

**Töö nr: 26/15**

**Asukoht: Tartu linn, Ihaste tee 12a, Ihaste tee 16b**

---

## **Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

OÜ Paju Arendus

Tartu 2018

---

## Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS	5
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine	6
5.2. Kruntide ehitusõigus	6
5.3. Kruntide hoonestusalade piiritlemine	7
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.6. Ehitistevahelised kujad	10
5.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
5.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine	14
5.10. Servituutide vajaduse määramine	14
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
5.13. Planeeringu rakendamise võimalused	16
6. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	17

## JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2-Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:1000

Joonis 4-Põhijoonis, M 1:1000

Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:1000

Joonis 8- Planeeringu mahuline illustratsioon

## **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Paju Arendus. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 21.08.2018. a korraldus nr 850 "Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine on algatud eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kruntidele elamute ehitamiseks.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Arvestamisele kuuluvad dokumendid on:

- Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel " (OÜ Alkranel 2018)

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Geodeesia poolt 2018.a detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr TG002 (kõrgussüsteem EH 2000) .

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala suurusega 6,3 ha asub Ihaste linnaosas. Ihaste tee 12a krundi suurus on 34225m<sup>2</sup> ja sihtotstarve sihtotstarbeta maa. Ihaste tee 16b krundi suurus on 21282m<sup>2</sup> ja sihtotstarve elamumaa. Seoses juurdepääsuteede planeerimisega on planeeringualasse kaastatud osaliselt Ihaste tee 16a Tartu linnale kuuluv üldkasutatav maa ning Ihaste tee T15 transpordimaa, millel asub Ihaste tee tänav.

Planeeringuala reljeef on planeeringuala ulatuses suhteliselt tasane varieerudes paari meetri ulatuses. Planeeringuala kõrgeim punkt asub Tartu linna idapoolse ringtee läheduses, kus maapinna abs kõrgus on 35.5 m ja madalaim punkt on planeeringuala lõunaosas kraavi juures, kus abs kõrgus on 33.35m.

Krundid on hoonestamata ja osaliselt kaetud läbipääsmatu lehtpuu võsaga. Maa-alale on veetud täitepinnast ja ehitusjäätmel.

**Planeeringuala aerofoto**



Allikas: <http://www.maaamet.ee/fotoladu/>

Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntidele ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad kruntidel ja nende vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest ning maa-alal asuva kaitsealuse taime levikualast. Kitsendusi vaata tabelist nr 1 ning jooniselt 3.

