

## **Töö nr DP9721**

**Annelinna linnaosa, Tartu linn, Tartumaa**

### **IHASTE TEE 12C KINNISTU DETAILPLANEERING ALGATAMISE ETTEPANEK**

Huvitatud isik: **Räni KV OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasolev olukord. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	3
3. Planeeringu lahendus.....	4
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
3.2. Krundi ehitusõigus .....	4
3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	4
3.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	4
3.5. Haljastuse põhimõtted.....	4
3.6. Ehitistevahelised kujud .....	4
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	4
<i>JOONISED</i> .....	5
1. ALGATAMISE ETTEPANEK M1:500 .....	6

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Ihaste tee 12c kinnistu detailplaneeringu algamise eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine. Lisaks lahendatakse juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord. Ihaste tee 12c kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teenindusettevõttemaa-alal.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Planeeritav ala hõlmab Ihaste tee 12c (79516:042:0032, sihtotstarbeta maa 100%) kinnistut. Planeeringuala suurus on 9046 m<sup>2</sup>. Planeeritav kinnistu asub Tartu linnas, Annelinna linnaosas ca 3 km kaugusel kesklinnast. Ala on hoonestamata ning lage, puudub kõrghaljastus. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Ihaste teelt. Planeeringuala piirneb kagust Idaringtee, edelast Ihaste tee ning loodest hoonestamata ärimaaga.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala äri- ja teenindusettevõttemaa-alal. Lubatud maksimaalne korruselisus kinnistul on kolm. Koostamisel oleva üldplaneeringu (vastuvõetud Tartu Linnavolikogu 1. aprilli 2021 otsusega nr 321, väljavõtte skeemil 1) kohaselt on planeeritava kinnistu maksimaalne lubatud korruselisus 2-5 (Arhitektuuri ja ehituse osakonna 05.07.2021 kiri nr 7-12.2/PTH-21-087). Käesolevas algamise ettepanekus arvestatakse vastuvõetud koostamisel olevat üldplaneeringut ning määratakse maksimaalselt korruselisuseks kinnistul viis korrust. Planeeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.



**Skeem 1.** Väljavõtte koostamisel olevast Tartu linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase katkendjoonega. Ä – ärimaa.

### 3. PLANEERINGU LAHENDUS

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

#### 3.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud korruselisus.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 1 „Algamise ettepanek“.

#### 3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Põhi- ja kõrvalhoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

#### 3.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Ihaste teelt. Juurdepääs krundile on näidatud joonisel 1 „Algamise ettepanek“.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad” 843:2016. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelist 1.

**Tabel 1.** Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

Krundi nr	Hoone liik	Suletud brutopind	Parkimisnormatiiv	Parkimiskohtade arv
1	Asutus	9750	1/60	163
	Tööstusettevõtte ja ladu	3000	1/150	20
	Restoran, kohvik	2250	1/120	19

#### 3.5. Haljastuse põhimõtted

Vastavalt koostatavale Tartu linna üldplaneeringule peab kõrghaljastuse osakaal olema minimaalselt 10%.

#### 3.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusala vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit (vt joonis nr 1).

#### 3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Lahendatakse planeeringu põhilahenduse faasis.

***JOONISED***

## **1. ALGATAMISE ETTEPANEK M1:500**