

Tellija

Tartu Linnavalitsus

Raekoja plats 3, 15003 Tartu

Projekteerija:

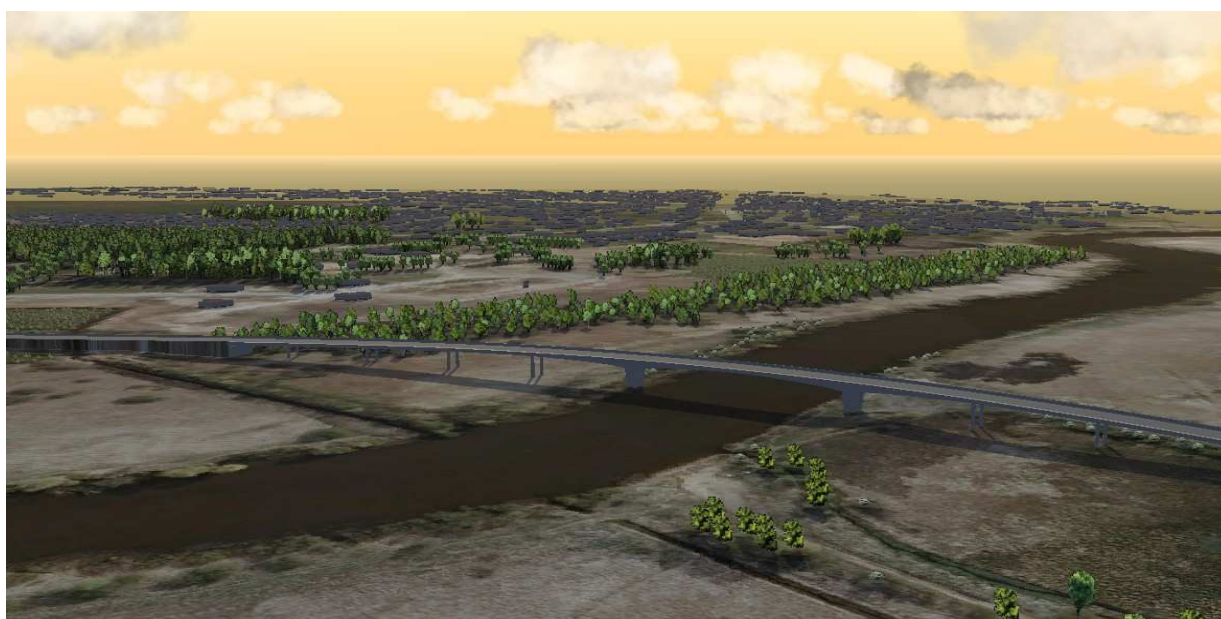
Ramboll Eesti AS

Laki 34, 12915 Tallinn

Lepingu nr

2009-034

RINGTEE SILLA JA SELLE JUURDEPÄÄSUDE DETAIL- PLANEERING



Versioon **Detailplaneering**
Printimise **28/05/2010**
kuupäev
Koostatud: **07.04.2010**
Kontrollitud:
Kooskõlastatud:

Projekti nr 2009-034

Ramboll Eesti AS
Laki 34
12915 Tallinn
T +372 664 5808
F +372 664 5818
www.ramboll.ee



SISUKORD

PLANEERINGU KOOSTAJAD

I TEKSTILINE OSA.....	2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	2
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	2
2.1. Asend, planeeritava ala piirid	2
2.2. Kehtivad planeeringud.....	3
2.3. Maa-ala üldiseloostus	3
2.4. Olemasolev maakasutus, hoonestus ja rajatised.....	4
2.5. Olemasolevad teed ja liiklus.....	4
2.6. Olemasolev haljastus ja heakorrastus	5
2.7. Olemasolevad tehnovõrgud.....	5
2.8. Kehtivad kitsendused	5
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnehituslikud seosed	6
3.1.1. Varem kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise ettepanekud	7
3.2. Planeeringus kavandatu	8
3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus.....	9
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine, arhitektuurinõuete seadmine ehitisele	12
3.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	12
3.5.1. Võru tänav-Turu tänav	13
3.5.2. Turu tänav-Ihaste tee	14
3.5.3. Ihaste tee-Nõlvaku tänav	15
3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
3.7. Võõrandatavad maad	17
3.8. Tehnovõrgud ja rajatised	17
3.9. Vertikaalplaneerimine	17
3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	18
3.11. Servituutide vajaduse määramine.....	18
3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
3.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
3.14. Planeeringu elluviimise võimalused	18

II JOONISED

- | | |
|--|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:2 000 |
| 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:10 000 |
| 4. Põhikaart | M 1:2 000 |
| 5. Maakasutus ja kitsendused | M 1:2 000 |
| 6. Krundijaotuskava | M 1:1 000 |

III KOOSKÖLASTUSED

1. Kooskõlastuste tabel

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Planeeringute osakonna juhataja

Hans Teiv

Projektijuht

Mildred Liinat

Maastikuplaneerija

Esti Meier

Keskkonnaspetsialist

Aune Aunapuu

Haljastuskonsultant

Kadi Tuul

Teedeinsener

Anton Purgin

Kaspar Raadik

I TEKSTILINE OSA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringu algatamine, detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Ülenurme vallavalituse korraldus nr 135 (23.05.2007);
- Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, Tartu Linnavalitsuse korraldus nr 507 (29.04.2008);
- Tartu linna arengukava aastateks 2007-2013;
- Tartu linna ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- Tartu linna üldplaneering;
- Ülenurme valla üldplaneering;
- Kohaliku omavalituse seadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu;
- Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad";
- Looduskaitse seadus;
- Veeseadus.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan, täpsusastmega M 1: 500 on koostatud 2009. a. firma AS Reib poolt.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on õiguslike aluste loomine maakorralduslikeks töödeks Ringtee silla ja selle juurdepääsude rajamisel.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asend, planeeritava ala piirid

Planeeritav ala asub Tartu linna lõunapoolses osas ja ulatub ka Ülenurme valla kirdenurka. Planeeritav ala piirneb läänest Tartu-Petseri raudtee ja Ülenurme vallaga, lõunast Ülenurme vallaga, idast Luunja valla ning Ihaste elamurajooniga. Planeeritavale alale jääb Ringtee tänav ja seda läbivad Jalaka tänav, Tähe tänav, Turu tänav, Ihaste tee, Lammi tänav ning Nõlvaku tänav. Planeeritava ala keskosa läbib Suur-Emajõgi.

Vaata Situatsiooniskeem (Joonis 1) ja Olemasolev olukord (Joonis 2).

2.2. Kehtivad planeeringud

Planeeritava alal on kehtestatud kaks üldplaneeringut:

- Tartu linna üldplaneering;
- Ülenurme valla üldplaneering.

Planeeritavale alale kehtestatud detailplaneeringud:

- Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustatud ristmiku lähiümbruse detailplaneering;
- Ringtee 4, 6, 6a ja 6b kruntide detailplaneering;
- Jalaka 60 krundi detailplaneering;
- Jalaka 62 ja 64 kruntide detailplaneering;
- Tähe 135b ja Ringtee 31 kruntide detailplaneering;
- Ringtee 35 krundi detailplaneering;
- Krundi Ringtee 35a detailplaneering;
- Ringtee 37 krundi ja lähiala detailplaneering;
- Ringtee 43 detailplaneering;
- Ringtee 26, Ringtee 12a, Tähe 116a, 116b ja 116c territooriumi detailplaneering;
- Turu 65 krundi detailplaneering;
- Turu 63 krundi detailplaneering;
- Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneering;
- Ropka tööstuspargi detailplaneering;
- Kruntide Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 detailplaneering;
- Vana Ihaste ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering;
- Mõisavahe 69 krundi ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneering;
- Anne 2. Mikrorajooni hoonestuse eskiis;
- Ringtee 30 ja 32 kruntide detailplaneering;
- Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega piirneva ala detailplaneering;
- Ringtee 36 ja selle lähiümbruse detailplaneering;
- Turu tänav 58 detailplaneering.

