

Aruküla tee 3 // 3a krundi osa ja selle lähiala detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

ESKIIS



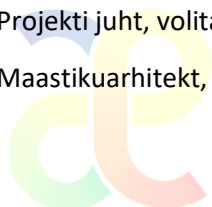
Töö nr: 1948DP3

Tartu 2019

Huvitatud isik: Tartu Tarbijate Kooperatiiv TÜ

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

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	6
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus	8
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	8
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	8
2.6.5. Soojavarustus	9
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus	9
2.7. Kujad	9
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9. Keskkonnatingimused.....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus	9
2.11. Planeeringu elluviimine	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11

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



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas osa Aruküla tee 3 // 3a ja Aruküla tee 7 maaüksustest. Planeeringualasse on kaasatud ka osa nimetatud maaüksustega piirnevast Aruküla tee T1 transpordimaa alast. Planeeringuala suurus on u 10000 m². Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi moodustada krunt ja määrata ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 16.04.2019 korraldus nr 409 „Aruküla tee 3 // 3a krundi osa ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas Geoterra OÜ 2019. a veebruaris, töö nr 50-2019. Aruküla tee T1 tänavamaa osas on osaliselt kasutatud Geomeister OÜ poolt 2018. a novembris koostatud geodeetilist alusplaani, töö nr 18-G-904. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu liikluslahenduse ettepaneku on koostanud Liikluslahendus OÜ, töö nr 221802 (vt planeeringu lisad).

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas jaotusmagistraali Aruküla tee (kuulub põhimaantee nr 3 Jõhvi - Tartu - Valga koosseisu) ääres. Sõidukite juurdepääs Aruküla tee 3 // 3a krundile on Aruküla teelt planeeringuala lõunaosast, Aruküla tee 7 juurdepääs on sama tee kaudu läbi Aruküla tee 3 // 3a krundi; Aruküla tee 7 krundil puudub ilma teisi kinnistuid läbimata juurdepääs Aruküla teele, krundi piir on mõõdistatud Aruküla teeni selliselt, et tulevikus oleks võimalik eraldiseisev ühendus ehitada. Planeeringualal hooned ei ole. Väljaspool planeeringuala asub ehitisregistri andmetel Aruküla tee 3 // 3a krundil 8 hoonet ning Aruküla tee 7 krundil 7 hoonet. Kruntide katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa.

Aruküla tee ääres asub arukask, mis on dekoratiivne ning heas seisukorras. Planeeringuala loodeosas kasvavad Aruküla tee äärse kraavi nõlvadel tiheda grupina harilikud vahtrad.

Planeeringuala reljeef langeb loode suunas, Aruküla tee tänavamaa asub tootmismaa kruntidest ligikaudu 2 m madalamal, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 6 m.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala. Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Asumis KR3, kus planeeritav krunt asub, on maa-alad reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala

asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Kavandatav avalikkusele suunatud ehitise paikneb olulise linna sissesõidu juures ning on hästi vaadeldav. Sellest tulenevalt tuleb krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia kutsutud arhitektuurivõistlus.

Planeeringuala ümbruses Aruküla teest ida pool asub tootmis- ja kaubandusfunktsioonidega hoonestus. Hoonete arhitektuurne lahendus on mitmekesine. Aruküla tee 3 // 3a hooned asuvad osaliselt Aruküla tee poolsel krundipiiril, Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 hooned asuvad ligikaudu 60 m kaugusel krundi piirist. Hooned on lamekatustetega või kaarhallid, 1...2 korruselised. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt plekki ja krohvi. Aruküla tee vastaspoolel asuvad väikeelamud ja korterelamud, hoonete korruselisus on 1...4, välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi, laudist ning silikaattellist. Väikeelamud on viilkatustega, korterelamud lamekatustega.

Planeeringualast Aruküla tee vastaspoolel asub jalgratta- ja jalgteed, mida mööda on ühendus lõuna suunas kesklinnaga (Raekoja platsini u 3 km) ning põhja suunas kuni Lähte alevikuni (u 12 km). Planeeringuala poolsel tänava küljel lõpeb olemasolev kõnnitee planeeringualast u 70 m kaugusel lõunasuunas.

Lähimad linnaliinibusside peatused asuvad Aruküla tee ääres planeeringualast ligikaudu 220...240 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Aruküla tee 3 // 3a krundist on planeeritud eraldada krunt Pos 1. Krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb läbi viia kutsutud arhitektuurivõistlus. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning arvestama ümbritseva hoonestusega. Täiendavaid ehituslikke ja arhitektuurseid tingimusi määratud ei ole, et mitte piirata võimalikke arhitektuurivõistluse lahendusi.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahendus on planeeritud vastavalt Liikluslahendus OÜ koostatud liikluslahenduse ettepanekule, töö nr 221802 (vt planeeringu lisad). Joonisel 4 on esitatud planeeritud liikluslahendus Aruküla tee 2 krundile juurdepääsust kuni Meruski tänavani. Liikluslahendus OÜ töös on esitatud lahendus põhja suunas kuni Vahi tänava ja Aruküla tee ristumisele projekteeritud ringristmikuni.

