



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

PLANEERINGU NR DP-17-013  
TÖÖ NR 2022-177  
Juuni 2022

Tellija: Fausto Grupp OÜ

# ARUKÜLA TEE 34 KRUNDI OSA DETAILPLANEERING

## SELETUSKIRI

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Teele Nigola

Planeerija:

Kreete Lääne,

Kontrollija:

Priit Paalo

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 34

X= 6476786, Y= 658024

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Aruküla tee 34 (kü 79501:002:0180)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on muuta Tartu Linnavalikogu 8.10.2009. a otsusega nr 563 kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringut käesoleva detailplaneeringuala ulatuses. Planeeringuga tehakse ettepanek varem planeeritud haiglakompleksi asemele korterelamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks. Projekteeritava ala pindala on ca 5003 m <sup>2</sup> .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	<b>Fausto Grupp OÜ</b> Registrikood 11231197
Kontaktisik:	<b>Kenneth Karpov</b> Tel +372 52 598 51 <a href="mailto:kenneth@fausto.ee">kenneth@fausto.ee</a>
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	<b>Tartu Linnavalitsus</b> <b>Aire Priks</b> , detailplaneeringute teenistuse juhataja Tel 736 1252 <a href="mailto:Aire.Priks@tartu.ee">Aire.Priks@tartu.ee</a>
TÖÖ TÄITJAJ:	<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>Teele Nigola</b> – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija 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>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert <b>Noeela Kulm</b> – keskkonnaekspert
Kontrollijad:	<b>Erki Kõnd</b> – projektijuht, projekteeerija <b>Priit Paalo</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela 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 objektile asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsele järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela 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;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
  - 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 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

### I SELETUSKIRI

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</b> .....	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD, DOKUMENDID, UURINGUD JA HINNANGUD	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA .....	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD .....	6
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b> .....	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. LINNAEHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	8
2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED .....	8
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>8</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	8
3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	9
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS MOODUSTAMINE .....	9
3.4. KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	9
3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	9
3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	9
3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	10
3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	11
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE HA MAA-ALA HOONESTAMISE TINGIMUSED .....	12
3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	12
3.11. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD .....	13
3.12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD ELLUVIIMISEKS .....	13
3.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	14
3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	14

3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	14
<b>4. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>16</b>

## II JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:50 000 / A4
Joonis 2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000 / A4
Joonis 3. Olemasolev olukord	M 1:500 / A3
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:500 / A3

## I SELETURKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 3. oktoobri 2017. aasta korraldus nr 976 „Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta“.

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 varem planeeritud haiglakompleksi asemele korterelamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

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

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“.
- OÜ GPK Partnerid, OÜ Head Ended, AS Kommunaalprojekt töö nr D-018-06 „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering“.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.
- Geomeister OÜ töö nr 17-G-733 „Aruküla tee 34 ning Meruski tn osaline geodeetiline mõõdistus“, koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 18.12.2017.
- OÜ Alkranel 2018 a töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel".

#### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geomeister OÜ poolt 18.12.2017 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 17-G-733. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maaameti kaardirakenduse ning üldplaneeringud andmetele.

#### 1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras OÜ poolt maastikuarhitekt-planeerijad Teele Nigola, Kreete Lääne ning kontrollisid Priit Paalo ja Ene Kõnd.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala on ca 0,9 ha suurune ning hõlmab ca 5000 m<sup>2</sup> ala Tartu linnas Kvissentali linnaosas Aruküla tee 34 (kü 79501:002:0180, pindala 13,3 ha) kinnistu kirdenurgast ning ca 4000 m<sup>2</sup> suurust ala Meruski ja Klaose tänavate maa-alast. Alal on kehtiv detailplaneering „Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide

detailplaneering. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 60% elamumaa, 25% transpordimaa ja 15% ärimaa. Ala on hoonestamata ning juurdepääs on tagatud avalikult kasutatavalt Meruski tänavalt. Naabruses on kuni kahekorruselised üksik-, rida ja korterelamud. Tartu linna üldplaneeringu 2040+ määrab planeeringualale korruselamute maa-ala, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10-le 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 piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

Põhjas:

- Meruski tn T1 (79501:002:0237), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- Klaose tn 17 (79501:002:0207), katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

Kirdes:

- Mersuski tn 12 (79501:002:0214), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Idas, kagus, lõunas:

- Aruküla tee 30 (79301:001:0204), katastriüksuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa.

Edelas:

- Aruküla tee 34a (79501:002:0181), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Läänes:

- Kvissentali tee 34 (79514:037:0009), katastriüksuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa.
- Hauskari tn 21 (79501:002:0193), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Läänes ja loodes:

- Meruski tn 20a (79501:002:0220), katastriüksuse sihtotstarve 90% elamumaa, 10% transpordimaa.

Planeeringuala asukoht on näidatud planeeringu joonisel 1.

## **2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS**

Planeeringuala paikneb uuselamupiirkonnas, kuhu on rajatud asfaltkattega tänavad, tänavavalgustus, elektri- ja sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud jne. Planeeringualasse jääva Meruski tn osas on ehitustööd lõpetatud, Klaose tn osas on planeeringuala ulatuses valmis ehitatud ainult ristmik ja lähiala.

Planeeringuala on osaliselt täidetud pinnase hunnikutega ning on väga ebatasane. Ala on hoonestamata, ning kõrghaljastus puudub. Olemasoleva maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.35- 34.91 m.

Planeeritava ala lõunapiiril paikneb kraav, mis kaevati enne piirkonna arendustegevuse algust ehitustööde tarbeks. Käesolev hetkel ei täida antud kraav enam oma projektijärgset ülesannet.

Planeeringuala olemasolev olukord on toodud joonisel 3.

## 2.3. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

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 linnulennult ca 300 m kaugusel kagu suunas. Alast ida suunas paikneb riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Võru (linna piires Aruküla tee), kus 2021. aasta 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 ja planeeringualast idas linnulennult ca 350 m kaugusel paiknevad rattaringluse parklad. Piki jõekallast on üldplaneeringuga kavandatud terviserada, mis 2022 a juuni seisuga on raskesti läbitav Emajõe Linnuujula ja Kvissentali vahelisel lõigul ca 200 m ulatuses.

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 KS6, kus on lubatud hoonestada kaasaegsete väikeste korterelamutega.

2009. a kehtestas Tartu Linnavalikogu Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu, millega kavandati ca 38 ha suurusele maa-alale uus linnaline asumiala. Planeeritud hoonestus oli valdavalt 2-korruseline, hoonete maksimaalsed lubatud kõrgused maapinnast olid kavandatud 8,5 – 10 m vahemikku. Kruntide suurused kavandati keskmiselt 1500- 2000 m<sup>2</sup> 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 meditsiiniajutuse rajamise võimalus. Käesolev detailplaneering ongi algatatud varasemalt planeeritud polikliiniku krundile.

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

Juurdepäas 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.

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

Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

## 2.4. PLANEERINGUALAL KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringuala põhjaserva ulatub osaliselt Meruski tänaval paikneva elektrimaakaabelliini ja maa-aluse vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd.

Olemasolev olukord kajastub joonisel 3.

## 3. PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse 3 kortermajaga elamukvartal, mille juurdepäas on ette nähtud Meruski ja Klaose tänavalt.

Planeeringulahendus on toodud joonisel 4.



### 3.2. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioon korterelamute maa. Planeeringulahendus lähtub Tartu linna üldplaneeringust, on kooskõlas hea ehitustavaga ning arvestab avaliku ja kaasatavate huvidega.

### 3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS MOODUSTAMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek Aruküla tee 34 kinnistust nelja krundi moodustamiseks: kolm korterelamute maa kasutamise sihtotstarbega krundi ning üks krunt, kus säilib olemasolev krundi kasutamise sihtotsatarve (60% elamumaa, 25% transpordimaa ja 15% ärimaa). Pos 1-3 suurused on planeeritud vahemikus 1510 m<sup>2</sup> - 1897 m<sup>2</sup> ning pos 4 12,77 ha suurune.

Kruntide piirid ja pindalad on toodud joonisel nr 4.

### 3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Maa-aluseid korruseid hoonetele planeering ette ei näe. Planeeritav hoone tuleb krundil rajada hoonestusala piires, hoonestusalasse võib rajada teed, parklat, haljastust. Pos 2 ja pos 3 kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon Meruski tänava poolse krundipiiri suhtes 8 m kaugusele. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 50% fassaadi mahust, planeeringu põhijoonisel toodud korterelamu suurima lubatud ehitisealuse pinna graafilise osa tähistus on illustratiivne (kontuur täpsustub hoone projekteerimise käigus). Väljapoole hoonestusala on ehitusloa kohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud prügimaja püstitamine.

Kokku on planeeritud 3 kuni 3-korruselist ning 8 korteriga kortermaja suurima ehitisealuse pinnaga 340 m<sup>2</sup>. Planeeringuala absoluutkõrgused vahemikus ca 31,35 – 34,91 m (abs) jäävad osaliselt allapoole Emajõe üleujutuse kriitilisest kõrgusmärgi, mistõttu tuleb ehitamisel arvestada Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala absoluutkõrgusega 33,9 m. Vaata täpsemalt ptk 3.9.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 krundi andmete ja ehitusõiguse tabelis.

### 3.5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kruntide hoonestusala kavandamisel on arvestatud olemasoleva olukorra, vajalike kujade ning planeeringualale laienevate piirangute ja kitsendustega ning siseministri poolt 30.03.2017. a vastu võetud määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonestusala paikneb vähemalt 4 m kaugusel krundipiirist ning on planeeritud ulatuslikumad kui hoonete maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil, et hilisema projekteerimise käigus oleksid laiemad võimalused hoone paiknemise ja kuju valikul.

### 3.6. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada alale arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlusega ei tohi muuta krundi ehitusõigust. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Žürii liikmetest vähemalt pooled peavad olema arhitektuurialase kõrgharidusega. Kavandatavad kortermajad lahendada arhitektuurselt ühes võtmes, soovitatavalt rajada samaaegselt. Arhitektuurinõuded sõltuvad arhitektuurivõistluse tulemustest (sh prügimaja võimalik lahendus).

Hoonesse tuleb kavandada mugavas asukohas panipaigad jalgrataste, lapsevankrite jmt hoidmiseks.

Piirdeaed on planeeritud kruntide tänavapoolsele piirile, Aruküla tee 30 ja Meruski tn 12 kruntidega ühisele piirile, pos 1 – pos 3 omavahelised piirid peavad jääma ilma piireteta. Piirete kõrgus on kruntide tänavapoolsel piiril minimaalselt 0,9 m ja maksimaalselt 1,2 m. Piirded peavad sobima hoone arhitektuurse lahendusega ja piirete ning väravate konkreetne lahendus peab olema antud hoone arhitektuurse või maastikuarhitektuurse projekti koosseisus. Piirdeaedadena on lubatud kasutada ažuurset puitlippaeda (soovitavalt vertikaalne lippaed), võrkaeda ja metall-profiilidest võrkaeda. Võrkaia rajamisel peab aia tänavapoolne osa olema rajatud jäika tüüpi võrgust (nt tsingitud keevisvõrk). Võrkaia lahendust on lubatud kasutada ainult koos hekiga (paralleelselt piirdeaiaga on lubatud ka heki rajamine, heki kõrgus ei tohi ületada 1,8 m). Väravakonstruktsioonid (pöördväravad) ei tohi avaneda tänava poole. Lükandväravad ei tohi avanedes ületada krundipiire ja tõkestada jalgvärava kasutamist. Tõkkepuude paigaldamine on planeeringualal keelatud.

### 3.7. TEED, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Pos 1 krundile on kavandatud juurdepääs rajatavalt Klaose tänavalt, pos 2 ja pos 3 kruntidele on kavandatud ühine juurdepääs Meruski tänavalt ja ühine parkimisala.

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud kehtivatele normatiividele ja standarditele vastavalt. Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Aruküla teelt lähtuvalt Meruski tänavalt ning üldplaneeringuga kavandatud Meruski ja Ujula tänavat ühendava teekoridori kaudu (Klaose või Ujula tänava pikendus). Välja on ehitatud Meruski ja Klaose tänava ristmik.

Rajatud Meruski tn osas on vajalik kruntidele juurdepääsude kohtadel madaldada äärekivi, Klaose tn osas on vajalik teha teeprojekti muudatus, pos 1 krundile juurdepääs nihutada projektijärgsest asukohast lõunapoolse ja projekteeritud bussipeatus on kavandatud nihutada põhjapoolse pos 1 krundi juurdepääsu ja Meruski - Klaose tn ristmiku vahele. Muid muudatusi rajatavate tänavate osas planeering ette ei näe, tänavaelementide (sõidutee, kõnnitee, haljasala jne) laiused ja kogu varem projekteeritud tänavakoridori ala jääb paika.

Planeeritavate kortermajade parkimine lahendatakse kruntide siseselt. Parkimine on kavandatud 90° nurga all. Arvestatud on 1,5 kohta korteri kohta, sh külaliste parkimine. Kokku on igale hoonele kavandatud 12 autode parkimiskohta. Parkla tuleb rajada liigendatuna. Parkimiskoha mõõtmed on 2,6 x 5 m, manööverdusala minimaalselt 7 m. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad kui on selgunud korterite täpne arv ja krundisisene logistika.

Jalgrataste vähim parkimismormatiiv keskuse alal vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.3 on 0,5 koht korteri kohta, mis teeb 4 kohta hoone kohta. Jalgrataste parkimine näha ette hoones paiknevatesse panipaikadesse või sissepääsude ette. Iga kortermaja juude näha ette ka jalgrataste parkimise võimalus, jalgrataste parkimiskohad tuleb ette näha hoonesse sissepääsude vahetusse lähedusse, täpne asukoht lahendatakse hoone projektiga.

Hoonete vahelisele haljasalale on planeeritud ühiselt kasutatav puhkeala koos jalgteede ja mänguväljakuga. Haljasala läbib jalgteede võrgustik.

Soovitavate sõidukite juurdepääsude asukohad on toodud põhijoonisel. Juurdepääsude asukohad täpsustuvad projekteerimise käigus.

Juurdepääsuteed kortermajadeni ja parkimisalad katta kas sõelmete või sillutuskiividega sobilikult hoone arhitektuurse ilmega. Asfaltkattega krundisise teede ja platside rajamine on keelatud. Krundisise juurdepääsu- ja jalgteede ning platside konkreetne lahendus ning ühendus tänavavõrguga lahendatakse hoone arhitektuurse projekti koosseisus.

**Tabel 1. Parkimiskohad**

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Planeeringulahenduses kajastuv parkimiskohtade arv krundil	12	11 (1 pk servituudiga pos 3 krundil)	13 (1 pk kuulub pos 2 krundi juurde)
Normatiivne sõiduautode parkimine (EVS 843:2016, tabel 9.1 - suletud brutopind 580 m <sup>2</sup> , normatiiv 1/50, uus korruselamute ala)	11.6	11.6	11.6
Jalgrataste parkimisnormatiiv (EVS 834:2016 tabel 9.3 - suletud brutopind 580 m <sup>2</sup> , normatiiv 1/40, uus korruselamute ala)	14	14	14

### 3.8. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritaval alal väärtuslik haljastus puudub, tegu on poolelioleva ehitusobjektiga.

Kõrghaljastus on puud (üldplaneeringu definitsioon) ning kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Puude hulka ei arvestata viljapuid. Haljastus/haljasmaa (üldplaneeringu definitsioon) on looduslik või inimtekkeline taimkate, mis koosneb puit- ja rohttaimestikust. Rohttaimestik on loodusliku või istutatud rohuringega ala. Puittaimestik on puu või põõsas.

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%. Planeeringu põhijoonisel näidatud puude asukohad on tinglikud. Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgteed 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.

Hoonetevaheline ala on kavandatud ühiskasutuses oleva puhke- ja haljasalana, mis tuleb lahendada eraldi projektiga. Projekt peab sisaldama mänguväljakute, kõnniteede, haljastuse ja muude arhitektuursete väikevormide lahendust. Ühiskasutatav haljasala on osa elamumaa kruntidest, mille kasutusõigus seatakse servituudiga.

Haljasalal tuleb tagada taimede kasvuks sobilikud tingimused – valgus- ja ruumivajadus, kasvupinnase hulk, istutusala suurus (tehnorajatised tuleb võimalusel paigutada kõvakattega pindade alla).

Planeeringualale tuleb rajada laste mänguväljak. Üldjuhul tuleb mänguväljak kavandada korterelamu krundile, kuid lubatud on ka ühise mänguväljaku kavandamine mitme maja peale. Haljasalale tuleb projekteerida kõrghaljastusgrupid.

Soovitav lahendada kogu kortermajade ümbritsev väliala ühe maastikuarhitektuurse projektiga, kus määratakse ära nii liigiline koosseis kui taimestuse paiknemine.

Planeeringuala haljastuse ja kõrghaljastuse mahud on toodud haljastuse osakaalu tabelis joonisel 4.

### 3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE HA MAA-ALA HOONESTAMISE TINGIMUSED

Vähendamaks Emajõe üleujutustest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele seab Tartu linna üldplaneering tingimuse, et üleujutusohuga 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 üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" on Kvissentali piirkonnas on 33.9 m. Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga alale on linnas lubatud ehitada juhul, kui arvestatakse üldplaneeringuga määratud vähimaid kõrgusmärke, alale ehitamisele tingimusi ja üleujutusohu leevendavaid meetmeid.

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 minimaalne lubatud hoonete null-tasand 34,7 m.

Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu koostamise raames uuriti põhjalikult ehitusgeoloogilisi tingimusi ja vete liikumist ning selle alusel projekteeriti kogu ala terviklik infrastruktuur. Käesoleva planeeringu aluseks ongi varasemad projektid, millega on lahendatud ala vertikaalplaneerimine. Varem projekteeritud tänavate kõrgusarve ei muudeta, need kõrgused on aluseks uute hoonete kõrguste määramisel. Hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada ära kogu kruntide sisese ala vertikaalplaneering, arvestada tuleb, et kogunevat sadevett ei tohi suunata naaberkruntidele. Planeeritava ala lõunapiiril kaevatud ajutine kraav on planeeritud likvideerida, mis ei täida enam oma esialgset funktsiooni.

Sajuveesüsteemi projekteerimisel tuleb teha kontrollarvutused tagamaks toimiva sajuveesüsteemi rajamiseks. Vajadusel tuleb maapinna kõrgust suurendada maapinna täitmise teel, sh suurendada hoonete sokli kõrgust, kui see on vajalik arhitektuursetel või konstruktiivsetel kaalutlustel.

Planeeritavate tänavate piires ja tehnoorkude rajamisel tuleb kogu turbapinnas välja kaevata ja asendada tihendatava täitepinnasega. Täpsed maapinna kõrgusarvud määratakse vertikaalplaneerimisel. Projekteeritud maapind tuleb viia sujuvalt kokku ümbritseva maapinnaga. Sademevesi ei tohi valguda naaberkiinnistutele. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ehitusgeoloogilisest uuringust ning teostada vastav pinnase ettevalmistus.

Sõltuvalt ehitusgeoloogilisest uuringust, tulevase hoone mahust ja täpsest asukohast tuleb valida sobiv vundament ja sellest lähtuvalt teostada hoone aluse maapinna ettevalmistus.

### 3.10. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnoõrgud lahendatakse edasise planeerimise käigus.

### 3.11. SERVITUUTIDE SEADMISE ETTEPANEKUD

Kokkuleppe vajadus on pos 3 krundile ühise mänguväljaku kasutuskorra toimimiseks ning pos 2 krundile rajatava ühise prügimaja ning parkimisala kasutamiseks (teenindab pos 2 ja pos 3 korterelamuid). Servituudi seadmise vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Servituutide põhimõttelised ettepanekud on toodud planeeringu joonisel 4.

### 3.12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATUD 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 keskkonnaohtlikke 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. Jäätmete konteinerid on kavandatud pos 1 ja pos 2 krundile prügimajadesse (pos 2 krundi prügimaja teenindab ka pos 3 krundi korterelamut). Prügimaja võib olla rajatud nii hoonena kui ka rajatisena. Lubatud on igale krundile konteinerite varjamiseks rajada väikeehitis pindalaga kuni 20 m<sup>2</sup>. Nimetatud ehitis lahendada koos põhihoone arhitektuurse projektiga.

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 202-269 toob välja, et maanteeliiklusest (peamiselt Aruküla teelt lähtuv) ja tööstuse (AS Salvesti) poolt põhjustatud **koondmüratase** ei ületa päeval (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 päeval ajal 60 dB(A). Samuti ei ole ületatud elamualadele kehtestatud sihtväärtus, mis öisel ajal on 50 dB(A) ja päeval 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 lisa 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, mõningast pinnase muutmist ja osalist ala tõstmist ning olemasolevate kraavide ümberlahendamist. Vajalik on vältida planeeringuala naabruses asuva püsielupaiga ja seda ümbritseva ala **veerežiimi** halvendavaid tegevusi.

Eeldatavalt ei too planeeringuga kavandatav kaasa olulist negatiivset mõju **õhule**, **kliimale** ega **ruumile**. Planeeringuga kavandatav tegevuse 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.

### 3.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- On planeeritavad krundid piiratud tänava poolt aiaga ja varustatud suletavate väravatega.
- On ehitatavad Klaose ja Meruski tänav varustada tänavavalgustusega.
- On õuealad ja hoonete lähiümbrus krundisisiselt valgustatud.
- Tuleb hoonete ja piirete ehitusel kasutada kvaliteetseid materjale.

### 3.14. 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.

### 3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringulahendus on kooskõlas hea ehitustavaga ning arvestab avaliku ja kaasaatavate huvidega.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülennormatiivseid häiringuid ümbritsevas linnaruumis ja naaberkinnistutel, vajadusel viia läbi uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste häiringute vältimiseks.

Detailplaneeringu kohase teedevõrgu ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise, samuti teemaa edaspidise kasutamise kohta sõlmivad ala arendaja ja Tartu Linnavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne käesoleva

detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleva planeeringu realiseerimise eelduseks on Ujula tn pikenduse väljaehitamise osas kokkuleppe sõlmimine. Lisaks on käesoleva planeeringu rakendamise eeltingimuseks Kvissentali elamurajooni veetoru ringistamine.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Planeeritud hoone väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt samale alale varem kehtestatud planeeringuosa kehtetuks.

## 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 2.

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		
	Tartu Veevärk AS		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	Varmata AS		