



Ihaste Elanike Liit MTÜ  
ihasteelanikud@gmail.com

Teie 06.02.2020  
Meie 05.08.2020 nr 9-3.2/DP-18-025

**Ihaste tee 12a ja Ihaste tee16b kruntide  
detailplaneeringu korrigeeritud lahendus**

Esitasite 06.02.2020.a arvamused detailplaneeringule ja osakond andis teile 28.02.2020. a kirjaga teada, et planeeringu korrigeerimise järgselt tutvustatakse teile täiendatud planeeringut koos vastustega esitatud küsimustele. Edastame tutvumiseks korrigeeritud detailplaneeringu ja vastused teie ettepanekutele. Anname edaspidi teada detailplaneeringu avalikust väljapanekust.

Olete oma pöördumises teinud järgmised ettepanekud, mis on siinkohal toodud koos vastustega:

*1. Tagamaks tulevase uusrajooni elanike turvaline pääs ühistranspordile, lisada planeeringusse kergliiklustee väljaehitamise kohustus (arendaja kui ka linna poolt) elurajoonist nii Männimetsa kui Viadukti bussipeatuseni.*

Planeeringuga kavandatakse planeeritud kergliiklusteede ühendus Viadukti bussipeatusega ja Ihaste tee ääres oleva kergliiklusteega, mis viib ka Männimetsa bussipeatuseni. Planeeringu realiseerimise eeldus on planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine. Osakond on seisukohal, et Ihaste tee äärde teise kergliiklustee kavandamine ei ole koostatava detailplaneeringu ülesanne. Soovitud kergliiklustee rajamise vajadust võib edaspidi kaaluda ja lahendada võimaluste olemasolul ilma detailplaneeringut koostamata.

*2. Planeeringualaga piirnev Vana-Ihaste on eramajade rajoon. Kohalikel on põhjendatud kartusi, et suure ridaelamu arendusega kaob Vana-Ihaste olemus ja välja kujunenud elukeskkond. Detailplaneeringu seletuskirjas on ette nähtud koostöös linnaarhitektiga korraldada arhitektuurikonkurss. Teeme ettepaneku kaasata Vana-Ihaste elanikke või nende esindajaid konkursi tulemuste hindamiseks. Seda enam, et rajoon kujuneb Vana-Ihaste nn "visiitkaardiks".*

Detailplaneeringualale planeeritud hoonestusalade ja Ihaste linnaosa üksikelamute vahemaa on ligikaudu 80 m, sh üldplaneeringukohane jaotusmagistraal ja roheala. Detailplaneeringus on linnaehituslike seoste analüüsis leitud, et linna territooriumil lähipiirkonnas puuduvad realiseerimata ehitusõigusega ridaelamute krundid. Planeeringuala hoonestamine ridaelamutega loob Annelinna ja Ihaste vahelisel järkjärgult hoonestatavale alale linlastele mitmesugused elamisvõimalused. Kuna lähipiirkonda kerkivad juba Ihaste põik tänava äärde uued korterelamud ja korterelamud on üldplaneeringuga kavandatud rajada ka planeeringualast põhja suunda, siis on planeeringuga kavandatavad ridaelamud antud asukohas sobivad, moodustades iseseisva kaasaegse elamugrupi. Ihaste elanike paremaks kaasamiseks on detailplaneeringus sätestatud, et arhitektuurivõistluse žüriisse tuleb kaasata Ihaste Selts MTÜ poolne esindaja, palume esindaja valimise osas teha koostööd.

*3. Planeerida ridaelamud maksimaalselt 1,5-korruselistena ning viia täpsustus sisse ka planeeringusse.*

Detailplaneeringuga ei määrata hoonete korruselisust, vaid planeeritud hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus - 43.00 m. Planeeringuala maapinna reljeefi muutmine on kavandatud elamukruntidel ja tänavamaal kuni kõrguseni 35.0 m. Seega saab olla hoonete suhteline kõrgus ligikaudu 8 m, mis osakonna hinnangul ei ole liigne. Detailplaneeringu seletuskirja linnaehituslike seoste analüüsis on välja toodud, et Vana-Ihaste hoonestus on ühe- ja kahekorruseline ning väga

erineva arhitektuuriga. Esialgsed lamekatustega suvilad on osaliselt asendatud viil- ja kelpkatustega. Planeeringualast põhjas asuvale Ihaste tee 18 krundile on üldplaneeringuga kavandatud kuni kolmekorruselised korterelamud. Detailplaneeringuga kavandatud ridaelamute hoonestus kahekorruselisena ning lamekatustega on sobivaks üleminekuks Ihaste ühe- ja kahekorruseliste üksikelamute piirkonna ja planeeringualast põhjas kavandatud kolmekorruseliste korterelamute vahel.

*4. Rajada Ihaste teele (Hipodroomi tn suunas) uusrajooni pääsemiseks vasakpöörderada, et tagada sujuv liiklus Ihaste teel.*

Detailplaneeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted ja juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Ristmike täpne konfiguratsioon selgub projekteerimisel. Detailplaneeringus on liiklust analüüsidest leitud, et planeeringualalt tulenev liikluskoormus on hajutatud ega mõjuta oluliselt tavapärasest liiklust Ihaste teel. Juhul kui edaspidi selgub vajadus planeeritud ristmiku rekonstrueerimiseks, on seda võimalik teha ilma detailplaneeringut koostamata.

*5. Kindlustada detailplaneeringu joonistel kujutatud mänguväljakute rajamine enne majadele kasutuslubade väljastamist.*

Detailplaneeringus on sätestatud, et avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamine on planeeritud elamukruntide moodustamise ja hoonete rajamise eelduseks. Mänguväljakud on ette nähtud rajada planeeritud elamukruntidele, mis tuleb pärast ehitustegevuse lõppu heakorrastada ja haljastada. Mänguväljakute täpset rajamise aega detailplaneeringuga ei fikseerita.

*6. Vana-Ihastes puudub avalikus kasutuses olev laste mänguväljak ning piirkonnas pole ka kogukondlikke hooneid. Arendus toob piirkonda juurde palju lastega peresid, kuid lastele ning noortele puuduvad vaba aja veetmise võimalused. Seetõttu oleks vajalik kohustada arendajat panustama piirkondliku avaliku mänguväljaku rajamisse, milleks sobiv ala lähipiirkonnas asub Hipodroomi 15 kinnistul. Lastele mõeldud kogunemisalade puudumine võib viia kuritegevuse kasvuni, kuna isetekkelistes noorte kogunemiskohtades kaldutakse käituma väljakutsuvalt ja seadusi rikkuma, samuti viib see ringi hulkumise, rüüstamise, rahurikkumise ning prahistamiseni. Eramajade piirkonnas on selline perspektiiv murettekitav.*

Detailplaneeringuga eraldatakse planeeringust huvitatud isikule kuuluvatest kruntidest avalikku kasutusse (teede ja tänava maa-ala Pos 13, Pos 14, Pos 15) 11 387 m<sup>2</sup> suurune maa-ala, kus tuleb planeeritud rajatised planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt välja ehitada. Planeeringu realiseerimisel rajatakse nimetatud alale kõrghaljastus, kergliiklusteed, sõiduteed jm planeeringukohane, lisaks piirdekraav pinna- ja sademevee juhtimiseks, mis parandab ka Metshaldja tänava kruntide niiskuse- ja vihmaväljavoolu. Mänguväljakud rajatakse planeeritud elamukruntidele, seega luuakse planeeringuala lastele vaba aja veetmise ja kogunemise võimalusi, mis eeldatavalt aitab kaasa noorte tervisliku ja turvalise kasvukeskkonna kujunemisele, sotsiaalsete oskuste arenemisele, ühiskonnaga arvestavale, kogukondlikke väärtusi kandvale ja inimesi austavale käitumisele. Lisamänguväljaku rajamine piirkonda (nt Hipodroomi tn 15 krundile) ei ole koostatava detailplaneeringu ega planeeringust huvitatud isiku ülesanne.

*7. Ihastes puuduvad lasteaed ning kool, ehkki Ihaste elanikud on vajadust nende järele korduvalt rõhutanud. Nõudlus haridusasutuste rajamiseks on aasta-aastalt kasvav, olles juba kriitilise tähtsusega piirkonnale. Ometi ei võta linnavalitsus ette tõsiseltvõetavaid samme selle olukorra parandamiseks. Palume linnal ning arendajal koostöös kaaluda krundi eraldamist lasteaia-alkkooli rajamiseks, kuna piirkonnas jääb üha vähemaks maa-alasid, kuhu oleks võimalik haridusasutust rajada.*

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ihaste linnaosas kooli maa-ala ette nähtud Ihaste tee 18 krundile Pallase puiestee, Kiigemäe ja Näsiiniine tänavatega piiratud asukohas. Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide kasutamise juhtotstarve on üldplaneeringukohaselt väikeelamu maa-ala, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa.

8. Piirkonnas elavad inimesed on alatihti kurtnud, et jätkuv massiline rohealade vähendamine peletab neid peredega Ihastest maale kolima, sest siia on tulnud peaasjalikult roheluse ja aedlinliku vaikse eluviisi tõttu. Viimased 15 ja enam aastat on Vana-Ihaste olnud aga pigem pidevaks ehitustandriks. Palume linnavalitsusel põhjalikult analüüsida, kas planeering sellisel kujul täidab eesmärgi, kui lisandub küll uusi kodanikke, kuid varasemad olid plaanivad lahkuda. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Koostatud detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega muuda üldplaneeringukohaste rohealade kasutustingimusi. Planeeritud ridaelamud on kavandatud üldplaneeringukohasele väikeelamu maa-alale. Alal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringus on sätestatud, et planeeritud tänavate äärde rajatakse uued puude alleed ja Tartu linna idapoolse ringtee äärde on planeeritud igihalja kõrghaljastuse rajamine, vähendamaks silla liikluse visuaalset mõju elamutele. Planeeritud elamukruntidele on ette nähtud rajada mänguväljakud. Elamukruntide haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala krundil. Vähemalt 10% kruntide haljastusest tuleb kõrghaljastada. Kruntide eesadade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna miljööst ja üldisest pildist. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Kõrghaljastus tuleb rajada elamukruntidel koos hoonete ja tänavamaadel koos tänavate väljaehitamisega.

Seega on võimalik, et planeeringu realiseerimisel toimuvad muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju ümbritsevale, asendades passiivse hooldamata lageda ala kvaliteetse linnaruumiga, lisades kergliiklusteid ja läbimõeldud haljastuslahendusi koos kõrghaljastusega, parandades lähiala pinnase veerežiimi ning seeläbi väärtust ka ümbritsevale piirkonnale.

Rohealade paiknemist on võimalik vaadata Tartu linna üldplaneeringu avalikus kaardirakenduses:

<https://tartu.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=45ef64b4b16a4ffb8a469de7d681fe32>

Koostamisel olev üldplaneering:

<https://gis.tartu.ee/portal/apps/oppsdashboard/index.html#/c2ef8ab02463452280710b486ac2cb33>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee