

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
1.1. ALUSPLAAN.....	4
1.2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2. PLANEERIMISE LAHENDUS	5
2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	5
2.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	5
2.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE, ARHITEKTUURNÕUDED EHITISTELE	6
2.4. MAA-ALA LIIKLUS-JA PARKIMISKORRALDUS	6
2.5. HALJASTUS JA HEAKORD.....	8
2.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS.....	8
2.7. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	8
2.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	9
2.9. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS	9
2.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED. OHUTUS	10
2.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	10
2.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	10
JOONISED	11
1. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	12
2. PÕHIJONIS M 1:500	13
3. TEHNOVÕRGUD M 1:500	14
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	15

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu 22.05.2014 otsus nr 77 Aardla tn 23e // 23h krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada krunt ja määrata ehitusõigus äri- ja tootmisotstarbeliste ligi 700m² suuruste hoonete püstitamiseks.

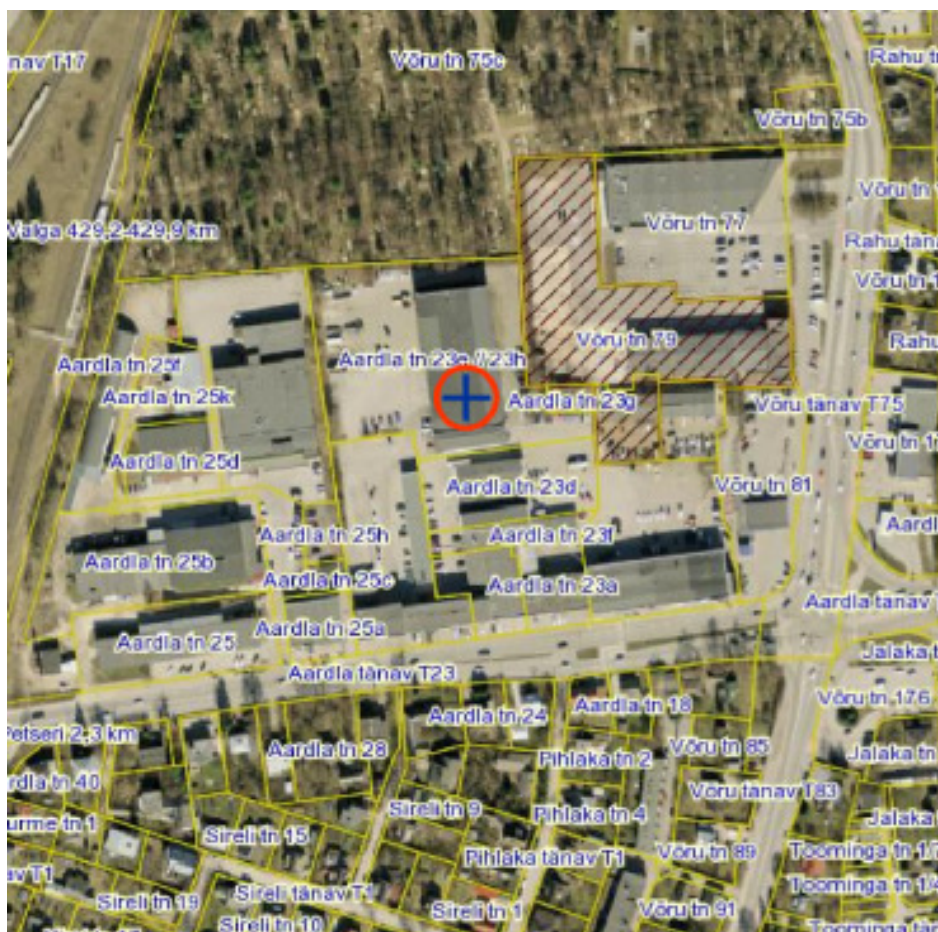
Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 14.aprilli 1998.a korraldusega nr 1188 kehtestatud Aardla 23 detailplaneering, mille järgi on tootmismaa sihtotstarbega krundile kavandatud kaks 1-4 korruselist hoonet, krundi täisehitusprotsent on 40% (4474 m²). Kehtiva detailplaneeringu ehitusõigust ei ole Aardla tn 23e // 23h krundi osas täielikult ellu viidud.

Krundi jagamist kehtiv detailplaneering ette ei näe ja sellest soovist tulenevalt on koostatud krundile käesolev detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 24 lg 6 muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa (äri- ja tootmismaa). Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritavale alale äri- ja tootmishoonete kavandamine ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeritava ala asukoht Tartu linnas on toodud skeemil 1.



Skeem 1. Planeeritava ala asukoht (väljavõte Maa-ameti ortofotolt)

1.1. ALUSPLAAN

Alusplaanina on kasutatud OÜ GPP poolt jaanuaris 2011.a koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GM2-1012). Kõrgused Balti süsteemis.

