



Karin Raid
Paju Arendus OÜ
karin@raidinvest.ee

28.02.2020 nr 9-3.2/DP-18-025

Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Osakond andis vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 planeeringust puudutatud isikutele võimaluse avaldada detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Saadud tulemustest lähtuvalt oleme koondanud märkused, millega tuleb planeeringu koostamise käigus arvestada.

Esitatud detailplaneeringus ei ole käsitletud planeeringuala ega selle mõjuala liigniiskuse probleeme, kuidas on ala seotud ümbritsevaga pinnavee liikumise kaudu (Metshaldja tänava kraavi valgala), pole viidatud mais 2019 läbiviidud ehitusgeoloogilisele uurimusele ega kajastatud selle sisu ja sellest tulenevaid järeldusi. Samuti pole arvestatud uurimistööga "Vana-Ihaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeem" (Eesti Veeprojekt OÜ, 2004). Planeeringut tuleb täiendada ja kaasata vajadusel eksperte. Lisaks juhime tähelepanu:

1. Vertikaalplaneerimise ja sademevee käsitlemine on puudulik, tuleb esitada põhjalik analüüs, teha järeldused ja lahendada vastavalt. Tuleb rääkida olemasolevast olukorrast (kraavid, vee liikumine) ja millised muudatused planeering ette näeb (kraavide likvideerimine, ümbertõstmine, torudega asendamine, mis juhtub naaberaladega). Kontrollida üle planeeringus kajastatud kraavid - Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on kraave alal rohkem, kui detailplaneeringus näidatud.

Tuleb välja tuua asjakohane sisu uurimistööst "Vana-Ihaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeem" ja kirjeldada, kas detailplaneeringuga on lahendatud vastavalt või kuidas on tagatud vajalik (nt piirdekraavi ja kaitsetammi ning Metshaldja tänava krunte puudutav).

Tuleb lähtuda veevärgi tehnilistest tingimustest ja tuua sealt välja oluline sisu (nt: *Vana-Ihaste territooriumi pinnavee ärajuhtimise uurimistöös (p.7.4., Metshaldja tn kraavi valgala perspektiivskeem) on Ihaste tee 16A kinnistule kavandatud piirdekraav, mis tuleb Salutähe tn kruntide kaitseks planeeritud poldrialast mööda Emajõe viia. Piirdekraavi rajamine eeldab maapinna madalamasse ossa kraavi vasakule kaldale kinnistute kaitseks kaitsetammi rajamist.*

Kuni poldriala ja kaitsetammi rajamiseni planeerida Ihaste tee 16a kinnistule uurimistöös kavandatud piirdekraav, viia see truubiga Ihaste tee alt läbi ning ühendada olemasoleva kraaviga Ihaste tee 17 kinnistul.) Sealhulgas tuleb planeeringuga tagada, selgitada ja kinnitada, et planeeritud lahendus ei põhjusta üleujutusi ega suurenda tänasega võrreldes vee hulka Metshaldja ja Salutähe tänavate piirkonna kinnistutel. Sätestada, et planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ja kokkuvooluaega pikendavat vertikaali. Planeerida planeeritud kruntidele reguleeriv maht (mahutid, torud vmt).

Planeeringulahendus tuleb anda vastavalt uurimistöödele ja tehnilistele tingimustele.

Planeeringus tuleb sätestada, et planeeringukohaste sademeveerajatiste väljaehitamine kuni suublani on planeeritud kruntide igakordsete omanike kohustus.

2. Planeeringulahendusest peab selguma, kas ja kuidas mõjutab vertikaalplaneerimine ja sademeveelahendus lisaks piirkonnas olevatele elamumaadele läheduses asuvaid looduskaitsealasid. Täiendada keskkonnatingimuste peatükki ja hinnata võimalikke keskkonnamõjusid, kaasata vajadusel ekspert.

3. Viidata läbiviidud ehitusgeoloogilisele uuringule ja kajastada oluline sisu planeeringus.

4. Täiendada planeeringut ja selgitada, kui palju toob planeeritud lahendus kaasa müra naabruses olemasolevatele elamukruntidele (Metshaldja tn) ning kas ja millised leevendavad meetmed on vajalikud;
5. Sätestada, et arhitektuurivõistluse žüriisse tuleb kaasata ka Ihaste Seltsi esindaja.
6. Kajastada Ihaste tee ja jaotusmagistraali ristmiku lahendus, arvestades vajalike gabariitidega (laiused, pöörderaadiused - planeeritud lahendus on kitsam kui rajatud mahasõit sihtotstarbeta maaüksusele. Jaotusmagistraal tuleb planeerida sujuv, nurkadeta. Seletuskirja tuleb täiendada erinevate liikumisviiside analüüsiga, selgitada, mida (liikluskooormus jm) planeeringu realiseerimine kaasa toob.
7. Sätestada, et planeeritud kõrghaljastus tuleb rajada elamukruntidel koos hoonete ja tänavamaadel koos tänavate väljaehitamiseega.
8. Täiendada kütte lõiku selgituse ja põhjendusega maakütte kavandamise võimalikkusest (pinnase omadused, ehitusõigusest tulenev maakütte paigaldamiseks vajalik pindala, kõrghaljastuse tagamine).
9. Elluviimispeatükk sõnastada järgmiselt (peatükk võib täpsustuda, sõltuvalt lõplikust planeeringulahendusest):
Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) (edaspidi: rajatised) projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
Planeeritud kinnistute igakordne omanik (edaspidi: arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste ja rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on planeeritud elamukruntide moodustamise ja hoonete rajamise eelduseks. Vastav kokkulepe on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks. Planeeritava ala suurusest, mõjualast ja planeeringu teostamise mahukusest tulenevalt seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised tingimused ja tegevuste järjekord:
 1. Koostada tuleb planeeringu realiseerimiseks vajalike ehitustööde organiseerimise projekt, mis sisaldab lahendust vertikaalplaneerimise, kraavide, tiikide vm liigvee juhtimise ja reguleerimise rajatiste, juurdepääsuteede (sh ajutiste juurdepääsuteede), pinnase ladustamiskohtade, ehitamise järjekordade jm kohta.
 2. Planeeritud vertikaalplaneerimistööde teostamine. Oluline on säilitada ehitustööde ajal ja ka hiljem tegutsevate kuivenduskraavide funktsioneerimine liigvee ärajuhtimiseks senikaua, kuni ei ole välja ehitatud seda asendav planeeringukohane sademeveesüsteem koos eelvooluga. Tagada tuleb Metshaldja ja Salutähe tänava kruntide veerežiimi stabiilsus (planeeringu realiseerimine ei või negatiivselt mõjutada).
 3. Planeeringukohaste rajatiste ehitamine:
 - 3.1. Planeeritud rajatiste projektide tellija, ehitaja ja finantseerija on arendaja;
 - 3.2. Arendaja ehitab omal kulul välja planeeringuga määratud ulatuses rajatised:
 - 3.2.1. Piirdekraav koos truupide jm vajalikuga ning ka ülejäänud liigvee ärajuhtimise ja reguleerimise rajatised vastavalt projektile vajalikus ulatuses (täpsustub);
 - 3.2.2. Juurdepääsutee (jaotusmagistraal, Pos 15) koos kergliiklusteede haljastuse ja tehnovõrkudega alates Ihaste teest (sh ristmik) kuni planeeringus näidatud ulatuses;
 - 3.2.3. Planeeringualale kavandatud tee ja tänavamaa (Pos 13 ja Pos 14) koos haljastuse ja tehnovõrkudega, vastavalt projektile;
 4. Planeeringukohane avalik kasutus:
 - 4.1. Pärast planeeringukohaste rajatiste (Pos 13, Pos 14, Pos15) väljaehitamist antakse nimetatud maa-alad detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle.
 5. Vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala hõlmava arhitektuurivõistluse läbiviimine;
 6. Elamukruntide moodustamine;
 7. Hoonete rajamine.

7.1. Planeeritud mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeering on realiseeritud käesoleva peatüki punktide 1-6 osas. Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest;

7.2. Ehitusloa võib anda enne punktides 3.2.2, 3.2.3 ja 4 nimetatud kohustuste täitmist, kui on:

7.2.1. täidetud käesoleva peatüki ülejäänud punktid ja krundi igakordne omanik on sõlminud enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks tee- ja tänavamaa väljaehitamine ning nimetatud maade tasuta üleandmine Tartu linna omandisse. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;

7.2.2. olemas on rajatiste ehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba;

7.2.3. planeeringuala kinnisasjale on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda planeeritud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest, kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

7.2.4. krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse 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.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritud krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik selle koheselt hüvitama.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee