

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

Tartu linn

Esimene köide – planeering



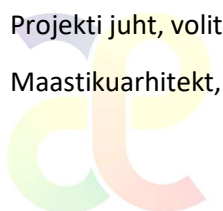
Töö nr: 1948DP3

Tartu 2020

Huvitatud isik: AS Salvest

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

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	9
2.6.1. Üldosa.....	9
2.6.2. Veevarustus	9
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	9
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	9
2.6.5. Soojavarustus	10
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7. Kujad	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9. Keskkonnatingimused.....	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus	11
2.11. Planeeringu elluviimine	11
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

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

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

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

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

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

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

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

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

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

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

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

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

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

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

Planeeringualast põhja suunas on Aruküla tee 9 krundile kehtiva detailplaneeringuga (Tartu Linnavalitsuse 21.04.2015 korraldus nr 412) lubatud absoluutkõrgusega 60.00 tootmis- ja laohoonete ehitamine. Aruküla tee 9 krundi täisehitus on planeeritud 40%. Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Aruküla tee poolsele krundipiirile, käesoleva detailplaneeringuga on kohustuslik ehitusjoon määratud samale ehitusjoonele.

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

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

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

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

Krundi Pos 1 katastriüksusest Aruküla tee 3 // 3a väljamõõtmise tulemusel jääb planeeringualaga piirnevas osas krundi Pos 1 ja katastriüksuse Aruküla tee 7 vahele kitsas maariba – nimetatud riba liidetakse Aruküla tee 7 katastriüksusega.



2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Aruküla tee 7 krundile on planeeringuala piires (ehitusõigus on esitatud ainult planeeringuala piires oleva osa kohta, see ei sisalda krundi ehitusõigust väljaspool planeeringuala) planeeritud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga elektrialajaama ehitamine, ülejäänud krundi hoonestus säilib olemasolevana. Planeeritud Pos 1 krundil saab ehitada hoone mahus, mis võimaldab tagada normikohase haljastuse ja parkimise vajaduse krundil. Hoone katusel olevad võimalikud päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

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

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

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Liikluslahendus on planeeritud vastavalt Liikluslahendus OÜ koostatud liikluslahenduse ettepanekule, töö nr 221802 (vt planeeringu lisad). Nimetatud töös on esitatud liikluslahenduse variandid nii Vahi tänava ja Aruküla tee ringristmiku rajamisega kui ka ilma ringristmikuta. Joonisel 4 on esitatud planeeritud liikluslahendus Aruküla tee 2 krundile juurdepääsust kuni Meruski tänavani arvestades ringristmiku variandiga kui enam ruumi nõudva lahendusega. Liikluslahendus OÜ töös on esitatud lahendus põhja suunas kuni Vahi tänava ja Aruküla tee ristumisele projekteeritud ringristmikuni.

Aruküla tee idaküljele on planeeritud 3 m laiune jalgratta- ja jalgtee alates planeeringualast lõuna pool asuvast jalgteest kuni Vahi tänavale projekteeritud jalgratta- ja jalgteeni (Tartu, Vahi tänava rekonstrueerimise projekt, Roadplan OÜ, töö nr 18068). Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeritud krundile on planeeritud Aluküla tee idaküljele planeeritud jalgratta- ja jalgteelt. Läbi planeeritud krundi tuleb tagada jalgratturite ja jalakäijate juurdepääs ka Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 3 // 3a krundile. Üle Aruküla tee on planeeritud kaks valgusfooridega reguleeritud jalgratta- ja jalgtee ülekäiku. Lõunapoolsele ülekäigule on vajalik olemasoleva sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee kõrguste vahe tõttu trepi ja panduse rajamine, mis tuleb projekteerida vastavalt standardi EVS 843:2016 nõuetele. Trepi rajamine on vajalik ka Aruküla tee äärde planeeritud veoki/bussi parkimiskohtade juurest planeeritud hooneni liikumiseks, vajadusel tuleb rajada ka standardi nõuetele vastav pandus. Maapinna planeeritud ligikaudsed kõrgused on esitatud põhijoonisel, kõrgusi võib projekteerimisel muuta tagades ratastooli nõuetele vastava tee lahenduse piki Aruküla teed ning ratastooliga juurdepääsu kauplusele (sh taarapunktile). Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattateede tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohtusala. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni.



Mootorsõidukite juurdepääsuks Pos 1 krundile on planeeritud kaks juurdepääsu Aruküla teelt. Lõunapoolne juurdepääs on planeeritud küllastajate parklasse juurdepääsuks ning Aruküla tee 3 // 3a krundile juurdepääsuks. Põhjapoolne juurdepääs on planeeritud Pos 1 kaubaveo ja töötajate ning Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntidele juurdepääsuks. Lõunapoolne juurdepääs säilib olemasolevas asukohas, juurdepääs on ühine Aruküla tee 3 // 3a krundiga. Veokite juurdepääsuks Aruküla tee 3 // 3a krundile on juurdepääsuteele planeeritud eraldi sõidurada. Juurdepääsu ristumine Aruküla teega on planeeritud foorreguleeritav. Põhjapoolne juurdepääs Pos 1 krundile on planeeritud ühine Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntidega. Aruküla tee 9 krundil on olemasolev juurdepääs, mida on planeeritud nihutada lõuna suunas Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntide piirile. Ristmiku juurde on planeeritud fooriga reguleeritud ülekäigurada. Mõlemale juurdepääsule on Aruküla teelt vasakpöördeks planeeritud eraldi pööderajad. Vahi tänava ringristmiku rajamise korral on pööderadade lahendus vajalik siduda ringteega. Hoonestusala idakülge on kavandatud varuväljapääsu tee, mida kasutatakse ühtlasi ka taarapunkti tühjendamisel (st tühjendamise ajal ei ole läbisõit võimalik).

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on esitatud näitlikud 24 jalgrataste parkimiskohta, täpne jalgrattakohtade arv ja asukoht määrata projekteerimisel.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“), üldplaneeringule ning ehitatava hoone spetsiifikale. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade (117 kohta, sh kolm invakohta ja kaks kohta taara maha laadijatele) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Planeeringust huvitatud isiku andmetel on planeeritud hoone puhul vajalik minimaalselt 1 külastaja parkimiskoht 15 m² hoone suletud brutopinna kohta. Parklasse võimalike ostukäruude katusealuste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külgohtusruum.

Aruküla tee äärde on planeeritud 0° all parkimistaskus kaks bussi/veoauto parkimiskohta.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

Arvestada tuleb, et minimaalselt 10% planeeritud krundist peab olema kõrghaljastatud (joonisel 4 esitatud täiskasvanud näitlike planeeritud puude võrade projektsioon vastab nimetatud nõudele). Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, pkt 8.3 p 13).

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



Piirete rajamine on lubatud krundi idapoolsel krundipiiril ning krundi põhjaosas planeeritud töötajate parkla ning kaubaautode laadimisala piiramiseks. Lubatud on kuni 2,5 m kõrgused traatvõrk ja varbaiad.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Tänavamaa alale ning planeeritud teeservituudi aladele on lubatud täiendavate tehnovõrguliinide ning tänavavalgustuse rajamine.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoone veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele INF/687 Aruküla tee De 225 PE veetorustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Lähim olemasolev hüdrant asub Aruküla tee 18 kinnistu ees, planeeritud krundist Aruküla tee vastaspoolel. Aruküla teele on planeeritud täiendava tuletõrjehüdrandi asukoht.

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaz

Planeeritud hoone reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele INF/687 juhtida Aruküla tee kanalisatsioonitorustikku De 400.

Sademevee eesvooluks on planeeritud Aruküla tee sademeveetorustik De 688 vastavalt tööle "Tartu linn, Aruküla tee, lõigus Vahi tänav kuni Aruküla tee 3/3a sademeveetorustik ja Aruküla tee 3/3a reoveekanaliseerimine", Altren Projekt OÜ töö nr: VK1939. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, parklast ära juhitava sademeveetorustikule on planeeritud reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Enam kui 10-kohalise parkla sademevee puhastamiseks on planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Planeeritud krundi läbiv sademeveetorustik tuleb säilitada ja tagada kaitsevöönd.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanaliseerimine torustikku on keelatud.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 332686. Planeeritud on uus komplektalajaam planeeringuala põhjaossa Aruküla tee 7 krundile. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud üle tee (Aruküla tee ääres) asuvast keskpinge maakaablist sisselõikena. Uue planeeritud alajaama kõrvale on ette nähtud Pos 1 liitumiseks liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on planeeritud maakaabliga. Tänavate äärde on planeeritud perspektiivsete madal- ja keskpinge maakaablite asukohad.

Aruküla teele, piki planeeritud jalgratta- ja jalgteed serva, on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht. Valgustite paiknemine lahendada projekteerimisel vastavalt kehtivatele normatiividele. Pos 1 krundi valgustus, sh parklate valgustus, lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Aruküla tee 9 krundil planeeritud krundi juurdepääsu alale jääv valgusti tuleb ümber tõsta, asukoht täpsustada projekteerimisel.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoone soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 161/19 kaugküttena. Ühenduskoht olemasoleva soojustorustikuga on Aruküla tee 9 krundil. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Pos 1 krundil on kogu krundi piires lubatud päikesepaneelide paigaldamine (nt hoone katusele, parkimiskohtade kohale). Hoone katusel olevad päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 32633303. Planeeritud on pikendada sidekanal alates sidekaevust 2827 kuni planeeritud hooneni. Paigaldada alates sidekaevust 2831 12-kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel hoonesse. Otsastada hoones ning kaevus 2831 asuvas *splitteris* kiude vastavalt soovitud toodete arvule ning 1 lisaks.

Töös "Tartu linn, Aruküla tee, lõigus Vahi tänav kuni Aruküla tee 3/3a sademeveetorustik ja Aruküla tee 3/3a reoveekanaliseerimisprojekt" (Altren Projekt OÜ, töö nr VK1939) on ette nähtud sidekaevu nr 2827 nihutamine Aruküla tee poole. Kuna projekteeritud sademeveetorustikust Aruküla tee poole on planeeritud tee ehitamine, on planeeritud võimalik sidekaevu uus asukoht olemasolevast kaevust ida suunas.

2.7. Kujad

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

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);



- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

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

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

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

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Aruküla tee 3 // 3a, Aruküla tee 7 ja Aruküla tee 9 kruntidele on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 1 krundi kasuks, mis tagab Pos 1 krundi omanikule igal ajal jalgsi, jalgrattaga ning mootorsõidukitega juurdepääsu. Aruküla tee 7 planeeritud teeservituudiga tuleb tagada samadel tingimustel juurdepääs Aruküla tee 9 krundile ning Aruküla tee 9 teeservituudiga Aruküla tee 7 krundile. Pos 1 krundile on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus, mis tagab Aruküla tee 7 ning Aruküla tee 3 // 3a krundi omanikele igal ajal jalgsi ja jalgrattaga juurdepääsu. Servituudialade paiknemine on esitatud joonisel 4.

Planeeritud Pos 1 krundi läbivale sademeveekanaliseerimise torustikule on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Aruküla tee 9 ja Aruküla tee 7 kruntidele planeeritud kaugküttetorustikule on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus kaugküttevõrgu valdaja kasuks.

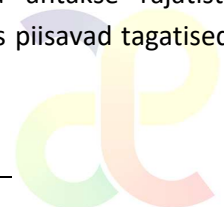
Aruküla tee 7 krundile planeeritud sademeveekanaliseerimise ja elektri liinidele ning alajaamale on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Pos 1 krundi igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud rajatised planeeringuala ulatuses.

Planeeringuga kavandatud hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui kinnistute igakordne omanik on sõlminud enne hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.



Krundi Pos 1 hoonestaja kohustuseks on:

1. planeeringuala edela ja loodenurka planeeritud foorjuhitavate ristmike väljaehitamine koos ristmikuni ulatuvate pöörderadadega alates Aruküla tee 2 juurdepääsuteest kuni Meruski tänavani Liikluslahendus OÜ töös nr 221802 ilma Vahi tänava ja Aruküla tee ringristmiku rajamiseta variandi ulatuses (planeeringu realiseerimise eelduseks olevate avalike teede ja rajatiste väljaehitamise kohustuse ala vt joonisel 2);
2. planeeritud foorrismike vahelisel alal planeeritud jalgratta- ja jalgteede väljaehitamine Aruküla tee Pos 1 poolsel küljel;
3. Aruküla tee 3//3a krundi osas planeeritud liikluslahenduse väljaehitamine;
4. Aruküla tee 7 krundi osas planeeritud liikluslahenduse väljaehitamine;
5. Aruküla tee 9 krundi sissepääsuosa ümberehitamine vastavalt planeeritud liikluslahendusele, sh valgusti ümber tõstmine;
6. planeeritud foorrismike piirkonnas planeeritud jalgratta- ja jalgteede väljaehitamine selliselt, et ülekäigurajad saavad ühendatud Aruküla tee läänepoolse jalgratta- ja jalgteega.

Juhul, kui Tartu linn soovib Aruküla tee 9 ja Vahi tn 78 piirneval alal ehitada välja vasakpöördeks Meruski tn-le ka kolmanda sõiduraja (põhijoonisel on esitatud laiem kolmerajaline variant), siis täiendava (käesoleva planeeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks mittevajaliku) tänava laiendamise tuleneva osa välja ehitamise eest tasub Tartu linn.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Pos 1 kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu kehtestamise eeldus on Pos 1 kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe sõlmimine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 13.03.2020: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun 10.10.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 17.10.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 15.10.2019: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 9 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevõrk, arendusjuht Peeter Pindma 10.10.2019: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad).