1.2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Tartu linnas Ropka linnaosas krundil Aardla tn 23e // 23h. Krundi (katastritunnus 79510:002:0018) pindala on 11 173 m², maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 70% ja tootmismaa 30%. Krundil paiknev üks hoone on jagatud kaheks eraldiseisvaks hooneks: aadressil Aardla 23h asub 2-korruseline 1329,7 m² suuruse ehitusaluse pindalaga kauplus-töökoda ja Aardla 23e aadressil 4-korruseline 1685 m² suuruse ehitusealuse pindalaga büroo-laohoone. Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4.detsembril 2012.a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on pos 1 asuv hoone büroohoone (12201) ja muu laohoone (12529), Pos 2 asuv hoone muu kaubandushoone (12319), muu tööstushoone (12519) ja sõidukite teeninduse hoone (12332). Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna elektroonilise registriosa väljavõtete alusel (registriosa numbrid 5456903 ja 5457003, õiguslik tähendus alates 20.09.2012) on Aardla tn 23e // 23h krundil asuv hoone jagatud reaalosades korteriomanditeks, mitmeluruumideks.

Alale juurdepääs on määratud teeservituudiga läbi naaberkruntide.

Planeeringuala vahetus ümbruses on krundid hoonestatud äri- ja tootmis- ning teenindushoonetega. Põhjast piirneb ala Pauluse kalmistu, läänest Aardla 25e, lõunast Aardla 23 ja Aardla 23d, idast Aardla 23g, Võru tn 79b ja Võru tn 79 kruntidega. Kruntidel on äri- ja tootmis- ning teenindushooned.

Krundile ulatub ajaloomälestise Pauluse kalmistu (reg. nr 4374) ja Aleksander Nevski kalmistu (reg. 4375) kaitsevöönd. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 moodustab mälestise kaitsevööndi 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist.

Krundi ida servas on üksikud puud, lõuna ja lääne servas on mururiba. Reljeef on tasane.

Hoone on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega: vesi, kanalisatsioon, elekter, telekommunikatsioon ja soojavarustus.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 1.

2. PLANEERIMISE LAHENDUS

2.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Aardla tn 23e // 23h krunt kaheks. Vastavalt „Detailplaneering krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid“ on pos 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks büroohoone maa (ÄB) ja teenindushoone maa (ÄK), pos 2 kaubandus- ja teenindushoone maa (ÄK) ja väikeettevõtluse hoone ja tootmise hoone maa (ÄV).

Moodustatud krundid on vaadeldavad põhijoonisel (joonis 2).

2.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 2). Planeering annab võimaluse olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja täiendav ehitusõigus antakse mõlemale moodustatud krundile kõrvalhoone rajamiseks vt. Põhijoonis.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on planeeritavate hoonete kasutusotstarbed järgmised:

Olemasolevad hooned: pos 1 büroohoone 12201 ja muu laohoone 12529, pos 2 asuv hoone muu kaubandushoone (12319) tööstushoone (12519) ja sõidukite teeninduse hoone (12332).

Planeeritavad hooned: pos 1 muu laohoone 12529, pos 2 muu laohoone 12529.

Põhijoonisel (joonis 2) on näidatud uushoonete võimalikud asukohad.

2.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE, ARHITEKTUURNÕUDED E HITISTELE

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 2) on tähistatud uute kavandatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st hoonet võib ehitada ainult näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida tuleohutuskujadest tingitud nõudeid. Hoonestusalad on seotud katastriüksuse piiridega.

Tegemist ei ole linnaehituslikult tundliku alaga. Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud põhijoonisel (joonis 2).

2.4. MAA-ALA LIIKLUS-JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritavale alale pääseb Aardla tänava kaudu mööda teeservituudiga määratud liiklusala. Olemasolev liikluskorraldus säilib.

Krundisisesed teed ning parklad on asfalteeritud. Parkimine toimub krundisiseselt olemasoleval parkimisalal. Parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 ja esitatud tabelis 1.

Tabel 1 Parkimiskohtade arv krundil

Krundi aadress	Hoone kasutamise otstarve	Normatiivne minimaalne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1 olemasolev hoone	4-korruseline büroohoone (12201)	8	14
	1-korruseline laohoone (12529)	5	18
Pos 1 planeeritud hoone	2-korruseline laohoone (12529)	4	4
	Kokku	17	36

Krundi aadress	Hoone kasutamise otstarve	Normatiivne minimaalne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 2 olemasolev hoone	1-korruseline tööstushoone (12519) ja	4	4
	sõidukite	6	6

	teeninduse hoone (12332)		
	1-korruseline kaubandushoone (12319)	2	3
Pos 2 planeeritud hoone	2-korruseline laohoone (12319)	6	6 (sellest 3kohta lahendatakse hoone mahus)
Kokku	Kokku	18	19

Jalgrattaparkla kavandatakse projekteerimisel lähtudes Tartu tüüptingimustest (http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572). Parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 ja esitatud tabelis 2.

Tabel 2 Jalgrataste parkimiskohtade arv krundil

Krundi aadress	Hoone kasutamise otstarve	Normatiivne minimaalne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	4-korruseline büroohoone (12201)	9	9
	Kokku	9	9

Krundi aadress	Hoone kasutamise otstarve	Normatiivne minimaalne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 2	1-korruseline tööstushoone (12519) ja sõidukite teeninduse hoone (12332)	1	1
	1-korruseline kaubandushoone (12319)	3	3
Kokku	Kokku	4	4

Jalgrataste parkimine lahendatakse järgnevatel projektidega.

Olemasolevate hoonete pinnad normatiivse parkimisvajaduse arvutamiseks on võetud OÜ GPP poolt 2014. a koostatud Aardla tn 23h töökoja fassaadi rekonstrueerimisprojektist (väljastatud ehitusluba nr 3547/14 ehitise rekonstrueerimiseks) ning OÜ Re Projekti poolt 2002. a koostatud Aardla tn 23e asuva remonditöökoja rekonstrueerimise tehnilisest projektist.

2.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Krundi loodeosas on isekasvanud haavad, mida ei säilitata kui need jäävad ette rajatavale hoonetele.

Likvideerimise vajadus ja puude asendamiseks sobilik asupaik täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Planeeringueelne haljastuse osakaal peab säilima. Kruntidele võib rajada lisaks haljastust. Hoonestusest, parkimisest ning liiklemiseks vajalikust krundiosast vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Territooriumi ida-, põhja- ja läänepiir on ette nähtud piirata piirdeaiaga. Kohtades, kus piirdeaed puudub või on katki, rajada uus või parandada.

Planeeringuga on määratud orienteeruvad lumeladustusalad, askohad on vaadeldavad põhijoonisel (joonis 2).

2.6. EHTISTEVAHELISED KUJAD JA TULEOHUTUS

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritav tegevus liigitub üldnimetatud määruse kohaselt VI kasutusviisi alla. Sellest lähtuvalt on hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP2, olemasolevad hooned on tulepüsivusklassiga TP1. Hoonete vaheline kuja on 8m ja sellest väiksema hoonete vahelise kauguse korral on vajalik tuleohutusnõue tagada ehituslike abinõudega (tulemüüri, tuletõkkeseina rajamisega).

2.7. TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED

2.7.1. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Olemasolevatel hoonetel on elektrivarustus, mis tagab vajaliku elektrivarustuse ka planeeritud hoonetele. Mõlemal olemasoleval hoonel on eraldi liitumised võrguettevõttega. Planeeritud hoonetele on kavandatud elektriühendus olemasolevast kilbist. Planeeritud hoonetele lahendatakse elektriühendus edasiste projektidega.

Välisvalgustus on lahendatud prozektoritega, mis paiknevad hoonete küljes.

2.7.2. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja tuletõrje veevarustus

Olemasolevatel hoonetel on vee- ja kanalisatsioonisüsteem, mis tagab vajaliku veevarustuse. Välised vee- ja kanalisatsioonisüsteemid kuuluvad Autoveod-Tehnika AS-ile. Autoveod-Tehnika AS arvestab igakuist veetarbimist hoonetesse paigaldatud veemõõturite näitude alusel. Reoveekanaliseerimine on ühendatud tsentraalse kanalisatsioonisüsteemiga. Sademeveed territooriumilt juhitakse ära restkaevude kaudu. Sademeveed puhastatakse eelnevalt õli- ja mudapüüduris. Planeeritud hoonetesse veevarustust ei planeerita. Tartu linna üldplaneering näeb tänavatele ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi. Käesoleval ajal on eesvool täies ulatuses välja ehitamata. Saju- ja dreanaazivee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud. Kuni sajuvee eesvoolutorustiku

väljaehitamiseni tuleb sajuvesi immutada, akumulierida või taaskasutada krundisiseselt. Erinevaid lahendusi võib kasutada kombineeritult. Immutatav sajuvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ esitatud nõuetele. Kavandatavate hoonete projekteerimiseks vajalike ehitusgeoloogiliste uuringute käigus tuleb täpsustada ka geoloogiline lõige, pinnaseomadused ja põhjavee (pinnasevee) sügavus imbväljaku asukohas. Hoone projekti koostamisel tuleb geoloogilise uuringu alusel määrata liigse sajuvee immutamise projektlahendus ja mahud krundil. Immutussüsteem paigutada soovitatavalt planeeritud parkimisala alla. 10- ja enamkohalise parkla rajamise korral tuleb sajuvee puhastamiseks rajada õlipüüdur. Sajuveet võib koguda ka mahutisse. Võimalikud mahutid tuleb dimensioneerida projekteerimisel. Sajuveelahenduse projektikohane väljaehitamine on eelduseks planeeritavate hoonete kasutusloa saamisel.

Tuletõrje veevarustus on tagatud mõlemale krundile pos 1 asuvast tuletõrjevee mahutist. Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6 : 2012 tingimustele.

2.7.3. Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolevad hooned on varustatud telekommunikatsioonivarustusega. Planeeritud hoonetesse telekommunikatsioonivarustust ei planeerita.

2.7.4. Soojavarustus

Olemasolevad hooned saavad kütte tsentraalvõrgust. Planeeritud hoonetesse soojavarustust ei planeerita.

Tehnovõrgud on graafiliselt näidatud joonisel 3 tehnovõrgud.

2.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei muuda senist maa-ala kasutust. Planeeritav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Õli ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Planeeringu põhijoonisel on esitatud jäätmemajade (või prügikonteinerite) võimalikud asukohad. Tegevuse käigus tekkivad jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele. Jäätmeid käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

2.9 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Positsioonile 2 ehk Aardla 23h osale kulgevad vee, kanalisatsiooni ja soojatrass ning elektriliin läbi Aardla 23e maja osa. Sellest tulenevalt teeb käesolev detailplaneering ettepaneku seada isiklik kasutusõigus positsiooni 2 kasuks, mis annab trasside valdajale

õiguse juhtida ja hooldada kinnistul asuvaid trasse. Juurdepääsuservituudileping on sõlmitud.

2.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED. OHUTUS

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Kuna tegemist on alaga, kus viibitakse vaid tööpäeva jooksul, on oluline planeeritud kruntidel arvestada järgnevaga:

- kasutada videovalvet;
- näha ette parklate ja sissepääsude valgustus;
- piirata juurdepääse selleks mitte ette nähtud kohtadesse, st eristada selgelt juurdepääsud ja liikumisteed klientidele ning töötajatele. Vajadusel kasutada viitasid;
- territooriumi ida-, põhja- ja läänepiir on ette nähtud piirata piirdeaiaga. Alajaama (Aardla 23g) paremaks teenindamiseks ei peaks alajaama ja naaberkiinnistute kruntide omavahelist piiri piirama rangelt mööda katastriüksuse piire. Piirdeaiaga võib Aardla 23g alajaama hoone külge kinnitada (vt põhijoonis). Kuna alajaam avaneb ka naaberkiinnistu poolt siis alajaama teenindamiseks on vajalik paigaldada lukustatav jalgvärv, mis on mõlemalt poolt aeda avatav. Kruntide vahelise piirde rajamine toimub krundiomanike vahelisel kokkuleppel ja täpne piirdeaedade lahendus, lahendatakse edaspidiste projektidega;
- kasutada atraktiivseid materjale ja värve;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

2.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustav tegevus lähtub.

2.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastritoimingute teostamisele ja ehitusprojektide koostamisele.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt.

JOONISED

1. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500

2. PÕHIJONIS M 1:500

3. TEHNOVÕRGUD M 1:500

KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastatava instantsi nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht kaustas	Planeerija märkused
1.	Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehniline büroo	10.12.2014 Nr K-ML/17	Kooskõlastatud, Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehnilise büroo juhataja Margo Lempu	Põhijoonis planeering viseeritud seletuskirja lk 7,8 Lisad lk 29-31	–
2.	Elektrilevi OÜ	16.12.2014	Kokkulepe Aardla23e // 23h ja Aardla 23g vahelise aia ehitamiseks: Enne aia ehitust vaja kohale kutsuda järelvalve sektori töötaja, kes vajadusel määrab maakaablite asukohad. Lahendus koos jalgväravaga kooskõlastatud. Andri Aasna	Lisad lk 28	–
3.	Aardla23e // 23h maaomanik		Nõustun detailplaneeringu lahendusega. Omanik Tomar Haldus OÜ Esindaja: Marek Tohu	Põhijoonis Joonis nr 2	
5.	Aardla23e // 23h maaomanik		Nõustun detailplaneeringu lahendusega. Omanik Osühing KT TRANS Esindaja: Indrek Pung	Põhijoonis Joonis nr 2	–
6.	Tartu Linnavalitsus	16. märts 2015	Tartu Linnavalitsus arhitektuuri ja ehituse osakond juhataja - linnaarhitekt	Lisad lk 37	
7.	Muinsuskaitseamet				
8.	AS Tartu Veevärk	28.05.2015 Nr 374	Üle vaadatud Peeter Pindma	Tehnovõrgud Joonis nr 3	