



Hea planeeringuala naaber

13.01.2025 nr 9-3.2/DP-20-015

**Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande
kohta arvamuse avaldamise võimalus**

Anname võimaluse avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist Aruküla tee 30 krundi osa detailplaneeringu (DP) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande (KSH) kohta arvamusi 30 päeva jooksul.

Arvamuse avaldamiseks palume koostatud DP ja KSH-ga tutvuda Tartu linna veebilehel: <http://www.tartu.ee> (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Planeeringute avalikustamine). Otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-20-015>

Arvamusi on võimalik esitada tavapostiga (Ruumiloomes osakond, Küüni 3, 51004 Tartu), e-postiga (rlo@tartu.ee), või veebikeskkonnas: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#planeeringute-avalikustamine>

Küsimuste korral palume pöörduda: planeeringu koostaja Kobras OÜ, tel 730 0310, 5349 3611, e-post: kreete@kobras.ee või planeeringu korraldaja poole kirja all olevatel kontaktidel.

Detailplaneeringu kokkuvõte

Planeering on koostatud Kobras OÜ poolt, vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja aastal 2022 läbiviidud planeeringuvõistluse tulemustele.

Kruntide moodustamine ja ehitusõigus

Planeeritud on moodustada 6 korterelamumaa krunti ning 3 tee- ja tänavamaa krunti. Kokku on planeeritud 22 kuni 8 korteriga kortermaja. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 421 m², absoluutkõrgus 43.70 (krundidel Pos 1-4) ja 45.60 m (Pos 5-6). Vastavalt üldplaneeringule on lubatud kuni kahekorruselised hooned.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda arhitektuurikonkursi töödest. Hooned ja rajatised projekteeritakse terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega.

Liikumisvõimalused

Juurdepääs on kavandatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga planeeritud avalikult tänavamaalt Klaase tänav T17, mis tagab juurdepääsu Meruski teele ja sealt Aruküla teele. Juurdepääs hoonetele on kavandatud mööda kvartalisisesed tänavaid. Hoonetevahelisele alale on planeeritud kõnniteed, mis on ühendatud nii uue tänavaga kui ka Aruküla teega.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. 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.

Vertikaalplaneerimine ja haljastus

Arvestades ala asumist Emajõe ülejutusohuga alal, tuleb ehitamiseks maapinda tõsta keskmiselt ca 2 m - minimaalne lubatud maapinna absoluutkõrgus on 34.4 ning hoonete minimaalne lubatud null-tasand 34.7 m. Sellest tulenevalt ei ole võimalik suurt osa olemasolevast haljastusest säilitada. Planeeringuala idaservas, kus maapind on loomuliku tõusuga ja puudub maapinna tõstmise vajadus, tuleb kaaluda võimalusi haljastuse säilitamiseks.

Kraavide veetase sõltub põhjaveetasemest ja Emajõe veetasemest. Ka ala ümberkujundamisel kujuneb veetase analoogselt, maapind jääb tõstmise järel vähemalt ca 1 m võrra kõrgemale veepinnast ning madalama veetaseme korral on kõrguste vahe veelgi suurem.

Elamuala 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 realiseerumisel tuleb võimaldada kõrgemal paiknevate kinnistute sademevee ja pinnavee juhtimine planeeritud kraavide ja drenaažisüsteemi. Planeeringuala põhjaosas tuleb kraavi kogunev vesi suunata planeeritud veekogusse ning lõunaosas tuleb vesi kraavide ja torude abil juhtida Emajõe suunas. Pinnavee lammialale liikumise tagamiseks tuleb tiigid/ kraavid planeeritud tee mulde alt truubitorude abil olemasolevate kraavide ja tiigiga ühendada.

Sademevett ei tohi suunata naaberkruntidele. Projekteerimisel tuleb teha kontrollarvutused tagamaks toimiva sajuveesüsteemi rajamine.

Hoonetevaheline ala on kavandatud puhke- ja haljasalana. Planeeringus on näidatud suuremate kogukonnale mõeldud ühiskasutatavate mängu- ja puhkealade põhimõtteline paiknemine.

Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, haljastus peab olema mitmerindeline ja liigirohke, projekteerida tuleb kõrghaljastusgrupid ning parklaid ääristavad põõsaribad. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%.

Keskkonnatingimused

Ehitustegevusega ei tohi kahjustada alaga piirneva püsielupaiga sihtkaitsevööndi tingimusi ega seal kasvavate kaitsealuste taimede elukeskkonda, vajalik on vältida veerežiimi halvendavaid tegevusi. Ka planeeritud teelõigu puhul tuleb võimaldada 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.

Ehitustöödega ei avata Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakivikihte, seega ei mõjutata ala põhjaveerežiimi ja põhjavee liikumine liivakivikihtides toimub detailplaneeringu elluviimisel endisel kujul.

Olemasolevate tiikide/kraavide ümberkujundamisel tuleb lähtuda kahepaiksete isendite kaitsest. Planeeringuala keskset tiiki (kraavi) tohib täita pinnasega augusti teisest poolest kuni septembri lõpuni.

Võimalusel tuleb planeeritud lõunapoolsele tiigile projekteerida lauge nõlvaga ja madalaveeline osa, mis sobib kahepaiksetele. Tagamaks kahepaiksete ohutu liikumine planeeritud tänavast ühele ja teisele poole jäävate alade vahel, tuleb tiik ja selle väljavoolu lähisteel jäävale teelõigule nn konnatunnelid ette näha. Planeeritud tiikide projekteerimisel tuleb teha koostööd kahepaiksete eksperdiga. Lisaks tuleb Aruküla tee 30 a ja Aruküla tee 8 kinnistute vahele jäävas tiigis parandada kahepaiksete elutingimusi koostöös kahepaiksete eksperdiga – eelkõige avada tiik päikesele: eemaldada tiigist ja selle vahetult kaldalt puud ja võsa.

Planeeringu elluviimise tegevuskava ja avalike rajatiste väljaehitamine

I etapis rajatakse pos 1 ja 2 krundid koos tehnovõrkudega, pos 8 sõidutee koos tehnovõrkudega, planeeritud hoonestuse poolse kõnnitee ja haljastusega, ajutine reoveepumpla pos 8 lõunaserva ning reoveetorustiku ühendus Aruküla tee 8 kinnistuga.

II etapis realiseeritakse pos 3 ja 4 krundid koos tehnovõrkudega.

III etapis realiseeritakse pos 5, 6, 7 ja 9 koos tehnovõrkudega, likvideeritakse Aruküla tee 20 reoveepumpla koos sellest lähtuva survetorustikuga ning ühendatakse pumplasse suubuv isevooline reoveetorustik planeeritud iseoolse torustikuga. Samuti ringistatakse Kvissentali elamurajooni veetorustiku Ujula tänava veetorustikuga ning ehitatakse välja De 160 veetorustik pos 7 kuni Ujula tänavani.

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

Planeeringuga on kavandatud järgmised avalikud rajatised, mille väljaehitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks:

1. Klaose tänava pikendus alates Klaose ja Meruski tänava ristmikust kuni vastava ehitusetapi ala lõpuni (näidatud planeeringu põhijoonisel).
2. Jalgtee, mis ühendab planeeritud tänava Aruküla teega (Pos 9).
3. Kvissentali elamurajooni veetoru ringistamine (veevarustuskindluse tagamiseks) ning reovee eesvoolu (isevooline- ja survetorustik koos pumplaga) väljaehitamine. Koostöös AS-ga Tartu Veevärk on väljatöötatud lahenduse etapiline realiseerimine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee