatud katusekalle vahemikus 0°- 45°. Elamu esi- ja tagafassaad peavad olema arhitektuurselt liigendatud. Hoone liigendamise eesmärgil on lubatud kasutada rõdusid. Rõdud võivad ulatuda üle planeeritud hoonestusala eeldusel, et nad ei segaks jalakäijate ega autode liikumist. Hoone põhikonstruktsioonid on ette nähtud kivist või betoonist. Hoone välisviimistlusmaterjalina võib kasutada puitu, kivi ja krohvitud pinda. Samuti võib teha eelpool nimetatud materjalidega kombineeritud lahendusi.

Aktsendina võiks kasutada maja juures veel metalli ja klaasi. Elamu arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegselt atraktiivne.

Kogu planeeringualale ettenähtud uushoonestus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning antud piirkonna elukvaliteeti parandav.

Aruküla tee 24, 26 ja 28a kruntidel olemasolevate elamute arhitektuurses osas käesolev detailplaneering mingeid muudatusi ette ei näe.

Käesoleva detailplaneeringuga on ära näidatud võimalike laste mänguväljakute asukohad Aruküla tee 22 ja 28 kruntidel. Projekteerimise käigus võib mänguväljaku asukohta vajadusel nihutada. Samas võib iga kinnistu tarbeks ette näha omaette mänguväljaku. Planeeringus näidatud mänguväljakute kuju on illustratiivne, kuna pole teada millised mängukonstruksioonid sinna tulevad. Laste mänguväljakute rajamiseks seatakse detailplaneeringuga järgmised tingimused:

- mänguväljaku rajamiseks tuleb soovitavalt tellida tööprojekt kas arhitektilt või maastikuarhitektilt;
- mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega;
- hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on projektile vastavate mänguväljakute olemasolu.

## ***2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus***

Planeeringualale juurdepääsude planeerimise juures on arvestatud olemasoleva tänavavõrgustikuga. Juurdepääs nii olemasolevatele kui ka planeeritud elamutele on ette nähtud Aruküla teelt kolme olemasoleva juurdepääsutee abil.

Hoonete vahele jäävate juurdepääsuteede paigutuse juures on arvestatud planeeritud hoonetega, arvestatud on konkreetsete vajadustega ning arvesse on võetud ka liiklust rahustavad aspektid.

Parkimine on lahendatud iga krundi siseselt. Parkimise korralduse ning parkimiskohtade arvu juures on arvestatud maksimaalset korterite arvu

planeeritud hoonestusaladel. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Tabel 10.2- elamute parkimismatemaatika, parkimiskoht/ elamu (korter), lk 214. Planeeritud korruselamus Aruküla tee 28 krundil on ette nähtud maksimaalselt 40 korterit. Parkimiseks on ette nähtud 56 parkimiskohta maa-aluses parklas. Planeeritud parkla tagab igale korterile ühe parkimiskoha ning lisaks on ette nähtud 16 parkimiskohta külalistele. Aruküla tee 32 c krundile on planeeritud maksimaalselt 10 korterit. Parkimiseks on ette nähtud 16 parkimiskohta maa-aluses parklas. Planeeritud parkla tagab igale korterile ühe parkimiskoha ning lisaks on ette nähtud 6 parkimiskohta külalistele. Aruküla tee 28 ja 32c kruntidel paikneva maa-aluse parkimisplatsi peale on kavandatud haljasala. Parkimisala peale on ette nähtud 3,5 meetri laiune kergliiklustee, mis on vajadusel transpordi juurdepääsuks elamule. Maa-aluse parkla laekonstruksioonid tuleb projekteerida ja ehitada nii, et need kannatavad vajadusel kogu ulatuses päästeameti tehnikal juurdepääsu. Maa-alune parkimine on kavandatud põhjusel, et tagada planeeritud korterelamute juures maksimaalselt rohelist ning kasutatavat puhkeala. Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on antud võimalus rajada kas ühepereelamu või siis kuni viie korteriga korterelamu. Juhul kui rajatakse korterelamu(d), siis on käesoleva planeeringuga ära näidatud võimalik(ud) parkimiskorraldused antud kruntidel. Arvestatud on üks parkimiskoht korteri kohta. Aruküla tee 22 krundil on ette nähtud parkimine 90° nurga all. Planeeritud on antud momendil 19 parkimiskohta. Kuna planeerimise hetkel ei ole teada antud elamu täpne korterite arv, siis parkimiskohtade lõplik suurus selgub projekteerimise käigus (üks parkimiskoht korteri kohta). Planeeringuala põhjakülge on ette nähtud transpordimaa krunt Pos 3. Antud tee on planeeritud avalikus kasutuses oleva tänavana, mis võimaldab juurdepääsu kruntidele Aruküla tee 28; 32a, 32b,32c ja 34. Sõidutee laiuseks on ette nähtud 6,0 meetrit ning ühepoolse kõnnitee laiuseks 2,5 m (tulevikus võimalik rajada ka kahepoolne kõnnitee). Juurdepääs Aruküla tee 28 krundile toimub läbi Aruküla tee 32c kinnistu. Antud teelõigule seatakse teeservituut. Aruküla tee 32 c krundi kasuks tule seada



planeeritud kergliiklusteele teeservituut, mis kulgeb läbi Aruküla tee 28, 22 ja 20 kruntide ning tagab sealsetele elanikele õiguse jalgsi liikuda mööda planeeritud kergliiklusteed.

Pos 1, Pos 2, Aruküla tee 24, 26 ja 28a elamukruntidele on planeeritud juurdepääsuks olemasolev juurdepääsutee, millele on seatud eelpool nimetatud kruntide kasuks teeservituut.

Kogu planeeringuala lõikes on ette nähtud Aruküla tee äärde paralleelselt sõiduteega 3,0 m laiune kergliiklustee. Antud kergliiklustee eesmärk on ühendada nii planeeringuala kui ka lähinaabruses olev Kvissentali uuselamurajoon kesklinnaga.

Tagamaks Aruküla tee 28 elamukrundilt jalakäijatele otseühendust Aruküla teega, on planeeritud läbi Aruküla tee 20 ja 22 kruntide kulgev 2,0 m laiune kergliiklustee. Kergliiklusteele on seatud teeservituut Aruküla tee 28 krundi kasuks.

## **2.7. Haljastus ja heakord**

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamise. Planeeringu põhikaardil ära näidatud uusistutuse paigutus elamukruntide siseselt on soovituslik. Täpsed haljastusega seonduvad lahendused tuleb paika panna projekteerimise käigus (soovituslikult maastikuarhitekti poolt).

Maksimaalselt on säilitatud olemasolevat kõrghaljastust. Likvideerimisele kuuluvad puud, mis jäävad planeeritud hoonestusalale, teede ja parkimisplatside alla ning ette tehnovõrkude rajamisele. Likvideeritavad puud on ära toodud planeeringu põhikaardil. Raiete vajadus ja vastavad raielood tuleb vormistada linnadendroloogi juures.

Kõigile planeeritud kruntidele on ette nähtud kinnistu piirile piirdeaed. Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 m ning rajada ei tohi plankaeda. Materjalide suhtes piiranguid seatud ei ole.

## **2.8. Tehnovõrgud**

### **2.8.1. Üldosa**

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud vee-, reovee-, sajuvee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Planeeringuga on ära näidatud ka krundisisesed tehnovõrkude paigutused. Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena. Hoonestusaladele projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrguliinidega, nende valdajapoolsete piirangutega, projektid ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

### **2.8.2. Veevarustus**

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud piki Aruküla tee äärt kulgevast joogiveetrassist. Veeühendused on ette nähtud kõigile planeeritud hoonetele. Planeeritud veetorustike paigutuse juures on arvestatud ka sellega, et tekiks ringvõrk. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimise hulk ööpäevas on vahemikus 29 kuni 38 m<sup>3</sup>. Veevarustuse projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

Planeeringualale on ette nähtud rajada üks uus tuletõrjehüdrant Pos 3 liiklusmaakrundile (hüdrandi tegevusraadiuseks on 150 m). Hüdrandi asukoht on näidatud tehnovõrkude kaardil.

### **2.8.3. Reoveekanaliseerimine**

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimisvõrku. Projekti "Tartu vee- ja reoveevõrgustiku laienemine ja rekonstrueerimine" koosseisus on projekteeritud Ujula tänava reoveekanaliseerimise pikendus kuni Aruküla tee 30 kinnistuni. Käesoleva planeeringuala olmereovesi tuleb juhtida antud kanalisatsioonitrassi.

Käesoleva planeeringuga haaratud ala ja võimalusel selle naaberkruntide omanikel tuleb välja ehitada piki Aruküla tee 30 kinnistut kuni liitumispunktini kulgev ca 400 meetri pikkune kanalisatsioonitrass. Kogu planeeringualalt kokku

kogutud reovesi juhitakse Aruküla tee 30 krundil olevasse reoveepumplasse, mille abil pumbatakse see linna olmekanaliseerimisvõrku.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reovee hulk on vahemikus 29 kuni 38 m<sup>3</sup>.

Reoveekanaliseerimise torustike ning ühise reoveepumpla paiknemine Aruküla tee 30 kinnistul lahendatakse Aruküla tee 30 kinnistu detailplaneeringuga. Planeeritavast reoveepumplast väljuv survekanaliseerimine ühendatakse Ujula tänava reoveekanaliseerimise pikendusega. Juhul kui antud reoveetrass soovitakse välja ehitada enne, kui on valminud Aruküla tee 30 kinnistu detailplaneering, tuleb reoveekanaliseerimise paiknemine Aruküla tee 30 kinnistul lahendada tööprojektiga. Aruküla 30 kinnistut puudutavad tehnovõrkude lahendused peavad olema kooskõlastatud kinnistu omanikuga. Reoveekanaliseerimise projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

#### **2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine**

Planeeritavale alale on kõikjale kavandatud sajuveekanaliseerimisvõrk. Sajuvee juhtimine planeeringualalt toimub sajuveetrassi abil Aruküla tee 30 kinnistul olevasse olemasolevasse magistraalkraavi, mille kaudu juhitakse see Emajõkke. Planeeritud sajuveetrass Aruküla tee 30 kinnistul on näidatud orienteeruvalt. Trassi täpne asukoht tuleb määrata projekteerimise käigus. Sajuvee ei tohi juhtida olemasolevasse ega planeeritud reovee survekanaliseerimise. Aruküla 30 kinnistut puudutavad tehnovõrkude lahendused peavad olema kooskõlastatud kinnistu omanikuga.

Parkimisaladelt kokku kogutud sajuvesi juhitakse esmalt õlipüüdurisse. Planeeringuga on ette nähtud õlipüüduri paigaldus nii kruntidele Aruküla tee 28 kui ka Aruküla tee 22.

Aruküla tee äärde sõidutee ja planeeritud kergliiklustee vahele on ette nähtud sajuveetrass, kuhu tuleb juhtida sõiduteelt ja kergliiklusteelt valgus sajuvesi. Kokku kogutud sajuvesi juhitakse Aruküla tee 30 kinnistul olevasse magistraalkraavi. Aruküla tee alt läbi tulevast truubist juhitakse sajuvesi planeeritud sajuveetrassi, mille kaudu läheb see Aruküla tee 30 kinnistul

olevasse magistraalkraavi. Hilisema projekteerimise käigus tuleb lahendada sajuvee ärajuhtimine kuni Emajõeni.

Sajuveekanaliseerimise ja õlipüüdurite projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

#### **2.8.5. Soojavarustus**

Planeeringualal on soojavarustusena ette nähtud gaasiküte. Detailplaneeringu tehnoorkude kaardil on ära näidatud olemasolev ja planeeritud gaasitrass nii tänavaruumis kui ka elamukruntide siseselt. Planeeringuala liitumiseks gaasivõrguga on planeeritud Aruküla tee äärde kaks uut gaasikappi. Aruküla tee 22 krundi gaasivarustus võetakse olemasolevast gaasikapist.

Gaasivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused gaasivõrku haldavalt ettevõttelt.

#### **2.8.6. Elektrivõrk**

Kogu maa-alale on planeeritud uus maa-aluste elektrikaablitega elektrivõrk. Aruküla tee 22 krundi kagupooleesse nurka on planeeritud uue alajaama tarvis alajaamakrunt (Pos 4). Alajaama toide võetakse sisselõikega piki Aruküla teed jooksvatest kõrgepingemaakaablitest.

Tehnoorkude planeeringus on ära näidatud madalpingeliinide paiknemine nii tänavamaa-alal kui ka planeeritud elamukruntide siseselt. Tehnoorkude kaardil näidatud majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Elektriliinide projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

#### **2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk**

Kogu planeeritavale alale on ette nähtud telekommunikatsioonivõrk. Tehnoorkude kaardil on ära näidatud telekommunikatsiooni paiknemine kruntidel ning tänavaruumis. Majaühenduste täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Toide planeeringualale võetakse olemasolevast piki Aruküla tee äärt kulgevast telekommunikatsiooniliinist.

Aruküla tee 28 krundile võetakse toide Aruküla tee 20 krundil paiknevast olemasolevast telekommunikatsioonikaablist.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttelt.

### **2.8.8. Välisvalgustus**

Tänavavalgustuskaablite paiknemine on ära näidatud Pos 3 avalikus kasutuses oleva liiklusmaa krundil ning paralleelselt Aruküla teega kulgeva planeeritud kergliiklustee alla/kõrvale. Aruküla tee ääres on tänavavalgustuskaabli paigutuse juures arvestatud sellega, et antud toitekaablit kasutatakse tulevikus ka sõidutee valgustamiseks. Välisvalgustusele vajaminev toiteenergia saadakse Aruküla tee ääres olevast planeeritust alajaamast Pos 4.

Elamukruntide siseselt on näidatud välisvalgustuskaablite orienteeruv paiknemine Aruküla tee 22, 28 ja 32c kruntidel . Tänavavalgustite paiknemine, valgustite vahemaa, kõrgus ning tüüp määratakse projekteerimise käigus.

### **2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Käesoleva detailplaneeringuga on säilitatud olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt ning on lisaks ette nähtud rajada nii uut kõrg- kui ka madalhaljastust. Planeeritud haljastuse eesmärkideks on ühelt poolt pakkuda esteetilisest mõju antud piirkonda ning teisalt luua eraldatust ja privaatsust.

Kõik üle 5-kohalistest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanalisatsiooni juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekogumise kohad (planeeringu põhikaart), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse.

### **2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud: tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;

- valdavas osas piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. väikeelamud);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;

- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus**

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (tabel 3). Aruküla tee 30 krundile on ette nähtud rajada reoveepumpla, millele tuleb seada reaalservituut antud võrguvaldaja kasuks. Lisaks on ette nähtud Pos 1, Pos 2, Aruküla tee 24, 26, 28, 28a ja 32c kinnistute kasuks teeservituut. Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigused ning Pos 1, Pos 2, Aruküla tee 24, 26, 28, 28a ja 32c kinnistute kasuks seatud teeservituut on ära näidatud maakasutuse kaardil (kaart 5).

Pos 3 näidatud krunt on planeeritud avalikus kasutuses oleva linna transpordimaana, mis tagab juurdepääsu kruntidele Aruküla tee 28, 32a, 32b, 32c ja 34. Pos 3 näidatud transpordimaakrunt on ette nähtud võõrandada Aruküla tee 34 kinnistust.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Aruküla 20, 22, 24, 26, 28, 28a, 32c ja Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat joogiveeliini.
Aruküla 20, 28, 28a ja Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat reoveeliini.
Aruküla 20, 22, 24, 28, 28a, 32c ja Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sajuveeliini.
Aruküla 20, 22, 24, 26, 28, 28a, 32c ja Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliini.
Aruküla 20, 22, 24, 26, 28a ja Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini.
Aruküla 24, 26, 28a ja 32c	Isiklik kasutusõigus	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat gaasiliini.
Pos 2	teeservituut	Pos1; Aruküla tee 24; 26 ja 28a	Teeservituut annab Pos 1 ; Aruküla tee 24; 26 ja 28a krundivaldajatele õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed.
Aruküla tee 24	teeservituut	Pos1; Pos 2; 26 ja 28a	Teeservituut annab Pos 1 ; Pos 2; 26 ja 28a krundivaldajatele õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed.
Aruküla tee 28a	teeservituut	Pos1; Pos 2; 24 ja 26	Teeservituut annab Pos 1 ; Pos 2; 24 ja 26 krundivaldajatele õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed.
Aruküla tee 20 ja 22	teeservituut	Aruküla 28 ja 32c	Teeservituut annab Aruküla 28 ja 32c krundivaldajatele õiguse kinnisasja läbida mööda kergliiklusteed.
Pos 3	teeservituut	Aruküla tee 28, 32a, 32b ja 32c	Ajutine teeservituut annab Aruküla tee 28, 32a, 32b, 32c krundiomanikele õiguse kinnisasja läbida mööda tänavat.
Aruküla tee 32c	teeservituut	Aruküla 28	Teeservituut annab Aruküla 28 krundivaldajatele õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsu ja kergliiklusteed.
Aruküla tee 28	teeservituut	Aruküla 32c	Teeservituut annab Aruküla 32c krundivaldajatele õiguse kinnisasja läbida mööda kergliiklusteed

## **2.12. Planeeringu rakendumine**

Pos 3 ette nähtud liiklusmaa, sh tehnovõrkude osa, väljaehitamine toimub vastavalt "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uude elamurajooni tänava rajamise kulude kompenseerimise kord (Tartu Linnavolikogu määrus nr 110, 9 juuni 2005)" kehtestatud korrale.

Aruküla 28 ja 32c kruntidele planeeritud korterelamu kasutusloa väljastamise eelduseks on Pos 3 krundile ette nähtud tänava kasutusloa olemasolu. Kruntide sisesed juurdepääsu- ja kõnniteed ning parkimisplatsid tuleb välja ehitada hoonestajal.

Juurdepääs Aruküla tee 28, 32a, 32b, 32c kruntidele tagatakse Pos 3 krundile seatava ajutise teeservituudiga. Kruntide Aruküla tee 28 igakordne omanik kohustub välja ehitama planeeringukohase tänava. Pos 3 omanik annab pärast tänava väljaehitamist selle tasuta linnale üle.

Hoone(le)tele kasutusloa väljastamise eelselt peab olema väljastatud sademevee kanalisatsiooni kasutusluba. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning võrguvaldaja poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Käesoleva detailplaneeringuga määratud isiklike kasutusõiguste ning servituudi lepingud tuleb sõlmida enne kruntide või korterite müümist.

## **3. Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus**

Tabelis 4 on ära toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelsed ja kehtestamise järgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed. Planeeringujärgse pindala suurenemine planeeringueelse pindalaga võrreldes, tuleneb planeeritud Pos 3 liiklusmaakrundist.



**Tabel 4**
**Maakasutuse bilanss**

<b>Aadress</b>	<b>Pl-eelne pindala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Pl-järgne pindala (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Pl-eelne sihtotstarve</b>	<b>Pl-järgne sihtotstarve</b>
Aruküla tee 28	5066	5066	0010 EE 100%	0011 EK 100%
Aruküla tee 32c	1775	1775	0010 EE 100%	0011 EK 100%
Pos 1	-	1225	-	0010 EE 100%
Pos 2	-	1390	-	0010 EE 100%
Pos 3	-	1360	-	007L 100%
Pos 4	-	41	-	0030Th 100%
Aruküla tee 22	3424	3383	0010 EE 100%	0011 EK 100%
Aruküla tee 24	1510	1510	0010 EE 100%	0010 EE 100%
Aruküla tee 26	1231	1231	0010 EE 100%	0010 EE 100%
Aruküla tee 28	5066	-	0010 EE 100%	-
Aruküla tee 28a	1319	1319	0010 EE 100%	0010 EE 100%
Aruküla tee 28b	2615	-	0010 EE 100%	0010 EE 100%
Aruküla tee 32c	1775	-	0010 EE 100%	-
<b>Kokku</b>	<b>16940</b>	<b>18300</b>		

Tehnovõrkude rajamise koondtabelisse (tabel 5) kantud planeeritud uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud krundi piiresse ja väljapoole krundi piire jääva tehnovõrgu liini pikkusena. Enne planeeringu algatamist puudus vajadus tehnovõrkude rajamiseks. Tehnovõrkude pikkused täpsustuvad projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete ja parklate konkreetsetest asukohtadest ja suurustest.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tabel 4

	Veetoru (jm)	Isevoolne reoveekanal (jm)	Surve-reoveekanal (jm)	Sajuveekanal (jm)	gaasitrass (jm)	Telekommuni - katsioon (jm)	Elektri madal - pingekaabel (jm)	Valgustuskaabel (jm)
Aruküla tee 28	150	255	-	205	10	5	21	200
Aruküla tee 32c	46	50		90	43	18	18	76
Pos 2	39	36	-	-	39	30	29	-
Pos 3	13	8	-	-	13	13	18	-
Pos 4	183	143	-	141	182	161	327	152
Pos 5	37	-	-	10	9	15	-	-
Aruküla tee 22	83	50	-	108	5	9	31	58
Aruküla tee 24	16	13	-	22	18	-	30	-
Aruküla tee 26	8	9	-	-	7	5	14	-
Aruküla tee 28a	43	70	-	40	38	-	55	-
Aruküla tee 30	-	-	ca 400	ca 60	32	11	182	15
<b>Kokku</b>	<b>617</b>	<b>634</b>	<b>400</b>	<b>676</b>	<b>325</b>	<b>247</b>	<b>518</b>	<b>152</b>



## **4. Kooskõlastused**



## **5. Koostöö**

## **6. Kaardid**

<b><i>Situatsiooniskeem</i></b>	<b><i>lk 22</i></b>
<b><i>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</i></b>	<b><i>lk 23</i></b>
<b><i>Olemasolev olukord</i></b>	<b><i>lk 24</i></b>
<b><i>Planeeringuala põhikaart</i></b>	<b><i>lk 25</i></b>
<b><i>Planeeritud maakasutus</i></b>	<b><i>lk 26</i></b>
<b><i>Tehnovõrkude planeering</i></b>	<b><i>lk 27</i></b>