

Roheline **Hoov** oü

Paruni 8, Vahi alevik, 60534 Tartumaa, reg 14361121
+372 56655944

**Aruküla tee 34 krundi osa
detailplaneering**

**ESKIIS
Seletuskiri, joonised**

Huvitatud isik: Fausto Capital OÜ
Objekti aadress: Aruküla tee 34, Tartu linn
Töö nr: 01-17
Maastikuarhitekt- planeerija: Egle Nõmmoja

Tartu 2017

KÖITE KOOSSEIS

I Seletuskiri

1. Sissejuhatus.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
4. Planeerimisettepanek.....	6
4.1. Kruntimine.....	6
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	6
4.3. Arhitektuurinõuded.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastus ja heakord.....	7
4.6. Kujad.....	7
4.7. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
4.8. Servituutide määramise vajadus.....	8
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8

II Joonised

1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
2. Planeeringu eskiislahendus	M 1:500

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu algatamist taotles Fausto Grupp OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 3.10.2017. a korraldus nr 976 Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu alaks on Tartu linnas, Kvissentali piirkonnas asuva Aruküla tee 34 katastriüksuse osaline territoorium. Aruküla tee 34 katastriüksuse kogu pindala on 132 644 m², krundi kasutamise sihtotstarve on 60% elumumaa, 25% transpordimaa, 15% ärimaa. Planeeringualasse on hõlmatud ca 5030 m² Aruküla tee 34 katastriüksusest ja ca 4000 m² Meruski ja Klaose tänavate maa-alast.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on muuta Tartu Linnavolikogu 8.10.2009. a otsusega nr 563 kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringut käesoleva detailplaneeringuala ulatuses. Planeeringuga tehakse ettepanek planeeringualale 4 korterelamumaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks nelja (kuni 6 korteriga) korterelamu püstitamiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Tartu Linnavalitsuse 3.10.2017. a korraldus nr 976 Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta;
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsus nr 494 Tartu linna üldplaneeringu kehtestamise kohta.

Planeeringu koostamisel on aluseks võetud kõik ala kohta lähiajal koostatud teostusmöödistused:

-elekter, tänavavalgustus, side (Geopartner OÜ, töö nr GEO 15-724, välitööd september-oktoober 2016);

-teed (Maainsener OÜ, töö nr GEO 4705, välitööd mai 2017);

-gaas (GeoNik OÜ, töö nr Gt-159-2016, välitööd august 2016).

Kuna planeeritaval alal on käimas ehitustööd, siis on objekt pidevas muutumises ja geoaluse mõõdistamine hetkeolukorra fikseerimiseks ei ole mõttekas.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala ulatus on ca 0.9 ha.

Planeeringuala paikneb alal, kus teostatakse käesoleval hetkel ulatuslikke ehitustöid. Varasemate ehituslubade alusel on rajatud osa asfaltkattega tänavaid, tänavavalgustus, elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud jne. Planeeringualasse jääva Meruski tn osas on ehitustööd valdavalt lõpetatud, Klaose tn osas on planeeringuala ulatuses valmis ehitatud ainult ristmik ja lähiala.

Aruküla tee 34 krundi planeeritav osa on osaliselt täidetud pinnase hunnikutega, väga ebatasane. Ala on hoonestamata, kõrghaljastus puudub.

Planeeritava Aruküla tee 34 krundi:

- katastriüksuse tunnus 79501:002:0180;
- kogupindala 13.26 ha;
- sihtotstarbed- elamumaa 60%, transpordimaa 25%, ärimaa 15%.

Lisaks jääb osaliselt planeeringualasse Meruski tänav T1 katastriüksus (katastriüksuse tunnus 79501:002:0237, pindala 7970 m², sihtotstarve 100% transpordimaa).

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Kvissentali piirkonnas. Kehtiva üldplaneeringu järgi korterelamute maa-alal. Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaalterritoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Aruküla tee 34

krundi planeeritav osa asub asustusüksusel UKV 16, kus kruntide kohta kehtivad järgmised täpsustatud tingimused: krundi suurus on vahemikus 1270 - 2063 m², järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on nelja kuni kuue korteriga korterelamud.

2009. a kehtestas Tartu Linnavolikogu Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu, millega kavandati ca 38 ha suurusele maa-alale uus linnaline asumiala. Planeeritud hoonestus on valdavalt 2-korruseline, hoonete maksimaalsed lubatud kõrgused maapinnast on kavandatud 8.5 – 10 m vahemikku. Kruntide suurused kavandati keskmiselt 1500- 2000 m² vahemikus ja krundi lubatud maksimaalne täisehitus elamumaadel jäi alla 20%. Üsna täpselt fikseeriti ehitusjooned ja võimalikud hoonestusalad. Lisaks elamukruntidele kavandati alale ka haljasalad, lasteaed, kaubanduskeskus ja meditsiinasutuse rajamise võimalus. Käesolev detailplaneering ongi algatatud varasemalt planeeritud polikliiniku krundile.

Käesoleval hetkel ei ole kontaktala krundid kehtiva detailplaneeringu tingimuste järgi hoonestatud.

Juurdepääs planeeringualale on Aruküla teelt lähtuvalt Meruski tänavalt. Meruski tänav on 2-suunalise liiklusega asfaltkattega tänav, kus sõiduteega paralleelselt on rajatud kõnnitee. Rajatud on tänavavalgustus ja planeeritud kruntidele mahasõidud. Pooleli on tänavamaa haljastuse rajamine.

Kogu planeeringuala koos lähipiirkonnaga on alles rajatav linnaline ala, mille terviklikuks kujunemine toimub lähiaastate jooksul.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Kruntimine

Planeeringuga tehakse ettepanek 4 uue korterelamumaa krundi moodustamiseks. Kruntide piirid ja pindalad on toodud joonisel nr 2.

4.2. Kruntide ehitusõigus

Kõikide moodustatavate kruntide sihtotstarbeks jääb 100% korterelamumaa. Iga krundile on lubatud ehitada üks ehitusloakohustuslik 2-korruseline korterelamu kõrgusega kuni 8.5 m maapinnast, mille maksimaalne ehitisealune pindala on 290 m². Igas korterelamus võib olla kuni 6 korterit, seega kogu alale planeeritud uute korterite arv on maksimaalselt 24. Maa-aluseid korruseid hoonetele planeering ette ei näe. Planeeritav hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada teed, parklat, haljastust. Hoonestusala kaugus krundipiiride suhtes on toodud joonisel nr 2. Kõikidele kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolse krundipiiri suhtes 8 m kaugusele. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% fassaadi mahust.

4.3. Arhitektuurinõuded

Kavandatavad kortermajad lahendada arhitektuurselt ühes võtmes, soovitavalt samaaegselt. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema tänapäevane ja kvaliteetne. 4 hoonet koos sinna juurde kuuluvate rajatiste ja heakorraelementidega peavad moodustama ühtse tervikkompleksi.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävate Klaose ja Meruski tänavate kohta on koostatud eelneva planeeringu alusel projektid, mille järgi toimub hetkel tänavate väljaehitus. Meruski tn on planeeringuala ulatuses sisuliselt välja ehitatud, Klaose tn osas on välja ehitatud ainult ristmiku lähiümbrus.

Rajatud Meruski tn osas on vajalik kruntidele juurdepääsude kohtadel madaldada äärekivi, Klaose tn osas on vajalik teha teeprojekti muudatus, krundile juurdepääs nihutada

lõunapoole ja projekteeritud bussipeatused kavandada planeeringualast väljapoole. Muid muudatusi rajatavate tänavate osas planeering ette ei näe.

Planeeritavate kortermajade parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Igale krundile on ette nähtud tänavalt eraldi juurdepääsuga parkimisala. Pos 1 krundile on kavandatud 9 parkimiskohta, pos 2- pos 4 kruntidele igale ühele 6 parkimiskohta. Keelatud on rajada parklate sissepääsudele tõkkepuid.

4.5. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal väärtuslik haljastus puudub, tegu on poolelioleva ehitusobjektiga.

Uushaljastust on ette nähtud Klaose ja Meruski tänavate maa-alale nii murupinna kui puude reana. Lisaks peab iga kortermaja krundi pindalast 10% olema kõrghaljastatud. Joonisel 2 näidatud puude asukohad on tinglikud. Soovitav lahendada kogu 4 kortermaja ümbritsev väliala ühe maastikuarhitektuurse projektiga, kus määratakse ära nii liigiline koosseis kui taimestuse paiknemine.

Planeeritavate kortermajade teenindamiseks on kavandatud 1 ühine mänguväljak, mänguväljaku suurus ja kuju täpsustatakse projektiga.

Piirdeaedu võib rajada kruntide tänavapoolsele piirile, sisepiirid peavad jääma avatuks.

Jäätmete konteinerid paigutada krundile juurdepääsu vahetusse lähedusse. Lubatud on igale krundile konteinerite varjamiseks rajada väikeehitis pindalaga kuni 10 m². Nimetatud ehitis lahendada koos põhihoone arhitektuurse projektiga.

4.6. Kujad

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud siseministri poolt 30.03.2017.a vastu võetud määrusega nr 17 `Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele`.

4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte ega asu miljööväärtuslikke maa-alasid, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitamise või kasutamisega võiks kaasneda oluline keskkonnamõju. Reovee- ja jäätmekäitlus tuleb lahendada keskkonnasäästlikult ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

4.8. Servituutide määramise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on varemplaneeritud alajaama püstitamise korral pos 4 krundi kirdenurgas. Lisaks on hilisem kokkuleppe vajadus ühise mänguväljaku kasutuskorra toimimiseks kortermajade elanike vahel.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine."

- Planeeritavad krundid piiratakse tänava poolt aiaga ja varustatakse suletavate väravatega.
- Ehitatavad Klaose ja Meruski tänav on varustada tänavavalgustusega.
- Krundisisesele tuleb valgustada õuealad ja hoonete lähiümbrus.
- Hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

JOONISED