



Hea planeeringuala naaber ja planeeringu  
koostamise kaasatu

20.06.2025 nr 9-3.2/DP-20-015

### **Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu avalik väljapanek**

Anname teada, et Tartu Linnavolikogu suunas avalikule väljapanekule Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu. Planeeringust huvitatud isik on Embach Ehitus OÜ, detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostaja Kobras OÜ.

#### **Planeeringu avalik väljapanek toimub 08.07.–12.08.2025.**

Planeeringu ja selle lisadega paberkujul on võimalik tutvuda Tartu infokeskuses raekoja esimesel korrusel, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-20-015>

Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi e-postiga (rlo@tartu.ee), tavapostiga (Ruumilooma osakond, Küüni 3, 51004 Tartu) või veebikeskkonnas:

<https://tartu.maps.arcgis.com/apps/dashboards/6650305f0d2d434899276b7f948389f1>

Kirjalikult arvamusi esitanud isikule teatab linn oma põhjendatud seisukohad 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

Palume planeeringuala naaberkruntide korteriühistute esindajatel teavitada kõikide korterite omanikke.

#### Detailplaneeringu lühikokkuvõte

Parima võimaliku keskkonda sobiva kaasaegse ruumilise terviklahenduse tagamiseks viidi planeeringu algatamise järgselt läbi kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav planeeringuvõistlus. Planeering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ning lähtudes planeeringuvõistluse tulemustest.

#### Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette kuue korterelamumaa krundi ning kahe tee- ja tänavamaa krundi moodustamine.

Ehitusõigus on määratud 22 kuni kaheksa korteriga kortermaja rajamiseks. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 414 m<sup>2</sup>, kruntidel pos 1-4 on suurim lubatud absoluutkõrgus 43.70 ja kruntidel pos 5-6 on vastav näitaja 45.60. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda planeeringuvõistluse töödest. Hooned ja rajatised tuleb projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega.

Planeeringut on võimalik realiseerida etappidena.

#### Haljastus ja vertikaalplaneerimine

Arvestades ala asumist Emajõe ülejutusohuga alal, tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt maapinda tõsta - minimaalne lubatud maapinna absoluutkõrgus on 34.4 m ning hoonete minimaalne lubatud null-tasand 34.7 m.

Hoonetevaheline ala on kavandatud puhke- ja haljasalana. Näidatud on suuremate kogukonnale mõeldud ühiskasutatavate mängu- ja puhkealade põhimõtteline asukoht. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, haljastus peab olema mitmerindeline ja liigirohke, rajada tuleb kõrghaljastusgrupid ning parklaid ääristavad põõsaribad. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%.

Hoonetusala rajamisel kujundatakse ümber ala pinnaveesüsteem. Ala keskele on kavandatud veekogu, kuhu juhitakse 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. Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb võimaldada kõrgemal paiknevate kruntide sademevee ja pinnavee juhtimine planeeritud kraavidesse ja drenaažisüsteemi. Ala põhjaosas tuleb kraavi kogunev vesi suunata planeeritud veekogusse ning lõunaosas kraavide ja torude abil Emajõe suunas. Pinnavee lammialale liikumise tagamiseks tuleb veekogud ja kraavid tee mulde alt truubitorude abil olemasolevate kraavide ja tiigiga ühendada.

#### Liikumisvõimalused

Juurdepääs alale nii jalgsi kui autoga on kavandatud 2009. aastal kehtestatud [Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga](#) planeeritud avalikult tänavamaalt Klaose tänav T17, mis tagab juurdepääsu Meruski teele ja sealt Aruküla teele. Lisaks on kavandatud jalakäijatele kõnnitee ühendus Aruküla teega.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, kui on selgunud korterite täpne arv ja krundisisene logistika. Parklad tuleb liigendada haljastusega.

#### Avalike rajatiste väljaehitamine

Planeeringu realiseerimise eeldus on Klaose tänavale ja selle pikendusele sõidutee ja sellega seotud rajatiste välja ehitamine alates Klaose ja Meruski tänava ristmikust kuni vastava ehitusetapi ala lõpuni ning kõnnitee väljaehitamine krundil Pos 9 ja väljaspool planeeringuala kuni Aruküla tee kõnniteega ühendamiseni. Tee- ja tänavamaa krundid Pos 7 ja Pos 9 võõrandatakse pärast väljaehitamist tasuta Tartu linnale.

Klaose tänav T17 kinnistule Klaose tänava pikenduse väljaehitamine on lisaks ette nähtud vastavate alade arendajate poolt ka kehtiva Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga ning koostamisel oleva Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringuga ja koostamisel oleva Aruküla tee 34 ja Hauskari tn 21 kruntide ning lähiala detailplaneeringuga. Eelnimetatud detailplaneeringute elluviimise eelduseks on määratud antud lõigus tänava väljaehitamine vastava ala arendaja poolt. Klaose tänav T17 kinnistu on Fausto Capital OÜ omandis. Käesoleva planeeringu realiseerimise eelduseks on Klaose tänava T17 kinnistu võõrandamine Tartu linnale.

#### Planeeringu elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud

Planeeringuala asub Emajõe lammialal, mille liigniiske keskkond on seotud Kesk-Devoni põhjavee juurdevooluga Emajõe ürgoru nõlval ja Emajõe üleujutuste esinemisega. Kavandatava tegevuse puhul on tähtsaimaks looduskeskkonnale avalduvaks mõjuks veerežiimile avalduv mõju, mis võib omakorda mõjutada läheduses asuvate kaitsealuste taimeliikide leiukohtade ja Aruküla käpaliste püsielupaiga kvaliteeti. Veerežiimile avalduva mõju vältimiseks tuleb tagada vee liikumine Emajõe suunas.

Detailplaneeringuga kaasnevat mõju on täpsemalt käsitletud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes. Vastavalt KSH aruandele tuleb arvestada ala veerežiimi ümberkujundamise kohta väljatoodud aspektidega ja rakendada meetmeid, mille abil on võimalik vältida keskkonnamõju. Samuti juhib KSH aruanne tähelepanu asjaolule, et planeeringualal olev tiik

(planeeringuala keskne kirde-edelasuunaline magistraalkraav) on kahepaiksete elupaik ning planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb lähtuda kahepaiksete isendi kaitsest. Detailplaneeringus on KSH aruandes tooduga arvestatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Liis Randmets

736 1253 [Liis.Randmets@tartu.ee](mailto:Liis.Randmets@tartu.ee)