

Töö nr: 25.01.2019

## Aardla tn 23 krundi detailplaneering

Tartu linn

*ESIMENE KÕIDE - PLANEERING*

**ESKIIS**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

**Autoveod-Tehnika AS**

Aardla 23,50110, Tartu

[avt@avt.ee](mailto:avt@avt.ee)

tel: 747 2720

Ruumilise keskkonna planeerija:

**Liisi Ventsel**

kutsetunnistus 116147

[liisi.ventsel@ruumi.ee](mailto:liisi.ventsel@ruumi.ee)

tel: 50 70 562

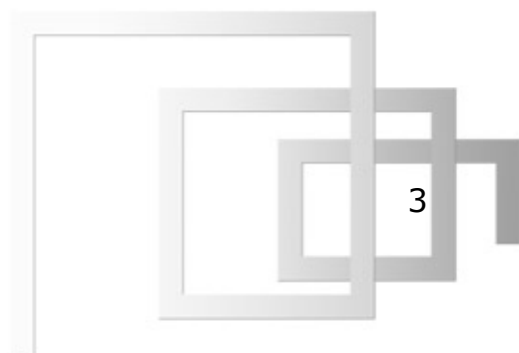
Tartu 2020

## SISUKORD

SISUKORD .....	2
A TEKSTILINE OSA .....	4
1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.....	4
2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
5 Liikumisviiside analüüs .....	7
5.1 Aardla 23 kvartali ettevõtjate seas läbiviidud küsitlus.....	7
5.2 Liikluskoormus ja -ohutus Aardla tänaval .....	8
5.3 Planeeringu elluviimisel lisanduv liikluskoormus Aardla 23 krundile ja Aardla tänavale.....	9
5.4 Ettepanekud Aardla 23 krundi liikluskorraldusele.....	10
6 Planeerimisettepanek .....	10
6.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
6.2 Krundi ehitusõigus.....	10
6.3 Krundi hoonestusala määramine .....	11
6.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
6.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaal-planeerimine .....	13
6.6 Ehitistevahelised kujad .....	14
6.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	14
6.7.1 Veevarustus.....	14
6.7.2 Olmekanalisisatsioon.....	14
6.7.3 Sademeveekanalisisatsioon .....	14
6.7.4 Tuletõrje veevarustus .....	15
6.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	16
6.7.6 Telekommunikatsioonivarustus .....	16
6.7.7 Soojavarustus.....	17
6.7.8 Gaasivarustus .....	17
6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	17
6.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	18
6.10 Servituutide määramise vajadus .....	18
6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused <sup>v</sup> .....	19
6.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	19
6.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
6.14 Planeeringu elluviimise võimalused .....	20
7 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	21

**B JOONISED .....22**

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



## A TEKSTILINE OSA

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

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

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

### 2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav Aardla tn 23 krunt asub Ropka linnaosas, Aardla tänava põhjaküljel. Krundi pindala on 5392 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa.

Krundil paiknevad 1964. a ehitatud äri-, tööstus- ja laohooned. Krundi Aardla tn poolisel küljel paikneb 3-korruseline 1009,3 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ja 10,7 m kõrge ärihoone (EHR 104018810).

Krundi idaservas paikneb 1-korruseline 562,8 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ja 5,9 m kõrge katlamaja-ladu-kauplus. Krundi täisehitus on 29%. Hoonete välisviimistlusena on kasutatud valdavalt profiilplekki. Hooned on lamekatusega.

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

Planeeringualale on juurdepääs Aardla tänavalt ärihoonet läbiva kangialuse alt. Sama juurdepääsu kasutavad teeservituudi alusel kvartali krundid Aardla 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g ning 23h. Aardla tn 23 krundi parkimine on lahendatud Aardla tänava ääres ärihoone ees ning krundi hoovis. Hoonetele on sissepääsud tänavalt ja hoovist.

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

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

## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Ropka linnaosas Ropkamõisa asumis, üldplaneeringu kohasel arhitektuurilisel üksusel RM5. Nimetatud üksusel on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunenud erinevaid tegevusi koondav väikeettevõtluse piirkond. Planeeringualast läänes, põhjas ja idas on piirinaabriteks äri- ja tootmismaad. Lõunast piirneb planeeringuala Aardla tänavaga. Planeeringuala lõunakaarde, Aardla tänavast lõunasse, jääb Jalaka asumi 1-2-korruseliste üksikelamutega piirkond.

Planeeringualal kehtib 1998.a. kehtestatud<sup>1</sup> Aardla 23 detailplaneering, mille kohaselt uushoonestust ei ole ette nähtud. Käesoleva planeeringu kehtestamisel muutub Aardla 23 detailplaneering Aardla 23 krundi ulatuses kehtetuks.

Kontaktvööndis paiknevate äri- ja tootmismaa (arhitektuuriline üksus RM5) kruntide suurus, paiknemine ning hoonestus on eriilmeline. Kruntide pindalad ja piiride paiknemine on kujunenud hoonete kasutuse ja omandi alusel. Krundite pindalad jäävad vahemikku 343-7234 m<sup>2</sup>. Antud üksuse krundid on hoonestatud (v.a Aardla 25h). Kruntidel paiknevad valdavalt 1-2-korruselised äri- ja tootmishooned. Hoonete kõrguse info on Ehitisregistris (EHR) puudulik. Kõige kõrgemateks hooneteks on 1976.a ehitatud ja 2014.a rekonstrueeritud Aardla 23e büroo-laohoone (4-korruseline, kõrgus 13,7 m) ja sellega kokku ehitatud Aardla 23h sõidukite teeninduse hoone (2-korruseline, kõrgus 13,3 m). Aardla tänava äärsest hoonestusest on kõrgeim planeeringualal paiknev 3-korruseline, u 12,5 m kõrge ärihoone (eskiisjoonisel tähistatud hoone H3), katuseserva absoluutkõrgus 70,2 m). Sellega on kokku ehitatud 3-korruseline, 10,5 m kõrge büroohoone (eskiisjoonisel hoone H2, katuseserva absoluutkõrgus 67,9 m). Hooned on piirkonnas valdavalt lamekatusega, aga esineb ka madala kahe- või ühepoolse kaldega hooned.

Ehitisealused pindalad on põhikaardi ja EHR-i andmetel vahemikus 50-2984 m<sup>2</sup> ning krundi täisehitusprotsent vahemikus 15-61%. Hoonete välisviimistluses on kasutatud profiilplekki, krohvi, klaasi, silikaattellist ja kivipuruplaati.

<sup>1</sup> Aardla 23 detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.04.1998 korraldusega nr 1188.

Aardla tänava äärse RM5 üksuse erinevate kruntide hoonestus on valdavalt kokku ehitatud ja asub visuaalselt ühel joonel. Hoonete fassaadid jäävad olenevalt tänava kulgemisest Aardla tänava sõidutee servast u 7,5-19 m kaugusele. Üksikutel hoonetel on tänava poole klaasist väljaastad (kaupluse vaateaknad ja trepikoda).

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

Planeeringuala lõunaküljel kulgev Aardla tänav on kahe-suunaline, mõlemas suunas kulgeb kahe rajaline sõidutee. Üldplaneeringu kohaselt on tänav määratud jaotusmagistraaliks. Tänav ääres, hoonete esisel alal, asuvad sõiduautode parkimiskohad. Planeeringualast u 200 m idasse jääb Aardla tn – Võru tn ristmik. Jalakäijatele on kõnnitee Aardla tänava lõunapoolsel, üksikelamute piirkonna poolisel küljel. Planeeringuala poolisel tänava küljel on kõnnitee olemasolu puudulik. Kõnniteed asendab hoonete ja parkimiskohade vahale jääv kivisillutisega ala. Kõnnitee puudumine muudab antud tänava poolel liikumise ebamugavaks ja ohtlikuks. Aardla tn 23 krundisisene sõidukite liiklus (v.a parkimiskohad) ja jalakäijate liikumine ei ole tähistatud. Krundi läbiv sõidukite liiklus toimub väljakujunenud trajektoiril. Kogu RM5 üksuse sisesed liikumiskoridorid on autokesksed ning jalakäijale ebamugavad kasutada.

Aardla tänavale koostatud eelprojekti<sup>2</sup> kohaselt on planeeringuala juurdepääs projekteeritud reguleerida fooridega. Lisaks on enne kangialust kavandatud ohutussaarega ülekäigurada ja kõnnitee jätkumine Aardla tn 25a krundi suunas.

Ühendus linnakeskusega on hea – u 300 m raadiusesse jääb 4 bussipeatust.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Aardla tn 23 krundile täiendavalt ärihoonete ja parkimismaja ehitusõigust. Kavandatud lahendus on lähipiirkonna hoonestuses suurima krundi täisehitusega – planeeringualal suureneb hoonete ehitisealne pind u 1800 m<sup>2</sup> võrra, 3400 m<sup>2</sup>-ni ja krundi täisehitus suureneb 63 %-ni. Planeeritud juureehituse (hoone H1) ja uushoonestuse (hoone H4 ja parkimismaja hoone H5) kõrguse määramisel on aluseks võetud krundi Aardla tänava poolse olemasoleva hoone maksimaalne absoluutkõrgus 70,2 m. Planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastuse osakaalu suurendamine, moodustades krundi pindalast 7,8 % (420 m<sup>2</sup>), mis on suurim haljastuse osakaaluga krunt RM5 üksusel. Arvestades eelpool kirjeldatud ja kavandatud hoonestuse parameetrid, on tagatud planeeritava sobivus piirkonda.

Lähipiirkonna kruntide struktuur ja hoonete korruselisus on kajastatud joonisel *Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed* (joonis 3).

---

<sup>2</sup> Eelprojekt „Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel. Aardla tänava eritasandilistel raudteeülesõidukohtadel Tartu linnas“, Toner-Projekt OÜ, töö nr 3/08, november 2009

## 5 Liikumisviiside analüüs

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

### 5.1 Aardla 23 kvartali ettevõtjate seas läbiviidud küsitlus

Planeeringuala ja seda läbiva liikumisviiside analüüsi aluseks on Aardla tn 23, Aardla tn 23a-23h (edaspidi Aardla 23 kvartal) kruntidel tegutsevate ettevõtete seas aprill-mai 2020 läbi viidud veebiküsitlus keskkonnas JotForm. Küsimustik saadeti 28 ettevõttele, kellest üle poolte tuvastati kruntide omanike abiga ning ülejäänud veebiotsinguga. Küsitlusele vastas 17 ettevõtet (61%). Küsimustikus esitatud andmed liikumisviiside ja mahtude osas esitati hinnanguliselt tavalise tööpäeva kohta. Küsimustikuga sooviti eelkõige teada, milline on liikumiste maht läbi Aardla tn 23 kangialuse.

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

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

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

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

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

Küsitluses paluti ettevõtjate prognoosi töötajate ja külastajate mahu muutuse osas. Valdavalt jäävad liikumise mahud samaks või hinnati, et suurenevad vähesel määral. 10

ettevõtet hindasid, et keskmiselt võib klientide maht suureneda 20 %. 7 ettevõtet hindasid, et töötajate liikumiste maht võib suureneda keskmiselt 17 %. Keskmiselt suureneb töötajate ja klientide maht 10%.

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

## 5.2 Liikluskoormus ja -ohutus Aardla tänaval

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

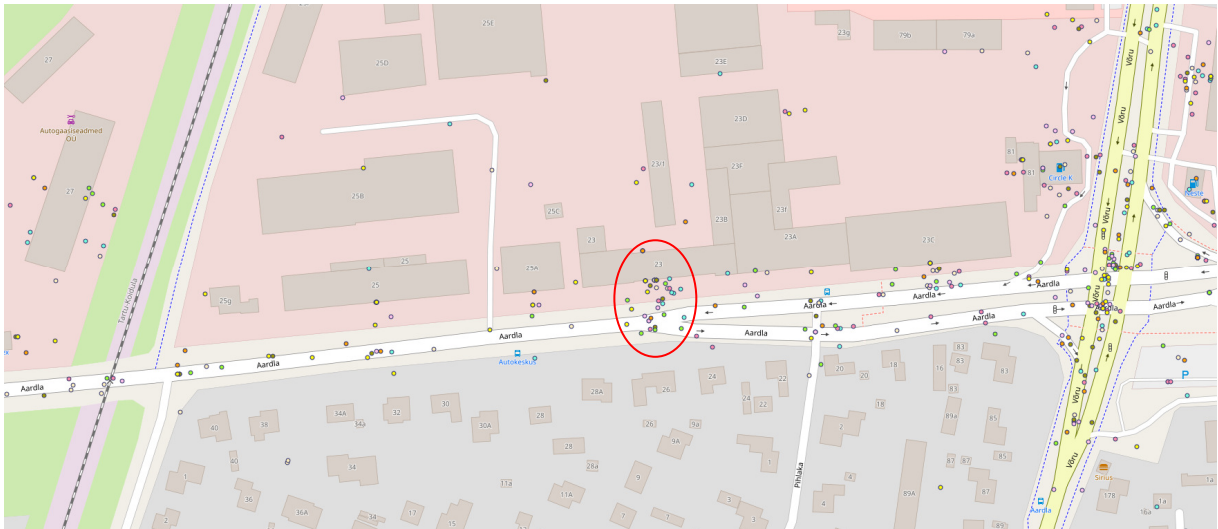
Tartu linna üldplaneeringu<sup>3</sup> koostamise raames teostati liikluskoormuse modelleerimine aastaks 2030 (Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine, Inseneribüroo Stratum, 2016). Liikluskoormust modelleeriti lähtudes erinevatest stsenaariumitest. Liikluskoormuse modelleerimise tulemusena suureneb aastaks 2030 Aardla tänava liikluskoormus planeeringuala esisel tänavalõigul võrreldes 2015.a liikluskoormusega 12-19% ehk u 1800-1900 sõidukini tunnis mõlemal sõidusuunal kokku. Liikluskoormus suureneb eelkõige üldise autostumise tõttu.

Liiklusohutuse seisukohalt analüüsiti liikluskindlustusjuhtumeid aastatel 2012-2019. Kindlustusjuhtumite kaardirakenduse<sup>4</sup> alusel on Aardla tn 23 krundi esine Aardla tänava lõigul Võru - Aardla ristmikust kuni raudteeni üks liiklusõnnetuste rohkemaid (vt Skeem 1). Pooltel juhtudel on tegu planeeringuala ees tänaval parkimiskohalt otsa tagurdamisega ja pooltel juhtudel pöörete sooritamisega krundile või krundilt välja. Kokku on kindlustusjuhtumeid esile toodud asukohas registreeritud 8 aasta jooksul u 34.

<sup>3</sup> Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.09.2017 otsusega nr 494.

<sup>4</sup> Eesti Liikluskindlustuse Fondi kodulehel [www.lkf.ee](http://www.lkf.ee) avanev Liiklusõnnetuste kaart (<http://kindlustus.maps.arcgis.com/apps/Viewer/index.html?appid=abd977aeaa074631845cc67bfc3da87d>).





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

### **5.3 Planeeringu elluviimisel lisanduv liikluskoormus Aardla 23 krundile ja Aardla tänavale**

Planeeringu koostamise ajal on Aardla tn 23 tänava poolsel küljel 7 parkimiskohta ettevõtete klientidele. Parkida on võimalik ka krundi hoovis, liikudes selleks läbi Aardla 23 kangialuse. Hoovis on u 34 sõiduauto parkimiskohta. Kauba- ja veoautodele eraldi parkimiskoha märgitud ei ole. Liikumisviiside küsitluse tulemusel kasutab Aardla tn 23 ettevõtetest kangialust hinnanguliselt 25 töötajat ning 40 klienti. Arvutuslikult tekib Aardla tn 23 ettevõtete poolt läbi kangialuse 188 sõiduki liikumiskorda tööpäeva (kella 8-17 vahel) jooksul ehk u 21 sõidukit tunnis.

Planeeringualale kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel on vajalik tagada parkimine arvutuslikult 57 sõiduautole. Arvestades tänaseid Aardla tn 23 krundi liikumiskoormuse andmeid, kavandatavat ehitusõiguse mahtu ning Aardla tn 23 ettevõtjate kasvuprognose, suureneb läbi kangialuse liikuvate, Aardla tn 23 ettevõtete poolt tekkiv, sõidukite arv hinnanguliselt 76% ehk u 330-ni tööpäeva jooksul (37 sõidukit tunnis).

Eelnevale arvutusele lisandub läbi Aardla tn 23 krundi kulgev liiklusvoog, mis küsitluse tulemusel on hinnanguliselt u 700 sõidukit tööpäevas ehk u 78 sõidukit tunnis. Arvestades ettevõtjate poolt antud hinnangut, suureneb liiklusvoog keskmiselt 11 % ehk 777 sõidukini tööpäeva jooksul.

Arvutuslikult suureneb planeeringu realiseerumisel ja ettevõtjate prognoosi arvestades läbi Aardla tn 23 kangialuse sõidukite liikumine ligi 1107 sõidukini tööpäeva jooksul ehk 123 sõidukini tunnis. Aardla tn 23 detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse tõttu tekkiv täiendav liikluskoormus 142 sõidukit (16 sõidukit tunnis) moodustab Aardla 23 krundi läbivast prognoositud liiklusmahust 13 %, mida võib arvestada pigem väikeseks kasvuks. Aardla tänava liikluskoormusest moodustab detailplaneeringuga planeeritud liikluskoormuse kasv marginaalse osa (lisanduvad 16 sõidukit vs 1800-1900 sõidukit tunnis) ja mõjutab Aardla tänava liikluskoormust vähe.

## 5.4 Ettepanekud Aardla 23 krundi liikluskorraldusele

Analüüsi tulemusel selgus, et Aardla 23 detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus ei too Aardla tänavale märkimisväärset liikluskoormuse kasvu. Siiski on oluline pöörata tähelepanu eelnevalt välja toodud kitsaskohtadele, muutmaks liikumise ohutumaks nii kergliiklejatele (jalakäijad ja jalgratturid) kui ka sõidukitele.

Aardla tn 23 krundilt tänavale väljasõidu ooteaja vähendamiseks ning liiklusohutuse vähendamiseks nii sisse- kui väljasõidul on oluline ellu viia Toner-Projekt OÜ poolt 2009.a eelprojekti<sup>5</sup> kavandatud fooriga reguleeritud ristmik ning kergliiklustee Aardla tn 23 kangialuse juurde. Kavandatud lahendus muudaks ohutumaks krundile sisse- ja väljasõidud (eeldatavalt väheneks liikluskindlustusjuhtumite arv) ning kergliiklejate liikumise tänaval.

Aardla tn 23 krundi ees tänaval parkimiskohalt manööverdamise (tagurdades otsasõit) tõttu tekkivate liiklusõnnetuste vähendamiseks on soovitatav hooneesised parkimiskohad kaotada ning korraldada kogu krundi parkimine rajatavas parkimismajas. Parkimiskohtade asemele on soovitatav rajada puureaga haljasala koos jalgrattaparklaga, mis muudab krundi atraktiivsemaks ning parandab Aardla tänava visuaalset ilmet.

Krundi siseselt on liiklusohutuse vähendamiseks soovitatav kaotada olemasoleva ärihoone (hoone H2) põhjaküljel asuvad sõiduautode parkimiskohad. Praeguste parkimiskohtade tõttu ei ole võimalik tagada 6 m laiust juurdepääsuserituuti. Soovitatav on hoone H2 põhjaküljele rajada jalgrattaparkla koos konteiner- või vertikaalhaljastusega, mis parendaks krundi mikrokliimat.

Aardla tn 23 kangialuse ja krundi läbimine pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb jalakäijatele ja jalgratturitele muuta ohutumaks. Vajadusel kasutada ehitustehnilisi võtteid nt kangialuse sõidusuundade vaheliste postide rea kaotamiseks ja kergliiklejatele täiendava liikumisruumi tekitamiseks. Planeeritud hoonete (eelkõige parkimismaja) projekteerimisel on soovitatav kaasata liiklusohutuse tagamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialisti.

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

## 6 Planeerimisettepanek

### 6.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

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

### 6.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus järgmiselt:

- olemasoleva katlamaja-ladu-kauplus (hoone H1) laiendamine 3-korruseliseks äri- ja laohooneks ning selle galeriiga ühendamiseks tänavapoolse olemasoleva ärihoonega (hoone H2);

<sup>5</sup> Eelprojekt „Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel. Aardla tänava eritasandilistel raudteeülesõidukohtadel Tartu linnas“, Toner-Projekt OÜ, töö nr 3/08, november 2009

- ärihoone H3 põhjaosa laiendamine 3-korruseliseks;
- krundi lääneküljele kuni 3-korruselise äri- ja laohoone (hoone H4) ehitamiseks (osaliselt alates 2. korrusest, et oleks tagatud võimalusel juurdepääs Aardla 25c (alajaam) krundile ning olemasolevatele ja kavandatud hoonetele);
- krundi keskele kuni 3-korruselise (vajadusel autoliftiga) parkimismaja (hoone H5) ehitamiseks, mis ühendab krundi ida- ja lääneküljel asuvaid äri- ja laohooneid. Parkimine on kavandatud 2. ja 3. korrusele ning vajadusel katusekorrusele. Parkimismaja 1. korrus, maapealne korrus, jääb avatuks, et tagada juurdepääsuservituut ning juurdepääsud kavandatud hoonetele;
- krundi läänepiiri läheduses asuv maa-alune tsistern võimalusel likvideerida;
- vajadusel on lubatud lammutada olemasolevaid hooneid või hoone osasid.

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

### 6.3 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada prügimaja või prügikonteinereid eraldav piire.

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

Krundi hoonestusala kattub ida- ja läänepoolt krundi piiriga, piirneb põhjapoolt kõrgepingekaabli kaitsevööndiga ning lõunast olemasoleva hoone fassaadiga.

Hoonestusala on kajastatud joonisel *Põhijoonis* (joonis 4).

### 6.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib olemasolev kangialune juurdepääs Aardla tänavalt. Täiendavaid juurdepääsusi planeeringualale ei kavandata.

Planeeringulahenduse kujunemisel on Aardla tänava osas arvestatud Toner-Projekt OÜ eelprojekti lahendusega – sh olemasolevate hoonete eest läbi kulgeva perspektiivse kergliiklusteega ning Aardla tänavale kavandatud ülekäigurajaga.

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

Suurem osa juurdepääsuservituudist, krundi läbivast liiklusest, jääb parkimismaja maapealsele korrusele ja tekib pikk kangialune. Samal tasapinnal toimub palju erinevat liiklust:

- krundi läbiv sõidukite, jalakäijate ning jalgrataste liiklus;
- hoonete H1 ja H4 võimalikud jalakäijate sissepääsud ja ladude sissepääsud;
- hoonete H1 ja H4 võimalike ladude teenindamiseks peatuv kauba- või veoauto.

Seetõttu tuleb parkimismaja projekteerimisel võtta kasutusele meetmed liiklusohutuse tagamiseks. Liikluse planeerimisel tagada eelkõige jalakäijatele ning jalgratturitele ohutu ja meeldiv liikumiskeskkond.

*Põhijoonisel* on kujutatud kergliiklejate liikumissuunad tänaval. Kergliiklejate liikumisteed läbi krundi tuleb lahendada eraldi projektiga või hoonete projekteerimise käigus.

### Parkimiskorraldus

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt. Normikohase parkimise tagamiseks on kavandatud parkimismaja. Säilib ka parkimine Aardla tänaval olemasoleva hoone (hoone H2) esisel parkimisalal. Lisaks on ette nähtud säilitada parkimiskohad hoovis olemasoleva hoone (H2) põhjaküljele. Parkimismaja maapealne korrus on ette nähtud juurdepääsuservituudi kasutamiseks ning juurdepääsuks parkimismaja autoliftidele ning ladudele. Parkimismaja maapealsel korrusel on parkimine keelatud.

Ladude teenindamiseks on tuleb leida võimalused veo- ja kaubaautode peatumiseks kauba laadimise ajaks parkimismaja maapealsel korrusel, vajadusel juurdepääsuservituudi kõrval. Samal ajal peab olema tagatud takistusteta juurdepääsuservituudi kasutamine kahesuunalise liiklusega, 6 m laiuselt.

Krundi parkimiskohtade arvutus on esitatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega. Ehitise liigiks on valitud *asutus* (äri funktsiooniga hoone osa) ja *tööstusettevõtte ja ladu* (lao funktsiooniga hoone osa). Parkimismäärade valikul on aluseks võetud Tartu elanike arvust tulenevalt *linnakeskus, klass II*. Vastavalt parkimismääradele tuleb tagada 1 parkimiskoht liikumispuudega inimese sõidukile (iga 50 sõiduauto kohta 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile).

**Tabel 1. Parkimisarvutus**

<b>Hoone nr</b>	<b>Ehitise liik</b>	<b>Parkimisnorm</b>	<b>Normijärgne arvutus</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</b>
<b>H1</b>	Asutus (planeeritud)	1 pk /90 sb* (m <sup>2</sup> )	$2 \times 565 \text{ m}^2 \times 1/90 = 12,6$	13 sõiduauto kohta
	Tööstusettevõtte, ladu (olemasolev)	1 pk /250 sb (m <sup>2</sup> )	$565 \text{ m}^2 \times 1/250 = 2,3$	3 sõiduauto kohta
<b>H2</b>	Asutus (olemasolev)	1 pk /90 sb (m <sup>2</sup> )	$3 \times 475 \text{ m}^2 \times 1/90 = 15,8$	16 sõiduauto kohta
<b>H3</b>	Asutus (olemasolev)	1 pk /90 sb (m <sup>2</sup> )	$636 \text{ m}^2 \times 1/90 = 7$	7 sõiduauto kohta
	Asutus (planeeritud)	1 pk /90 sb (m <sup>2</sup> )	$155 \text{ m}^2 \times 1/90 = 1,7$	2 sõiduauto kohta
	Tööstusettevõtte, ladu (olemasolev)	1 pk /250 sb (m <sup>2</sup> )	$275 \text{ m}^2 \times 1/250 = 1,1$	2 sõiduauto kohta
<b>H4</b>	Asutus (planeeritud)	1 pk /90 sb (m <sup>2</sup> )	$2 \times 560 \text{ m}^2 \times 1/90 = 12,5$	13 sõiduauto kohta
	Tööstusettevõtte, ladu (planeeritud)	1 pk /250 sb (m <sup>2</sup> )	$560 \text{ m}^2 \times 1/250 = 2,2$	3 sõiduauto kohta
			<b>KOKKU</b>	56 sõiduauto kohta
	Liikumispuudega inimeste sõidukite parkimisnorm	1 parkimiskoht 50 sõiduauto parkimiskoha kohta		1 liikumispuudega sõiduki kohta
			<b>KOKKU</b>	<b>57 parkimiskohta</b>

\* pk- parkimiskoht, sb – suletud brutopind

Lisaks on ette nähtud parkimisvõimalus arvutuslikult 52 jalgrattale (Tabel 2). Jalgrataste parkimismormatiivi valiku aluseks on norm *keskuse klass, mujal* kohta.

Tabeli 2. Jalgrataste parkimisarvutus krundi peale kokku

Ehitise liik	Parkimismorm	Normijärgne arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Asutus	1 koht /100 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta	4466 m <sup>2</sup> x 1/100= 44,66	45 jalgratta parkimiskohta
Tööstusettevõtte, ladu	1 koht /200 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta	1400 m <sup>2</sup> x 1/200= 7	7 jalgratta parkimiskohta
<b>KOKKU</b>			<b>52 jalgratta parkimiskohta</b>

Jalgrataste parkimine lahendada osaliselt maja ees tänaval, hoovis ja parkimismajas. Soovitatav on likvideerida hoone H2 põhjaküljel olev autode parkimine ning rajada selle asemele jalgrattaparkla, soodustamaks keskkonnasäästlikumat jalgrattaliiklust. Jalgrattaparklad on soovitatav rajada varjualusega.

Autode ja jalgrataste parkimisala asukoht ja kohtade arv tuleb täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

## 6.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Üldplaneeringu kohaselt peab 10 % krundi pindalast olema kõrghaljastatud. Arvestades Aardla tn 23 krundi olemasolevat olukorda – enamus krundist asfaltkattega, olemasolev haljasala hooldamata ning lähiümbruse kruntide struktuuri – on planeeringuga ette nähtud maksimaalseks kõrghaljastatud alaks 7,8 % (420 m<sup>2</sup>) krundi pindalast<sup>6</sup>. Kõrghaljastatud ala on ette nähtud Aardla tänavale hoone H2 ette (u 100 m<sup>2</sup>) ning krundi loodenurka (u 320 m<sup>2</sup>). Kõrghaljastatud alade täpsem paiknemine sõltub planeeritavate hoonete asukohast ja ehitusalusest pinnast ning tuleb lahendada hoonete projekteerimise käigus. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus ning muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt".

Tulenevalt planeeritud ehitismahust ning kõvakattega pindade suurest osakaalust on soovitatav tekkiva mikrokliima parendamiseks leida võimalusi täiendava haljastusega nagu katuse-, konteiner-, vertikaalhaljastus (rohesein), vm.

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

<sup>6</sup> Tartu Linnavalitsuse 13.04.2020 kiri nr 9-3.2/DP-19-005

## 6.6 Ehitistevahelised kujad

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

Planeeritud hooned on Aardla tn 23 krundi piires käsitletavad ühe hoonetekompleksina, tingimusel, et kõik hooned on samast tuleohutusklassist. Uute hoonete minimaalseks tulepüsisusklassiks on määratud TP2. Kuna hoonetekompleksi kogupindala on üle 800m<sup>2</sup>, peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsisusklass ja tule levikut takistavad abinõud määratakse hoone projekteerimise käigus.

## 6.7 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

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

### 6.7.1 Veevarustus

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

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

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

### 6.7.2 Olmekanalisisatsioon

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

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

### 6.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

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

Kinnistul on ühisvoolne kanalisatsioon, ehk sademeveed on juhitud

kanalisatsioonitorustikku. Seetõttu tuleb enne kanalisatsiooni ja sademeveekanaliseerimise projekterimist täpsustada torude tänane ja perspektiivne kasutus. Vastavalt saadud infole projekterida kinnistule lahkuvoolne kanalisatsioon ehk eraldi sademevee torustik. Vajadusel likvideerida mittetöötavad ja -vajalikud torustiku lõigud.

Sademevee eesvooluks on Aardla tänaval kulgev sademeveetorustik. Sademeveekanaliseerimise ja teisi tehnoõrke projekterides tuleb tagada naaberkiinnistute sademevee juhtimine läbi Aardla 23 kinnistu.

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

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

Kõvakattega parklatelt ja liikluspindadelt sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada I-klassi õlipüüduris. Õlipüüduri asukoht täpsustatakse projekterimise käigus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

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

#### 6.7.4 Tuletõrje veevarustus

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

Krundil olemasolevad ja planeeritud hooned on tuleohutuse järgi liigitatud V (büroohooned ja -ruumid) ja VI (tööstus- ja laohooned) kasutusviisiga hooneteks. Hoonete maksimaalseks tuletõkkeseptsiooni pindalaks on arvestatud kuni 800 m<sup>2</sup>. Eelnevast tulenevalt on hoonete tuletõrjevee varustuseks vajalik tagada standardikohane normvooluhulk 20 l/s 3 tunni jooksul ehk 216 m<sup>3</sup>.

Pool tuletõrjevee vajalikust mahust on tagatud tänaval asuvatest 10 l/s vooluhulgaga tagatud hüdrantidest. Teine pool vajalikust mahust (108 m<sup>3</sup>) tuleb lahendada projekterimise käigus.

Projekterimisel täpsustada tänaval asuvate hüdrantide vooluhulk ning vajadusel kasutada standardikohase tuletõrjevee mahu tagamiseks vajalikke tehnilisi lahendusi. Vajadusel rajada maa-alused tuletõrjevee mahutid. Mahutite arvutuslik maht peab olema minimaalselt 108 m<sup>3</sup>, tagades 3 tunni jooksul vooluhulga 10 l/s. Mahutite mahud ja süsteemi elementide paiknemine tuleb täpsustada eraldi projektiga arvestades kehtivaid norme. Mahutite projekterimisel tuleb arvestada olemasolevate ja

projekteeritavate tehnovõrkude kaitsevõõnditega, projekteeritava hoonestusega ning planeeritud kõrghaljastatud alaga. Tuletõrjervee veevõtuks tuleb ette näha kuivhüdrant (tuletõrje veevõtukoht). Tuletõrje veevõtukohani peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal. Mahutite täitmine näha ette ühisveevärgist.

### 6.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

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

Detailplaneeringu alasse jääb Elektrilevi OÜ-le kuuluv olemasolev Juurvilja 86 alajaamast liitumiskilbini (145701LK) kulgev 0,4 kV maakaabelliin ning hoone H3 hoovipoolsel küljel asuv Aardla tn 23 liitumiskilp 145701LK. Vajadusel, kui nimetatud liitumiskilp jääb ehitustegevusele või liiklusele ette, siis tuleb see ümber tõsta Aardla tn 23 ja Aardla tn 25c kinnistute piiri vahetusse lähedusse vabalt ligipääsetavasse asukohta. Liitumiskilbi toide näha ette Aardla tn 25c kinnistul asuvast Juurvilja 86 alajaamast.

Planeeringuala olemasoleva hoonete H1 kagunurgas, Aardla tn 23 ja Aardla tn 23b kinnistu piiril, asuvad jaotuskilp 46130JK ja liitumiskilp 145704LK (peakaitsmed 3x100A ja 3x125A). Nimetatud liitumiskilbist saavad elektriühenduse hooned H1 ja H2. Olemasolevate hoonete elektriühendus säilib, kuid vajadusel on võimalik elektrivarustus rajada liitumiskilbist 145701LK.

Planeeringuala põhjaosa läbib ida-lääne suunaliselt Aardla tn 25c krundil asuvasse Juurvilja 86 alajaama suunduv kõrgepingekaabel. Kaabel kuulub eratarbijale. Vajadusel täpsustada, kas kõrgepingekaabel on kasutusel või kasutusest väljas.

Uute hoonete elektrivarustus on planeeritud olemasolevatest liitumiskilpidest. Täpsem lahendus selgub projekteerimise käigus. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Välisvalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

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

### 6.7.6 Telekommunikatsioonivarustus

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

Kinnistu olemasolevatel hoonetel on olemas sideühendus Aardla tänaval kulgevast sidetrassist.

Uute hoonete sideühenduse ehitamine on kavandatud olemasoleva sideühenduse baasil.

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



splitter. Kaablid tuleb keevitada hoones ning kahes eelnevas sidekaevus.

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

### 6.7.7 Soojavarustus

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

Kinnistu põhjaosa läbib kaks soojatorustikku – DN150/280 ja DN150/355. Olemasolevate hoonete soojavarustus on tagatud läbi Aardla tn 23e, 23d ja 23f kulgevast soojatorustikult.

Uute hoonete soojavarustuseks tuleb ühenduskoht soojusvõrguga projekteerida kinnistut läbiva soojatorustiku (DN150/280 või DN150/355) sobivalt lõigult. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

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

### 6.7.8 Gaasivarustus

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

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

Planeeritud hoonete gaasivarustus tuleb projekteerida olemasolevalt torustikult. Joonisel *Tehnovõrgud* (joonis 5) ei ole kinnistul asuvast torustikus uusi hooneühendusi näidatud. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

## 6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Planeeritud hoonestus jääb krundi olemasolevatest hoonetest põhja ja läänesuunda, mistõttu ei põhjusta uushoonestus päevavalguse kestuse (insolatsiooni) vähenemist olemasolevatesse hoonetesse. Samuti ei vähenda uushoonestus naaberkrundi hoonestuse päikesevalgust, kuna naaberkruntide hooned asuvad piisavalt kaugel uushoonestusest.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Konteinerite asukoht määratakse hoone

ehitusprojektiga. Soovitavalt tuleb prügikonteinerid varjata variseina või haljastuse abil, võimalusel lahendada prügikonteinerid hoonete siseselt. Prügikonteinerite paigutamisel tuleb arvestada, et asukoha valiku tõttu ei tohi väheneda kõrghaljastatav osakaal krundi pindalast. Tagada tuleb jäätmete äravedu jäätmeluba omava ettevõtte poolt, milleks näha ette vajaliku transpordi juurdepääs.

Krundil tekkiv sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist kokku koguda ja puhastada enne I-klassi õlipüüduris (vt.pt. 6.7.3).

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

Projekteeritavad hooned peavad vastama energiatõhususe miinimumnõuetele vastavalt kehtivale seadusandlusele.

## **6.9 Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused**

Arhitektuurinõuded on esitatud *Põhijoonisel* (joonis 4).

Kavandatava hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.

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

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

Ehitise ehituslike tingimustena tuleb hoonetele tagada puuetega inimeste (nt ratastooliga) juurdepääs.

## **6.10 Servituutide määramise vajadus**

Krundile on seatud juurdepääsu servituut.

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

**Tabel 3. Servituutide seadmise ja tagamise vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Aardla tn 23	Aardla tn 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g, 23h, Aardla 25c (alajaam)	Juurdepääsu servituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia ja teenindada läbi teeniva kinnisasja. Juurdepääsuservituudi laius on 6 m.
Aardla tn 23	Soojustorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab soojavõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat soojatorustikku.
Aardla tn 23	Elektrivõrgu valdajad (Elektrilevi AS ja eratarbija)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid kõrge- ja madalpingekaableid ja elektrikilpe.
Aardla tn 23	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sideliini.

### 6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks arvestada järgnevaga:

- hea nähtavus ja valgustatus – eelkõige parkimismaja 1.korrusel, nõ kangi all, kus on läbiv liiklus ning juurdepääsud ladudele. Lisaks tuleb valgustada parkimisalad ning hoonete sissepääsud;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed – eristada markeerides või erinevaid pinnakatte materjale kasutades sõidukite liikumisteed ja parkimisalad ning jalakäijate liikumisteed ning sissepääsud hoonetele;
- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

### 6.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

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

**Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus**

<i>Piirang või kitsendus</i>	<i>Ulatus</i>	<i>Ulatuse alus</i>
veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76

kanalisatsiooni maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	„Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
sademevee torustiku kaitsevöönd	2 m teljest	
gaasitoru kaitsevöönd	1 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	
kõrgepinge maakaabli kaitsevöönd	2 m teljest	
sidekaabli kaitsevöönd	1 m teljest	

### 6.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kahju tekitaja.

### 6.14 Planeeringu elluviimise võimalused

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

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Planeeritud krundi ehitusõigus koos krundi haljastusega realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega. Sidevarustuse ehitamiseks on vajalik Aardla 23e kinnistu omaniku nõusolek.
- Krundi ehitusõigus tuleb ellu viia ehitusetappide kaupa järgmiselt:
  - I-etapp** – krundi läänepoolsesse serva uue büroo-laohoone (hoone H4) ehitamine.
  - II-etapp** – olemasoleva hoone H1 juurdeehitus (2. ja 3. korrus) ning galerii ehitus hoonete H1 ja H2 vahele. Hoone H1 ehitamise ajaks kolivad hoones tegutsevad ettevõtted valminud büroo-laohoonesse H4.
  - III etapp** – parkimismaja (hoone H5) ehitus.
- Vajadusel võtta ehitusajaks kasutusele servituuduga tagatud juurdepääs Aardla 23 kvartalile Võru tänava suunalt läbi Võru 79a ja vajadusel Võru 79b kruntide.
- Kõrghaljastatud alad rajada pärast hoonete ehitustegevuse lõppu.

## 7 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

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

Tabel 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

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

## **B JOONISED**