2.3. Maa-ala üldiseloostus

Planeeritava ala lääneosaks on Ringtee tänav ja seda ümbritsev ala, mis kulgeb mööda hoonestatud tööstus- ja kaubandusettevõtete ala. Ringtee tänava algus asub kõrgemal kui planeeritava ala lõunapoolne osa Emajõe ääres. Kõrguste vahe Ringtee tänava ja Võru tänava ristmikult kuni Emajõeni on 25 meetrit, langusega Emajõe suunas. Olemasoleva tee ääres on paigaldatud drenaažitorud.

Ringtee tänava ja Turu tänava ristumisest alates kulgeb planeeritav ala kuni ala läbiva Suure-Emajõe kaldani mööda jõe äärset lammiala. Ala on tasane ja haljastamata.

Planeeritav ala Emajõest põhjapoole on madal ja soine. Reljeef on lauge, põhjasuunas tõusev. Kõrguste vahe kuni Ihaste teeni on +1,5 meetrit. Ala läbivad üksikud kraavid ning valdavad on madalad põõsad ja võsa.

Ihaste teest kuni Lammi teeni on rohumaa, kus on madalad põõsastikud, üksikud puud ja puudesalud. Enne Lammi teed algab maaparandamiseks varasemalt rajatud kuivenduskraavide ja drenaažitorude tihe võrgustik, mis kulgeb kuni Nõlvaku tänavani.

Planeeritava ala pindala on 92 ha.

2.4. Olemasolev maakasutus, hoonestus ja rajatised

Planeeringuala hõlmab 116 kinnistut, millest tervenisti jääb planeeritavasse alasse 24 kinnistut. Lisaks läbib planeeringuala reformimata riigimaid Jalaka tänaval ja Emajõe äärsetel aladel.

Emajõe luhal teed ja hooned puuduvad.

Tabel 1. Kehtivad maakasutused

Katastri tunnus	Nimi	Sihtotstarve	Pindala m ²	Märkused
79511:006:0042	Võru tänav 169	L	2 236	
79511:006:0043	Võru tänav 171	Ä	7 168	
79511:004:0012	Võru tänav 242	Ä	6 685	hoonestatud
79511:004:0008	Võru tänav 242A	Ä	1 844	
79511:004:0009	Võru tänav 242B	L	730	
79511:004:0013	Võru tänav 242C	L	669	
79511:006:0039	Võru tänav 244	E	2 644	hoonestatud
79511:006:0047	Võru tänav 244A	L	669	hoonestatud
79511:006:0011	Võru tänav 244B	E	1 124	
79511:006:0065	Võru tänav 244C	L	1 291	
79511:006:0010	Võru tänav 250	Ä	4 089	hoonestatud
79511:006:0002	Võru tänav 252	Ä	16 263	
79511:006:0056	Võru tänav 254A	L	240	
79511:004:0014	Võru Tänav T163	L	13 863	
79511:006:0067	Võru tänav T171	L	5 955	
79511:006:0068	Ringtee tänav T1	L	24 633	
79511:006:0069	Ringtee tänav T21	L	12 995	
79511:006:0041	Ringtee tänav 1B	L	1 870	
79511:004:0022	Ringtee tänav 2B	L	2 192	
79511:006:0069	Ringtee tänav T27	L	22 707	
79511:007:0079	Ringtee tänav T37	L	29 345	
79511:007:0082	Turu tänav T53	L	30 933	
79516:042:0024	Lammi tänav T17	L	23 682	
79516:042:0025	Lammi tänav T5	L	35 199	

2.5. Olemasolevad teed ja liiklus

Planeeritavale alale pääseb Võru tänavalt, Jalaka tänavalt, Tähe tänavalt, Turu tänavalt, Ihaste teelt, Lammi teelt, Mõisavahe tänavalt ja Nõlvaku tänavalt.

Ringtee tänav on Võru tänava ristmikult algav ja Turu tänava ristmikul lõppev 8 kuni 20 m laiune asfaltkattega üldkasutatav tänav. Võru tänavalt on tee kahe rajaline kahe suunaline kuni Tähe tänavani, kus tee läheb neljarajaliseks kuni Turu tänava ristmikuni. Ringtee tänaval asuvad kõnniteed on korrapäratult ja ilma püsiva omavahelise ühenduseta. Kõnniteed katkevad igal mahasõidul Ringtee tänavalt.

Ihaste tee on 7 m laiune kahe rajaline kahe suunaline tänav. Lammi tee on 11,5 m laiune kahe rajaline kahe suunaline tänav koos kõnniteega. Nõlvaku tänav on 12 kuni 22 m laiune kahe sõidurajaga tänav ja Mõisavahe tänav on neljarajaline 11 kuni 19 m laiune kõnniteedega tänav.

Ühistranspordiliiklus kulgeb Võru tänaval, Ringtee tänaval, Turu tänaval, Ihaste teel, Lammi teel, Mõisavahe tänaval ja Nõlvaku tänaval.

2.6. Olemasolev haljastus ja heakorrastus

Ringtee ääres üldkasutatavad haljasalad puuduvad. Püsiva taimkatte moodustab rajatud linnahaljastus, kus kõrghaljastusena on üksikpuud – nii leht- kui okaspuud. Kohati on puud saanud kahjustada, kuid leidub ka heas seisundis ilusaid puid. Turu tn pool palistavad kergliiklusteed lünklikud lehtpõõsahekid. Praegu moodustab tänav oma 1970-80ndate stiilis haljastusega aimatava terviku.

Emajõe luht on suurvee ajal üle ujutatud. Tartu vangla ja veepuhastusjaama lähikonnas on luhaala täidetud pinnasega ja valdav on nn tühermaataimkate. Mujal luhal kasvavad erineva niiskusežiimiga niitudele iseloomulikud liigid. Jõe kaldal levib 700m laiuse vööndina märja lamminiidu kasvukohatüüp, kus domineerib lopsakas kõrgrohustu tarnade ja kõrrelistega.

Suuremad puud (remmelgad ja kased) kasvavad Tartu vangla juurest Emajõe ni kulgeva tee muldkeha nõlvadel, samuti luhaalast kõrgemale ulatuval jõeäärsel settevallil. Luhaala läbib mitu Emajõkke suunduvat laia kraavi, mis on looduslikku veerežiimi rikkunud ja mille kaldad on võsastunud. Valdavas osas on luhaala siiski veel lage. Avatud maastik pakub häid vaateid ka külgnevale Natura-alale.

Emajõest kuni Ihaste teeni paikneb jõepoolses osas luhataimkattega ala, Ihaste pool on luht pinnasega täidetud uute elurajoonide tarbeks.

Ihaste ja Lammi tänava vahemikus levivad osaliselt endised luhaalad, mis olid juba 20. sajandi alul kraavitatud ning põllumajanduslikus kasutuses. Praegu on alad kasutuseta, kraavide äärde on kasvanud puude ja põõsaste ribad, rohumaa-alad on võsastumas ja metsastumas.

Lammi ja Nõlvaku tänava vahelises lõigus asetseb Annelinna ja Ihaste- Lohkva vaheline võsastuv tühermaa, mis kunagi on olnud põllumajanduslikus kasutuses. Annelinna rajamise ajal (tõenäoliselt ka hiljem) on sellega piirnevale alale kuhjatud ehitusjäätmeid. Nii põõsa- kui ka puurindes domineerivad pajud, vähemal määral esineb kaske.

2.7. Olemasolevad tehnovõrgud

Ringtee tänava alal on välja ehitatud vee-, kanalisatsiooni ja sademetekanaliseerimis-torustikud, gaasitrass, sidetrassid, madalpingekaabliga elektrivarustus ja õhuliinidega tänavavalgustus.

Planeeritava ala keskel, Emajõe äärsel alal on hetkel ainult üks olemasolev veetrass.

Ihaste tee ääres on olemasolev kanalisatsiooni torustik, madalpinge õhuliinid. Kinnistu Ihaste tee 18 (79517:008:0004) juures läbib planeeritavat ala kanalisatsiooni torustik.

Kolmsada meetrit enne Lammi tänavat algab tihe dreneažitorude ja kraavide võrgustik. Lisaks dreneažitorudele asuvad Lammi tänava ääres madalpinge kaabelliinid, sademeveete kanalisatsiooni torustikud, olemasolevad veetorustikud ja õhuliinidega tänavavalgustus.

Täpsemalt on trassid näha joonisel Olemasolev olukord.

2.8. Kehtivad kitsendused

Planeeritavale alale jääb Anne Natura 2000 loodusala ja piirneb Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus-linnualaga.

Planeeritavat ala läbib ülelinnaline rohekoridor ja Emajõgi. Kallasrada laevatavatel veekogudel on 10 meetrit (Veeseadus § 10, lg 1). Emajõe kalda ehituskeeluvööndi laiust on vähendatud kehtivas üldplaneeringus Hobuseraua 20 krundil 50 meetrini tavaliselt veepiirist (Põhikaardile kantud veekogu piir).

Alale jääb 10 polügonomeetriapunkti.

Tabel 2. Polügonomeetriapunktid

Jrk. nr	Nr	Asukoht	Kohaliku geodeetilise võrgu järk
1	nr 284	Võru tänava ja Ringtee tänav ristmikul	II
2	nr 10014	Tähe tänava ja Ringtee tänava ristmikul	I
3	nr 10129	Ringtee tänaval, Ringtee tänav 24A juures	II
4	nr 10126	Ringtee tänava ja Turu tänaval ristmikul	II
5	nr 10077	Turu tänaval, Turu tänav 63 juures	II
6	nr 5511	Ihaste teel	II
7	nr 0955	Lammi tn 13 (79516:042:0015) ja Ihaste põik 2 (79516:042:0020) idapoolses nurgas	I
8	nr 10052	Lammi teel (79516:042:0024)	II
9	nr 10037	Mõisavahe tänaval (79516:029:0024)	II
10	nr 10035	Nõlvaku tänava ja Soojuse tänava nurgal	II

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linna lõunapoolses osas ja ulatub ka Ülenurme valla kirdenurka.

Projekteeritava Tartu Idaringtee lõik Võru tänavast Turu tänavani kulgeb piki olemasolevat Ringtee tänavat ning läbib olemasolevat äri-, teenindus- ja tööstusettevõtete ala. Turu tänavast Emajõe ni on riigikaitsemaa, tootmismaa ja üldkasutatavate haljasalade maa. Emajõeest Nõlvaku tänavani on üldkasutatavate haljasalade ja väikeelamute ning korruselamute ala.

Planeeritav ala paikneb suures ulatuses Tartu linna üldplaneeringu kohasel liiklusmaal. Liiklusmaaks reserveeritud teekoridori erinevus üldplaneeringust tuleneb Ringtee silla asukoha muutmisest vajadusest, milleks oli kaks põhjust:

- 1) Keskkonnakaitsest tulenev - Natura 2000 alade hindamise põhjal selgus, et on vajalik säilitada Natura ala terviklikkus ja üldplaneeringus planeeritud liiklusmaa seda ei võimalda. Täpsemad põhjendused trassi muutmise kohta leiab KMH aruandest.
- 2) tee tehnilisest lahendusest tulenev - Natura alast möödumisel on ringtee sild plaanikõverikul ja püstikõverikul. Suure-Emajõe ületamisel on tee plaanikõverikul, lisaks tuleb tagada silla alune laevatamise gabariit, mistõttu on sellel lõigul tegemist suhteliselt järskude pikikalletega kalletega. Arvestades pikiprofiili kaldeid ja piiratud nähtavust on väiksemate raadiuste kasutamine sillal on ohtlik, kuna sillad kipuvad talvel kergemini külmuma.

