



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.08.2018 nr 850

#### **Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Paju Arendus OÜ on esitanud Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga moodustada elamu-, transpordi- ja haljasala maa krundid ning määrata ehitusõigus ridaelamute rajamiseks, korruselisusega kaks ja kõrgusega 8 m. Hooned soovitakse kavandada lamekatusega ja piirdeaiad 1,2 kuni 1,5 m kõrged.

Planeeringuala suurusega 6,3 ha asub Annelinna linnaosas. Ala on hoonestamata, naabruses asuvad üksikelamud.

Planeeringuala piirneb Ihaste tee T15 transpordimaaga ja Tartu linna idapoolse ringteega, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub ala väikeelamu maa-alal, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on soovitatav suurendada haljastuse mitmekesisust ning säilitada haljastuse osakaalu. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Kruntide eesaedade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada ühtsena, piirded arhitektuurinõuete raames. Üldplaneeringu kohaselt läbib ala Ihaste teed ning Lammi tänavat ühendav perspektiivne tänava koridor - planeeritav jaotusmagistraaltänav, kuhu on kavandatud ka kergliikluse põhivõrk.

Planeeringu realiseerimine eeldab alale juurdepääsu rajamist planeeritavalt jaotusmagistraaltänavalt. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsioonitorustiku) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritava ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb üldplaneeringukohane tänava maa-ala välja ehitada arendajal. Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

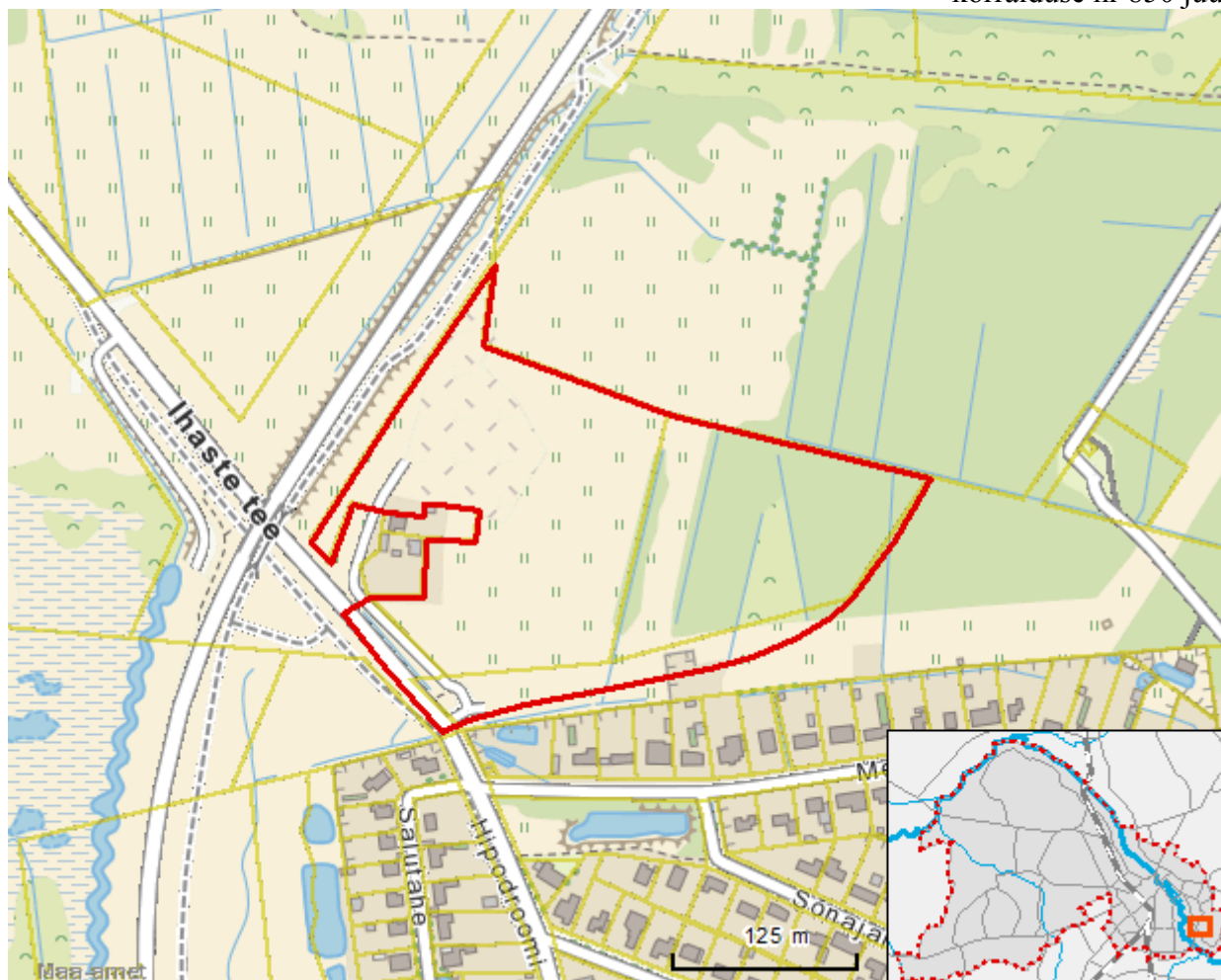
Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
  - 4.2. Maa-ala kruntimine näha ette planeeringuga.
  - 4.3. Määrata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on üksik-, kaksik- ja ridaelamumaa;
    - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.
  - 4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 4.5. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak
  - 4.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Keskkonnaametiga.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.
7. Korraldus jõustub 22. augustil 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes