



OÜ COVER GRUPP
planeering@covergrupp.ee
Töö nr: P008-07

TARTU LINN
AARDLA 108 JA 112 KRUNTIDE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING

I köide- Seletuskiri ja joonised

Tellijaja: /

/ Rimmo Kirsimäe

Planeerija: /

/ Kaire Rummel



www.covergrupp.ee
Tähe 116 51013 Tartu ESTONIA
telefon: 53 46 99 00 Reg. nr. 10150580

SISUKORD

I SELETUSKIRI.....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanik planeeringu algatamisel	4
2. Planeeringu lähtedokumendid.....	4
2.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
5. Planeerimise lahendus.....	7
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5.2. Krundi ehitusõigus	8
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.6. Ehitistevahelised kujad.....	10
5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	10
5.7.1. Üldosa.....	10
5.7.2. Elektrivarustus	11
5.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
5.7.4. Soojavarustus.....	11
5.7.5. Gaasivarustus.....	12
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
5.9. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	12
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14

5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
6. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
II KOOSKÕLASTUSED.....	16
Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused	16
III JOONISED	17
Situatsiooniskeem	17
Olemasolev olukord	18
Linnaehituslikud seosed.....	19
Planeeringu põhikaart	20
Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	21
Planeeringu tehnovõrgud	22

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Aardla 108 ja 112 kruntide omaniku Rimmo Kirsimäe esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 2. augustil 2007. a korraldusega nr 965 kinnistatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Aardla 108 krundi ehitusõiguse määramine kahekorruselise äri- ja elamufunktsiooniga hoone ehitamiseks.

2. Planeeringu lähtedokumendid

2.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja tutvutud järgmiste dokumentidega:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1262 kehtestatud Aardla 102 detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Cover Grupi (litsents EEG000063 Maa-amet 605 MA, välja antud 15.08.2006) poolt septembris 2007. a mõõdistatud geodeetilist alusplaani nr G065-07, täpsusastmega M 1:500.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Tartus Tamme linnaosas Aardla 108 (79504:078:0015) ja 112 (79504:078:0016) krunte ning osaliselt Aardla tänava maa-ala. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Address	Pindala	Sihtotstarve	Hoonestus
Aardla 108	941 m ²	Elamumaa	puudub
Aardla 112	1284 m ²	Väikeelamumaa (60 %) Ärimaa (40 %)	kahekorruseline äri- ja eluhoone

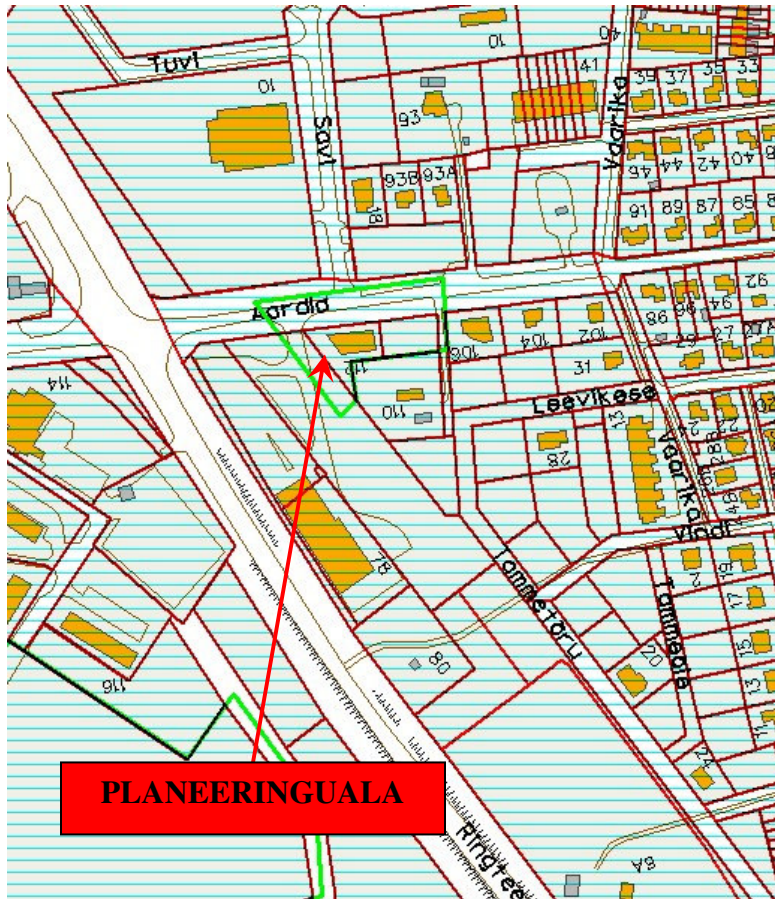
Planeeringualal on ühendus tsentraalse vee- ja reoveekanaliseerimisvõrguga, alal paiknevad tuletõrjehüdrant, elektriliitumiskilp ning maagaasikapp.

Planeeritav maa-ala on suhteliselt tasane, maapinna kõrgused (Balti '77 süsteem) jäävad 73,19 m kuni 72,37 m vahele, maapind on põhjapoolse tõusuga.

Olemasolev olukord planeeringualal on esitatud graafilisel kujul olemasoleva olukorra kaardil.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala jääb Tartu linna äärealale Tamme linnaosas, kaugus kesklinnast ligikaudu 3 km, planeeritava ala asukoht on toodud järgneval joonisel 1.



Joonis 1. Planeeritava ala asukoht Tartu linnas Tamme linnaosas (allikas Tartu linna planeeringute kaart, autori poolt täiendatud).

Planeeringuala kontaktvöändisse jäävatel tänavatel toimub autoliiklus kahes suunas, Aardla ja Ringtee tänavate ristmik on hiljuti rekonstrueeritud ning jalakäijate liikumine üle Ringtee tänava on lahendatud tunneli kaudu. Aardla tänava ääres paikneb kõnnitee samal pool tänavat kõnealuste kruntidega. Planeeringualasse jäävatele kruntidele on juurdepääs tagatud Aardla tänavalt

Kontaktvöändis paiknevad ning planeeritavast alast läänesuunda jäävad krundid on peamiselt ärimaa sihtotstarbega ning neis asuvad kauplused. Planeeringualast idasuunda jäävad krundid on elamumaa sihtotstarbega. Kruntide suurused jäävad vahemikku 32 – 17938 m².

Kontaktvööndis asuvad erineva korruselisuse, katusekalde ja mahuga hooned (nii elamud kui ka suured kaubanduskeskused). Välisviimistluse materjalidena on kasutatud nii puitu, krohvi, tellist, plekki kui ka klaasi.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on väikeelamumaal lubatud iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaas asumist ning elava liiklusega tänavate äärsete hoonete puhul on äriotstarbeliste hoonete kavandamine linnaehituslikult sobiv.

Lähtuvalt eelpool kirjeldatust muudetakse käesoleva planeeringuga Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1262 kehtestatud Aardla 102 detailplaneeringut Aardla 108 krundi sihtotstarbe osas.

5. Planeerimise lahendus

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krundipiir on näidatud planeeringu põhikaardil. Perspektiivselt eraldatakse osa Aardla 112 kinnistust ning liidetakse see tänava maa-alaga. Nimetatud osa kinnistust võõrandatakse linnale.

Tabel 2. Planeeringualal paiknevate kruntide maakasutus

Aadress	Planeeringueelne krundi pindala (m ²)	Planeeringujärgne krundi pindala (m ²)	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Aardla 108	941	941	Elamumaa (100%)	Väikeelamumaa (50 %) Ärimaa (50 %)
Aardla 112	1284	1284	Väikeelamumaa (60 %) Ärimaa (40 %)	Väikeelamumaa (60 %) Ärimaa (40 %)

5.2. Krundi ehitusõigus

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otsatarvete loetelule” on käesoleva planeeringuga lubatud järgnevad ehitise kasutamise otstarbed:

- Kahe ja mitme korteriga elamud (kood: 11200);
- kauplus, mis ei ole toidukauplus (kood: 12312).

Krundi Aardla 112 ehitusõiguse määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ning Aardla 108 krundi ehitusõigus tuleneb Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1262 kehtestatud Aardla 102 detailplaneeringust ning on arvestatud olemasolevat olukorda. Kruntide ehitusõigus on toodud planeeringu põhikaardil.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringu põhikaardil on tähistatud hoonestusala. Planeeritav hoone peab olema paigutatud kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse edasise projekteerimise käigus, rõdud võivad ulatuda üle võimaliku ehitusala. Määratud on kohustuslik ehitusjoon ning kohustuslik põhikorruse ehitusjoon, mida tuleb järgida.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse lahendamisel on arvestatud Savi (Aardla- Savi 31), Haki (Savi- Haki 1/3) ja Kulli (Vaarika- Savi Tamme põik) ning OÜ Tinter- Projekti koostatud Ringtee tänavate tehnilisi projekte. Sõidukite juurdepääs Aardla 108 krundile toimub Aardla tänavalt ning Aardla 112 krundile läbi Aardla 112a krundi (kooskõlastatud OÜ Tinter-Projektiga), mujalt ei ole väljasõitude rajamine lubatud. Lisaks planeeritakse rajada kummagi krundi ette kergliiklustee kuni Aardla tänava kõrval asuva kergliiklusteeni.

Liikluskoormus Aardla 108 krundil on väike (ette on nähtud väikese külastatavusega asutus), ei kahjusta jalakäijate liikumist.

Autode parkimine on lahendatud krundisisesele, põhimõttega, kus on välistatud kruntidelt läbisõit. Parkimiskohtade suuruseks on planeeritud 2,5 x 5 m ning arvutus on näidatud tabelis 2. Liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud planeeringu põhikaardil.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Aadress	Sihtotstarve	Ehitusalune pind	Korruselisus	Äripinna kohad	Korterite kohad	Kohti kokku
Aardla 108	EE 50% Ä 50%	282	2	3	2	5
Aardla 112	EE 60% Ä 40%	372	2	4	3	7

$P = A * n$, kus P on parkimiskohtade arv, A on äripinna suletud brutopind ning n on normatiiv (100). Korterite parkimiskohad on saadud põhimõttel üks parkimiskoht ühe korteri tarbeks.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntidel säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (mänd, elupuu hekk). Hoone ehitusprojekti mahus tuleb esitada haljastusprojekt, hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrgusi võib tõsta nii, et oleks välditud sadevete valgumine sissesõidutee- ning parklalaale. Aardla tn 112 juhitakse sadevesi olemasolevasse sadeveekaevu ning immutatakse pinnasesse. Aardla tn 108 krundile on planeeritud kaks sadeveekaevu, haljasalale kogunev liigne sadevesi immutatakse pinnasesse.

Haljastuse hooldus ja heakorrasus jääb krundi siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Kõrghaljastust mitte istutada lähemale hoonetele kui kolm meetrit, arvestada erinevate puuliikide sobivusega.

Aardla 108 krundile on planeeritud kuni 1,5 m kõrgune piideaed, lisaks võib istutada heki, lubamatud on plekk- ja plankaiad. Haljastuse põhimõtteline lahendus on toodud planeeringu põhijoonisel.

5.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valituse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Käesoleva planeeringuga on lubatud madalaim tulepüsivusklass TP2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet.

Rajatava hoone ehitusprojekt peab vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ning määrustele. Ehitistevahelised kujad on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.7.1. Üldosa

Planeeritavatel kruntidel on ühendus tsentraalse vee- ja reoveekanaliseerimis-, gaasi- ja sidevõrguga. Planeeringualal on olemas elektriliitumiskapp, gaasikapp ning tuletõrjehüdrant. Käesoleva detailplaneeringuga antakse lahendus elamu insenerivõrkudega varustamiseks, tehnovõrkude tehnilised parameetrid selgitatakse välja vastavate projektidega. Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude asukohad on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel.

5.7.2. Elektrivarustus

Planeeringualal asuvate kruntide ning Aardla tänava vahelisel alal paikneb elektri-liitumiskapp, kust saab elektrienergia Aardla 112 krundil asuv hoone ning kust on planeeritud Aardla 108 krundi varustamine elektrienergiaga. OÜ Jaotusvõrk on väljastanud tehnilised tingimused nr 108567 ning on sõlmitud võrgu- ja elektrileping nr 31028136/1. Planeeritava ning olemasoleva elektrikaabli asukoht planeeringuala on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel.

5.7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualasse jäävad krundid on ühendatud linna vee- ja reoveekanaliseerimisvõrku. Aardla 108 kinnistu tarbeks on sõlmitud AS Tartu Veevärgiga liitumislepingud LII /06-404 ning LII 07-134.

Planeeringualasse jääb tuletõrjevee hüdrant, mis asub Aardla 112 krundi ja Aardla tänava vahelisel olemasoleval haljasalal.

Sadevesi on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärgi liitumistingimustele, planeeritavad sadeveekaevud ühendatakse tulevikus rajatavasse sadevee kollektorisse. Planeeringualal paiknevad ja planeeritavad vee- ja kanalisatsioonitrassid on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel.

5.7.4. Soojavarustus

Planeeringuala asub perspektiivses kaugkütte piirkonnas. Soojavarustus lahendada võimaluse korral liitudes kaugküttevõrguga või kinnistu siseselt, kasutades selleks erinevad lokaalkütteviise: elektri-, gaasi-, ahi-, maa- ja/või õliküte. Kütteviis lahendatakse hoone edasise projekteerimise käigus. Aardla 112 krundil paikneva hoone soojavarustus on lahendatud gaasiküttega.

5.7.5. Gaasivarustus

Planeering näeb ette võimaluse maagaasi kasutamiseks väikekatlamajade kütteks ja olmevajaduseks (gaasipliidid). Planeeringualal paikneb olemasolev gaasikapp, kust saab Aardla 112 krundil paiknev hoone ühenduse gaasivõrguga. Aardla 108 krundi tarbeks on sõlmitud AS Eesti Gaasiga maagaasi ostu- müügileping nr 0162001533.

5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub, kuna keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seaduse mõistes ei too käesolev arendustegevus kaasa olulist keskkonnamõtju.

Planeeringualale jäävatele kruntidele on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Konteinerid paigutatakse krundisisesele, täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

5.9. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Rajatava hoone arhitektuur peab sobima ümbritsevasse linnaruumi. Planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele, mis on toodud planeeringu põhijoonisel.

Hoone välisviimistluses kasutada kivi-, krohv-, ja/või klaasmaterjale, mitte kasutada imiteerivaid materjale. Hoone fassaadi ilmestamiseks on soovitatav kasutada rõdusid, mis võivad ulatuda üle võimaliku ehitusala.

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1262 kehtestatud Aardla 102 detailplaneeringule ning olemaolevale olukorrale võib rajatava hoone maksimaalne korruselisus olla kuni kaks, ning katusekalle peab jääma vahemikku 25- 35 kraadi. Katusekatte materjalina ei tohi kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki. Rajatavasse hoonesse võib ehitada kuni kaks korterit.

Rajatava hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus on toodud tabelis 3 ning kaardil planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Tabel 4. Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituut/ isiklik kasutusõigus
Aardla 112a, Aardla tänav 95T	Aardla 108, Aardla 112	Juurdepääsu- servituut
Aardla 108, Aardla tänav 95T	Aardla 112, Aardla 108	Sidetrassi- servituut
Aardla 108	Aardla 112	Gaasitrassi- servituut
Aardla 112	Aardla 108	Sadeveetrassi- servituut

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- krundisisene hea nähtavus ja valgustatavus (piirete kõrguste piiramine 1,5 m);
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine.

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on soovitatav arvestada lisaks veel järgnevaga:

- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hea nähtavus, valgustus (hästi valgustatud hoov) ja jälgitavus (naabri- ja/või videovalve);
- korralikud piirded (piirete kõrguste piiramine 1,5 m);
- korrashoid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (tugevad ukse- ja akna- raamid);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal paiknevad kitsendust põhjustavad objektid on kajastatud joonisel planeeritud maakasutus ja kitsendused:

- Olemasoleva 110 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 25 m äärmisest õhuliinikaablist mõlemale poole (õiguslik alus: Elektriõhutusseadus, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus);
- Olemasoleva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m äärmisest kaablist mõlemale poole (õiguslik alus: Elektriõhutusseadus, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus);

- Olemasoleva sidetrassi kaitsevöönd 2 m liinirajatise teljest mõlemale poole (õiguslik alus: Elektroonilise side seadus);
- Olemasoleva ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole (Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus);
- Olemasoleva gaasitrassi kaitsevöönd 1m trassi teljest mõlemale poole (Küttegaasi ohutuse seadus ning Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus).

6. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga ette nähtud hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Aardla 108 krundile planeeritavad tehnoõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingu alusel, kus näidatakse tehnoõrkude väljaehitamise ulatus.

Vastavalt koostatavale teeprojektile tuleb ette näha osa Aardla tn 112 kinnistust võõrandatavaks. Aardla tn 112 kinnistust eraldatav osa liidetakse tänava maa-alaga ning võõrandatakse linnale.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

II KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

- **Aardla 110** – nõus detailplaneeringuga M. Vään 27.02.2008 a. Nõusolek asub kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastuste lehel.
- **Lõuna- Eesti Päästekeskus** – Lõuna- Eesti Päästekeskuse insenertehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kaita kooskõlastus nr 7-15/4-41 23.04.2008 a. Kooskõlastus asub põhikaardil ning kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastuste lehel.
- **Elion Ettevõtted AS** – üle vaadatud 13.05.2008 a. sideliiniinsener Valdur Lintsi poolt. Kooskõlastus asub kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastuste lehel.
- **Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond** – üle vaadatud 29.05.2008 a. inseneriteenistuse juhataja- linnainsener Mati Raamatu poolt. Kooskõlastus asub põhikaardil.
- **Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond** – kooskõlastatud 09.06.2008 a. linnaarhitekti poolt. Kooskõlastus asub põhikaardil.
- **Aardla 106** – nõus detailplaneeringuga Aivar Kokk 26.11.2008 a. Nõusolek asub eraldi lehel Aardla 106 kinnistu kooskõlastus.