



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

PLANEERINGU NR DP-20-015  
TÖÖ NR 2020-111  
Aprill 2024

Huivatud isik: Nordecon AS

# ARUKÜLA TEE 30 KRUNDI OSA DETAILPLANEERING

## SELETUSKIRI

Juhataja:	Erki Kõnd
Vastutav spetsialist:	Priit Paalo
Planeerija:	Teele Nigola Kreete Lääne Kadri Kattai
Kontrollija:	Ene Kõnd

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 30

X= 6476661, Y= 658105

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 30 (kü 79301:001:0204)
TÖÖ EESMÄRK:	Kruntide moodustamine korterelamute rajamiseks ning neile ehitusõiguse määramine, sh hoonestusala, ehitustingimuste, maakasutuse sihtotstarvete, juurdepääsuteede asukoha ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Planeeritava ala pindala on 5,2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Nordecon AS</b> Registrikood 10099962
Kontaktisik:	<b>Toomas Rell</b> Tel +372 511 5633 <a href="mailto:toomas.rell@embach.ee">toomas.rell@embach.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht / planeeringu koostaja:	<b>Priit Paalo</b> – projektijuht, volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310, <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a> <b>Teele Nigola</b> – volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 518 7602, <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a> <b>Kreete Lääne</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 5349 3611, <a href="mailto:kreete@kobras.ee">kreete@kobras.ee</a> <b>Kadri Kattai</b> - volitatud maastikuarhitekt tase 7 Tel 730 0310, <a href="mailto:kadri@kobras.ee">kadri@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Noeela Kulm</b> – keskkonnaekspert
Kontrollija:	<b>Erki Kõnd</b> – projektijuht, projekteerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
  2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
  3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
  4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
  5. MTR-i majandustegevusteed:
    - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
    - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
    - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
    - Projekteerimine EP10171636-0001;
    - Muinsuskaitse E 377/2008.
  6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
    - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
    - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
    - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
    - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
  7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
  8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
  9. Kutsetunnistused:
    - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
    - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
    - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
    - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
    - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
    - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
    - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
    - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
    - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
    - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
    - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
    - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
    - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
    - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
    - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
    - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
- Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne

## I SELETUSKIRI

### SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</b> .....	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD .....	6
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b> .....	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	7
2.3.1. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	7
2.3.2. ASJAKOHASED SOTSIAAL-KULTUURILISED MÕJUD.....	9
2.3.3. ASJAKOHASED LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD .....	9
2.3.4. ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD MÕJUD .....	10
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED .....	10
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>10</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	10
3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	12
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	12
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	12
3.6. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	13
3.6.1. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS .....	13
3.6.2. TEED JA TÄNAVAD .....	15
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	17
3.8. MÕJUD PÕHJAVEEREŽIIMILE .....	18
3.9. PINNA-, PÕHJA- JA SADEMEVEE ÄRAVOOL.....	20

3.10. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE TINGIMUSED.....	21
3.11. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	22
3.11.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	22
3.11.2. REOVEEKANALISATSIOON .....	23
3.11.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON .....	23
3.11.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	24
3.11.5. SOOJAVARUSTUS .....	24
3.11.6. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	25
3.12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	25
3.13. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	26
3.14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	28
3.15. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	28
3.16. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	28
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>30</b>

## **II JOONISED** *(digitaalsed joonised on esitatud eraldi failidena)*

Joonis 1. Asukohajoonis	M 1:50 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2500 / A3
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / 650x841 mm
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / 650x841 mm
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500 / 650x841 mm
Joonis 6. Vertikaalplaneerimise, pinna-, põhja- ja sademevee liikumise skeem	M 1:500 / 650x841 mm
Joonis 7. Lõiked	M 1:400 / A3
Planeeringu illustratsioonid	

## I SELETURKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 4. detsembri 2020. aasta otsus nr 302 „Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute rajamiseks, katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohta, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

#### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“;
- Tartu Linnavolikogu 4. detsembri 2020. aasta otsus nr 302 „Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Aruküla tee 30 detailplaneeringu arhitektuurivõistluse võidutöö „Mäealuse“;
- OÜ GPK Partnerid, OÜ Head Ended, AS Kommunaalprojekt töö nr D-018-06 „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering“;
- Kobras OÜ töö „Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine“ (koostamisel);
- WeW OÜ töö nr GEO-203-19 „Aruküla tee 30 geodeetiline uuring“, koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis, kõrgused EH 2000 süsteemis, mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 04.03.2020;
- Rakendusgeoloogia OÜ 03.2020 töö nr 20-013 „Aruküla tee 30 ehitusgeoloogilise uuringu aruanne“;
- OÜ Alkranel 2018 a töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel".

Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvõõndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on 5,2 ha suurune ning hõlmab Tartu linnas Kvissentali linnaosas Aruküla tee 30 (kü 79301:001:0204, pindala 11,4 ha) kinnistu põhjaosa. Ülejäänud krundi osa on üldplaneeringu järgi roheala ja elamu maa-ala, kuid ei kuulu planeeringualasse. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa. Ala on hoonestamata ja sellele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Juurdepääs on tagatud Jõhvi – Tartu - Valga teelt nr 3 Aruküla tee T1 kinnistult (79512:004:0016). Naabruses on kuni kahekorruselised üksik- ja korterelamud. Tartu linna üldplaneeringu 2040+ määrab alale korruselamute maa-ala, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10 isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega

(piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste) maa-ala.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

## 2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Suur osa planeeringualast on looduslik rohumaa ning lääneküljel kasvab märgalale iseloomulik puittaimestik. Ala läbivad erisuuruses ja suunas kuivenduskraavid ja -tiigid. Vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardile katavad ala peamiselt madalsoomullad. Maapind on ühtlase tasase languga Emajõe suunas edelasse. Ala idaservas hakkab maapind järsemalt tõusma kirde suunas, kus paikneb kuni 5 m kõrgune järsk nõlv. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 31,8 – 40,0 m. Ala on hoonestamata.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

## 2.3. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

### 2.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Tartu linna põhjapiiril Kvissentali linnaosas Emajõe vasakkaldal ca 525 m kaugusel jõest. Tartu kesklinn asub linnulennult ca 2,6 km kaugusel kagu suunas. Lähimad bussipeatused paiknevad mööda teed ca 650 m kirde ja 850 m kagu suunas. Alast ida suunas paikneb riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Võru (linna piires Aruküla tee), kus 2021. a keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 7357 autot. Aruküla tee ääres paikneb kergliiklustee, mis ühendab piirkonda kesklinnaga. Kvissentali siseste tänavate äärde moodustub samuti toimiv kergliiklusteede võrgustik. Kvissentali loodeosas ca 950 m ja planeeringualast idas ca 1,4 km kaugusel paiknevad lähimad rattaringluse parklad. Piki jõekallast on üldplaneeringuga kavandatud terviserada, mis 2022. a juuni seisuga on Emajõe Linnaujula ja Kvissentali vahelisel lõigul ca 200 m ulatuses raskesti läbitav. Ida suunas teiselpool Aruküla teed paikneb AS Salvest tehas.

Planeeringuala asub Tartu linnas Kvissentali piirkonnas kehtiva üldplaneeringu järgi korterelamute, tee ja tänava maa-alal ja roheala maa-alal. Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaalterritoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Aruküla tee 30 krundi planeeritav osa asub asustusüksusel KS6, kus on lubatud hoonestada kaasaegsete väikeste korterelamutega. Planeeringualast lõunasse on üldplaneeringuga kavandatud tehnoehitise maa-ala.

Aruküla tee 30 katastriüksusega piirneb 2009. a kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu ala, kus kavandati ca 38 ha suurusele maa-alale uus linnaline asumiala. Planeeritud hoonestus on valdavalt 2-korruseline, hoonete maksimaalsed lubatud kõrgused maapinnast 8,5–10 m, kruntide suurused keskmiselt 1500–2000 m<sup>2</sup> ja krundi lubatud maksimaalne täisehitus elamumaadel alla 20%. Üsna täpselt fikseeriti ehitusjooned (tänavaga maa-ala suhtes 8 m kaugusel krundipiirist) ja võimalikud hoonestusalad. Lisaks elamukruntidele kavandati alale ka haljasalad, lasteaed, kaubanduskeskus ja meditsiiniasutuse rajamise võimalus.

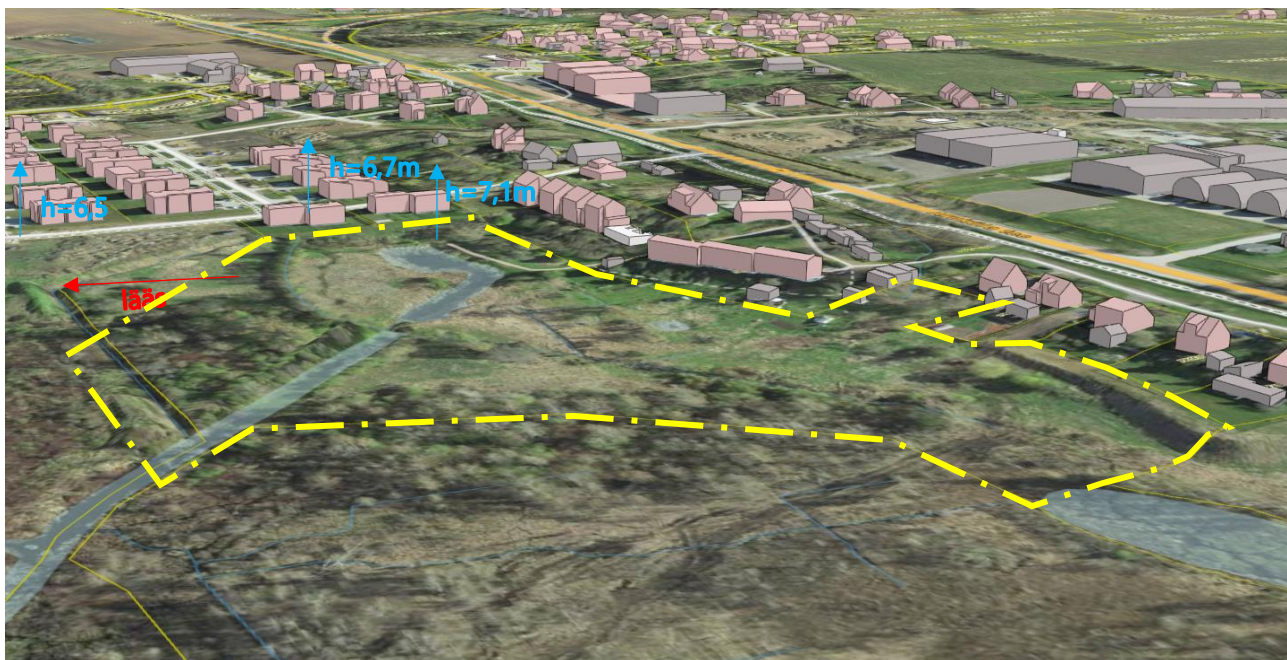
Detailplaneeringu ala asub arenevas elamuala piirkonnas, kus läheduses paiknevad peamiselt kahekorruselised korter- ja ridamajad ning ca 200 m Emajõe suunal eramajad (skeem 1). Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud hoonestus on osaliselt realiseeritud, kuid Aruküla tee 30

katastriüksusega piirneval alal suuresti realiseerimata. 2017. aastal algatati Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering, millega muudetakse varasemat detailplaneeringut, et määrata ehitusõigus korterelamute püstitamiseks. Läheduses asuvatel hoonestatud elumumaa kruntidel on ehitisealune pind vahemikus 275–345 m<sup>2</sup>. Kruntide täisehitusprotsent jääb vahemikku ca 14% (Meruski tn 8, osaliselt välja ehitamata) – 22% ning hoonestustihedus on ca 0,36–0,44. Läheduses paiknevad kahekorruselised korter- ja ridamajad kõrgusega maapinnast ca 6,5–11 m. Rida- ja kortermajad paiknevad ida-läänesuunaliselt ehk pikem külg paralleelselt Meruski, Riistapuu ja Kvissentali teega. Hoonete arhitektuurne välisilme on enamjaolt liigendatud ning paiguti on fassaadidel kasutatud erksaid värvitoone. Detailplaneeringu alast idas on varem rajatud eramajad ja 2-korruseline ridaelamu ning ehitusjärgus pooleli jäänud ridaelamu. Planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub kavandatud ja praeguseks rajatud elamualal väljakujunenud olukorraga ning ei põhjusta konflikti alast idas asuva varasema hoonestusega.

Juurdepäas planeeringualale on Aruküla teelt Meruski tänava kaudu. Meruski tänav on 2-suunalise liiklusega asfaltkattega tänav, kus sõiduteega paralleelselt on rajatud kõnnitee. Rajatud on tänavavalgustus ja kruntidele planeeritud mahasõidud.

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

Planeeringualast lõunas paikneb III kategooria kaitsealuste taimede (*dactylorhiza incarnata* - kahkjaspunane sõrmkäpp, *iris sibirica* - siberi võhumõök, *epipactis palustris* - soo-neiuvaip) levikuala ning Aruküla käpaliste püsielupaiga sihtkaitsevöönd. Kagu suunas Puiestee tn ääres paiknevad muinsuskaitsealused Tartu Babtisti kalmistu, Vana-Petri kalmistu ja Tartu Uus-Jaani kalmistu, mille edelaküljel paikneb looduskaitse all olev Kalmistu paljand (Tartu devoni paljand).



**Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti 3D kaardilt ning hoonete kõrgused vastavalt ehitisregistrile. Planeeringuala on märgitud kollase punktiirjoonega.**

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.



### 2.3.2. Asjakohased sotsiaal-kultuurilised mõjud

Detailplaneeringuga realiseeritakse kõrgema taseme strateegiliste planeerimisdokumentidega seatud suunda Kvissentali linnaosa arendamiseks. Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu puhul on tegemist kortermajade arendusega, mis asub juba väljakujunenud, ent endiselt arenevas elamuala piirkonnas. Kavandatud tegevus toetab planeeringu kontaktala jätkuvat elamupiirkonnana kujunemist, aktiveerides piirkonnas ka teenuste ja infrastruktuuri edasist arendamist. Planeeringulahenduse elluviimisega kasutatakse ära nii olemasolevat infrastruktuuri kui ka täiendatakse elamuala toimimiseks vajalikku võrgustikku.

Uuringu „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (inphysisca technology OÜ, 2022) põhjal on piirkonnas parkimisnormi protsent 100%. Teenuste kättesaadavus piirkonnas on suhteliselt kesine: 1200 m raadiuses ei ole kooli, 800 m raadiuses ei ole lasteaeda, 1200 m raadiuses ei ole toidupoodi, 800 m raadiusesse jääb 1 toidukoht ja 3 muud teenusepakkujat. Kuni 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 minuti ühistranspordi tee kaugusel on 15% töökohtadest.

Tartu linna üldplaneeringuga on Aruküla tee 30 katastriüksuse vahetusse lähedusse kavandatud haridusasutuse maa-ala, mis on riigi või munitsipaalomandis oleva koolieelse lasteasutuse hoone ja põhikooli või kutseõppeasutuse või gümnaasiumi õppehoone maa-ala. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 08.10.2009 otsusega nr 563) kavandati alale ärimaa krunt koolieelse lasteasutuse rajamiseks.

Piirkonnas on kehtestatud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering, millega kavandatakse ca 800 m kaugusele äripindade rajamist. Nähakse ette krundid tööstusettevõtte ja lao, restorani, kohviku ning kahe kaupluse rajamiseks. Detailplaneeringu realiseerimine parandaks teenuste kättesaadavust piirkonnas.

Teenuste kättesaadavus on piirkonnas praeguseks paranenud ka seoses 01.12.2022 ukсед avanud poega Coop Tartu Kvissentali Konsum. Uus toidupood asub detailplaneeringu alast ca 600 m kaugusel.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tartu linna üldplaneeringus seatud nõuetega ning luuakse eeldused atraktiivse elamuala ja sotsiaalse keskkonna kujunemiseks. Sotsiaal-kultuurilise keskkonna kvaliteedi seisukohast on oluline, et detailplaneeringuga on kavandatud mänguväljakud, ala ilmestav haljastus ning kergliikluse ja ühistranspordiga arvestav liikluslahendus, mis toetab tervislikke ja keskkonnahoidlikke liiklusharjumusi.

Planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne negatiivset mõju kultuuri- ja ajaloopärandi säilimisele.

### 2.3.3. Asjakohased looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kvissentali asum paikneb Emajõe lammialal, mille liigniiske keskkond on seotud Kesk-Devoni põhjavee juurdevooluga Emajõe ürgoru nõlval ja Emajõe üleujutuste esinemisega. Kavandatava tegevuse puhul ongi tähtsaimaks looduskeskkonnale avalduvaks mõjuks veerežiimile avalduv mõju, mis võib omakorda mõjutada läheduses asuvate kaitsealuste taimeliikide leiukohtade ja Aruküla käpaliste püselupaiga kvaliteeti. Detailplaneeringu ala on üleujutusohuga alal, kus maapinda tuleb enne ehitiste rajamist tõsta. Seejuures on looduskeskkonna toimimise seisukohalt oluline, et säilitatakse põhjavee liikumine mitte ainult antud detailplaneeringu alal, vaid kogu lähipiirkonnas, eriti läheduses asuvatel looduslikel ja looduslähedastel aladel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb veerežiimile avalduva mõju vältimiseks arvestada, et ala lõunaosas tuleb veerežiimi muutuste vältimiseks tagada vee liikumine Emajõe suunas.

Planeeringule koostatud eelhinnangust tulenevalt algatati koos detailplaneeringu algatamisega keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringuga kaasnevat mõju looduskeskkonnale on täpsemalt käsitletud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes, mis on planeerimisdokumendi juurde kuuluv lisa. Vastavalt KSH aruandele tuleb detailplaneeringus arvestada ala veerežiimi ümberkujundamise kohta väljatoodud aspektidega ja rakendada meetmeid, mille abil on võimalik vältida mõju Aruküla käpaliste püsielupaigale. Detailplaneeringut on KSH aruande põhjal täiendatud.

#### **2.3.4. Asjakohased majanduslikud mõjud**

Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning omavalitsusel ei lasu kohustust tegeleda arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Kavandatud kortermajade ehitamine soodustab Kvissentali elamuala arengut tervikuna. Planeeringulahenduse elluviimisega täiendatakse olemasolevat teedestruktuuri (Klaose/ Ujula tn pikendus auto- ning jalg- ja jalgrattateede võrgustik) planeeringuala ulatuses ja panustatakse elamuala heakorda, mis tõstab kvaliteetse ja atraktiivse elukeskkonna kujunemise abil piirkonna keskmist kinnisvara väärtust.

Planeeritaval tegevusel puudub negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale. Kavandatav elamuarendus mõjub piirkonna ehitusvaldkonna ja ka üldisemalt majanduskeskkonna aktiivsusele positiivselt.

### **2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED**

Planeeringualale ulatub Meruski tn 8 kinnistul paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala. Puurkaev ei ole teadaolevalt kasutusel. Meruski tn 8 kinnistu kuulub 17.10.2022 seisuga Bigs Eesti OÜ-le, kelle kinnitusel ei ole kavas puurkaevu kasutusele võtta, vaid likvideerida.

Maa-ala idaservas paiknevad elekrikaablid ja reovee survekanalisatsioonitoru ning nende kaitsevöönd.

Planeeringuala piirneb lõunast kaitsealuste liikide püsielupaiga sihtkaitsevööndiga. Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

Olemasolev olukord kajastub joonisel 3.

