



AS K&H Turu 45 D 51013
Tartu tel: 730 8100
Töö nr 03DP95
A - 714

Artes Terrae OÜ
Akadeemia 4 51003 Tartu
tel: 742 0218
Alltöövõtu töö nr 12DP06

Tellijad: OÜ Piibeleht Arendus, Maaamet
Asukoht: Tartu linn

IHASTE PÕIK 2 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ESKIIS

Tellija esindaja	Madis Soodla.....
Tellija esindaja	Joel Peetsu
Projektijuht	Heiki Kalberg.....
Artes Terrae OÜ planeeringute juht	Mart Hiob.....
Planeerija	Tanel Breede.....



Tartu
2006/2007

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESKIIS

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	3
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	4
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	4
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	4
3.5	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	4
3.6	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	5
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	5
3.8	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	6
B	KAARDID	7
1	LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:5000	7
2	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1000	7

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Annelinna ja Ihaste vahelisel maa-alal krunte Ihaste põik 2 ja Lammi tee 13 (reformitud riigimaa), nende vahele jäävat reformimata riigimaad ning planeeringuala juures lõiku Lammi teest. Planeeringuala suuruseks on ca 13,2 ha.

Planeeringu eesmärgiks on maa-alale elamukvartali ehitamise tingimuste määramine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 21. aprill 2005. a otsus nr 420 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud:

- Tartu Linnavolikogu 06.oktoobri 2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”
- Tartu Linnavolikogu 08.septembri 2005. a otsus nr 474 „Krundile Mõisavahe 69 ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneeringu kehtestamine”
- Perspektiivset Ringtee silda Nõlvaku tänavaga ühendatava tänava eelprojekt. AS K&H, töö nr 03TE116.
- Tartu Linnavalitsuse 08. märtsi 2005. a korraldus nr 326 „Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu” koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaani

Alusplaani täpsusastmega 1:500 mõõdistas AS K&H geodeesia osakond 2006. a märtsis (töö nr 06g4576).

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala koosneb Ihaste põik 2, Lammi tee 13 (reformitud riigimaa) krundist ja planeeritud kruntidega külgnevast Lammi tee maa-alast ja reformimata riigimaast. Krundi Ihaste põik 2 pindala on 36921 m² ja maakasutuse sihtotstarve 80% üldmaa ja 20% väikeelamumaa. Lammi tee 13 (reformitud riigimaa) pindala on 39007 m².

Piirangud planeeringualal puuduvad. Planeeringualast loodesse jääb Anne looduskaitseala.

Krundil Ihaste põik 2 asub talu eluhoone ja ca 5 majapidamishoonet. Ülejäänud alal hoonestus puudub.

Kogu planeeringuala (v.a teed) on kaetud haljastusega. Suuremad puud kasvavad talukompleksi ümbruses. Talukompleksi ala on ka erinevate liikide poolest rikkaim. Ülejäänud ala on võsastuv heinamaa, kus kasvavad valdavalt noored kased. Reljeefilt on ala tasane, pinnakõrgused jäävad vahemikku 34.00...37.60 meetrit.

Tehnovõrkudest on olemasolev talukompleks varustatud elektriga. Tehnovõrgud jäävad ala põhjaossa Lammi tee koridori.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Annelinna ja Ihaste vahelisel maa-alal. Planeeringuala põhjaossa jääb Lammi tee, mis on põhiliseks ühendusteeks eelnevalt nimetatud linnaosade vahel. Lähim hoonestus jääb planeeringualast põhjapoolsele ca 250 m kaugusele, kus asuvad Mõisavahe tänava korruselamud. Ihaste elamupiirkond jääb planeeringualast ca 500 m kaugusele. Emajõgi asub planeeringualast ca 900 m kaugusel läänes. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kavandatakse planeeringuala läänekülge perspektiivset Ropka silda ja Kalda teed ühendavat tänavat. Idakülge kavandatakse perspektiivset Ringtee silda ja Nõlvaku tänavat ühendavat tänavat. Planeeringualast põhjapoolsele kavandatakse spordikompleksi.

Planeeringuala ja kontaktvööndi Tartu linna üldplaneeringujärgsed sihtotstarbed on esitatud kaardil nr 1 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse olemasolevad krundid Ihaste põik 2, Lammi tee 13 (reformitud riigimaa) ja nende maaüksuste vahele jääv reformimata riigimaa jaotada kruntideks. Kruntideks jaotamine on esitatud kaardil nr 2 *Planeeringu põhikaart*.

Krundid pos 1, 10, 11, 12, 13 ja 17 koosnevad mitmest erinevast krundist. Nimetatud kruntide moodustamiseks tuleb eelnevalt moodustada ajutised krundid, nii et ajutine krunt paikneks ühe kinnisasja (k.a reformimata riigimaa) territooriumil. Peale ajutiste kruntide üleminekut samale omanikule on võimalik need liita planeeritud ühtseks krundiks.

3.5 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud kaardil nr 2 *Planeeringu põhikaart*.

Kruntidele positsioon 1...20 planeeritakse uued 3- kuni 4-korruselised korterelamud. Krunt positsioon 21 on planeeritud ühiskondlike hoonete maaks, kuhu on kavandatud lasteaed. Krunt positsioon 22 on planeeritud väikeelamumaaks, kus on kavandatud säilitada olemasolev hoonestus. Krundid positsioon 23, 24 ja 25 on planeeritud avalikult kasutatavateks haljasaladeks. Krundid positsioon 27...30 on planeeritud juurdepääsuteedeks, krunt positsioon 31 on reserveeritud perspektiivset Ringtee silda ja Nõlvaku tänavat ühendava tänava tarbeks.

Krundil positsioon 22 asuvatele olemasolevatele taluhoonetele on keelatud juurdeehituste tegemine. Lubatud on püstitada väikehooneid kuni 20 m². olemasolevate hoonete lammutamine toimub vajaduse ilmnemisel.

3.6 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Annelinna ja Ihastet ühendava tänava Lammi tee ääres. Lammi tee on põhiliseks ühendusteeks eelnevalt nimetatud linnaosade vahel. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kavandatakse planeeringuala läänekülge perspektiivset Ropka silda ja Kalda teed ühendavat tänavat. Paralleelselt käesoleva planeeringuga koostatakse detailplaneeringut ka nimetatud tänavale, planeering hõlmab ka osaliselt käesoleva planeeringuala põhjaküljes asuvat Lammi teed. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud *Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu* eskiislahendusega. Planeeringuala idakülge kavandatakse perspektiivset Ringtee silda ja Nõlvaku tänavat ühendavat tänavat. Nimetatud tänava kohta on koostatud eelprojekt *Perspektiivset Ringtee silda Nõlvaku tänavaga ühendatava tänava eelprojekt*, mida käesolev detailplaneering arvestab.

Planeeringualale kavandatud kruntide juurdepääsuks on planeeritud uued juurdepääsuteed (positsioon 27, 28, 29 ja 30), millele on kavandatud juurdepääsud Lammi teelt, perspektiivset Ringtee silda ja Nõlvaku tänavat ühendavalt tänavalt ja perspektiivset Ropka silda ja Kalda teed ühendavalt tänavalt.

Tänavatele on planeeritud kõnniteed ning jalgrattateed. Kergliiklusteid eraldab sõiduteest haljasriba. Tänavaruumi kujundamisel on kasutatud rohkelt alleesid. Tänavate dimensioonid on esitatud tänavate ristprofiilidel (vt kaart nr 2).

Parkimine on ette nähtud krundisisest hoonestusala mahus. Siiski on lubatud parkimine ka tänava maa-alal vastavalt liikluseeskirjale, kui ei blokeerita liiklust ega juurdepääse kruntidele. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvestatud põhimõttel 1 parkimiskoht ühe korteri kohta. Krundil asuv suurim lubatud korterite arv on esitatud kaardil nr 2 *Planeeringu põhikaart*.

Kõik teed ja parkimisplatsid on planeeritud tolmuvaba kõvakattega. Kõik tänavad ja juurdepääsud on planeeritud kahesuunalisena. Pöörete sooritamisel planeeritud piirangud on esitatud põhikaardil tingmärgiga „liiklussuunad“.

Krundid positsioon 27, 28, 29 ja 30 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

3.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuga on määratud istutatav, säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Säilitamisele kuuluvad puud asuvad planeeringualal peamiselt Olemasolevate hoonete ümbruses krundil pos 22 ning Lammi tee ääres. Lammi tee ääres kasvavat segaliikidega

alleed on kavandatud säilitada võimalikult suures mahus. Vastavalt kavandatavate tänavate ja ristmike rekonstrueerimisele ja ehitamisele tuleb olemasolevaid alleepuid raiuda ning istutada uued istikud või võimalusel olemasolevad puud ümber istutada. Likvideeritavad on otseselt hoonestusala, tänavate ja parklate alla jäävad puud.

Planeeringuga on määratud uue kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus. Kõrghaljastust on planeeritud alleede näol rekonstrueeritavate ja uute kavandatavate tänavate äärde.

Krundid positsioon 23, 24 ja 25 on planeeritud avalikult kasutatavaks haljasalaks. Üldmaakruntidele (positsioon 23, 24, ja 25) ja korruselamukruntidele (positsioon 1...10 ja 11-19) tuleb koostada maastikuarhitektuurne kujundusprojekt, millega lahendatakse väliruumi kujundus ja haljastus. Kruntidel positsioon 1...10 ja 11...19 tuleb lahendada sisehoov ühtse tervikuna. Projektis tuleb lahendada lisaks haljastusele ja mänguväljakute rajamine. Mänguväljakuid ja/või spordiplatse on soovitatav rajada ka üldmaakruntidele (positsioon 23, 24, ja 25). Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Planeeritava ala pinnakõrgused jäävad vahemikku 34.00...37.00 meetrit. Suur-Emajõe 1% üleujutuse tõenäosus on 33.39 m. Sellest lähtuvalt ei ole vajalik planeeringualal maapinnakõrgusi oluliselt muuta. Kavandatavate ja rekonstrueeritavate tänavate orienteeruvad pinnakõrgused on esitatud kaardil nr 2 *Planeeringu põhikaart*. Kavandatud kruntide ja tänavate täpne pinnakõrgus ja vertikaalplaneerimine määratakse projekteerimisel.

Planeeritud korruselamumaa kruntidele (positsioon 1...20) ei ole lubatud rajada piirdeid.

3.8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringu põhikaardil (kaart 2) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid.

Uushoonete arhitektuursed nõuded ja lubatud suurim korterite arv krundil on esitatud kaardil nr 2 *Planeeringu põhikaart*

Kruntide positsioon 1...10 ja 11...19 fassaadid tuleb arhitektuurselt liigendada ning need peavad asetsema juurdepääsutee poolses küljes. Kruntidele positsioon 1...10 ja 11...19 planeeritud 3- kuni 4- korruselised korterelamud tuleb projekteerida nii, et tekib ühtne arhitektuurne ansambel. Parima arhitektuurse lahendi leidmiseks tuleb korraldada avalik või vähemalt viie maineka arhitekti või bürooga kutsutud arhitektuurikonkurss. Konkursi komisjonis peab olema vähemalt seitse liiget, kellest vähemalt pooled on arhitektid ning üks nendest on Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna esindaja. Konkursi vorm ja tingimused kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna ning linnaarhitektiga.

B KAARDID

- | | | |
|----------|--------------------------------|-----------------|
| 1 | Linnaehituslikud seosed | M 1:5000 |
| 2 | Planeeringu põhikaart | M 1:1000 |