**Planeeringuala kruntide kitsendused**

**Tabel 1**

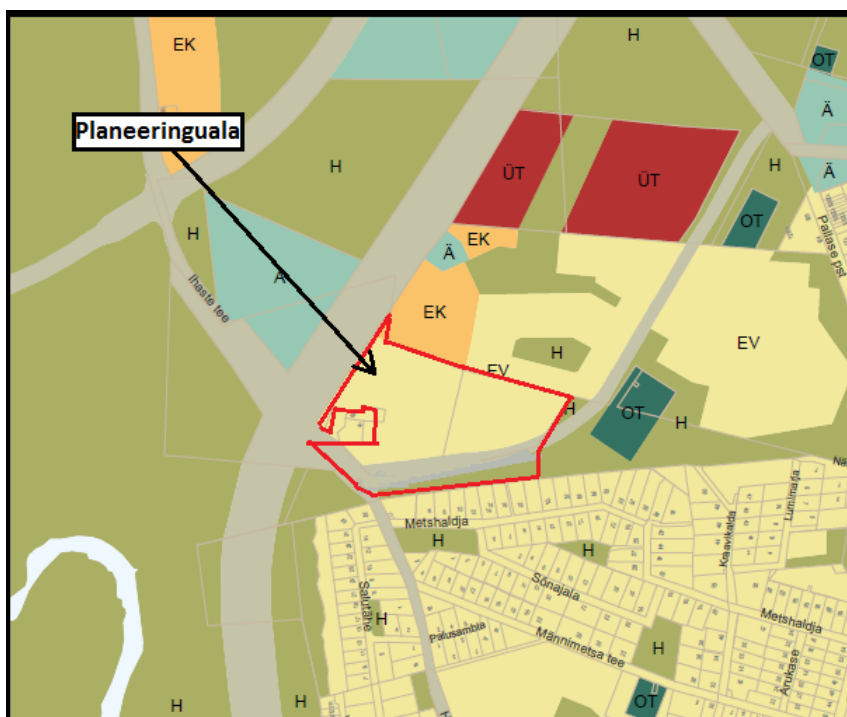
Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Ihaste tee 12a	Maa-alune vee- ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm läbimõõduga	2m mõlemale poole torustiku telgjoont Kitsenduse ulatus ca 1 m <sup>2</sup>
	Elektriõhuliin 110kV (kõrgepingeliin)	25m mõlemale poole liini telge Kitsenduse ulatus ca 2669,2 m <sup>2</sup>
	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)	Kitsenduse ulatus 1387 m <sup>2</sup> + 6 m <sup>2</sup>
Ihaste tee 16b	III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised Thalictrum lucidum (ahtalehine ängelhein)	Kitsenduse ulatus 1029 m <sup>2</sup> + 7 m <sup>2</sup>
	Elektriõhuliin 110kV (kõrgepingeliin)	25m mõlemale poole liini telge Kitsenduse ulatus ca 1266m <sup>2</sup>
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole maakaablit Kitsenduse ulatus 53,1 m <sup>2</sup>

Planeeringualale on ligipääs Ihaste teelt. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

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

Planeeringuala on linna üldplaneeringus määratud väikeelamu maa-alaks. Täpsemad ehitustingimused on määratud Annelinna asumi KA2 järgi. Planeeringualale ridaelamute ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeringuala lõunaserva on üldplaneeringuga kavandatud linnaosa läbiva jaotusmagistraali rajamine.

**Väljavõte üldplaneeringust**



Planeeringualale on kavandatud rajada kahe korruseliste ridaelamute grupp.

Annelinna ja Ihaste piirkonnas on olemas mõned realiseerimata korter- ja üksikelamute ehitusõigustega krundid. Samas puuduvad linna territooriumil lähipiirkonnas realiseerimata ehitusõigusega ridaelamute krundid. Planeeringuala hoonestamine ridaelamutega loob võimaluse ridaelamutes elamiseks Tartu linnas.

Planeeringualast lõuna suunas, teiselpool kavandatavat jaotusmagistraaltänavat ning kõrgepinge liinikoridori asub Vana Ihaste endiste suvilate, nüüdne üksikelamute piirkond. Vana Ihaste hoonestus on ühe ja kahe korruselise ning väga erineva

arhitektuuriga. Esilagsed lamekatustega suvilad on osaliselt asendatud viil-ja kelpkatustega.

Planeeringualast põhja suunas asuvale Ihaste tee 18 krundile näeb üldplaneering ette korterelamute rajamise võimaluse. Seega on planeeringuga kavandatud hoonestus kahe korruselisena ning lamekatustega hoonetega sobivaks üleminekuks üksikelamute piirkonna ja korterelamu piirkonna vahel.

Lähim bussipeatus Männimetsa asub Ihaste teel planeeringualast ca 100m kaugusel. Teine bussipeatus on Tartu linna idapoolse ringtee sillal, otse planeeringuala juures.

Lähimad toidukauplused asuvad planeeringualast ca 2 km kaugusel Annelinnas. Ihaste piirkonna kohalik toidukauplus Konsum asub planeeringualast ca 1,7km kaugusel.

Planeeringuala ühendus lähitänavatega on hea, Ihaste tee on asfalteeritud ning kergliiklusteega.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## **5 Planeerimise lahendus**

### **5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide jagamist.

Planeeringuga moodustatakse:

- 12 ridaelamute ehitamiseks kavandatud elamumaa krunti;
- 3 transpordimaa krunti tänavate ja kergliiklusteede rajamiseks.

