



OÜ Parem Paik

Kooli 22-4, 50409 Tartu

Tel: 51 59848

e-post: [parempaik@hotmail.ee](mailto:parempaik@hotmail.ee)

[www.parempaik.ee](http://www.parempaik.ee)

# Ihaste tee 7 krundi ja lähiala detailplaneering

**Tellija: Tartu Linnavalitsus**

**Tartu 2008**

**SISUKORD****SELETUSKIRI**

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	4
5.2	Krundi ehitusõigus	5
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Ehitistevahelised kujad	7
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	7
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
5.10	Servituutide vajaduse määramine	9
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	9
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	10
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	11

**JOONISED JA KAARDID**

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	1 : 15 000
Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:5000
Joonis 3- Planeeringulahenduse mahuline illustratsioon	
Joonis 4 – Ihaste tee ristlõige	M 1:100
Kaart 1 - Olemasolev olukord	M 1:1000
Kaart 2 - Põhikaart	M 1:1000
Kaart 3 - Tehnovõrgud	M 1:1000
Kaart 4 - Maakasutus ja kitsendused	M 1:1000

**1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse kultuuriosakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2008. a otsusega nr 399.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine Anne Noortekeskuse püstitamiseks ning A. Le Coq Sport spordimaja laiendamiseks.

**2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.**

1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
2. Tartu Linnavolikogu 7. veebruari 2002.a otsusega nr 501 kehtestatud Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneering
3. AS K&H töö nr 06TE42 "Ihaste kergliiklustee ehitus"
4. Tartu Linnavalitsuse 30. septembri 2008.a korraldus nr 1048 "Turu silda Ihaste teega (Ihaste tee – Luha tn ristmikul) ühendava jalg-ja jalgrattatee, kanalit ümbritseva jooksuraja, Emajõe äärde slipi, slipile juurdepääsutee ning parkla rajamiseks projekteerimistingimuste määramine.
5. OÜ Rakendusgeoloogia poolt 2008.a oktoobris koostatud Ihaste tee 7 detailplaneeringuala ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, töö nr 08-062;
6. Tartu Linnavalitsuse 09. detsember 2008a. korraldus nr 1321 "Ihaste tee 7 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine."
7. AS Kobras töö nr L68/030 "Tartu Anne kanali laiendamise eksperthinnang."

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ WEW maamöödubüroo poolt 2008. a augustis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 ,

töö nr. GEO- 154-08.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Annelinna linnaosas. Ihaste tee 7 krundil asub A. Le Coq Sport spordimaja ja Pikk 65 krunt on hoonestamata. Krundid on tasase pinnareljeefiga. Kavandatava Anne Noortekeskuse maa-alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust. A.Le Coq Sport spordihoone ümbruses kasvab noor kõrghaljastus.

Ihaste tee 7 krundi suurus on 30 459m<sup>2</sup> ja sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa. Pikk 65 krundi pindala on 753 878 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 75% üldmaa, 5% transpordimaa ja 20% veekogude maa. Planeeringualal asub veel Ihaste tee 9 tootmishoonete maa, millel on alajaam.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 1*.

### 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Anne kanali ja Ihaste tee vahelisel maa-alal. Planeeritava ala läheduses asuvateks hooneteks on 8-korruselised Luha tänava korterelamud, 2-korruseline ehitismaterjalide kauplus Ehituse ABC ja 2-korruseline kogudusehoone. Planeeringualast läänes asub Anne kanal. Linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks muu ühiskondlike hoonete maa ja üldkasutatavate haljasalade maa. Planeeringuala piirneb kahesuunalise Ihaste teega ja ühesuunalise Eedeni põik tänavatega. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

A.Le Coq Sport spordimaja laiendamine ei tingi olemasolevate krundipiiride ega sihtotstarbe muutmist. Anne Noortekeskuse hoone püstitamiseks nähakse detailplaneeringuga ette Pikk 65 krundist uue ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega

krundi moodustamine. Moodustatava krundi pindala ja otstarve on graafiliselt kujundatud *kaardil 4*.

## 5.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (*kaart 2*.)

Planeeritav A.Le Coq spordihoone juurdeehitus ja püstitatav Anne Noortekeskuse hoone harmoneerub olemasoleva spordihoone kõrgusega.

## 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Uushoonestusalade määramisel on arvestatud Anne kanali ehituskeeluvööndiga (s.h Anne kanali kahe pikendamise variandi puhul) ning ehitusjoone määramisel on lähtutud A. Le Coq spordihoone paiknemisest Anne kanali ääres.

Enne detailplaneeringu koostamist on OÜ Rakendusgeoloogia poolt 2008.a oktoobris tesotatud Ihaste tee 7 detailplaneeringuala ehitusgeoloogilised uuringud (nr 08-062).

Spordihoone laienduse planeerimisel on arvestatud, et hoonet laiendades oleks võimalik kasutada olemasoleva spordihoone administratsiooniruume mõlema hoone osa jaoks.

Uushoonestusalad on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

## 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs Ihaste tee 7 spordihoonele krundile säilib Ihaste teelt ning Eedeni põik tänavatelt. Kavandatava noortekeskuse krundile planeeritakse kuni kolm juurdepääsu Ihaste teelt. Planeeringus on arvestatud AS K&H poolt 2006.a koostatud

Ihaste kergliiklustee projektiga, millest tulenevalt hakkab Ihaste tee ääres kulgema kergliiklustee.

Lisaks on Tartu Linnavalitsuse 30. septembri 2008.a korraldusega nr 1048 määratud projekteerimistingimused Turu silda Ihaste teega ühendava jalg-ja jalgrattatee projekteerimiseks, mille alusel on planeeringuga ette nähtud spordihoone ja noortekeskuse hoonete vahele Turu silda ja Ihaste teed ühendava jalg-ja jalgrattatee asukoht. Tee laius ja täpne asukoht selgub eelnimetatud projekteerimistingimuste alusel koostatavas projektis.

Noortekeskuse krundi piiride määramisel on arvestatud võimalusega, et tulevikus võib osutada vajalikuks rajada noortekeskuse ja Anne kanali vahele Eedeni põik tänava pikendus, mis suunduks kuni kraavini ja sealt edasi Ihaste teele.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus A.Le Coq spordihoonel 1 parkimiskoht 40m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta s.t. **220 parkimiskohta** ja noortekeskusel 1 parkimiskoht 150m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta s.t minimaalselt **56 parkimiskohta**. A.Le Coq spordihoonel on olemasolevaid parkimiskohti 217 sõiduautodele ja 8 bussidele (kokku 225), mis katab normikohase parkimisvajaduse ka juurdeehituse ehitamisel. Planeeringus on ette nähtud Noortekeskuse hoonestusalal hoonest vabaks jääval maa-alal täiendava parkimise lahendamine. Parklakohtade kuju ja paiknemine ning kohtade liigitamine kõrghaljastusega lahendatakse ehiise projekteerimise käigus, kui selgub kavandatava ehitise kuju ja sissepääsude asukoht.

Noortekeskuse krundi parkimisala ei ole ette nähtud piirata statsionaarsete piirdeaedadega ning krundid on ühendatud omavahelise jalakäigurajaga. Nimetatu annab võimaluse hoonetes toimuvate suuremate ürituste korral kasutada kombineeritud parkimist mõlemal krundil.

Parkimine on kruntide siseselt ette nähtud kõva katttega alal. Parkla on ette nähtud liigendada iga 10 parkimiskoha järgi kõrghaljastusega, mille kõrgus istutamise hetkel on vähemalt 3m, istutusala parameetrid on vähemalt 2x2 m.

Liikluskorralduslikke suuremaid muudatusi Ihaste tee ja Eedeni põik tänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahe-suunaline liiklus Ihaste teel ning osaliselt ühe- ja osaliselt kahe-suunaline liiklus Eedeni põik tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimislahendus on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

### 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb ette planeeringualal asuvate noorte puude säilitamise. Noortekeskuse krundi pind tuleb tasandada ja täita.

Hoonete projekteerimisel on vajalik koostada haljastusprojektid, millega määratakse (tulenevalt hoonete paigutusest hoonestuala sees) täpsemalt kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine.

Kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast peab moodustama vähemalt 15%.

Noortekeskuse krundil asuvat vabaõhurajatiste maa-ala on turvalisuse eesmärgil ette nähtud piirata võrkpiirdeaiaga. Kruntide piiridele piirdeaeda planeeringuga ei kavandata. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhikaardil (*kaart 2*).

### 5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud hoonete puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-1.

### 5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

A.Le Coq spordihoonel on olemas kõik vajalikud võrguühendused. Noortekeskuse hoone krundil puuduvad hoone püstitamiseks kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused.

Vastavalt võrguettevõtjate tingimustele on spordihoone laienduseks vajalikud võrguühendused krundil olemas. Noortekeskuse hoonele on planeeringuga ette nähtud uute kütte-, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustike ning elektri- ja sidekaablite ühendused, mis on näidatud tehnovõrkude kaardil (*kaart 3*). Krundil

kogunev sademevesi suunatakse vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimusele Luha tänavalt Anne kanalisse suunduvasse sademeveetorustikku. Parklast kogunev sademevesi tuleb enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada õlipüüdurites. Hoonete, parklate ja sissesõiduteede valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoonete arhitektuurist.

### 5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite asukoht selgub hoonete projekteerimisel ja määratakse tulenevalt hoonete arhitektuursest lahendusest. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist. Tartu Linnavalitsuse 9. detsembri 2008.a korraldusega nr 1321 on Ihaste tee 7 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju hinamine otsustatud algatamata jätta, kuna planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta eeldatavasti olulise keskkonnamõju teket.

Keskkonnamõju hindamata jätmise aluseks on Tartumaa Keskkonnateenistuse tingimused, millega tuleb planeerimisel arvestada:

- 1) planeeringualal ei esine kaitsealuseid liike. Planeeringualast idas, lõunas ning läänes esineb II ja III kategooria kaitsealuseid taime- ja loomaliike;
- 2) arvestada tuleb nahkhiirte kaitse küsimustega (valgustus jms);
- 3) tähelepanu tuleb pöörata sademevee ärajuhtimisele, et vältida kaitsealuste konnaliikide ohustamist.

Keskkonnanõuete täitmiseks on planeeringuga ette nähtud kruntide kõvakattega aladelt sademevete ära juhtimine sademeveetorustikku, vältimaks kaitsealuste konnaliikide ohustamist. Hoonete projekteerimiselt tuleb konsulteerida linnustikku



tundva eksperdiga, leidmaks linnu- ja loomaliikide säilimise seisukohalt parim lahendus valgustuse jms projekteerimisel.

### 5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

Hoonete projekteerimise eelselt tuleb tellida eskiislahendus kolmelt mainekalt erinevalt arhitektilt. Eskiisi tingimused ja eskiisi koostajad kooskõlastada arhitektuuriteenistusega. Noortekeskuse hoone ehitusprojekti koostamisel näha ette võimalus etapiviisiliseks ehituseks. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisstaadiumis. Ehitiste ventilatsiooniseadmed peavad paiknema kavandatavate hoonete mahus.

### 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- vabaõhurajatistele sissepääsu piiramine;

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

### 5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal asub Anne kanali ehituskeeluvöönd laiusega 50m, kõrgepingeliini

kaitsevöönd laiusega 50m .

Planeeringuala lõunapiiril paikneb kuivenduskraav, mille veekaitsevöönd on 10m.

Eelnimetatud kitsenduste tõttu ei ole ehituskeeluvööndi, kaitsevööndi ega veekaitsevööndisse planeeringuga kavandatud hooneid.

Nimetatud kitsenduste ulatus on näitatud planeeringu põhikaardil (kaart 2).

### **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks noortekeskuse püstitamise ja sprodihoonelaiendamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ega ka kasutamise käigus.

**6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:**

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästkeskus	.....			
Tartu Veevärk	.....			
Tartu Keskkatlamaja	.....			
Tartumaa Keskkonnateenistus	.....			
Eesti Energia	.....			
Elion Ettevõtete AS	.....			