Aluküla tee idaküljele on planeeritud 3 m laiune jalgratta- ja jalgtee alates planeeringualast põhja pool asuvast jalgteest kuni Vahi tänavale projekteeritud jalgratta- ja jalgteeni (Tartu, Vahi tänava rekonstrueerimise projekt, Roadplan OÜ, töö nr 18068). Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeritud krundile on planeeritud Aluküla tee idaküljele on planeeritud jalgratta- ja jalgteelt. Üle Aruküla tee on planeeritud kaks valgusfooridega reguleeritud jalgratta- ja jalgtee ülekäiku. Lõunapoolsele ülekäigule on vajalik olemasoleva sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee kõrguste vahe tõttu trepi ja panduse rajamine, mis tuleb projekteerida vastavalt standardi EVS 843:2016 nõuetele. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattate tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni.



Pilt 1. Näide parklasisese jalgtee markeerimisest

Mootorsõidukite juurdepääsuks Pos 1 krundile on planeeritud kaks juurdepääsu Aruküla teelt. Lõunapoolne juurdepääs on planeeritud küllastajate parklasse juurdepääsuks ning Aruküla tee 3 // 3a krundile juurdepääsuks. Põhjapoolne juurdepääs on planeeritud Pos 1 kaubaveo ja töötajate ning Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntidele juurdepääsuks. Lõunapoolne juurdepääs säilib olemasolevas asukohas, juurdepääs on ühine Aruküla tee 3 // 3a krundiga. Juurdepääsu ristumine Aruküla teega on planeeritud foorreguleeritav. Põhjapoolne juurdepääs Pos 1 krundile on planeeritud ühine Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntidega. Aruküla tee 9 krundil on olemasolev juurdepääs, mida on planeeritud nihutada lõuna suunas Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntide piirile. Ristmiku juurde on planeeritud fooriga reguleeritud ülekäigurada. Mõlemale juurdepääsule on Aruküla teelt vasakpöördeks

planeeritud eraldi pöörderajad. Lõuna suunast on pöörderadade rajamine Aruküla teel vajalik ligikaudu Aruküla tee 2 krundi juurdepääsuteest alates ning põhja suunast ligikaudu Meruski tänava ristmikust alates, Vahi tänava ringristmiku rajamise korral on pöörderadade lahendus vajalik siduda ringteega.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Välijalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on näidatud võimalikud 24 jalgrataste parkimiskohta.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Joonisel 4 on näidatud võimalik parkimiskohtade (128 kohta) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Parklasse võimalike ostukärude katusealuste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külgohutusruum.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud on säilitada Aruküla tee ääres asuv arukask, ülejäänud planeeringualal olemasolevad puud on planeeritud likvideerida, kuna need jäävad planeeritud teede alale või vahetusse lähedusse. Joonisel 4 likvideeritavana näidatud puud võib ka säilitada, kui projekteerimisel leitakse lahendus, kus ehitustöödel puud ei kahjustata ning puudel on tagatud vajalik kasvuruum.

Arvestada tuleb, et minimaalselt 10% planeeritud krundist peab olema kõrghaljastatud. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13).

Olmejäätmed on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alustena või hoonesisestena.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

Täpsustatakse edasisel planeerimisel.

2.6.2. Veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega.

Täpsustatakse edasisel planeerimisel.

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.5. Soojavarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel kasutusele võtta tule levikut takistavad meetmed.

2.8. 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 valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- 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.

2.9. Keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoone(te)s.

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

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Aruküla tee 3 // 3a, Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntidele on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 1 krundi kasuks, mis tagab Pos 1 krundi omanikule igal ajal jalgsi, jalgrattaga ning mootorsõidukitega juurdepääsu. Aruküla tee 7 planeeritud teeservituudiga tuleb tagada samadel

tingimustel juurdepääs Aruküla tee 9 krundile ning Aruküla tee 9 teeservituudiga Aruküla tee 7 krundile. Servituudiala paiknemine on esitatud joonisel 4.

2.11. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Krundi Pos 1 hoonestaja kohustuseks on:

1. planeeringuala edela ja loodenurka planeeritud foorjuhitavate ristmike (koos ristmikuni ulatuvate pöörderadadega alates Aruküla tee 2 juurdepääsuteest kuni Meruski tänavani, Aruküla tee ja Vahi tänav ristmikule ringristmiku rajamise korral kuni ringristmikuni (v.a ringristmik)) väljaehitamine;
2. Aruküla tee 3//3a krundi osas planeeritud liikluslahenduse väljaehitamine;
3. Aruküla tee 7 krundi osas planeeritud liikluslahenduse väljaehitamine;
4. Aruküla tee 9 krundi sissepääsuosa ümberehitamine vastavalt planeeritud liikluslahendusele;
5. planeeritud foorristime vahelisel alal planeeritud jalgratta- ja jalgteede väljaehitamine Aruküla tee Pos 1 poolsel küljel;
6. planeeritud foorristmike piirkonnas planeeritud jalgratta- ja jalgteede väljaehitamine selliselt, et ülekäigurajad saavad ühendatud Aruküla tee läänepoolse jalgratta- ja jalgteega.

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 koheselt.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