## **3. PLANEERIMISETTEPANEK**

### **3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON**

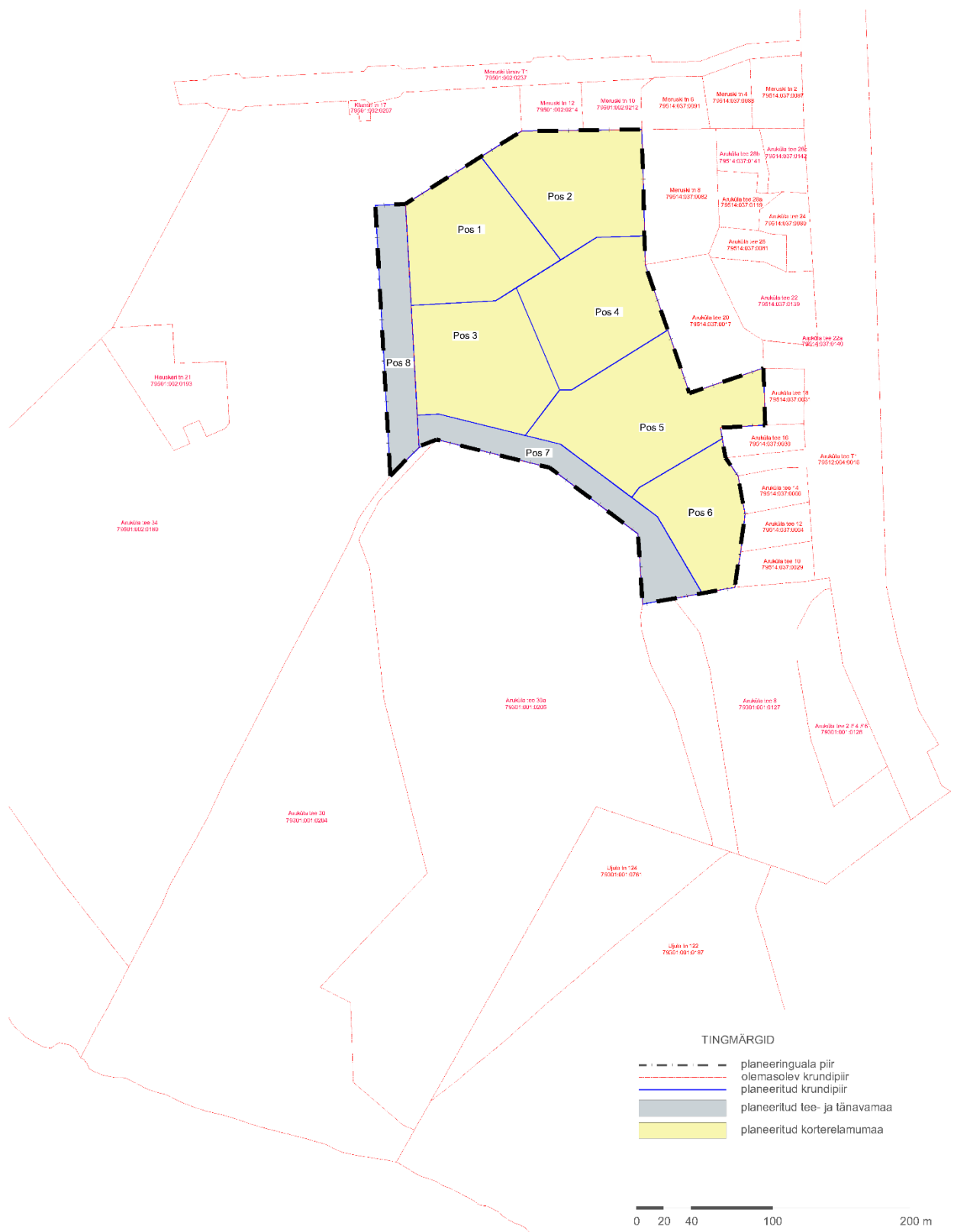
Planeeringuga on kavandatud jõudsalt arenevasse elamualale 3-5 kortermajaga hoonegrupid, mis lähtuvad peamiselt Aruküla tee 30 detailplaneeringu arhitektuurivõistluse võidutööst „Mäeluse“, võttes ka osaliselt arvesse töö „Käpp“ ja „Rabametsa“ lahenduses olevaid ideid. Kavandatuga täiendatakse Kvissentali piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning tänavaruumi. Planeeringualaga külgnevad kõnniteed on osa Tartu linna jalg- ja jalgrattateede võrgustikust ning kavandatuga luuakse inimhõõtmeline tänavaruum, kus jalgtee on ümbritsevast eraldatud haljasribaga ning jalgratturitele on eraldatud ruum sõiduteel.

Planeeringulahendus on toodud joonisel 4.

### **3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Aruküla tee 30 katastriüksusest moodustakse 6 korterelamute maa krundi suurusega 5412 – 10 451 m<sup>2</sup> ning 2 tee- ja tänavamaa krundi. Lubatud on iga hoone kohta krundi moodustamine tingimusel, et täidetud on

nõuetekohane parkimine ja haljastus krundil. Sellisel juhul tuleb kruntide moodustamisel lähtuda naabruses olevast ja planeeritud krundistruktuurist. Kogu krundi jagamine on näidatud skeemil 2.



Skeem 2. Aruküla tee 30 katastriüksuse kruntideks jagamise skeem.

### 3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kokku on planeeritud 22 kuni 8 korteriga kortermaja. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonnas levinud arhitektuurikeelt, üldplaneeringus toodud nõudeid ning arhitektuurikonkursi töodes „Mäealune“ ja „Rabametsa“ määratud ehituslikke tingimusi.

Planeeritav hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada teed, parkla, haljastuse. Piirkonnas on välja kujunenud ehitusjoon ca 8 m kaugusel tänavast ning parklad paiknevad kuni 1,5 m kaugusel hoonest. Planeeringuga on kruntidele määratud kohustuslik ehitusjoon Klaose/ Ujula tn pikenduse äärsel küljel 6,5 m kaugusele krundipiirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% fassaadi mahust. Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud prügimaja püstitamine.

Ehitamisel tuleb arvestada Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala absoluutkõrgusega. Vaata täpsemalt ptk 3.10.

Lubatud on igale krundile jäätmekonteinerite varjamiseks rajada väikeehitis pindalaga kuni 20 m<sup>2</sup>. Nimetatud ehitist tuleb lahendada koos põhihoone arhitektuurse projektiga.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 ehitusõiguse tabelis.

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega. Planeeritud hoonestusala paikneb vähemalt 4 m kaugusel krundipiirist ning on planeeritud mitme maja jaoks ühisena. Tänavaaäres on hoonestusala kaugus 6,6 – 8 m. Naabri nõusolekul on lubatud ehitada krundipiirile lähemale kui 4 m.

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Käesoleva planeeringuga antakse alale vaid üldised arhitektuursed suunised. Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonete vahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada liikumispuudega inimeste erivajadustest tulenevate nõuetega, universaalsaini kasutamisega ressursisäästliku ehitusviisiga. Kaaluda tuleb alternatiivenergia kasutusvõimalusi, nagu näiteks päikeseenergia kasutamine. Tehnoehitiste maapealsed osad, nagu alajaamad, pumplad ja puhastid peavad sobima ala arhitektuurse terviklahendusega. Ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ning alade suhtes sobiv.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda arhitektuurikonkursi tödest „Rabametsa“ ja „Mäealuse“. Pos 1-4 tuleb projekteerida vastavalt töös „Rabametsa“ ning pos 5-6 töös „Mäealuse“ toodud arhitektuursetele nõuetele.

Vastavalt tööle „Rabametsa“ on hoonestus jagatud kaheks tüübiks, kus arhitektuurne käsitlus on erinev. Selliselt on võimalik tagada loodava ala ilmestatus. Lubatud on kahekorruselised hooned. Esimesele korrusele on ette nähtud terrassid. Rõdud on sügavusega kuni 1,5 m. Korruse lubatud kõrgus on kuni 3,0 m. Esimesel korrusel asuvad panipaigad. Lubatud katusekalle on 0°.

Vastavalt tööle „Mäealuse“ on lubatud kahekorruselised lame- ja viilkatusega hooned, mille lamekatusega osadele tekivad teise korruse korterite jaoks katuseterrassid. Viilkatusega osad võivad olla maksimaalselt 50% hoone ehitisealusest pinnast, liigendatuna vaheldumisi lamekatuse osadega. Viilkatuse lubatud kaldevahemik on 35-45 kraadi. Viilkatuse alla võib teha kõrge õhuruumi ja kavandada väljapääsu katuseterrassile, eluruume kavandada ei või. Lamekatusega hooneosa lubatud suhteline kõrgus on 8,5 m.

Abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks tuleb lahendada hoone mahus.

Piirdeaeda on lubatud rajada planeeritud kruntide ja Aruküla tee 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 34, T1 ja Meruski tn 12, 10, 8 kruntidega ühisele piirile ning pos 1, 3 ja 8 vahelisele piirile. Pos 1 – pos 6 omavahelised piirid peavad jääma ilma piireteta. Lubatud piirete kõrgus on kruntide tänavapoolsel piiril minimaalselt 0,9 m ja maksimaalselt 1,2 m. Hekkide suurim lubatav kasvukõrgus on piirdeaedade rajamise korral kruntide tänaväärsel küljel 1,5 m. Piirded peavad olema hoone arhitektuurse lahendusega sobivat tüüpi ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse projekti koosseisus. Piirdeaedadena on lubatud kasutada ažuurset puitlippaeda (soovitavalt vertikaalne lippaed), võrkaeda ja metall-profiilidest võreaeda. Võrkaia rajamisel peab aia tänavapoolne osa olema rajatud jäika tüüpi võrgust (nt tsingitud keevisvõrk). Kruntide tänavapoolse külje piiritlemiseks tohib võrkaeda kasutada ainult kombineerituna koos hekiga. Väravakonstruktsioonide puhul peavad pöördväravad avanema krundi suunas ja ei tohi avaneda tänava poole, kuna takistavad seal liiklemist. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire. Tõkkepuude paigaldamine on planeeringualal keelatud.

## 3.6. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

### 3.6.1. Liikumisviiside analüüs

Planeeringuga on kavandatud 22 kuni 8 korteriga kortermaja. Kavandatud lahenduse realiseerumisel lisandub piirkonda kuni 176 korterit. Lähtudes detailplaneeringuga kavandatud autode parkimiskohtade maksimaalsest võimalikust arvust<sup>1</sup>, lisandub piirkonda hinnanguliselt kuni 264 autot ööpäevas<sup>2</sup>, mis moodustab 3,6% Aruküla tee ööpäevasest liiklussagedusest<sup>3</sup>. **Seega planeeringu koostamise aegset liiklusolukorda arvestades (2023. a jaanuari seisuga ei ole Tiksoja sild välja ehitatud) suureneb planeeringu realiseerimisega igapäevane liikluskoormus peamiselt käesoleva tööga kavandatud tänavamaal (Klaose tn pikendus) ja Meruski tänava lõigul Klaose tn - Aruküla tee) ning marginaalselt ka Aruküla teel kesklinna suunas.** Planeeringu realiseerumisega

---

<sup>1</sup> 2023. a jaanuari seisuga kehtiva EVS 843:2016 tabel 9.2 alusel on korruselamute alale rajatava uue elamu 3 ja/või enam toaga korteri parkimismatruviiv 1,5 parkimiskohta korteri kohta.

<sup>2</sup> Stratum OÜ poolt koostatud Ujula tn pikenduse liiklusanalüüs toob välja, et liikluskoormust arvestatakse kas elamuühikute või parkimiskohtade järgi. Käesolev töö võtab aluseks parkimiskohtade arvu, et hinnata maksimaalset mõju.

<sup>3</sup> Riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Võru (linna piires Aruküla tee) 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 7357 autot.

lisandub piirkonda eeldatavalt kuni 352<sup>4</sup> jalgratast. Ülelinnalise tähtsusega liiklusobjektide (magistraaltänavad, sillad) planeerimine ja ehitamine on lahendatud Tartu linna üldplaneeringuga.

Kobras OÜ 2022. a koostatud Ujula tänava pikenduse mõjuhinnangu andmeil on tõenäoline, et juhul kui Tiksoja silda välja ei ehitata, tekivad õhtusel tipptunnil Kvissentali elamurajoonis Aruküla tee - Meruski tee ristmikul väiksemat sorti ummikud. Kuna mõjuhinnang arvestab kõigi Kvissentali piirkonnas juba kehtivate ja algatatud detailplaneeringute liikluskoormuste mahtu, võib eeldada, et vaid antud detailplaneeringu ala väljaehitamisega kaasnev liikluskoormus täiendavaid ummikuid ei lisa.

**Olulisemad eeldatavad tõmbekohad planeeringuala kergliiklejatele** on (teekonna pikkus on arvestatud planeeringuala keskosast tingimisel, et kergliiklejad liiguvad tõmbekohtadesse Meruski tänava kaudu):

- Aruküla tee ääres paiknevad bussipeatused (Kvissentali tee peatus ca 850 meetri teekonna kaugusel ja Vahi bussipeatus ca 650 meetrise teekonna kaugusel);
- Tartu kesklinn (ca 4 km teekonna kaugusel);
- Tartu Kroonuaia Kooli endine hoone ning perspektiivne Kvissentali ja Kruusamäe piirkonna uus põhikool (ca 2,4 km teekonna kaugusel);
- Kvissentali Coop Konsum toidupood Aruküla tee ääres (ca 700 meetrise teekonna kaugusel), rattaringluse parklad Kvissentalis (planeeringualast loode suunas ca 950 m teekonna ja planeeringualast idas ca 1,4 km teekonna kaugusel).;
- Tähtvere spordipark (ca 4,3 km teekonna kaugusel);
- koeraomanikele koertepark (ca 1,7 km teekonna kaugusel);
- Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud bussipeatus Klaose /Ujula tn pikendusel.

Olemasolevad lähimad kergliiklusteed (lisaks piirkonnasisestele) paiknevad Aruküla tee ääres ja Aruküla tee 8 katastriüksusel. Jalgsi või jalgrattaga kesklinna suundudes ei ole vaja kergliiklejatel suuremaid tänavaid planeeringuala läheduses ületada. Kontaktvööndi ristmikel on kergliiklejate teeületused reguleeritud ning **täiendavaid ülekäiguradu ei ole vaja kavandada.**

Eeltoodust lähtuvalt tuleb kavandada liikluslahendus, mis arvestab Kvissentali piirkonna teede olemasoleva võrguga, eelkõige Meruski ja Klaose tn ristmikuga, ning perspektiivse Ujula tn pikendusega. Kuigi 2023. a jaanuari seisuga puudub info Ujula tn pikenduse arendamise või rajamise kohta, tuleb planeeringualal tagada Klaose tn ühenduse võimalikkus perspektiivse Ujula tn pikendusega üldplaneeringuga määratud teekoridori ulatuses. **Samuti tuleb tagada tervikliku jalg- ja jalgrattateede võrgustiku toimimine ning planeeritud tänavamaa enne kavandatud hoonestuse realiseerimist välja ehitada.**

Soovitav on kavandada jalgrajad planeeringualalt Aruküla tee 16 ja Aruküla tee 14 katastriüksuste vahel paikneva Aruküla tee T1 katastriüksuseni, et võimaldada jalakäijatel kuni perspektiivse Ujula tn pikenduse valmimiseni lühemat teed pidi kesklinna ja bussipeatusesse pääseda. Viimane vähendab kaugust

---

<sup>4</sup> 2023. a jaanuari seisuga kehtiva EVS 843:2016 tabel 9.3 alusel on väljaspool kesklinna rajatava korruselamu jalgrataste vähim parkimismäär 2 kohta 1 korteri kohta.

planeeringuala keskosast kesklinna suunas liikuvate busside peatusesse jalakäijatele ca 460 meetrini ja linnapiiri suunas liikuvate busside peatusesse ca 415 meetrini. Suure kõrguste vahe tõttu ei ole rattatee rajamine sealtkaudu otstarbekas.

Kobras OÜ 2022. a koostatud Ujula tänava pikenduse mõjuhinnaangus on arvestatud rattaga liikleja arvestuslikuks teekonna pikkuseks kuni 5 km. Kõik eelpool analüüsitud tõmbekohad jäävad selle vahemaa piiresse ka juhul, kui Ujula tänavani viivat kergliiklusteed täies mahus välja ei ehitata. Ujula tänavani kulgeva kergliiklustee olemasolul lüheneks planeeringuala elanike teekond kesklinna suunas kuni ca 700 meetrit (kõige lõunapoolsema kavandatud korterelamu juurest arvestatuna), mis soodustab ratta eelistamist teistele transpordivahenditele (ennekõike ilmselt kooliõpilaste seas, kuna nemad on teekonna pikkuse suhtes kõige tundlikumad).

Jalakäijate puhul võib arvestada, et tõenäoliselt kasutavad nad kesklinna pääsemiseks pigem bussiliiklust, kuna kesklinn jääb üle 30 minutilise teekonna kaugusele (kui jalakäija liikumiskiiruseks arvestada 5 km/h). Ujula tänavani kergliiklustee välja ehitamise järgselt oleks kesklinna suunas liikuvate busside peatus ca 500 meetri teekonna kaugusel, linna ääre suunas liikuvate busside peatus ca 600 meetri teekonna kaugusel planeeringualast. Kui jalakäijad saavad kasutada jalgradu, mis viivad Aruküla tee 16 ja Aruküla tee 14 katastriüksuste vahelt Aruküla teeni ning kasutusele võetakse Klaose /Ujula tn pikendusele kavandatud bussipeatus, siis **Ujula tänavani viiv kergliiklustee jalakäijate juurdepääsetavust bussipeatustele ei paranda**. Klaose /Ujula tn pikendusele kavandatud bussipeatuse kasutusele võtmine vähendab jalakäijate teekonda bussipeatusesse ca 170 meetrini ning kergendab oluliselt liikumispuudega inimesele ühistranspordi kasutamist.

Selle planeeringu kontekstis ei ole Ujula tänavani viiva kergliiklustee rajamine kergliiklejate jaoks hädavajalik. Kergliiklejatel on võimalus liigelda ka Meruski tänava kaudu ning teekond kaugematesse tõmbepunktidesse (kesklinn, Tähtvere Spordipark) on ka antud lahenduse korral alla 5 km. **Eelnevast tulenevalt ei ole jalg- ja rattatee ühendus Ujula tänavaga hädavajalik eeldus detailplaneeringukohase hoonestuse realiseerimiseks.**

Autode, jalakäijate ja jalgratturite liikumisviiside analüüs on toodud joonisel 2.

### 3.6.2. Teed ja tänavad

Ligipääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandisse kuuluvalt Aruküla tee T1 katastriüksuselt (kü 79512:004:0016), küll aga ei ulatu krundi piirini avalikult kasutatav tänav. Planeerimisseaduse kohaselt tuleb detailplaneeringuga lahendada juurdepääs avalikule teele. Samuti muudab nõuetekohase sõiduautode juurdepääsutee rajamise keeruliseks suur kõrguste erinevus (ca 10 m) ning paiknemine üksikelanute vahel. Sellest tulenevalt on juurdepääs planeeritud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud tänavamaalt, mis tagab juurdepääsu Meruski teele ja sealt Aruküla teele. Tegemist on üldplaneeringuga planeeritud teekoridoriga ning sisuliselt ka Ujula tn pikenduse Meruski tänava poolse tänavalõiguga. Juurdepääs hoonetele on kavandatud mööda kvartalisisesid tänavaid. Hoonete vahelisele haljasalale on planeeritud ühiselt kasutatav puhkeala koos jalgteede ja mänguväljakutega. Haljasala läbib jalg- ja jalgrattateede võrgustik, mis on ühendatud nii üldplaneeringuga kavandatud Meruski ja Ujula tänavat ühendava teekoridoriga kui ka Aruküla teega. Kergliiklustee tuleb projekteerida nõuete kohaste parameetritega (laius, kandevõime) ning tagada operatiivautode, nagu sahk, prügi- ja päästeauto vms läbipääs.

Planeeringuga kavandatakse Klaose/ Ujula tn pikendus koos kõikide tänavaelementidega (sh kõnnitee, haljastus, tehnovõrgud ja überpööramiseks koht) kuni positsioonile 6 kavandatud hoone juurdepääsuteeni ning nende väljaehitamine planeeringust huvitatud isiku poolt. Teekoridor järgib üldplaneeringuga kavandatud tee ja tänava maa-ala. Kõnniteed on planeeritud jätkuvana üle väljasõitude. Projekteerimise faasis tuleb kõnniteed projekteerida ilma äärekivideta jätkuva tasapinna ja pinnakattega üle kortermajade parklate väljasõitude. Planeeritud sõidutee projekteerimisel tuleb rakendada läbivalt füüsilise liiklusrahustamise meetmeid ning minimeerida kurviraadiuseid. Planeeritud tänava ristlõige on toodud põhijoonisel.

Planeeritavate kortermajade parklad lahendatakse kvartalisestest tänavate ääres. Parklad tuleb rajada haljastusega liigendatuna. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, kui on selgunud korterite täpne arv ja krundisisene logistika. Autode parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada, et 1,5 kohta korteri kohta on maksimaalne võimalik parkimiskohtade arv. 2023. a jaanuari seisuga kehtiva normdokumendi EVS 843:2016 tabel 9.2 alusel on korruselamute alale rajatava uue elamu 3 ja/või enam toaga korteri parkimismatruv 1,5 parkimiskohta korteri kohta. Arvestades, et kavandatud on 22 kuni 8 korteriga hoonet, on planeeringuga ette nähtud 12 parkimiskohta hoone kohta ehk 264 parkimiskohta kogu alale.

EVS 843:2016 kohaselt peab elamualal kõigis parklates, kus kohtade arv on 20-50, olema kavandatud vähemalt üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Tuleb arvestada, et käesoleva planeeringuga on hooned kavandatud gruppideks ning parklad moodustavad ühise tänaväärsse parkimise, mille puhul rakendub eeltoodud nõue. Iga 50 parkimiskoha kohta on ette nähtud vähemalt üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Kuna parklad on jagatud ühtlaselt juurdepääsutanava äärde, on iga hoonegrupi juurde näidatud vähemalt 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile, kokku 11 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv krundil on toodud tabelis 1. Samuti tuleb tähelepanu pöörata jalg- ja rattateede ning autoteede ristumistele ning universaalsisaini nõuetele.

2023. a jaanuari seisuga kehtiva normdokumendi EVS 843:2016 tabel 9.3 alusel on väljaspool kesklinna rajatava korruselamu jalgrataste vähim parkimismatruv 2 kohta 1 korteri kohta. Arvestades, et kavandatud on 22 kuni 8 korteriga hoonet, on planeeringuga ette nähtud 16 parkimiskohta hoone kohta ehk 352 parkimiskohta kogu alale. Jalgrataste hoiustamise võimalus tuleb lahendada hoone mahus. Iga kavandatud hoone juurde on ette nähtud täiendavad 4 kohta (kokku lisandub veel 88 kohta), mis tuleb ette näha hoone sissepääsude vahetusse lähedusse. Täpne asukoht lahendatakse hoone projektiga. Kohtade koguarvust vähemalt üks koht korteri kohta peab paiknema hea ligipääsetavusega ilmastiku- ja varguskindlas hoiustamiskohas.

Kõik parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega arvestades kasvuks vajaliku ruumiga. Avaparklad tuleb haljasribasid kasutades liigendada väiksemateks üksusteks. Parklasse tuleb projekteerida vähemalt üks puu iga 20 parkimiskoha kohta. Parklate serva haljasalale on kavandatud võimalikud lumeladustusalad.

Klaose/ Ujula tn pikenduse ristlõike planeerimisel on piirkiiruseks arvestatud 30 km/h ning liiklussageduseks alla 300 sa/h (Kobras OÜ 2022. a Ujula tänava pikenduse mõjuhinnang).

Planeeringuga antakse liikluskorralduse põhimõtted, mis täpsustatakse projekteerimisel, sealhulgas tänavaelementide paigutus ja parameetrid. Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud kehtivatele normatiividele ja standarditele vastavalt.



Tabel 1. Parkimiskohad

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6
Planeeringulahenduses kajastuv sõiduautode parkimiskohtade arv krundil	48	48	48	48	60	12
Planeeringulahenduses kajastuv jalgrataste parkimiskohtade arv krundil	80, millest 64 hoone mahus	80, millest 64 hoone mahus	80, millest 64 hoone mahus	80, millest 64 hoone mahus	100, millest 80 hoone mahus	20, millest 16 hoone mahus

### 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal puudub väärtuslik haljastus. Tulenevalt ulatuslikest kaevetöödest planeeringulahenduse elluviimisel ei ole võimalik olemasolevat haljastust säilitada.

Hoonete vaheline ala on kavandatud puhke- ja haljasalana, mis tuleb lahendada eraldi projektiga. Projekt peab sisaldama mänguväljakute, kõnniteede, haljastuse, tiikide ja muude arhitektuursete väikevormide lahendust.

Üldjuhul tuleb mänguväljak kavandada korterelamu krundile, kuid lubatud on ka ühise mänguväljaku kavandamine mitme maja jaoks. Planeeringuga on antud suuremate kogukonnale mõeldud ühiskasutatavate mängu- ja puhkealade põhimõtteline paiknemine. Lubatud on rajada väikelastele mõeldud mänguväljakuid iga elamu juurde vastavalt vajadusele. Mängu- ja puhkealade projekteerimisel tuleb arvestada erinevate vanuserühmade vajadustega. Väljakud peavad sobituma kogu elamuala väliala lahendusega – väikevormide arhitektuurikeel peab olema kooskõlas hoonete arhitektuuriga, väljakute paigutamisel tuleb arvestada teedest, haljastusest ja hoonestusest tingitud mõjuga (vari, tuulekoridorid, lumeladustamine jms), teedevõrk peab tagama hea ligipääsetavuse, hoonete vahelisel alal peavad jalakäijad olema eelistatud liiklejad jne.

Projekteeritav keskkond ja tooted peavad arvestama liikumispuudega inimese erivajadustest tulenevate nõuetega ning kasutada tuleb universaalsidaini võtteid. Kujundus peab arvestama suurema arvu kasutajate vajadusi (sh eakad ja puudega inimesed) ning olema kasutatavad kõikidele vanuserühmadele igas olukorras ja erinevatel asjaoludel. Peamised universaalsidaini põhimõtted on järgmised:

- lähtuda tuleb võrdsuse printsiibist ning kujundus peab tagama barjäärideta ligipääsu kõigile;
- kujundus peab olema paindlik ning võtma arvesse erinevate kasutajate individuaalseid eelistusi, oskusi ja võimeid;
- kujundus peab võimaldama intuiitivset ja kergesti mõistetavat kasutust;
- kujunduslahendus peab olema meeltega tajutav igale kasutajale olenemata olukorrast või kasutaja võimekusest;
- kujundus peab tagama turvalisuse ning ennetama ohtu ja ebasoodsate olukordade teket;
- kujundus peab võimaldama ilma suurema füüsilise pingutuseta mugavat ja käepärast kasutust;
- kujundus peab võtma arvesse kõikide kasutajarühmade ruumivajadust.

Planeeringualale projekteeritav haljastus peab olema mitmerindeline ja liigirohke. Projekteerida tuleb kõrghaljastusgrupid ning parklaid ääristavad põõsaribad. Haljasalal tuleb tagada taimede kasvuks sobilikud tingimused – valgus- ja ruumivajadus, kasvupinnase hulk, istutusala suurus (tehnorajatised tuleb võimalusel paigutada kõvakattega pindade alla). Haljastuse paigutamisel tuleb arvestada ka lumeladustamise kohtadega.

Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgtee ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Planeeringuala haljastuslahendus ja minimaalsed mahud on toodud joonisel 4. Haljastuse täpne lahendus (asukohad, liigid, mahud) selgub projekteerimisel.

Kuna suur osa sademeveest on kavandatud suunata tiikidesse, ei ole väetiste jt kemikaalide kasutamine haljasalal lubatud.

Jäätmekogumine (konteinerid) peab olema avalikust ruumist varjatud ehk varjestatud variseina vms või hoone mahus.

### 3.8. MÕJUD PÕHJAVEEREŽIIMILE

Detailplaneeringu alal on veerežiim mõjutatud Emajõest, mis asub ca 0,5 km kaugusel lääne ja lõuna suunas. Vastavalt keskkonnaministri 28.05.2004. a määrusele nr 58 „Suurte üleujutusala siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ on Emajõgi kogu ulatuses suurte üleujutusala siseveekogu, kus veetase võib kõikuda kuni 4 meetrit. Kvissentali piirkonnas on osaliselt ellu viidud 1968. a koostatud Tartu rajooni Tartu Konservitehase abimajandi Aruküla maaparandusprojekt (polderkuivendus ja vihmutus), mille raames on alale rajatud kirde-edelasuunaline eesvool (nn Valgeveski kanal) suubumisega Emajõkke.

Ujula tänava pikenduse mõjuhinna (Kobras OÜ, 2022) raames koostatud ala geoloogilise läbilõike ja põhjaveevoolu skeemi kohaselt **tagab lammialal liigniiske keskkonna põhjavee juurdevool Kesk-Devoni põhjavee kihist Emajõe miinimum veetasemete korral**. Alal ei kavandata põhjavee alandamist, mis veerežiimi oluliselt mõjutaks. **Ehitustöödega ei avata Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakivikihte, seega ei mõjutata ala põhjaveerežiimi ja põhjavee liikumine liivakivikihtides toimub detailplaneeringu elluviimisel endisel kujul.**

Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine toob välja, et **alal pinnaveerežiim on seotud alal väljakiilduva põhjavee, alale koguneva sademevee ja Emajõe üleujutusveega.**

Detailplaneeringu ala on põhjavee väljavoolualaga ala ning kindlasti on vajalik maapinnale allikatena väljuva põhjavee lokaalne ümberjuhtimine pinnaveevõrgu ümberkujundamise kaudu. Olemasolevas olukorras koguneb ürgoru nõlval väljuv põhjavesi ja alale langev sademevesi kraavidesse ning suubub Valgeveski kanalisse. **Projekteerimisel tuleb arvestada ka välja kiilduva põhjavee ja sademeveega.**

Planeeringuala lääneservas on kraav, kuhu on juhitud piirnevate alade sademevesi. Detailplaneeringu lahenduse korral ei ole võimalik kraavi säilitada ning vesi tuleb juhtida torusse. „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering“ raames on põhjalikult uuritud ehitusgeoloogilisi tingimusi ja vee liikumist

Kvissentali piirkonnas ning selle alusel projekteeritud ka terviklik infrastruktuur. Põhjavee alandamiseks on ette nähtud tõkkesdrenaaž ja selle eesvoolud. Nimetatud planeeringu raames koostatud Ühinenud Arhitektid OÜ töö nr 54-13 kohaselt on kraavid osa ajutisest kuivendussüsteemist, mis hilisemates ehitusetappides on maapinna täitmisel lubatud asendada drenaažitoruga. Kavandatud tegevusega ei muudeta põhjavee olukorda.

Planeeringuala lõunaosas liigub vesi osaliselt ka lõunasse jääva tiigi poole ja selle läheduses asuvasse kraavidesse. Ujula tänava pikenduse rajamise mõjuhinna (Kobras OÜ, 2022) põhjal tuleb tee (Ujula tn pikendus) üleujutuse mõjude leevendamiseks rajada muldkehale ning truupidega tagada ürgoru nõlvalt voolava pinnavee ja välja kiilduva põhjavee liikumine läbi tee muldkeha Emajõe suunas. Lammiala veerežiimi hoidmiseks tuleb võimaldada vee liikumist läbi Ujula tänava pikenduse muldkeha tiigi alale ning säilitada ka tiigi põhjaotsa juurest lähtuva kraavi toimimine. Tee koridor ala lõunaosas tuleb planeerida nii, et tiigi põhjaosa juurest läände suunduv kraav ja selle toimimine säilib.

Veerežiimi muutuste vältimiseks detailplaneeringu alaga piirnevas kaitsealuste liikide püsielupaigas kehtib ka detailplaneeringu ala servale kavandatava teelõigu puhul põhimõte, et võimaldada tuleb ürgoru nõlvalt voolava pinnavee ja välja kiilduva põhjavee takistuseta liikumine Emajõe suunas. Eelistada tuleb mitmes erinevas kohas läbiviigu rajamist läbi tee mulde, tagamaks vee ühtlane jaotumine lammialale, mis oleks praegusele olukorrale võimalikult lähedane.

Detailplaneeringu ala jääb üleujutusohuga alale. Üleujutusveest tingitud kahjude vältimiseks tõstetakse maapinda enamikul detailplaneeringu alast (hoonete, tänavate ja muude maapealsete rajatiste alal). Kuna detailplaneeringu ala jääb üleujutusohuga ala servale, ei takista kavandatav tegevus perioodilist üleujutamist lammi-madalsoo alal, kus veerežiim jääb endiselt Emajõe veetasemest sõltuvaks. Vaata ptk 3.10.

Olemasolevate kraavide veetase sõltub põhjaveetasemest ja Emajõe veetasemest. Ka ala ümberkujundamisel kujuneb veetase analoogselt, seega jääb maapinna kõrguse 34,4 m kõrval veekogu veetase suhteliselt madalaks. Rakendusgeoloogia OÜ (2020) uuringu ajal (13.03 kuni 18.03.2020) jäi puuraukudes põhjavesi maapinnast 0 kuni 1,60 m sügavusele, absoluutkõrgusele 31,65 kuni 33,85 m, uuringu ajal oli pinnavee tase üle keskmise taseme. Maapind jääb tõstmise järel vähemalt ca 1 m võrra kõrgemale veepinnast ning madalama veetaseme korral on kõrguste vahe veelgi suurem. Nii suure maapinna ja veetaseme kõrguste vahega tiigi kujundamisel on problemaatiline kasutamiseks sobilik, piisavalt lauge kaldaala kujundamiseks vajaliku ruumi leidmine. Maapinna ja veetaseme kõrguste vahet on võimalik vähendada veekogu paisutamisega. Arvestades maapinna kõrgusega vähemalt 34,4 m, oleks veekogu sobivaks veetaseme kõrguseks maksimaalselt 34,0 m. Olemasolevas olukorras on kraavi veetaseme kõrgus detailplaneeringu alast allavoolu ca 31,5 m, seega paisutatakse veetaset kuni ca 2,5 m võrra. Ala põhjaveetase võimaldab sellist paisutuskõrgust, kuid vaid põhjavee toitel kujuneks veekogu veevahetus suhteliselt aeglaseks. Veevahetuse parandamiseks on otstarbekas suurendada vee läbivoolu, juhtides veekogusse alalt kogutavat puhast sademevett (v.a ala lõunaosas, kus tuleb tagada vee liikumine Emajõe suunas). Eeldusel, et haljasala hooldusel ei kasutata väetisi jt kemikaale, on veekogusse võimalik suunata katustelt ja haljasaladelt kogutavat sademevett. Projekteerimisel tuleb ala põhjaosas lahendada katuste ja haljasalade sademeevee juhtimine kavandatud veekogusse ning ette näha paisutuse lahendus. Paisutuslahendus peab võimaldama veetaseme reguleerimist. Paisutusrajatise projekteerimisel ja arendustegevuse edasisel kavandamisel tuleb välja töötada sobiv tehnoloogiline lahendus, sõlmida kokkulepped rajatise haldamiseks ja taotleda keskkonnaluba vee erikasutuseks. Veetaseme tõstmine

võib lokaalselt mõjutada ümbritseva maapinna niiskustingimusi, mistõttu on oluline ehitusalusel alal tagada piisav drenaaž. Alale kavandatud veekogusse on võimalik suunata vaid puhast sademevett haljasaladelt ja katustelt.

### 3.9. PINNA-, PÕHJA- JA SADEMEVEE ÄRAVOOL

Elamuala rajamisel kujundatakse ümber ala pinnaveesüsteem. Kasutatud on arhitektuuritöö „Käpp“ üldist veekogumise ideed, mille kohaselt on ala keskele kavandatud veekogu (tiik/kraav), kuhu tuleb juhtida nõlval välja kiilduv põhjavesi ja elamualalt kogutav puhas sademevesi. Ala äärealadelt tuleb vesi kraavide ja drenaažitorudega kokku koguda ning edasi olemasolevatesse ojadesse ja kraavidesse juhtida. Planeeringuala on olemasolevas hetkes eesvooluks kõrgemal paiknevate kinnistute sademe- ja pinnaveele. Planeeringulahenduse realiseerumisel tuleb võimaldada kõrgemal paiknevate kinnistute sademevee ja pinnavee juhtimise planeeritud kraavide ja drenaažisüsteemi.

Maa-ala kuivendamise eesmärgil on ala keskele kavandatud kaks pikliku kujuga tiiki/ kraavi, mille asukoht ei ühti täielikult olemasolevate kraavide asukohaga. Planeeritud veekogud paiknevad põhja-lõunasuunaliselt ning lõunaosas tuleb vesi juhtida edela suunas olemasoleva kraavi kaudu Valgeveski kanalisse nii, et säilib olemasolevale lähedane olukord.

Planeeringu ala lääneküljel paiknev kraav on kavandatud juhtida drenaažitorusse. Maapind tuleb pealt täita planeeritud kõrgusteni. Drenaažitoru on pikenduseks olemasolevale kirde suunast tulevale tõkkedrenaažile ning juhib pinnavee edasi mööda olemasolevat kraavi kuni Valgeveski kanalini.

Planeeringuala idapiirile kavandatakse kraav koos drenaažitoruga, kuhu koguneb ürgoru nõlva juures välja kiilduv põhjavesi. Planeeringuala põhjaosas tuleb kraavi kogunev vesi suunata alale planeeritud veekogusse ning lõunaosas tuleb vesi kraavide ja torude abil juhtida Emajõe suunas.

Pinnavee lammialale liikumise tagamiseks tuleb tiigid/ kraavid planeeritud tee (Klaose/ Ujula tn pikendus) mulde alt truubitorude abil olemasolevate kraavide ja tiigiga ühendada.

Põhjavesi paikneb maapinnast kuni ca 1,6 m sügavusel, jäädes absoluutkõrgusele ca 31,65 kuni 33,85 m. Maapinna täitmisel vajaliku kõrguseni 34,4 m jääb põhjavesi kuni ca 2,7 m sügavusele. Maapinna ja veetaseme kõrguste erinevuse vähendamiseks tuleb planeeritud tiigi/ kraavi vesi regulaatorite abil paisutada. Arvestades maapinna absoluutkõrgusega 34,4 m, on veepinna maksimaalseks kõrguseks planeeritud 34,0 m. Detailplaneeringu alast allavoolu on kraavi veetaseme kõrgus ca 31,5 m ning veetaset tuleb seega ca 2,5 m paisutada. Ala põhjaveetase võimaldab sellist paisutuskõrgust, kuid vaid põhjavee toitel kujuneks veekogu veevahetus suhteliselt aeglaseks. Selleks on veevahetuse parandamiseks ja läbivoolu suurendamiseks ka alalt kogutud puhas sademevesi (osaliselt) juhitud planeeritud tiiki/ kraavi. Tiikide/ kraavide projekteerimisel tuleb arvestada kasutamiseks sobiliku ja piisavalt lauge kaldaala kujundamisega. Vajadusel tuleb nõlvade kindlustamisel kasutada insenertehnilisi võtteid.

### 3.10. VERTIKAALPLANEERIMINE JA MAA-ALA HOONESTAMISE TINGIMUSED

Vähendamaks Emajõe ülejutustest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele seab Tartu linna üldplaneering tingimuse, et ülejutusohuga ala piiriks on 1% (esinemistõenäosus 1 x 100 a jooksul) kõrgusjoonele vastav absoluutkõrgus Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000), mis vastavalt OÜ Alkranel 2018. a tööle "Kliimamuutustega kaasneva ülejutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna ülejutusriskidega aladel" on Kvissentali piirkonnas 33,9 m. Emajõe 1% tõenäosusega ülejutusohuga alale on linnas lubatud ehitada juhul, kui arvestatakse üldplaneeringuga määratud vähimaid kõrgusmärke, alale ehitamisele tingimusi ja ülejutusohu leevendavaid meetmeid.



**Skeem 1.** Emajõe 1% tõenäosusega ülejutusohuga ala piir 33,9 m (absoluutkõrgus) vastavalt Maa-ameti ülejutuskaardile.

Kinnise sajuveesüsteemiga uusarenduste planeerimisel tuleb arvestada 1% veetaseme tõenäosusele juurde vähemalt 0,5 m ning hoonete null-tasandile vähemalt 0,8 m (0,5 m + 0,3 m soklik kõrgus). Sellest lähtuvalt on planeeringualal minimaalne lubatud maapinna (sh tänavad, muud maapealsed rajatised, v.a tiigid ja kraavid) absoluutkõrgus 34,4 m ning hoonete minimaalne lubatud null-tasand 34,7 m. Varem planeeritud ja projekteeritud tänavate kõrgusarve ei muudeta. Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada kogu krundisese ala vertikaalplaneering, arvestada tuleb, et kogunevat sademevett ei tohi suunata naaberkruntidele. Sajuveesüsteemi projekteerimisel tuleb teha kontrollarvutused tagamaks toimiva sajuveesüsteemi rajamine. Suuri maapinnakõrguse erinevusi ala põhja- ja idaküljel on võimalik lahendada terrassidena (sarnaselt Meruski tn 10 ja 12 kinnistutega) või tugimüüridega. Juurdepääsud hoonetele peavad vastama ligipääsetavuse nõuetele ning arvestama ka liikumispuudega inimese vajadustega.

Aastal 2003 Alusgeoloogia OÜ tehtud ehitusgeoloogilise uuringu aruande kohaselt on enamus planeeringualast heade ehitusgeoloogiliste tingimustega, kus ehitiste vundamendid saaks rajada liivakivile, mis

on hea kandevõimega. Vundamentide alt tuleks välja kaevata mulla, täite- ja turbakiht või rajada ehitised liivakivisse süvistatud vaialustele. Ehitiste projekteerimisel Emajõe oru veerule ja vahetult veeru peale tuleb arvestada nõlvade püsivusega. Uuringus toodi välja, et oru veerul toimub pidev pinnavee väljavool, mistõttu on selles piirkonnas pinnavesi aastaringselt maapinna lähedal. Uuringu kohaselt on planeeringuala osaliselt halbade ehitusgeoloogiliste tingimustega, kus on probleemiks paks muda- ja turbakiht ning aastaringselt kohati maapinnani ulatuv pinnavesi, mis on kõrgveeperioodil survealine.

Planeeritavate tänavate piires ja tehnovõrkude rajamisel tuleb kogu turbapinnas välja kaevata ja asendada tihendatava tätepinnaosaga. Võimalik on kasutada geotekstiili teede alal, et vähendada väljakaevu mahtu. Täpsed maapinna kõrgusarvud määratakse vertikaalplaneerimisel. Projekteeritud maapind tuleb viia sujuvalt kokku ümbritseva maapinnaga. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ehitusgeoloogilisest uuringust ning teostada vastav pinnase ettevalmistus.

Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimalikku erosiooniohtu ning jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu.

### 3.11. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine ning tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks vajalikud servituudi seadmise vajadusega alad on toodud joonisel 5.

#### 3.11.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

AS Tartu Veevärk poolt on 20.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/86. Koostöös võrguvaldajaga on välja töötatud planeeringulahenduse etapiline realiseerimine, mille kohta on AS Tartu Veevärk väljastatud 04.09.2023 täiendav torustike skeemi. Etappide kirjeldus on toodud planeeringu elluviimise tegevuskavas ptk 3.16. Olemasolev veeühendus paikneb planeeringualast loodes Aruküla tee 34 ja Meruski tänav T1 kinnistu piiril.

Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele ning torustike skeemile tuleb veevarustus kavandatud ringvõrguna AS-le Tartu Veevärk kuuluvast De 160 veetoru kahest kohast – Meruski ja Ujula tn. Planeeritud kruntide veeühendused on kavandatud positsioonile 7 ja 8 planeeritud De 160 veetorust. De 160 veetorustik ehitatakse lõplikult välja Meruski tänava veetorustikust kuni Ujula tänava veetorustikuni III etapis. Planeeritud veetorud kuni liitumispunktideni on kavandatud munitsipaalomandis teede ja tänavate alla. Kõigile peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktidest tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga. Hinnanguliselt on ööpäevane veetarbimine ca 120 l inimese kohta (EVS 921:2014).

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Meruski – Klaose tänava ning Meruski – Aeru tänava ristmikul. Tuletõrjeveevarustus on lahendatud ühisveevarustuse veetorustikul paiknevate hüdrantide baasil.

Veetorustiku kaitsevöönd on vastavalt kliimaministri 12.09.2023 määrusele nr 57 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

Tuletõrjervee saamiseks on kavandatud kaks väljavõtet planeeritud veetrassi juurde maapealse hüdrandisüsteemi rajamiseks. Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 ja EVS 812-6:2012+A1+A2 ning ühisveevõrgust tagatav vooluhulk peab olema 10 l/s.

### 3.11.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeritavad hooned on ette nähtud ühendada ühiskanaliseerimise võrgustikuga. AS Tartu Veevärk poolt on 20.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/86. Koostöös AS-ga Tartu Veevärk on välja töötatud planeeringulahenduse etapiline realiseerimine. Etappide kirjeldus on toodud planeeringu elluviimise tegevuskavas ptk 3.16.

Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 krundide detailplaneeringuga on kavandatud reoveepumpla (Z07) Aruküla tee 34 kinnistule, pumplasse suubuv iseoolne torustik Klaose tänava pikendusele ning survetoru pumplast kuni Ujula tänava reoveekollektorini. Kirjeldatud torustikud on käesoleva planeeringuala reovee eesvooluks. Z07 pumpla on perspektiivne ning planeeringualale on kavandatud ajutine reoveepumpla Z07<sup>1</sup>. Reoveepumpla Z07<sup>1</sup> on kasutusel seni, kuni ehitatakse välja Z07 pumpla Aruküla tee 34 krundile.

Olemasolev reoveeühendus paikneb planeeringualast loodes Aruküla tee 34 ja Meruski tänav T1 kinnistu piiril. 2023. a aprilli seisuga on Ujula tänava iseoolne reoveetorustik De 400 pikendatud piki Ujula 91, Aruküla tee 8 ja Aruküla tee 30 kinnistut kuni Aruküla teeni ning planeeritud reoveetorustik tuleb ühendada Aruküla tee 8 kinnistul asuva De 400 reoveetorustiku kaevuga. Reovee survetorustik on planeeritud olemasolevast ühendusest Meruski tänavalt mööda kavandatud tänavamaad (pos 7 ja 8) kuni olemasoleva De400 torustikuni Aruküla tee 8 kinnistul. Reoveetorustiku ühendus Aruküla tee 8 kinnistuga realiseeritakse I etapis.

Positsioonide 1-6 reoveetorustik ning ühendused on planeeritud positsioonidele 7 ja 8 planeeritud iseoolsesse reoveetorustikku. Iga krundile on planeeritud eraldi liitumine krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Aruküla tee 20 kinnistul paikneb reoveepumpla, mille survetoru läbib servituudi alusel Aruküla tee 30 kinnistut. Aruküla tee 20 reoveepumplasse suubuv iseoolne reoveetorustik tuleb ühendada kavandatud iseoolse torustikuga. Aruküla tee 20 kinnistul paiknev reoveepumpla koos sellest lähtuva survetorustikuga on ette nähtud likvideerida. Likvideerimine toimub III etapis.

Hinnanguliselt on olmereovee päevane äravool ca 120 l inimese kohta (EVS 848:2021). Täpne liitumislahendus selgitatakse välja detailplaneeringu kehtestamise järgselt taotletud liitumislepingu alusel.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeringuala läbivad De 400 reoveekollektor, Aruküla tee 20 reoveepumpla survetoru De 90 ning Aruküla tee 16,18 kinnistute iseoolne reoveetorustik De 160. Kinnistut läbivatele torustikele tuleb tagada servituut ja kaitsevöönd. Veetorustiku kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

### 3.11.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 20.02.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/86. Olemasolev sademeveekanaliseerimise ühenduskoht paikneb planeeringualast kirdes Meruski tn ja Klaose tn ristmikul. Planeeritavad krundid on ette nähtud ühendada

sademeveekanaliseerimise võrgustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi liitumine krundiga külgnevast tänavatorustikust. Sademevee eesvooluks on Emajõgi.

Pos 1 – 6 sademevee kanaliseerimiseks on krundiga külgnevale Klaose/ Ujula tn pikendusele planeeritud sademeveekanaliseerimise tänavatorustik alates Meruski - Klaose tänava ristmikul asuvast De 200 sademeveetorst.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks tuleb kasutada võimalikult väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Katuselt ja maapinnalt kogutakse võimalikult suurel hulgal sademevett ning juhitakse planeeritud tiiki/ kanalisse. Planeeringuala idaserva on planeeritud põhja- ja sademevett reguleeriv kraav koos dreneažitoruga. Planeeringulahendusega ei takistata sademe- ja põhjavee liikumist läbi Aruküla tee 30 katastriüksuse. Kogutud sademevesi suunatakse edasi Emajõe suunas. Sademevee vooluhulga reguleerimiseks on parklatesse kavandatud puhvermahutid. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur. Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

#### 3.11.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 29.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 411939.

Detailplaneeringu alale on kavandatud komplektalajaam, mille toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikena Aruküla teel paiknevasse 10 kV maakaablist. Planeeringuala elektrivarustuseks on ette nähtud nimetatud alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Krundipiiridele on kavandatud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid, mis peavad jääma vabalt teenindatavaks. Elektritoide kilbist hooneni on kavandatud maakaabliga. Tee- ja tänavamaale on kavandatud perspektiivse 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Klaose tn pikendusele on planeeritud tänavavalgustuskaabel.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine. Paneelid peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjusid. Tehnoseade tuleb paigaldada avalikust tänavaruumist mittevadeldavasse asukohta ning integreeritult hoone arhitektuursesse lahendusse.

Igale parkimiskohale on planeeritud elektriauto laadimistaristu.

Elektripaigaldise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on maakaabelliini puhul 1 m mõlemal pool liini serva.

#### 3.11.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Varmata poolt 28.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuala asub AS Varmata võrgupiirkonnas ning hoonete soojaga varustamine on ette nähtud Meruski tn asuvast AS-le Varmata kuuluvast olemasolevast B-kategooria gaasitorustikust (PE torustik Ø90). Olemasolev gaasitorustiku ühenduskoht paikneb planeeringuala kirdeosas kinnistu piiril. Planeeritavad krundid on ette



nähtud ühendada maagaasi või biometaaniga varustatud gaasitorustikuga. Iga krundile on ette nähtud eraldi liitumine krundiga külgnevast tänavatorustikust.

B-kategooria gaasitoru on planeeritud Meruski ja Kalose tn ristist kuni planeeringuala lõunapiirini.

Aruküla tee 34 katastriüksusele on varasemalt kavandatud gaasiregulaatorklapp, millest on edasi planeeritud A-kategooria gaasitorustik. Viimasest saab toite pos 1-6.

Lubatud on maaküttesüsteemi rajamine. Sobiva maaküttesüsteemi liik (horisontaalne kontuur, soojuspuuraugud või -vaiad) tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Arvestada tuleb ehitiste ja haljastuse paiknemisest tulenevate kujadega.

Lubatud on liitumine kaugküttega. Olemasolev soojatorustik paikneb planeeringualast kagu suunas ca 280 m kaugusel. 2023. a oktoobri seisuga pakub Tartus kaugkütteteenust Gren Tartu AS. Kaugküttega liitumiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused.

### 3.11.6. Telekommunikatsioonivarustus

Käesoleva planeeringuga näidatakse võimalik liitumine Telia Eesti AS-le kuuluva sidevõrguga vastavalt Telia Eesti AS poolt 08.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36546947. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud 100 mm toruga alates sidekaevust nr 2825. Alternatiivsena on lubatud pikendada 50 mm sidetoru Meruski tn 22 kõrvalt. Viimasel juhul tuleb seada servituut.

Iga hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisend planeeritud põhitrassist koos optilise kaabliga. Optiline kaabel on planeeritud sidekaevust nr 2825. Lubatud on optilise kaabli paigaldus ka sidekaevu nr 5139 kaudu.

Sideehitise kaitsevöönd vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ on mõlemal pool sideehitist 1 m.

### 3.12. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus on planeeritud drenaažile, tehnovõrkudele, juurdepääsudele ning ühiskasutatavale alale. Tehnovõrkudele tuleb seada servituut tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu valdaja kasuks. Positsioonile 1 ja 3 on vajalik seada juurdepääsuservituut positsiooni 2 ja 4 kasuks. Ühiskasutatavale alale tuleb seada nii juurdepääsu servituut kui ka kasutuskord haljasalade ning mängu- ja puhkealade kasutamiseks. Samuti on soovituslik kasutus- ja hoolduskord määrata drenaaži ja kraavide süsteemile.

Servituudi seadmise vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise staadiumis. Servituudi seadmise vajadusega alade ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 5 ning servituudiga koormatud positsioonid allolevas tabelis.

Tabel 1. Servituutide seadmise vajadus positsioonide kaupa.

Teeniv kinnisasi/ kinnisasjad	Servituut	Valitsev kinnisasi/ isik, kelle kasuks servituut on seatud
Pos 1	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Pos 2, Pos 3, Pos 4
Pos 2	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Pos 1, Pos 3, Pos 4, elektrivõrgu valdaja
Pos 3	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Pos 1, Pos 2, Pos 4
Pos 4	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 5 elektrivõrgu valdaja
Pos 5	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4 elektrivõrgu valdaja, veevõrgu valdaja
Pos 6	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, elektrivõrgu valdaja, veevõrgu valdaja
Pos 7	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Võrguvaldaja
Pos 8	Isiklik kasutusõigus (tehnovõrgud*)	Võrguvaldaja
Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6	Isiklik kasutusõigus (tiigid, drenaaž)	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6
Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6	Juurdepääsuservituut (mängu- ja puhkeala)	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6
Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6	Juurdepääsuservituut (kvartalisisene jalgtee)	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6
Pos 1	Juurdepääsuservituut (sõidutee)	Pos 2
Pos 4	Juurdepääsuservituut (sõidutee)	Pos 3

\*veetoru, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, gaasitorustik, side- ja elektrikaablid.

### 3.13. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Ala väljaehitamine peab toimuma nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus peab olema võimalikult **säästlik**, et vähendada negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatisi ja tegevusi. **Jäätmemajandus** lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele, seadusandlusele ning Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada

jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

Planeeringuala asub suure intensiivsusega Aruküla tee läheduses, kuid on sellest elamutega eraldatud ja ca 10 m madalamal ning on seega suhteliselt vaikne ala. Kobras OÜ töö nr 2020-269 toob välja, et maanteeliiklusest (peamiselt Aruküla teelt lähtuv) ja tööstuse (AS Salvest) poolt põhjustatud **koondmüratase** ei ületa päevasel (kl 7-23) ja öisel (kl 23-7) ajal keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 elamualadele (II kategooria) kehtestatud piirväärtust, mis öisel ajal on 55 dB(A) ja päevasel ajal 60 dB(A). Samuti ei ole ületatud elamualadele kehtestatud sihtväärtust, mis öisel ajal on 50 dB(A) ja päevasel ajal 55 dB(A).

Planeeringuga soovitatav eluruumide hulk, hooned ja tänavad toovad koos inimeste ja liiklusega alale **müra** juurde, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset müra ega **vibratsiooni**. Ehitustööde aegne müra on ajutine ning lühiajaline. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Täiendavalt tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtusi.

Planeeringuga kavandatav ei lisa eeldatavalt olulist **õhusaastet**. Ehitustööde aegne õhusaaste on ajutine ja lühiajaline.

Planeeringuga kavandatav eeldab vertikaalplaneerimist, pinnase muutmist ja ala tõstmist ning olemasolevate kraavide ümberlahendamist. Ehitustegevusega ei tohi kahjustada alaga piirneva **püsielupaiga sihtkaitsevööndi** tingimusi ega seal kasvavate kaitsealuste taimede elukeskkonda. Vajalik on vältida planeeringuala naabruses asuva püsielupaiga ja seda ümbritseva ala **veerežiimi** halvendavaid tegevusi. Püsielupaigas kasvavad liigid on tundlikud veerežiimi muutustele, seetõttu on **eriti oluline, et püsielupaigas ja seda ümbritseval alal veerežiim ei muutuks**. Toetudes varasematele geoloogilistele uuringutele tuuakse Kobras OÜ 2022. a Ujula tänava pikenduse mõjuhinnangus välja, et liigniiske keskkonna lammialal tagab põhjavee juurdevool Kesk-Devoni põhjavee kihist Emajõe miinimum veetasemete korral. Planeeritud tegevusega ei kahjustata Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakivikihte, seega ei mõjutata ala põhjaveerežiimi ja põhjavee liikumine liivakivikihtides säilib detailplaneeringu elluviimisel endisel kujul.

Eeldatavalt ei too planeeringuga kavandatav kaasa olulist negatiivset mõju **õhule, kliimale** ega **ruumile**. Planeeringuga kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri. Projekteeritav keskkond peab tagama aktiivse elukeskkonna ning rikastama linnaruumi inimsõbraliku õueala, kvaliteetse hoonestuse, haljastuse ja kergliiklusteedega.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal interpoleeritud **radoonirisk** 50 – 100 kBq/m<sup>3</sup>. Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohaselt on hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m<sup>3</sup>, millest kõrgema näitaja korral tuleb kaaluda meetmete rakendamist kiirituse vähendamiseks. Vajadusel tuleb hinnata radooniriski suurust ning sellega ehitustegevuse kavandamisel arvestada. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sel hetkel kehtivatest standarditest ja normatiividest. Planeeringu koostamise ajal kehtinud Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised

radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” on toodud muu hulgas järgmised radoonitaseme vähendamise meetmed:

- kasutada tuleb tarindite radoonikindlaid lahendusi, nagu nt õhutihedad esimese korruse tarindid, alt ventileeritav betoonplaatpõrand, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus;
- tagada tuleb korralik ehituskvaliteet;
- hoone vundamendi ehitamisel tuleb kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale.
- esimesel korrusel tuleb tagada korralik ventilatsioon;
- vajadusel tuleb tagada täiendav põrandaaluste ventileerimine;
- detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks tuleb anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

### 3.14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Maa-ala heakorra ja turvalisuse tagamiseks on teede koridoridesse planeeritud välisvalgustus.

Edasise projekteerimise käigus tuleb ette näha meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist. Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- kaasaegsete turvasüsteemide kasutamist.

### 3.15. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### 3.16. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Meruski tn 8 kinnistul paikneva puurkaevu sanitaarkaitsealasse planeeritud hoonete rajamise eelduseks on nimetatud puurkaevu tamponeerimine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Kvissentali elamurajooni veetoru ringistamine (veevarustuskindluse tagamiseks) ning reovee eesvoolu (isevoolne- ja survetorustik koos pumplaga) väljaehitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeltingimuseks. Koostöös As-ga Tartu Veevõrk on välja töötatud planeeringulahenduse etapiline realiseerimine (vt joonis 4 ja 5).

Planeeringu I etapis rajatakse pos 1 ja 2 krundid koos tehnovõrkudega, pos 8 sõidutee koos tehnovõrkudega, planeeritud hoonestuse poolse kõnnitee ja haljastusega, ajutine reoveepumpla Z07<sup>1</sup> pos 8 lõunaserva ning

reoveetorustiku ühendus Aruküla tee 8 kinnistuga. Ajutine reoveepumpla Z07<sup>1</sup> peab kõrguslikult paiknema selliselt, et perspektiivse pumpla Z07 rajamisel oleks võimalik Aruküla tee 30 kinnistule rajatud isevoolseid torusid selleni pikendada samuti isevoolsetena. Ajutine reoveepumpla Z07<sup>1</sup> likvideeritakse Aruküla tee 34 arendustegevuse käigus pärast reoveepumpla Z07 rajamist.

**II etapis** realiseeritakse pos 3 ja 4 krundid koos tehnovõrkudega.

**III etapis** realiseeritakse pos 5, 6 ja 7 koos tehnovõrkudega, likvideeritakse Aruküla tee 20 reoveepumpla koos sellest lähtuva survetorustikuga ning ühendatakse pumplasse suubuv isevoolne reoveetorustik planeeritud isevoolse torustikuga. Samuti ringistatakse Kvissentali elamurajooni veetorustiku Ujula tänava veetorustikuga ning ehitatakse välja De 160 veetorustik pos 7 kuni Ujula tänavani. Veetoru ringistamine toimub vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

**IV etapis** rajatakse pos 8 läänepoolne serv koos kõnnitee ja haljasribaga.

Planeeringus näidatud ehitusetapid kehtivad kavandatud elamute, teede ja platside rajamise kohta. Tiikide süsteem rajatakse kahes etapis. Tiik 1 rajatakse esimeses ja tiik 2 teises ehitusetapis. Kraavide ja drenaažisüsteem rajatakse vastavalt toodud ehitusetappidele. Tiikide ja drenaažisüsteemi etapilisel realiseerimisel on lubatud rajada ajutisi lahendusi pinnaveesüsteemide toimimiseks. Tehnovõrkude välja ehitamine tuleb täpsustada edasisele projekteerimisel ning on lubatud välja ehitada vastavalt vajadusele. Täpne lahenduse tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Rajamisel tuleb tagada tehnorajatiste terviklik toimimine. Kogu planeeringu realiseerimise järgselt tuleb tagada planeeringukohane lahendus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringuga on kavandatud avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatise. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine, väljaehitamine ja vastavate kulude kandmine on planeeritud kruntide igakordse omaniku kohustus. Seejuures tuleb välja ehitada planeeringuala ulatuses Klaose tn pikendus koos kõikide tänavaelementidega (sh kõnnitee ja haljastus ning tehnovõrgud). Positsioonile 7 planeeritud teemaa tuleb pärast avalike rajatiste väljaehitamist võõrandada Tartu linnale.

Planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on, et välja on ehitatud tee- ja tänavamaa (sõidutee ja sellega seotud rajatised) alates Klaose ja Meruski tänava ristmikust kuni vastava planeeringu põhijoonisel toodud ehitusetapi ala lõpuni.

Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Avalikuks kasutamiseks ettenähtud maa pos 7 ja 8 tuleb tasuta võõrandada linnale.

Planeeringukohased servituudid (juurdepääsud, sademe- ja põhjavee kogumiseks ja suunamiseks rajatava süsteemi haldamine, õueala kasutamine) tuleb sõlmida pärast kruntide moodustamist ja enne võõrandamist (mitmele omanikule).

Kui käesolevas elluviimise tegevuskavas nimetatud ehitusõiguse realiseerimise eeltingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa või kasutusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

#### 4. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu koostamise ajal on antud tabelis 2. Detailplaneering on koostatud koostöös Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 nõutud valitsusasutustega ning kaasatud on PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutused. Allolevas tabelis on kajastatud nimetatud asutuste ja isikute kooskõlastused ning arvamused. Planeerimisseaduse § 133 lg 2 toodud juhul on planeering vaikumisi loetud kooskõlastatuks.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastus / arvamus	Nimi ja amet
Kooskõlastaja		Päästeameti Lõuna päästekeskus		
		Terviseamet		
		Regionaal- ja Põllumajandusministeerium		
Kaasatavad		Tartu Veevärk AS		
		Elektrilevi OÜ		
		Telia Eesti AS		
		AS Varmata		
		Gren Tartu AS		