



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.04.2021 nr 417

#### **Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu kehtestamine**

#### **Asjaolud**

Tartu Linnavalitsuse 21. augusti 2018. a korraldusega nr 850 algatati Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Paju Arendus OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 7,6 ha asub peamiselt Annelinna, osaliselt Ihaste linnaosas piirnedes Ihaste tee ja Tartu linna idapoolse ringteega. Planeeringuala hõlmab Ihaste tee 16b, Ihaste tee 12a ja osaliselt Ihaste tee 16a krunti.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33.50 kuni 35.50 m. 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 absoluutkõrgus 34.30 m.

#### **Avalik väljapanek**

Tartu Linnavalitsuse 22. septembri 2020. a korraldusega nr 1016 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 13.–27. oktoobril 2020. a.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid täpsustavad küsimused ja arvamused kahe planeeringuala naaberkrundi omanikud. Küsimused on seotud planeeritud sademeveerajatiste projekteerimisega. Metshaldja tn 10 krundi omanik on huvitatud lahendusest, mis võimaldab kasutada juurdepääsu krundi põhjapiiril. Salutähe tn 33 krundi omanik soovib teada, kuidas täpselt paiknevad, millistest materjalidest ja parameetritest on planeeritud piirdekraav ja tamm.

Tartu Linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjon tegi 29. septembri 2020. a koosolekul ettepaneku viia Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu arhitektuurivõistlus läbi detailplaneeringu menetlemise käigus, eesmärgiga tagada terviklikult läbimõeldud ja piirkonnaga sobituv lahendus, alternatiivina lahendada detailplaneering piisava paindlikkusega, et pärast kehtestamist oleks võimalik teha muutusi kinnistute ja hoonete paiknemises. Lisaks juhiti tähelepanu sellele, et tegemist on väga suure arendusega, mis moodustab tulevikus omaette väikse naabruskonna. Tekkivas asumis peab kindlasti olema ühist maad, kogukonna lävimise ruumi (mänguväljak, kohalik ühine sportimisruum jms).

Planeeringu avalikustamise järgselt on arendaja teinud koostööd arhitekt Indrek Kallasega ja maastikuarhitekti Merle Karro-Kalbergiga. Koostöö tulemusel on planeeringulahendust korrigeeritud järgmiselt:

1. Elamukruntide hoonestusalasid on suurendatud. See annab võimaluse valida arhitektuurivõistluse käigus ja edasisel projekteerimisel huvitavamad arhitektuurset lahendust ja leida hoonetele parim paigutus. Kaasatud arhitekti abil on planeeringus kuvatud näitlikud hoonete ja parklate paigutused, st et lahendus on paindlik ja võimaldab hoonete asetusi muuta. Lõplik lahendus leitakse kogu ala hõlmava arhitektuurivõistluse tulemusena.
2. Planeeringualale, elamukruntide keskele, kergliiklustee äärde on kavandatud *ca* 1463 m<sup>2</sup> suurune nn taskupark. Taskupark loob eeldused ja võimalused kogukonna lävimiseks ja kogukonnatunde tekkimiseks. Ala on kavandatud elamukruntide vahele kõigile lihtsasti kättesaadavasse asukohta.

Lisaks on seletuskirja täiendatud sätetega, mis tagavad sademeveerajatiste ehitamisel naabritega koostöö tegemise ning ehitusjärgse ala korrastamise ja haljastamise. Planeeritud piirdekraavi asukoht on kavandatud põhja poole, et tagada olemasolevate puude säilimine.

Planeeringulahendust tutvustati arvamusi esitanud isikutele ja planeeritava alaga piirnevatele elamukruntide omanikele. Metshaldja tn 10 krundi omanik on 18. novembri 2020. a kirjaga teada andnud, et linnapoolsed selgitused tema küsimustele on piisavad. Salutähe tn 33 krundi omanik on 14. novembri 2020. a kirjas teatanud, et jääb ootama lõplikku projekti, kus on drenaaži süsteemi lahendus korralikult läbi mõeldud ning siis ootab ka oma küsimustele täpsemaid ja konkreetsemaid vastuseid.

Sisse viidud täiendused ei muuda planeeringu põhilahendust, mistõttu ei olnud uue avaliku väljapaneku korraldamine vajalik.

### **Planeeringulahendus**

Planeeringuga on kavandatud maapinna tõstmine elamukruntidel ja tänavamaal kuni absoluutkõrguseni 35.00 m. Planeeritud on 12 ridaelamu maa ning 3 teede ja tänava maa-ala krunti. Ehitusõigus on määratud kokku kuni 14 ridaelamu ehitamiseks, ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 350 m<sup>2</sup> ja absoluutkõrgus 43.00 m.

Elamukruntide haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala, vähemalt 10% kruntide haljastusest peab moodustama kõrghaljastus. Igale elamukrundile on ette nähtud rajada mänguväljakud. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Tartu linna idapoolse ringtee äärde kavandatud elamukruntidele on müra tõkestamiseks kavandatud igihalja kõrghaljastuse rajamine. Standardikohane parkimine on lahendatud krundi siseselt.

Planeeringuala hoonestamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu ala hõlmav arhitektuurivõistlus, mille eesmärgiks on leida ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus.

Planeeringuga antakse lahendus üldplaneeringukohase jaotusmagistraaltänavara rajamiseks kuni Ihaste tee 18 krundini. Arenguala siseselt on kavandatud kaks tee- ja tänavamaa krunti, tagamaks juurdepääsud elamukruntidele kui ka kergliikluse sidumiseks olemasolevaga. Planeeritud elamukruntide vahele kergliiklustee äärde on planeeritud taskupargina ligikaudu 1450 m<sup>2</sup> suurune avalik haljasala, kuhu on kavandatud mängu- või spordiväljak. Taskupark loob eeldused ja võimalused kogukonna lävimiseks ja kogukonnatunde tekkimiseks. Tänavate äärde on planeeritud puude alleed.

Planeeringukohased pinna- ja sademeveerajatised tuleb rajada kuni Idaringtee müravalli truubini vastavalt projektile (täpsustub projekteerimise käigus). Muuhulgas tuleb rajada Ihaste tee 16a üldkasutatavale maale, Metshaldja tänava kruntide ja planeeritud jaotusmagistraaltänavavahele läbivooluga tiigid vooluhulga ühtlustamiseks eriti suurte valingvihmade korral ja piirdekraav koos truupide jm vajaliku, mis tuleb viia Ihaste tee alt läbi ja juhtida Salutähe tn kruntide kaitseks planeeritud poldrialast mööda Emajõe. Kraavi ja tiikide rajamisel tuleb säilitada olemasolevad puud. Rajatiste valmimisel tuleb ala heakorrastada ja haljastada.

Planeering on kooskõlastatud Keskkonnaameti ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

### **Planeeringu elluviimine**

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh pinna- ja sademeveerajatised) projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine on elamukruntide moodustamise ja hoonete rajamise eelduseks ning planeeritud kruntide igakordsete omanike kohustus.

Pärast planeeringukohaste rajatiste väljaehitamist antakse Pos 13, Pos 14 tänavamaa krundid ja Pos 15 tänavamaa krundi moodustamiseks vajalik maa detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud planeeringuala kinnisasjade omaniku ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist ning avalikku kasutusse määratavate kruntide omandiõiguse Tartu linnale tasuta üleandmist tagav kokkulepe.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär