



Karin Raid  
Paju Arendus OÜ  
karin@raidinvest.ee

Teie 14.03.2020  
Meie 13.04.2020 nr 9-3.2/DP-18-025

### Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu koostamine

Olete esitanud detailplaneeringu, mida on osaliselt korrigeeritud, kuid lahendus ei vasta siiski nõuetele, küsitav on olemasoleva olukorra kajastamine, vertikaalplaneerimise ja pinnavee ärajuhtimise lahendus. Lisaks olete teada andnud, et ei soovi viia läbi planeeringus sätestatud arhitektuurivõistlust ega kaasata žüriisse Ihaste seltsi esindajat.

1. Olete viidanud tehtud geoloogilisele uuringule, kuid jätnud välja uuringus toodud ehitusgeoloogilised tingimused ja lahendused, millega tuleb vertikaalplaneerimisel ja ehitamisel arvestada: *Uuringupiirkond asub Ugandi platool, Suur-Emajõe ürgoru veerul, lainja reljeefiga alal. Pinnakatte moodustavad muld, turvas, liiv ja kruus ning erineva konsistentsiga rohke kruusaga sauerikkad möllid (savimöllumoreenid). Ehitised saab rajada madalvundamentidele. Ehitiste ja teede-parklate alt tuleks välja kaevata mulla ning turbakiht. Kaevikute rajamisel tuleb silmas pidada, et rohke liivaga sauerikas möll (savimöllumoreen), kiht 6, on leondumisohtlik ja tundlik struktuuri rikkumise suhtes. Leondumise vältimiseks ei tohi pinnas lahtises kaevikus seista vee all ja märjal pinnasel, ka vihma korral, tohiks liikuda minimaalselt, seda eriti ehitismehhanismidega. Kih tide 1, 4 ja 6 pinnased on tugevalt ning kihi 5 pinnas keskmiselt külmakerkelised. Koguneva sademevee saaks ära juhtida kraavide-nõvadega. Sademevett on raske piirkonnas immutada, sest moreenid on halvasti vettjuhtivad.*

2. Planeeringu seletuskirjas on öeldud, et planeeringualal asub kaks põhja-lõuna suunalist madalat kraavi. Planeeringuala lõunapiiril asub idast lääne (Ihaste tee) suunas kulgev kraav, mis suundub truupidega Ihaste tee alt läbi Emajõe suunas. Joonistele kraave kantud ei ole, näitamata on vee jõudmine Metshaldja tänava kruntideni, kus maapind on madalam. Selgitada, mitu kraavi on alal ja milline lahendus neile on antud, kanda joonistele. (Kohapeal on kraavid tuvastatavad ja täna on ala liigniiske, käimas on pinnasevedu ala täitmiseks.)

3. Seletuskirjas on öeldud, et maapind tõstetakse absoluutkõrgusele 35.0 m. Planeeringuala piirneb Metshaldja tänava kruntidega, kus maapinna absoluutkõrgus on ligikaudu 33.3 m. Näidata joonisel planeeritavad maapinnakõrgused ja siduda naaberalaga.

4. Olete planeerinud tammi Salutähe tänava kruntide kaitseks, kuid jätnud planeerimata piirdekraavi Metshaldja tänava kruntide kõrvale, kuhu peaks edaspidi valguma ülevalt poolt, sh ka täna planeeringualalt likvideeritavates kraavides voolav vesi. Uurimistöös "Vana-Ihaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeem" on muu hulgas öeldud: *Eesmärgiga vähendada poldrialalt pumbatava vee kogust on vajalik Vana-Ihaste kõrgematelt aladelt pealevalguva vee kõrvalejuhtimine kraavi K-4 rekonstrueerimisega. Piirdekraav K-4 on kavandatud pikendada kuni Nõlvaku 34 veehaardeni ja sealt kuni Põhjatamme tänavani. Piirdekraavi on võimalik juhtida ka kraavist põhjapool asuva ala pinnavesi. Piirdekraavi rajamine eeldab maapinna madalamasse osas kraavi vasakule kaldale kaitsetammi rajamist tammi harja kõrgusmärgiga vähemalt 33.40.*

5. Kordame eelmise kirja punkti 6: Kajastada Ihaste tee ja jaotusmagistraali ristmiku lahendus, arvestades vajalike gabariitidega (laiused, pöörderaadiused). Analüüsida ja selgitada, mida (liikluskoormus jm) planeeringu realiseerimine kaasa toob.

(Vt ka <https://www.tartu.ee/et/uurimused/liikluskoormuse-uuring-tartu-linnas-2016-aastal> )

6. Tehnovõrkude peatükis tuleb sätestada, et planeeritud tehnovõrkude lahendused võivad projekteerimisel täpsustuda. Joonisel tuleb tehnovõrgud näidata kuni planeeringuala piirini ja ühenduskohtadeni.

7. Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus on täna detailplaneeringus sätestatud, tuginedes Tartu linna üldplaneeringule. Võistluse vajadust oleme põhjendanud osakonna 06.03.2019. a kirjas ning me jääme selle nõude juurde:

*Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti olukordades, kus arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus).*

*Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringuala asub linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega Ihaste tee, planeeritud kogujatee ning idaringtee vahelisel alal. Planeeringuga kavandatakse enam kui kolme hoone kogumit (14 ridaelamut) olemasolevate üksikelamute vahetusse naabrusesse.*

*Eelnevalt tulenevalt tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Hoonete ehitusprojektide aluseks on korraldatud arhitektuurivõistluse võidutöö. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.*

8. Ihaste Selts MTÜ on oma 02.02.2020.a kirjas palunud kaasata ehitiste arhitektuurivõistluse žüriisse ka üks Ihaste Seltsi poolt valitud liige, kuna planeeringuala asub Vana-Ihaste “värvas”. Linn on seisukohal, et kaasamissoovile on võimalik vastu tulla ja see ei eelda rahalisi kohustusi. Osakonna 28.02.2020. a kirjas on palutud planeeringus eeltoodu sätestada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee