

Aruküla tee 8 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering

ESKIIS

Seotud kultuurimälestis:
Tartu Babtisti kalmistu (mälestise reg nr 4313)



Töö nr: 1642DP3

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Tartu Linnavalitsus

Huvitatud isik, Aruküla tee 8 krundi omanik: Nordecon AS, esindaja Toomas Rell

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

AB Artes Terrae OÜ

Sisukord

| | |
|---|----|
| 1. Üldosa..... | 5 |
| 1.1. Sissejuhatus | 5 |
| 1.2. Planeeringu lähtedokumendid | 5 |
| 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus..... | 5 |
| 1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 5 |
| 2. Planeerimise lahendus | 7 |
| 2.1. Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus..... | 7 |
| 2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine | 8 |
| 2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus..... | 8 |
| 2.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalik asukoht..... | 8 |
| 2.5. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused | 8 |
| 2.6. Liikluskorralduse põhimõtted | 8 |
| 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted..... | 9 |
| 2.8. Kujad | 10 |
| 2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused | 10 |
| 2.10. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused | 10 |
| 2.11. Servituutide seadmise ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus | 10 |
| 2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus | 11 |
| 2.13. Planeeringu elluviimine | 11 |
| 3. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)..... | 12 |
| Joonis 1. Situatsiooniskeem | |
| Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | |
| Joonis 3. Olemasolev olukord | |
| Joonis 4. Planeeringu põhijoonis - ESKIIS | |





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunti Aruküla tee 8 ning sellega piirneva Aruküla tee T1 tänavakrundi osa. Planeeringuala suurus on u 2,85 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu linnavolikogu 30. juuni 2016. a otsus nr 365 „Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Metricus (litsents nr 758 MA) poolt 2016. a juulis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 16G7517).

Planeeringualaga piirneb ajaloomälestis Tartu Baptisti kalmistu, mälestise reg nr 4313. Planeeringualale ulatub kinnismälestise kaitsevöönd (50 m mälestise välispiirist). Planeeringu koostamisel on arvestatud AB Artes Terrae koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu koostamiseks”, töö nr 1642ET3.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Aruküla tee 8 krunt pindalaga 22 715 m² asub Ülejõe linnaosas, piirnedes Aruküla tee T1 transpordimaa krundiga, Tartu Baptisti kalmistuga (ajaloomälestis reg-nr 4313), reformimata riigimaaga, Aruküla tee 30 sihtotstarbeta maaga ja Aruküla tee 10 elamukrundiga. Käesoleval ajal on Aruküla tee 8 krunt maakasutuselt sihtotstarbeta maa, ala on hoonestamata. Krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

Sõidukite juurdepääsu planeeringualale rajatud ei ole. Kergliikluse juurdepääs planeeringualale on Aruküla teelt ning pinnasteelt, mis kulgeb lõuna suunast alates Ujula tänavast läbi planeeringuala kuni Aruküla teeni (kirjeldus on 2016. a augusti kuu seisuga, on teada, et lähiajal hakatakse ehitama uut kergliiklusteed).

Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas asuva Emajõe poole, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 18 m. Krunti katab haljasala peamiselt isetekkelise kõrghaljastuse ning põõsastega, leidub ka viljapuid.

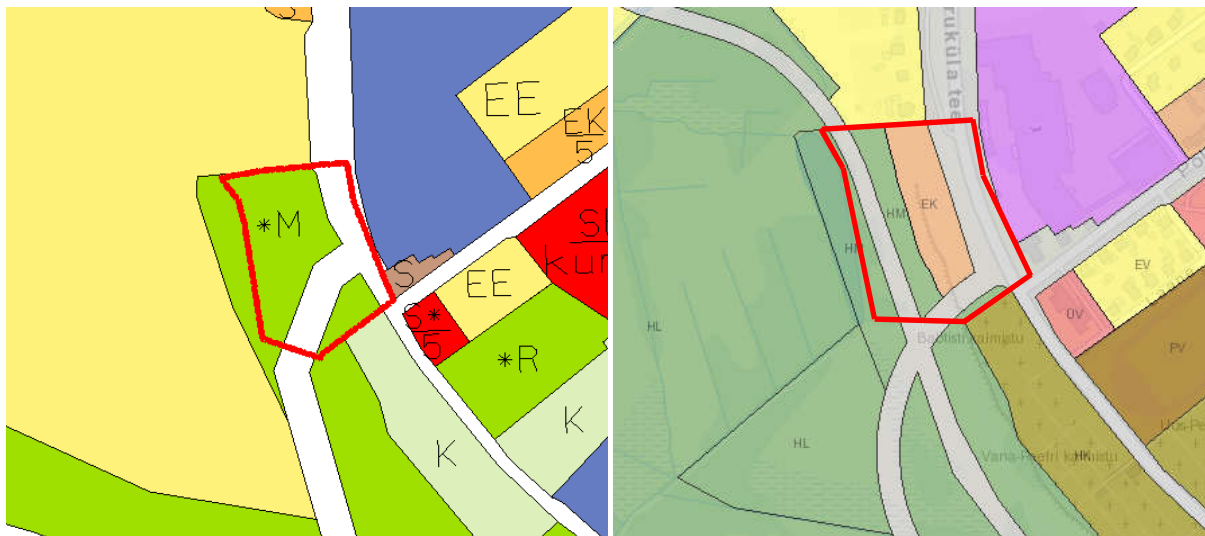
Planeeritaval alal asuvad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.

Olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Aruküla tee 8 krundi juhtfunktsioon üldkasutatavate haljasalade maa, krunti läbib ka Ujula tänav pikendusena kavandatud liiklusmaa. Koostatavas Tartu linna uues üldplaneeringus on Aruküla tee 8 krundi Aruküla tee poolne osa kavandatud korruselamumaa juhtfunktsiooniga, sellest lääne suunas

parkmetsa maa-ala juhtfunktsioon ning seda läbiv tänava maa-ala. Tänavaa ala on ette nähtud ka krundi lõunaserva vastu kalmistu piiri. Planeeringuga kavandatakse muudab kehtivat Tartu linna üldplaneeringut, kuid on kooskõlas koostatava uue üldplaneeringuga.



Skeem 1. Planeeringuala piirkonna maakasutus kehtivas Tartu linna üldplaneeringus (planeeringuala on tähistatud punase piiriga).

Skeem 2. Planeeringuala piirkonna maakasutus koostatavas (seisuga august 2016) uues Tartu linna üldplaneeringus (planeeringuala on tähistatud punase piiriga).

Läbi Aruküla tee 8 krundi on vastavalt Tinter Projekt OÜ koostatud projektile nr 46-15-TP „Aruküla tee ja kesklinna vaheline kergtee“ kavandanud kesklinn - Aruküla tee kergliiklustee rajamine, mille tulemusel valmib 2,5 km pikkune kergliiklustee, mis ühendab Tartu kesklinna, Ülejõe linnaosa ja Kvissentali linnaosa Tartu valla piirilt algava Tartu - Lähte suunalise kergliiklusteega.

Planeeritav ala asub magistraaltänav Aruküla tee ääres, mis kuulub riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi - Tartu - Valga koosseisu. Planeeritava ala kaguküljel Aruküla tee ääres asuvad bussipeatused. Aruküla tee ääres asub ligikaudu planeeringuala keskosast lõuna suunas jalgteed ning põhja suunas jalgratta- ja jalgteed. Planeeringuala põhjaosa juures jaguneb Aruküla tee kaheks: põhimaantee koosseisus olev magistraalliiklusega teest eraldub väikeelamutele juurdepääsuks olev kogujateed. Nimetatud kogujateed teenindab kahte ridaelamut ja seitsmel katastriüksusel olevaid ühepereelamuid – kokku vähemalt 19 leibkonda. Planeeringuga kavandatakse lisab kuni 30 leibkonda, mille kohaselt suureneb liikluskorrumus 2,5 korda. Arvestades teed kasutavate leibkondade koguarvu (kuni 49 leibkonda planeeringu rakendamisega), ei ole vajalik lisa pöördeladade tegemine. Aruküla teel on planeeringuga piirneval alal õhtusel tipp-tunnil modelleeritud liikluskorrumus linnast väljuval suunal 560 ja linna siseneval suunal 410 autot tunnis (allikas: Inseneribüroo Stratum uuring „Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine, 2016“). Seoses korterelamute ehitamisega tekib planeeritaval korterelamumaa krundil minimaalselt ühe auto ning kolme jalgratta parkimiskoha rajamise vajadus. Parkimine lahendatakse krundi siseselt lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Kesklinn - Aruküla tee kergliiklustee rajamise korral on planeeritavale korterelamumaa krundile väga hea jalgrattaga ligipääs.

Planeeringualaga piirnevatest kruntidest on hoonestatud vaid põhja pool asuv elamumaa krunt ühepereelamuga. Aruküla tee vastaspoolel asub tootmishoonete kompleks (Salvest AS). Planeeringualaga samal tänavapoolal olevad hooned on ühtsel ehitusjoonel sõiduteest kaugemal

varjudes kohati kõrghaljastuse taha. Tootmishoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt plekki ja krohvi, piirkonna elamutel krohvi, laudist ning silikaattellist.

Planeeringuala piirneb kagu poolt kinnismälestisega Tartu Baptisti kalmistu (ajaloomälestis reg-nr 4313), planeeringualale ulatub mälestise kaitsevöönd (50 m mälestise piirist). Mälestise osad planeeringualale ei ulatu. Kuna planeeringuala on osaliselt võsastunud, on mälestise vaadeldavus planeeringuala poolt osaliselt piiratud, mistõttu vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb planeeringualalt mälestise kaitsevööndist mälestise vaadeldavuse parandamiseks eemaldada ebasobiv isetekkeline puistu ning vanad kehvas seisukorras olevad puud. Tartu Baptisti kalmistu planeeringuala poolsel krundipiiril asuv puitlipaeped on osaliselt lagunened, vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb edasiselt projekteerimisel võimalusel ette näha piirdeaia korrastamine. Planeeringualale ehitamisel ei tohi kahjustada kalmistu alal (väljaspool planeeringuala) kasvavaid puid, v.a kavandatud kõnnitee kasutatavuse tagamiseks vajadusel okste eemaldamine, mis ulatuvad planeeringualale.

Planeeringuala lähinaabruses alast läänes asub looduslik ala, millel on kaitsealuste liikide püsielupaik.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

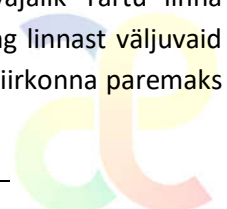
2.1. Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Aruküla tee 8 krundi juhtfunktsioon üldkasutatavate haljasalade maa, krundi läbib ka Ujula tänava pikendusena kavandatud liiklusmaa. Koostatavas Tartu linna uues üldplaneeringus on Aruküla tee 8 krundi osas sisse viidud muudatused. Krundi Aruküla tee poolne osa on kavandatud korruselamumaa juhtfunktsiooniga, sellest lääne suunas parkmetsa maa-ala juhtfunktsioon ning seda läbiv tänava maa-ala. Tänavaa maa ala on ette nähtud ka krundi lõunaserva vastu kalmistu piiri.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse joonist kooskõlas koostatava uue üldplaneeringuga vastavalt skeemidele 1 ja 2 (vt lk 6) – detailplaneeringuga soovitakse koostatava avaliku tutvustuse läbinud üldplaneeringu eskiislahenduse kohast maakasutust hakata ellu viima kiiremini, kui on selleks kuluv aeg üldplaneeringu menetlemisel.

Planeeringuala on hetkel kasutuseta ning enamjaolt hooldamata ala, asudes seejuures väga hästi ligipääsetavas asukohas ning kesklinnale suhteliselt lähedal (u 2 km Raekoja platsist). Planeeringualast põhja suunas asub olemasolev elamupiirkond ning vastaspool elamupiirkonna kompleks, mis ei oma eeldatavalt kavandatavatele elamutele negatiivset mõju. Kuna vahetult planeeringualast põhja suunas asuvad elamud ning lõuna suunas kalmistu, ei ole tootmismaa rajamine planeeritavale alale sobiv, kuna sellest tulevad heli, lõhna ja muud võimalikud häiringud on eeldatavalt suuremad, kui elamumaalt tulenevad häiringud. Tootmishoonete rajamiseks on ehitamiseks sobiv ala tõenäoliselt ka liiga kitsas, kuna u 25 m kauguselt Aruküla tee poolsest krundipiirist langeb maapinna reljeef 4-5 m võrra. Tartu linnas on olemas nõudlus korterite ostmiseks. Aruküla tee 8 krundi idapoolne osa, mis asub Aruküla tee tänavamaa ääres, on eeltoodud põhjustel sobiv kasutusele võtta elamumaana.

Planeeringuala läänepoolne osa on madalal reljeefil asuv liigniiske ala, mis on otstarbekas jätta haljasalaks. Tänavamaa planeerimine planeeringuala lõuna ja lääneosas on vajalik Tartu linna kavandatava transpordiskeemi elluviimiseks. Eeskätt on see vajalik kogu linna ning linnast väljuvaid põhisuundi katva jalgrattateede ja -radade võrgustiku loomiseks ning Kvissentali piirkonna paremaks sidumiseks.



2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Aruküla tee 8 krunt jagada kaheks krundiks. Planeeritud krundipiirid ja pindalad on esitatud joonisel 4. Planeeritud korterelamud on kavandatud ühele krundile (POS 1). Igale korterelamule eraldi krundi planeerimine ei ole vajalik, kuna see võimaldab krundi hooviala (parkla, mänguväljak, haljasala) ning prügi kogumise ehitist kasutada kõikidel hoonetel ühiselt selleks servituute seadmata. Samuti on ühe elamukrundiga planeeringulahenduse puhul võimalik edasisel projekteerimisel leida parim hoonete paigutus, ilma et krundipiirid hoonete paigutamise võimalusi kitsendaks.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustatavale krundile POS 1 on planeeritud kuni kolme korterelamu ja ühe abihoone ehitamine. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

2.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalik asukoht

Tehnovõrkude lahendus esitatakse planeeringu koostamise järgmises etapis, eskiislahenduse staadiumis pole tehnovõrkude lahendus paigas.

Planeeritavad ja projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

Juurdepääs planeeringualale on esitatud liikluskorralduse põhimõtete peatükis.

2.5. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hooned tuleb lahendada ühtses stiilis, soovitatavalt analoogse arhitektuurse lahenduse alusel.

Planeeringualale paigaldatav inventar ei tohi takistada ega häirida muinsuskaitsealuse kalmistu vaadeldavust. Krundil Pos 1 on lubatud mälestise kaitsevööndisse paigaldada valgusteid, pinke ja kuni kolme meetri kõrguseid mänguvahendeid ja muid väikevorme.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

2.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on planeeritud krundi kirdenurgast Aruküla teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Sõidukite juurdepääsutee ning parkla on planeeritud väljapoole kalmistu kaitsevööndit. Juurdepääsutee asukoht ja tuleb projekteerimisel täpsustada tehnilisest lahendusest lähtuvalt – tugimüürita lahenduse korral võib olla vajadus tee asukoha muutmiseks, tugimüüri lahenduse korral on võimalik tee ehitamine esitatud asukohas. Tugimüüri lahenduse korral tuleb tagada EVS 843:2016 kohane külgohutusruum jalgratta- ja jalgteele. Planeeringus on esitatud sissesõidutee minimaalne kõrgus – sissesõidutee pikikalle ei tohi olla suurem kui 8%, soovitatav on projekteerimisel tagada pikikalle vähem kui 5%.

Parkimine tuleb lahendada POS 1 krundi piires vastavalt kehtivale normatiivile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Krundil POS 1 on parkimiskohtade rajamine lubatud joonisel 4 planeeritud sõidutee ja parkla ala ning planeeritud hoonetusala tingmäärgiga tähistatud aladel. Joonisel 4 on esitatud ligikaudsed parkla juurdepääsutee ning parkla kõrgusarvud. Kavandavate teede täpsed kõrgusarvud tuleb määrata projekteerimise käigus, arvestades, et teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele. Erinevalt normatiivist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on POS 1 parkla manööverdusala ning kõnnitee ala on planeeritud jagatud alana, kus minimaalselt 2 m laiune jalakäijate eelistusega ala rajada ülejäänud parkla alast erineva teekattega ning u 2 cm võrra tõstetuna. Kogu krundi POS 1 piires tagada liiklusseaduse kohane õueala liikluskord.

Krundile POS 2 on planeeritud Aruküla teed Tartu kesklinnaga ühendavad jalgratta- ja jalgteed, mille asukoht on näidatud vastavalt Tinter Projekt OÜ projektile nr 46-15-TP. Planeeringu joonistel 2 ja 4 on näidatud perspektiivsed tänava maa-ala piirid vastavalt koostatavale Tartu linna üldplaneeringule, kuhu on lubatud sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede ehitamine.

Projekteerimisel tuleb tagada vähemalt kaks jalgrataste parkimiskohta korteri kohta hoone sees ning vähemalt üks lukustamisvõimalusega jalgratta parkimiskoht korteri kohta hoonete välisel alal. Võimalikud jalgrataste parkimiskohad hoonete välisel alal on näidatud joonisel 4, parkimiskohtade asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

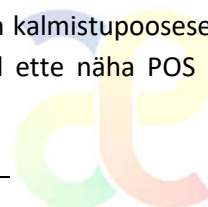
Üldplaneeringuga kavandatavate liiklusruumide lahendus määrata edasisel projekteerimisel. Projekteerimisel kasutada põhimõtet, et jalgratta- ja/või jalgteed on sõiduteest eraldatud haljasalaga. Teede projekteerimisel lähtuda ka haljastuse peatükis esitatud põhimõtetest.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Kinnismälestise Tartu Baptisti kalmistu kaitsevööndist tuleb selle vaadeldavuse parandamiseks likvideerida ebasobiv isetekkeline puistu ning vanad kehvas seisukorras olevad puud. Planeeringualal on soovitatav säilitada olemasolevad heas tervislikus seisukorras olevad puud, millel on tagatud kasvuruum ning mis ei jää kavandatavate ehitiste alale ega varja oluliselt mälestise vaadeldavust. Planeeringu joonistel ei ole näidatud täpseid säilitatavaid ja likvideeritavaid puid, see tuleb otsustada projekteerimisel. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringuala piires v.a kinnismälestise Tartu Baptisti kalmistu kaitsevööndis Aruküla tee poolsest krundipiirist 25 m ulatuses, et tagada tänavalt mälestise vaadeldavus. Madala, kuni 1 m kõrguse, haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeringualal. POS 1 parkimisala tuleb puudega liigendada kuni kümne parkimiskoha kaupa. Planeeringu põhijoonisel on näidatud üks võimalik parkla lahendus koos kõrghaljastusega, parkla kuju muutumisel muutub ka haljastuslahendus.

Krundil POS 1 krundi kõvakattega (kõvakattega ala sisse ei loeta hooneid) ala ei tohi olla suurem kui haljastatav ala. Vähemalt 10% haljasalast peab olema kõrghaljastusega (täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal). Joonisel 4 planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ka jalgteede ehitamine. Krundile POS 1 tuleb projekteerida mänguväljak kõigi hoonete elanikele kasutamiseks. Põhijoonisel on esitatud võimalik mänguväljaku asukoht väljaspool hoonetusala – projekteerimisel tuleb täpsustada mänguväljaku asukoht lähtuvalt hoonete asukohast ning jalgrataste parkimiskohtadest; mänguväljakut võib rajada kogu krundi ulatuses.

POS 2 sõiduteede rajamise korral tuleb sõidutee eraldada jalgratta- ja jalgteest (sh kalmistupooseset jalgteest) haljasriba ning puudereaga. Edasisel projekteerimisel tuleb võimalusel ette näha POS 2 krundiga piirneva kalmistu piirdeaia korrastamine.



2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- 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 ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala idaküljel oleva tänavaga ning ala lõuna ja lääne küljele kavandatavate tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. POS 1 krundile on planeeritud abihoone ehitamine prügikonteinerite paigutamiseks.

2.11. Servituutide seadmise ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadus lahendatakse vajadusel edasisel planeerimisel.



2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks. Krundi POS 2 võõrandamine Tartu linnale on kokku lepitud.

2.13. Planeeringu elluviimine

Krunt POS 2 võõrandatakse tasuta Tartu linnale enne planeeringu realiseerimisele asumist. Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on kruntide POS 1 ja POS 2 kruntide moodustamine vastavalt planeeritule.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust krundi POS 1 ehitusõiguse realiseerimiseks detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Krundi POS 1 igakordsed omanikud tagavad detailplaneeringuga krundile POS 1 kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja nendega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

POS 1 kinnistu igakordsed omanikud kohustuvad enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist projekteerima ja välja ehitama planeeringuala põhjaosasse kavandatud juurdepääsutee koos ristumisega olemasoleva sõidutee ning jalgratta- ja jalgteega ning nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised sh sademeveekanaliseerimise.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes esimese planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe saavutamine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe.

Planeeringualal Aruküla tee T1 tänavamaa krundil asub Tartu linna geodeetilise põhivõrgu 2. järgu punkt nr 10168 (vt joonised 3 ja 4). Kõik kohaliku geodeetilise võrgu punktid kuuluvad Tartu linnale ja on riikliku kaitse all. Geodeetiline punkt nr 10168 paikneb pinnases ja selle kaitsevöönd on kolm meetrit punkti keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbelist kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada mägi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

Kooskõlas planeerimiseseaduse § 126 lõikega 2 ei lahendata käesoleva planeeringuga planeerimiseseaduse § 126 lg 1 järgmisi punkte: p10, p13, p14, p15, p16, p18, p19, p21.



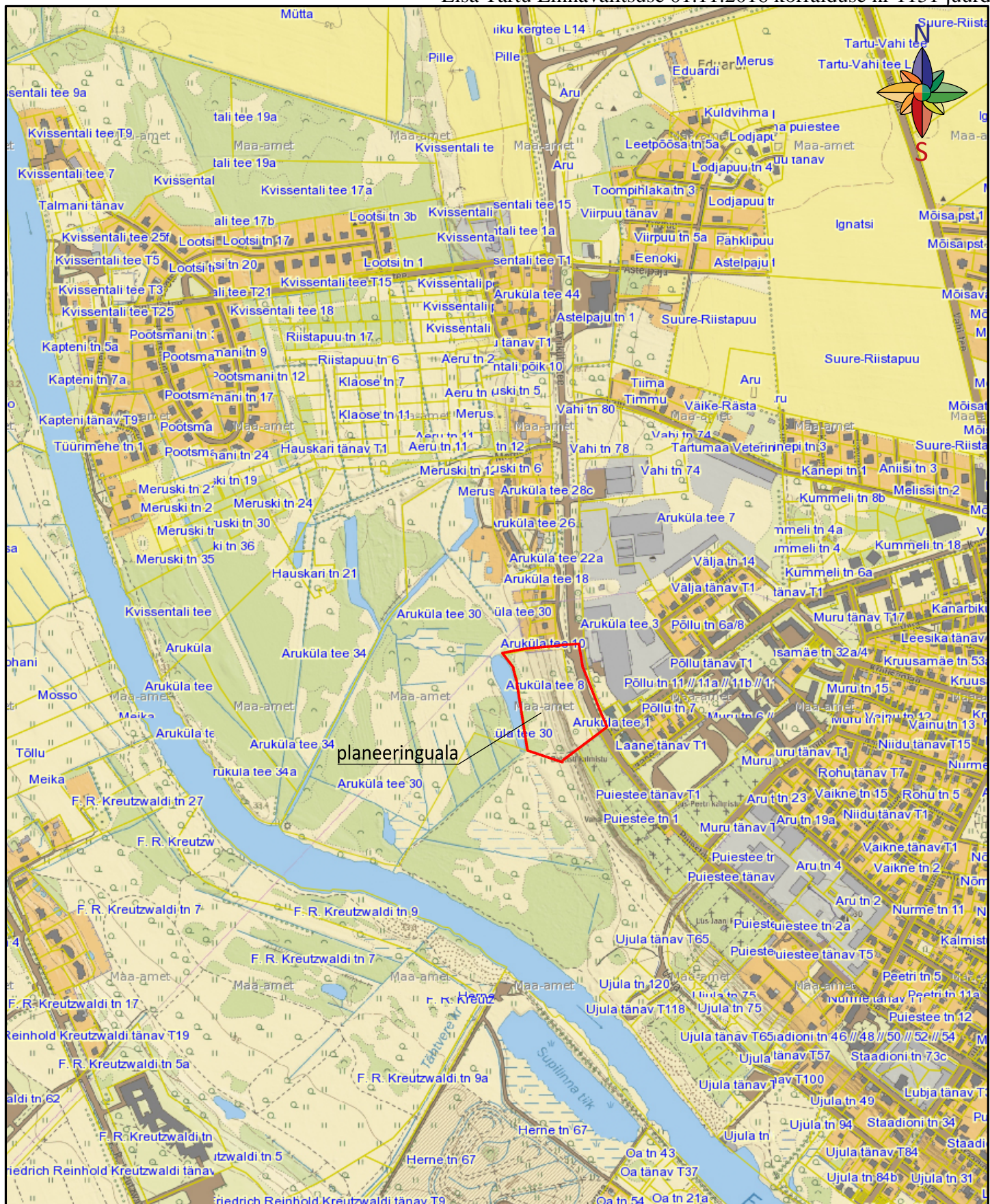
3. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis – ESKIIS



Töö:

Aruküla tee 8 krundi detailplaneering

Joonis:

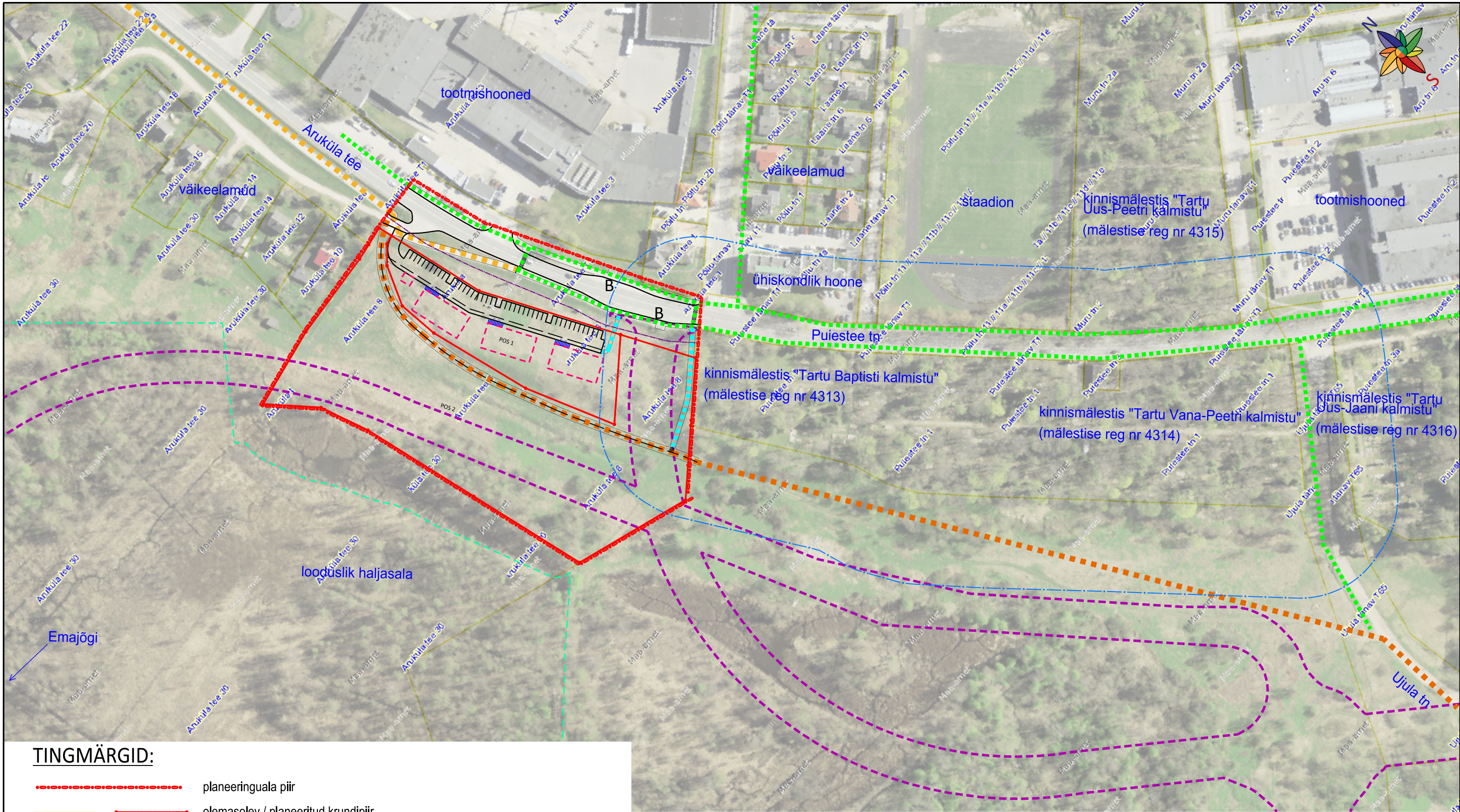
Situatsiooniskeem

AB Artes Terrae OÜ
Reg nr 12978320
Puiestee 78, Tartu 51008
artes@artes.ee

Projekti juht:
Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt:
Karl Hansson

Tellijä: Tartu linnavalitsus
Asukoht: Tartu linn
Faili nimi: 1642DP3_joonised_Aruküla.dgn

Töö nr: 1642DP3
Kuupäev: 19.08.2016
Möö: 1:10,000
Joonise nr: 1



TINGMÄRGID:

- planeeringuala piir
- olemasolev / planeeritud krundipiir
- võimalik planeeritava hoone kontuur
- olemasolev / kavandatav kergliiklustee
- olemasolevad / kavandatavad peamised jalgteed
- kavandatud tänava maa-ala piirid vastavalt koostatavale Tartu linna üldplaneeringule
- püsielupaiga piir
- planeeringualale ulatuva kinnismälestise kaitsevööndi piir
- teekaitsevööndi piir
- bussipeatus

Märkus: 1. joonise koostamisel on aluseks võetud Maa-ameti avaliku WMS teenuse ortofoto, katastripiirid ja katastrinimed.



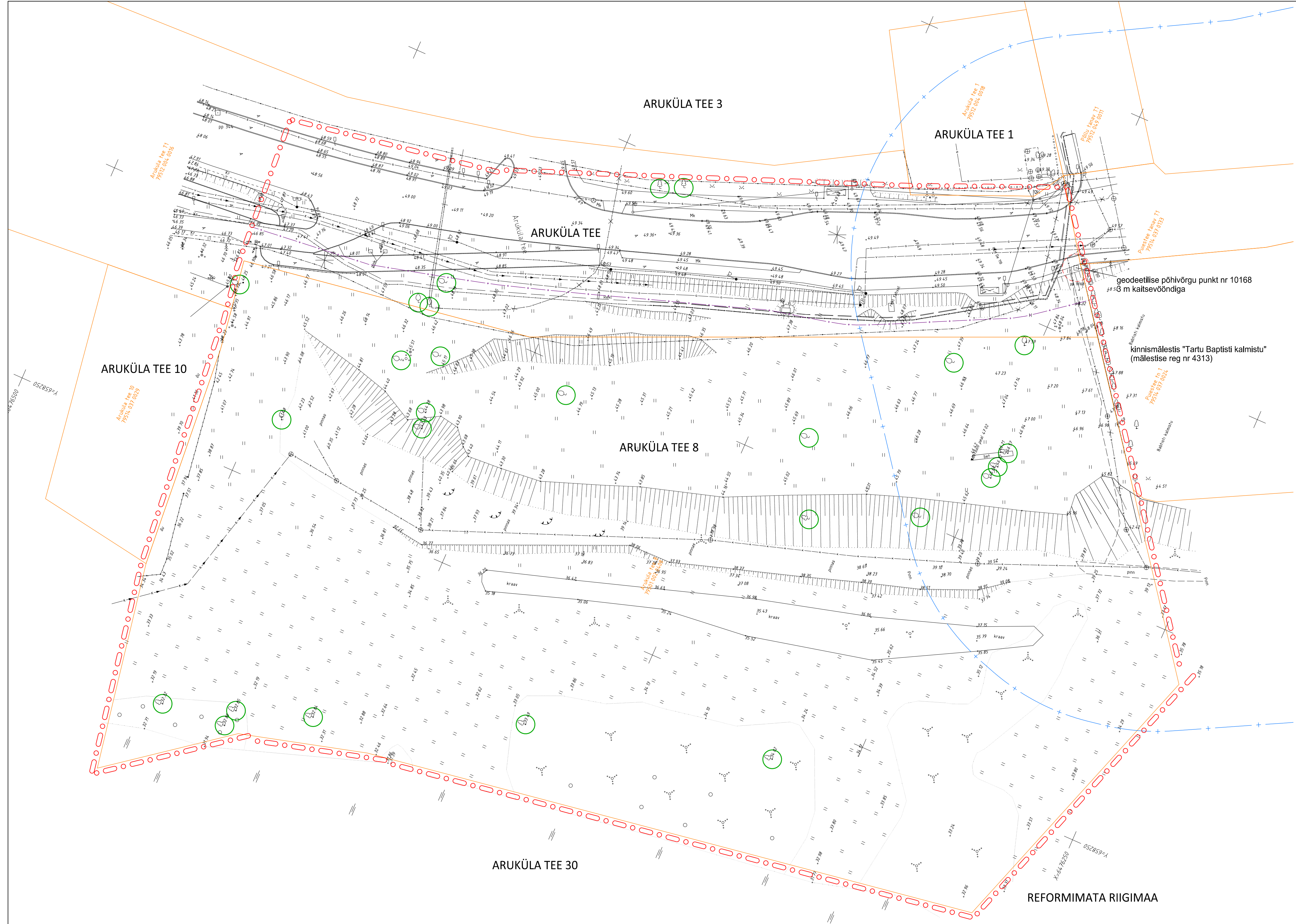
Töö: Aruküla tee 8 krundi detailplaneering
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

| | | | |
|--------------------------|------------------------------|--|---------------------|
| Artes Terrae OÜ | Projekti juht: Heiki Kalberg | Tellijä: Tartu linnavalitsus | Töö nr: 1642DP3 |
| Reg nr 10914072 | Maastruktuur: Karl Hansson | Asukoht: Tartu linn | Kuupäev: 20.09.2016 |
| Puiestee 78, Tartu 51008 | | | Mõõt: 1:2000 |
| art@artes.ee | | Faali nimi: 1642DP3_joonised_Aruküla.dgn | Joonise nr: 2 |



TINGMÄRGID:

- planeeringuala piir
- olemasolev krundipiir
- olemasolev puu
- kinnismälestise kaitsevööndi piir
- teekaitsevööndi piir
- olemasolev gaasitoru
- olemasolev veetoru
- olemasolev isevoolne roovekanalisatsioon
- olemasolev surveiline roovekanalisatsioon
- olemasolev sidekaabel
- olemasolev sidekanalisatsioon
- olemasolev madalpinge elektrikaabel
- olemasolev keskpinge elektrikaabel
- olemasolev madalpinge elektrihüülin
- olemasolev mastvalgusti



KRUNDI OLEMASOLEVAD ANDMED

krundi aadress: Aruküla tee 8
pindala: 22715 m²
katastriüksuse sihtotstarve: sihtotstarbета maa 100%
hoonete arv: 0

Märkused: 1. joonise koostamisel on aluseks võetud Maa-ameti avaliku WMS teenuse ortofoto;
2. geodeetilise alusplaanini mõõtkavas 1:500 koostas Metricus OÜ 2016. a juulis, töö nr 16G7517.



Artes Terrae
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terrae OÜ
Reg nr 12978320
Puiestee 78, Tartu 51008
art@artes.ee

Projekti juht:
Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt:
Karl Hansson

Tellijä: Tartu linnavalitsus
Asukoht: Tartu linn
Faili nimi: 1642DP3_joonised_Aruküla.dgn

Töö: Aruküla tee 8 krundi detailplaneering
Joonis: Olemasolev olukord

Töö nr: 1642DP3
Kauplev: 28.10.2016
Mõõ: 1:500
Joonise nr: 3



TINGMÄRGID:

- planeeringuala piir
- olemasolev, säiliv krundipiir
- planeeritud krundipiir
- planeeritud hoonestusala
- võimaliku suurima hoone kontuur
- planeeritud sõiduteede / jalgratta- ja jalgteede piirjooned
- planeeritud sõidutee ja parkla ala
- planeeritud jalgratta- ja jalgteede ala (vt märkus 2)
- planeeritud jalgteede ala (vt märkus 2)
- P - 39 planeeritud teekattemärgistus / autode parkimiskohtade arv
- planeeritud võimalikud jalgrataste parkimiskohad kohtade arvuga
- planeeritud võimalik juurdepääsusuund krundile / liiklussuund
- planeeritud lõikumine jalgratta- ja jalgteega / ülekaigurada
- planeeritud haljasala
- kinnismälestise kaitsevööndi piir
- teekaitsevööndi piir
- likvideeritav ehitis / puu
- planeeritud kõrghaljastus
- planeeritud võimalik tänava maa-ala piir (vt märkus 3)
- planeeritud võimalik mänguväljaku asukoht
- kõrghaljastuse rajamise keeluala piir kinnismälestise kaitsevööndis

KRUNDI EHITUSÕIGUS:

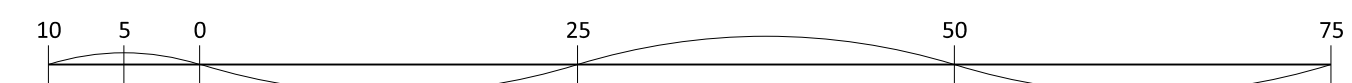
| | |
|---|----------------------------|
| krundi aadress: | Pos 1 |
| pindala: | 5239m ² |
| krundi kasutamise sihtotstarve: | 100% korterelamu maa |
| hoonete suurim lubatud arv krundil: | 3 põhihoonet ja 1 abihoone |
| hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: | 1200m ² |
| hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: | 58.50 |

| | |
|---|--|
| krundi aadress: | Pos 2 |
| pindala: | 17477m ² |
| krundi kasutamise sihtotstarve: | 30...50% tee ja tänava maa, 50...70% haljasala maa |
| hoonete suurim lubatud arv krundil: | 0 |
| hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: | 0m ² |
| hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: | 0m |

ARHITEKTUURINÕUDED POS 1 HOONETELE:

1. suurim lubatud korruste arv: põhihoone 3, abihoone 1;
2. ühe põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 390m²;
3. abihoone suurim lubatud ehitisealune pind on 30m²;
4. lubatud katusekalle: 0...10°;
5. suurim lubatud korterite arv: 30;
6. lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":
11220 Kolme või enama korteriga elamud;
12744 Elamu, kooli vms abihoone;
7. abihoonet on lubatud kasutada jäätmekäitluse eesmärgil.

- Märkused: 1. detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu seletuskiri;
2. Pos 2 jalgratta- ja jalgteed on planeeritud vastavalt Tinter Projekt OÜ projektile nr 46-15-TP;
3. planeeritud võimaliku tänava maa-ala piirid on näidatud vastavalt koostatavale Tartu linna üldplaneeringule;
4. geodeetilise alusplaan mõõtkavas 1:500 koostas Metricus OÜ 2016. a juulis, töö nr 16G7517.



Artes Terrae
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terrae OÜ
Reg nr 12978320
Puiestee 78, Tartu 51008
artes@artes.ee

Projekti juht:
Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt:
Karl Hansson

Tellijä: Tartu linnavalitsus
Asukoht: Tartu linn
Faili nimi: 1642DP3_joonised_Aruküla.dgn

Töö nr.: 1642DP3
Koostaja: 29.09.2016
Mõõtk: 1:500
Joonise nr.: 4

Aruküla tee 8 krundi detailplaneering
Planeeringu põhijoonis - ESKIIS

juurdepääsutee asukohta ning võimalikku tugimüüri vajadust tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel

tagada jalgratturite sujuv ja ohutu pääs sõiduteele

geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10168
+68.503 m kaitsevööndiga

kinnismälestis "Tartu Baptisti kalmistu" (mälestise reg nr 4313)

POS 1

POS 2