Arvestades Ihaste tee 12a krundi põhja-ja edelaosas asuvat ebaotstarbekat krundi piiri annab planeering võimaluse tulevikus vajaduse tekkimisel ja naabrite vahelisel kokkuleppel Pos 13 krundi piiri muutmiseks naaberkinnistuga ca 675m<sup>2</sup> ulatuses ja Pos 3 krundi piiri muutmiseks ca 518m<sup>2</sup> ulatuses Ihaste tee T15 katastriüksusega.

### **5.2 Kruntide ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;

4)hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Pos 1-12 kruntidele määratakse ehitusõigus ridaelamute püstitamiseks. Pos 1 ja 2 kruntidele on lubatud igale krundile kahe ridaelamu püstitamine, pos 3-12 kruntidele igale krundile ühe ridaelamu püstitamine.

Ridaelamud on kavandatud kahe korruselisena.

Hoonete lubatud kasutamisetstarve on- *kood 11221- ridaelamu.*

Igasse ridaelamusse on kavandatud *kuni 7 boksi* rajamine.

Pos 13,14,15 teede ja tänavate maaalale ei ole hoonete ehitamist kavandatud.

Pos 15 jaotusmagistraaltänav maale on kavandatud piirkonna alajaama püstitamine (ehitis alla 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga).

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine**

Uushoonestusalade määramisel on arvestatud, et kavandatavad hooned asuksid otsaseintega liiklusringluse põhjustava Tartu idapoolse ringtee suunas ning ridaelamute tagaaiad avaneksid päikeseringi arvestavalt lõuna-edela suunas. Hoonete omavaheliste kauguste määramisel on lähtutud tuleohutuse tagamiseks vajalikust kujast- 8m.

Planeeringu joonisele kantud hoonestusalad on suuremad kui planeeritud ridaelamute suurim lubatud ehitisealune pind. See annab võimaluse valida projekteerimise käigus huvitavamad arhitektuurset lahendust ja hoonete paigutust. Uushoonestusalad on seotud mõõtketiga kruntide piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

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

Tartu linna üldplaneeringus on kavandatud jaotusmagistraaltänav rajamine planeeringuala lõunaserva. Käesoleva planeeringuga antakse lahendus jaotusmagistraaltänav rajamiseks läbi planeeringuala ning Ihaste tee ja jaotusmagistraaltänav ristmiku rajamiseks uude asukohta.

Jaotusmagistraaltänav on kavandatud planeeringualalt edasisuunduvana naaberkiinnistule ning planeeringuala kruntidele juurdepääsud lahendatakse jaotusmagistraaltänav vastavalt lõigult.

Planeeringualalt on Tartu linna idapoolse ringtee sillal asuva bussipeatuseni kavandatud

kergliiklejatele jalgteel, mis kulgeb positsioonil 13.

Elamukruntide parkimine on ette nähtud krundi siseselt - maapealsena avaparklas. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega. Parklate projekteerimisel tuleb parklad liigendada kõrghaljastusega ning hoonete ja parklate vahele kavandada kaherealised põõsad vms haljastus.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väikeelamute ala parkimismäärateli alusel nähes ette igale ridaelamu boksile 2 parkimiskohta.

Projekti mahus tuleb esitada täpne parkimiskohtade arvutus vastavalt kavandatud bokside arvule.

Jalgratate hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Krundi siseste parkimiskohtade ja jalgteede asukoht ning kõik tänava elemendid määratakse täpsemalt projekteerimisel.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeritud elamukruntidele ja eeldatav parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## **5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel " (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus 34,3m abs.

Seoses üleujutusriski vähendamisega ning vajadusega lahendada planeeringuala kanalisatsioon isevoolsena, on planeeringuala maapinna reljeefi muutmine kavandatud nendel aladel, kus maapinna kõrgus on alla 35,0m ja maapinda tõstetakse kuni kõrguseni 35,0m. Nimetatud alad asuvad peamiselt Ihaste tee 16b kinnistul.

Ihaste tee 16b kinnistu idaservas kulgev kraav on kavandatud ümber juhtida. Kraavi ja jaotusmagistraaltäna alla on kavandatud trupp.



Tartu linna üldplaneeringu järgi on väikeelamu maa-alal soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Planeeringualal olemasolev haljastus on ülekasvanud võsa ja lehtpuudest koosnev läbimatu tihnik. Seega kavandatakse planeeringualale enamasti uus hajastus, võimalusel säilitatakse ehitusele mitte ette jäävad üksikud suuremad lehtpuud. Tänavate äärde rajatakse uued puude alleed.

Tartu linna idapoolse ringtee äärde on planeeritud igihalja kõrghaljastuse rajamine vähendamaks silla liikluse visuaalset mõju elamutele. Elamukruntidele on ette nähtud rajada mänguväljakud. Elamukruntide haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala krundil.

Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda kruntide ja hoonete paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eesadade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke.

Vähemalt 10% krundi haljastusest tuleb kõrghaljastada.

Arvestades, et käesoleval ajal piirab planeeringuala kasutust (peamiselt jaotusmagistraaltänavaga ja Vana Ihaste vahelise haljastuse rajamist) kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd on lisahaljastuse rajamine kõrgepingeliini kaitsevööndisse võimalik pärast õhuliini demonteerimist ja kaitsevööndi vähenemist.

Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt kogunev lumi on ette nähtud ära vedada või ladustada krundil. Lume ladustamine tänavatele on keelatud.

Planeeritavate hoonete ja parklate valgustamine lahendatakse projekteerimisel. Planeeringuala tänavad on kavandatud tänavavalgustusega. Tänavavalgustuse (sh valgustuspostide) täpne paiknemine ja lahendus antakse tänavate projektiga.

Elamukruntide piiramine piirdeaedadega on lubatud, piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,6m ja nende kujundus lahendatakse ühtsetena arhitektuurinõuete määramisel. Piirded on soovitatav kombineerida haljastusega.

Elamukrundid tuleb pärast ehitustegevuse lõppu heakorrastada ning haljastada.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

## **5.6 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad on üksteisest kavandatud kaugemale kui 8m.

Planeeritud hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3.

Planeeringuala läheduses ca 70m kaugusel asub hüdrant nr 1006 (Hipodroomi ja Metshaldja tn nurga juures). Lisaks on planeeringuala tuletõrje kustutusveega varustamiseks kavandatud 3 uut hüdranti.

## **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Planeeringualal puuduvad välja ehitatud ühendused tehnovõrkudega.

Idaringtee rajamise ajal paigaldati Idaringtee alla Ihaste tee 12a krundile suunduvana perspektiivne veetoru. Käesoleva planeeringu raames nimetatud veetoru veevarustusega ei ühendata, torustik säilib perspektiivsete arenduste tarvis.

Seoses maa-ala hoonestamisega luuakse planeeritud uutele elamukruntidele tehnovõrkudega ühendused.

## **VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/1133 tuleb planeeringuala kruntide veevarustus kavandada Hipodroomi tn De 110 veetorustikust. Veetorustik tuleb rajada piki Hipodroomi tänavat ja Ihaste teed kuni planeeringuala kruntideni.

Iga elamukrundi hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

## **KANALISATSIOON**

Rajatavate elamukruntide reovee eesvooluks planeeritakse kanalisatsioonikollektor DN 1000, mis asub Ihaste tee 18 krundi nurga ja idapoolse ringtee juures (reoveekollektori

ristumise kohas). Planeeringuala tänavatele rajatakse iseoolne kanalisatsioonitorustik ning tänavatorustikust hooneteni rajatakse ühendustorustikud.

## **SADEMEVEESI**

Planeeringuala sademevesi tuleb juhtida Emajõkke suubuvasse kraavisüsteemi.

Sademevee äravoolusüsteemi planeerimisel kasutada:

- 1) Uurimistööd „Vana-Ihaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeem“, Eesti Veeprojekt OÜ töö nr. 37-04 ning
- 2) Tartu linna Idapoolse Ringtee Turu - Lammi tänavate vahelise lõigu tehnilist projekti ja projekti raames rajatud teede ja tehnovõrkude teostusjooniseid ning tegelikku ehitusjärgset situatsiooni.

Planeeringuala tänavatele on kavandatud sademeveetorustikud kuni sademevee kogumise tiikideni. Tiikidest on kvandatud sademevesi juhtida ülevooluga eesvooluks olevate kraavideni.

Planeeritav sademeveesüsteem tuleb projekteerimisel dimensioneerida ja modelleerida. Projekteerimisel kavandada meetmed ärajuhitava sademevee vooluhulga aeglustamiseks ja viibeaja pikendamiseks tekkekohas (antud juhul ülevooluga tiigid). Kõigile planeeritavatele rajatistele tuleb tagada hooldusvõimalus.

Sademevee juhtimise rajatiste (tiikide, torustike, kraavide) tehniline lahendus määratakse täpsemalt projekteerimise käigus eraldi projektidega.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse I klassi õli-ja liivapüüdurid. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud.

## **ELEKTRIVARUSTUS**

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 225635 tuleb planeeringualale paigaldada uus komplektalajaam. Alajaama teenindamiseks tuuakse uus maakaabel alates Hipodroomi-Soo alajaamade vahelise kaabli sisselõikest. Elamukruntide piiridele on planeeritud 0,4kV liitumiskilbid. Kilpidest hooneteni viiakse maakaablid.

## **KÜTE**

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada gaasikütte baasil. Vastavalt OÜ Ihaste Gaas tehnilistele tingimustele nr 14-164 on planeeritavate hoonete gaasiküttega varustamiseks võimalik luua gaasiühendus A-katergooria gaasitorustiku ehitamisega Ihaste tee gaasitorustikust (Hipodroomi tn ja Salutähe tänavate ristmiku juurest). Igale elamukrundile luuakse omaette ühendus tänavatele planeeritud gaasitorustikest.

Lubatud on planeeringuala elamute kütmiseks kasutada maakütet, soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütet on lubatud paigaldada üldplaneeringus seatud tingimustel.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad ning sulanduma hoone arhitektuursesse lahendusse.

#### **SIDE**

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31303906 luuakse planeeringuala hoonetele sideühendus sidekaevust nr 4368 (Varsa tn 8 juurest). Detailplaneering näeb ette, et alates olemasolevast Telia kaablikanalisisatsioonist tuleb tuua optiline 12-kiuline kaabel kuni planeeringualani, kuhu nähakse ette splitteriga kaablijätk.

Strateegilistesse punktidesse paigaldatakse sidekaevud. Sidekaevud ühendatakse omavahel multitorudega ja igasse boksi viiakse eraldi mikrotoru.

#### **KÕRGEPINGE ÕHULIINI ASENDUMINE MAAKAABELLIINIGA**

Vastavalt linna üldplaneeringule on perspektiivselt kavas planeeringuala lõunaservas asuv õhuliin asendada maakaabliga. Maakaabli täpne asukoht ning ümberpaigutuse aeg ei ole käesoleva planeeringu koostamise ajal teada. Planeeringus on kajastatud eeldatav maakaabli asukoht.

Kõikide tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

### **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardile asuvad planeeringualal kahes asukohas III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised- *Thalictrum lucidum* (ahtalehine ängelhein).

Lõunapoolsem taime levikuala asub Tartu linna ülplaneeringuga kavandatud jaotusmagistraaltänavaga all. Antud asukohas taime säilitamine pole linna tänavate võrgustiku toimimise seisukohalt võimalik.

Põhjapoolsem taime levikuala asub väga suures osas naaberkrundil (Ihaste tee 18) ja ulatub vaid osaliselt käesoleva planeeringualale. Antud asukohas on hoonestus kavandatud taime levikualast veidi kaugemale jättes võimaluse taime säilimiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua maa-ala kasutusele võtu kvaliteetse elamupiirkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Planeeringuala asub Idaringtee läheduses. Idaringtee rajamise ajal on tee läheduses käesoleva planeeringuala perspektiivset elamuarendust silmas peetud ja tee äärde on valmis rajatud müratõkkesein ning müra lokaliseerumist abistavad betoonrajatised.

Vastavalt sotsiaalministri määrusele "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on müra normtase eluruumides päeval 40dB (magamisruumides 45dB), öösel 30dB.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala elamu maa ( II kategooria ), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päev 60dB, öö 55dB ja sihtväärtusega päev 55dB/ öö 50 dB.

Arvestades Idaringtee äärde rajatud müratõkestavate rajatiste olemasolu, tuleb siiski Idaringtee äärsete elamute projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada paiknemist tee läheduses ning kavandada hoonete otsaseinad ja avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine lähimatel jalgteedel ning sõiduteedel.

Planeeringuala lõunaservas asub Elering AS-ile kuuluv kaherealine 110kV õhuliin. Õhuliini kaitsevöönd on 25m kummalegi poole telge. Liini kaitsevööndis tuleb jälgida ohutus-jms abinõusid. Kõik liini kaitsevööndis asuvad projektid tuleb kooskõlastada

Elering AS-iga ja tööde teostamisel lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada lukustatavatesse jäätmete kogumise varjualustesse kruntidele sissepääsude juurde.

Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimisel

## **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Planeeringuala hoonestamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja zürri koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, puit, viimistletud betoon vms, v.a matkivad materjalid). Projekteerimisel tuleb elamukruntidele ette näha mugavas asukohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks - panipaikades või krundil välihoiukohtades.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Hoonestusala ja arhitektuursed põhinõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Tänava maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele ja kruntidele kavandatud elektrikilpidele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks.

Isiklike kasutusõiguste ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus. Isiklike kasutusõiguste ala asukoht määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

### **Elektripaigaldiste kaitsevöönd**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

\*Jaotusseadme (elektrikilbi) ümber on kaitsevöönd 2m alates seadme seinast.

### **Vee- ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

### **Sideehitise kaitsevöönd**

\*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

### **Gaasitorustike kaitsevöönd**

\*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

-C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;

\*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalikele aladele (tänavate ja haljasalade maadele) tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

## **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 (kruntide valgustatus);

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

\*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- \* hoida maa-alad korras;
- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad planeeringualal tehnovõrkude talumisest ning kaitsealuse taime levikualast tulenevad seadusjärgsed kitsendused. Olemasolevate kitsenduste ulatusi vt olemasoleva olukorra jooniselt.

## **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale uute hoonete püstitamiseks ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringulahenduse elluviimise eelduseks on detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamine.

Eelnimetatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa võib anda enne avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede väljaehitamist juhul, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse eelnimetatud teede väljaehitamine hiljemalt vastava kinnistu planeeritud hoonete valmimise ajaks. Hooned loetakse valminuks, kui neile on



väljastatud kasutusluba. Vastav kokkulepe Tartu linnaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaad antakse üle Tartu linnale.

Detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sadameveekanaliseerimise väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

## **6 Koostöö planeeringu koostamisel ja koostöölastused :**

<b>Koostöölastava asutuse nimetus/koostöönaaberkruntidega</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Nimi</b>	<b>Koostöölastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
Oü Ihaste Gaas	.....	M.Tidor	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	.....	A.Kask	Lisade kaust	-
AS Elering	.....	M.Raidma	Lisade kaust	Koostöölastustingimused koostöölastuslehel
AS Tartu Veevärk	.....	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	.....	Y.Dun	Lisade kaust	“Tööjoonised koostöölastada täiendavalt, jne..”
Lõuna-Eesti Päästkeskus	.....	P.Vorobjov	Lisade kaust	-
Ihaste tee 14	.....	.....	Lisade kaust	Vt lisa
Ihaste tee 16	.....	Martin Einulo	Lisade kaust	Vt lisa