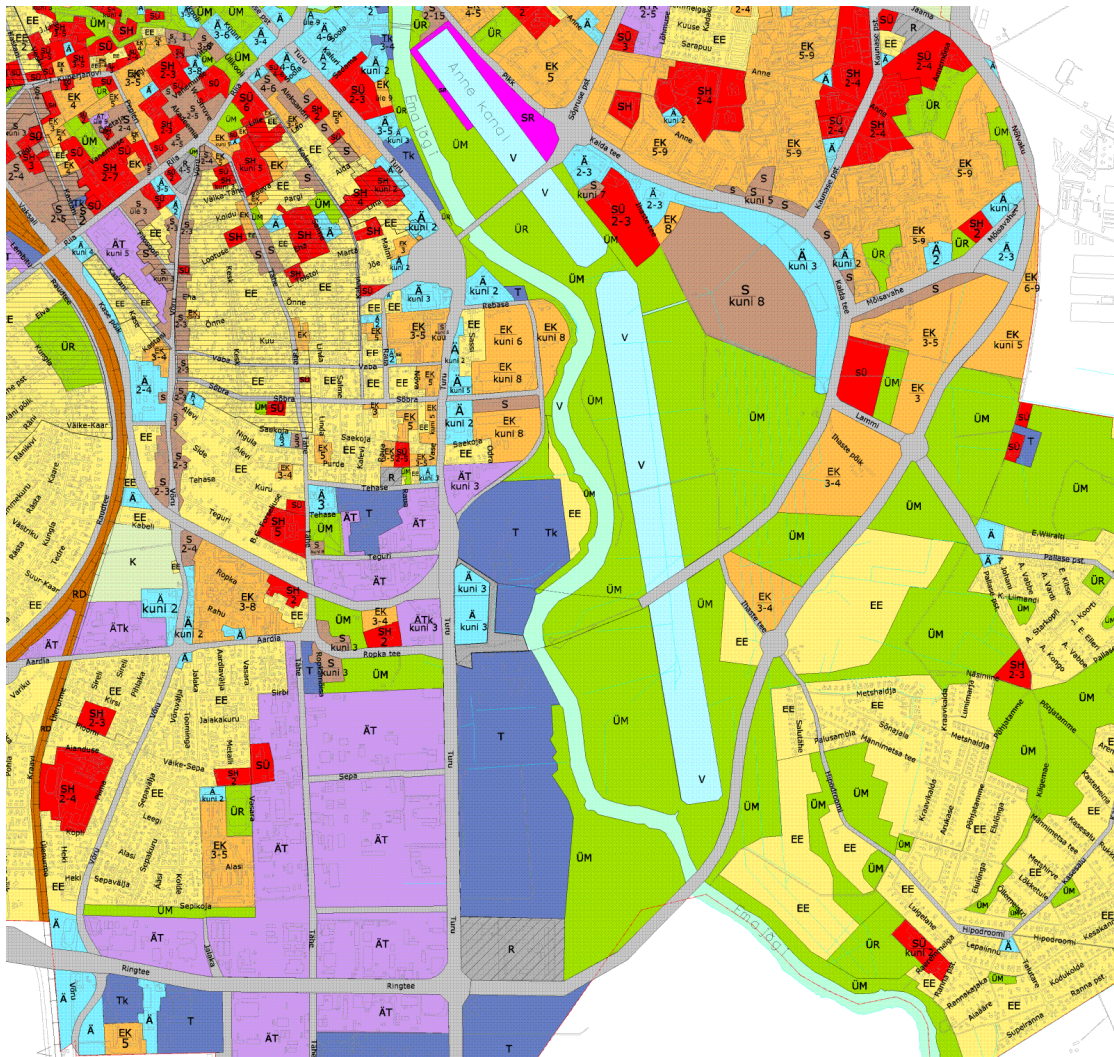
Planeeritava ala olemasoleva Ringtee tänava planeeringualased probleemid on seotud ristmike ja ristete lahenduse võimalikkusega Võru, Jalaka, Tähe ja Turu tänava piirkonnas. Võru-Ringtee sõlmes olemasoleva foorreguleeritud ristmiku asemele kavandatakse eritasandiline liiklussõlm. Käesoleva planeeringuga Võru tänava ristmikust kuni Turu tänava ristmikuni üldplaneeringus kehtestatud teekoridori ei muudeta.

Vajalikud korrektureid on väiksemahulised.

Turu tänava ristmikust alates muutub üldplaneeringus ette nähtud teekoridor. Planeeritav ala kulgeb Emajõe äärest põhjapoolse, lõigates läbi Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneeringuala läänest (arenduse teine järk, millega nähti ette paadisadama rajamine linna heitveepuhasti väljalaske vastaskaldale) kahandades planeeringuala. Käesoleva planeeringuga muudetakse Ihaste sõlmes Vana Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneeringut ja Mõisavahe 69 krundi ja

Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneeringut. Hipodroomi planeeringut, Vana Ihaste ja Lammi tee äärset planeeringut tuleb korrigeerida.

Enne Taru linna piiri Annelinnas, on varem kehtestatud Anne 2 mikrorajooni hoonestuse eskiis (aastast 1978) ja koos Väike-Lohkva kinnistu planeeringu muudatustega Luunja vallas, korrigeeritakse Nõlvaku tänava plaanilahendust.



Joonis 1. Tartu linna idapoolne ringtee Taru linna üldplaneeringus

3.1.1. Varem kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise ettepanekud

Planeeritavale alale jäävatest planeeringutest tuleb tunnistada kehtetuks:

- Ringtee ja Võru tn ning Tartu- Petseri raudteega moodustatud ristmiku lähiümbruse detailplaneering, sest liiklusuuringute tulemusena nähakse ette rajada ühetasandilise ristmiku asemel kahetasandiline ristmik;
- Turu tänav 58 detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks, kuna Turu tänava liiklussõlm asub varem planeeritud ehitusalal.

Osaliselt muutmist vajavad detailplaneeringud:

- Ringtee 4, 6, 6A ja 6B kruntide detailplaneering. Muudetakse Ringtee tänava lahendust. Ringtee 6 krundist lõigatakse kagupoolsest nurgast välja tükk maad vajaliku teemaa koridori jaoks;
- Mõisavahe 69 krundi ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneering. Muuta tuleks planeeringu kagupoolset nurka, kus asuvad spordiväljakud, kuna seda osa lõikab kavandatav teekoridor;
- Kruntide Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneering. Planeeringu idapoolses osas tuleb planeering muuta kehtetuks või jätta elamukrundid välja ehitamata;
- Tähe 135b ja Ringtee 31 kruntide detailplaneering. Muudetakse Ringtee tänava lahendust;
- Ringtee 35 krundi detailplaneering. Muudetakse Ringtee tänava lahendust, samuti haljastust ja kergliiklusteede lahendust;
- Krundi Ringtee 35a detailplaneering. Muudetakse Ringtee tänava äärset haljastust;
- Ringtee 37 krundi ja lähiala detailplaneering. Muudetakse parkimislahendust Ringtee osas, samuti kergliiklusteede ja haljastuse lahendust. Parkimine tuleb lahendada krundi piires;
- Ringtee 43 detailplaneering. Muudetakse Ringtee tänava lahendust - parkimist, kergliiklusteid ja kõnniteid. Parkimine tuleb lahendada krundi piires;
- Ringtee 26, Ringtee 12a, Tähe 116a, 116b ja 116c territooriumi detailplaneering. Muudetakse Ringtee tänava osa. Parkimine tuleb lahendada krundi piires;
- Turu 65 krundi detailplaneering. Muudetakse Turu tänava lahendust;
- Turu 63 krundi detailplaneering. Muudetakse Turu tänava lahendust;
- Vana Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering. Muudetakse Ihaste tee ulatuses. Ihaste tee läheb ümberprojekteerimisele;
- Anne 2. Mikrorajooni hoonestuse eskiis. Muutub planeeringu kirdenurk, kuhu on planeeritud haljastus;
- Ringtee 30, 32 kruntide detailplaneering. Muudetakse Ringtee ja Turu tänava lahendust;
- Ringtee 36 ja selle lähiümbruse detailplaneering. Muudetakse lahendust Ringtee tänava osas ja sissepääsu Turu tänav 56 krundile Ringtee ja Turu tänavalt. Muutub ka haljastuse ja parkimise lahendus.

3.2. Planeeringus kavandatu

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Tartu linna kaguosast algav Idapoolse ringtee, kui põhitänav, mis lõpeb Nõlvaku tänavaga. Idaringtee võimaldab vähendada Tartu linna keskuse liikluskooormust ja tagab kiirema ning ümbritsevat keskkonda vähem häiriva liiklemise ümber Tartu linna.

Planeeritav Ringtee on kavandatud Võru tänava ristmikust Turu tänava ristmikuni olemasolevasse Ringtee tänava teekoridori. Turu tänava ristmikust Emajõeni ja Emajõest põhjapoolse, Ihaste elamurajoonini on kavandatud rajada uus teekoridor. Teekoridor ja planeeringu lahendus sõltub suures osas koostatavast Tartu idapoolse ringtee eelprojekti tehnilistest lahendustest seetõttu koostatakse Idapoolse ringtee eelprojekti ja planeeringut koos.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud planeeritavale alale 24 krunti.

- 17 transpordimaa krunti;
- 6 ärimaa krunti;
- 1 üldmaa krunt.

Pos 1 moodustatav krunt

Moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud Idapoolse ringtee rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 82 801 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 2 moodustatav krunt

Moodustatav ärimaa krunt on planeeritud kaubandus ja teenindushoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 6 127 m²

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100)

Hoonestusviis – lahtine

Maksimaalne hoonetealune pind – 1 700 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil - 1

Lubatud maksimaalne korruselisus – 1

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata

Ehitusjoon – uus hoone ehitada määratud hoonestusalasse

Katusekalle - ei määrata

Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - TP 1

Parkimine – tagada planeeritud krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise mahus

Pos 3 moodustatav krunt

Moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud Idapoolse ringtee rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 2 510 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 4 moodustatav krunt

Moodustatav ärimaa krunt on planeeritud kaubandus ja teenindushoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 4708 m²

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100)

Hoonestusviis – lahtine

Maksimaalne hoonetealune pind – 2000 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil - 1

Lubatud maksimaalne korruselisus – 3

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata

Ehitusjoon – uus hoone ehitada määratud hoonestusalasse

Katusekalle - ei määrata

Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - TP 1

Parkimine – tagada planeeritud krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoone-te projekteerimise mahus.

Pos 5 moodustatav krunt

Moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud juurdepääsuteede rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 1683 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 6 moodustatav krunt

Moodustatav ärimaa krunt on planeeritud kaubandus ja teenindushoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 2653 m²

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100)

Hoonestusviis – vahelduv

Maksimaalne hoonetealune pind – 900 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil - 2

Lubatud maksimaalne korruselisus – 1

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata

Ehitusjoon – uued hooned ehitada määratud hoonestusalasse

Katusekalle - ei määrata

Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - TP 1

Parkimine – tagada planeeritud krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Pos 7 moodustatav krunt

Moodustatav ärimaa krunt on planeeritud kaubandus ja teenindushoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 3593 m²

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100)

Hoonestusviis – vahelduv

Maksimaalne hoonetealune pind – 500 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil - 2

Lubatud maksimaalne korruselisus – 1

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata

Ehitusjoon – uued hooned ehitada määratud hoonestusalasse

Katusekalle - ei määrata

Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - TP 1

Parkimine – tagada planeeritud krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Pos 8 moodustatav krunt

Moodustatav ärimaa krunt on planeeritud kaubandus ja teenindushoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 4343 m²

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100)

Hoonestusviis – lahtine

Maksimaalne hoonetealune pind – 1500 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil - 1

Lubatud maksimaalne korruselisus – 3

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata

Ehitusjoon – uued hooned ehitada määratud hoonestusalasse

Katusekalle - ei määrata

Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - TP 1

Parkimine – tagada planeeritud krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Pos 9 moodustatav krunt

Moodustatav ärimaa krunt on planeeritud kaubandus ja teenindushoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 6192 m²

Sihtotstarve – ärimaa (Ä 100)

Hoonestusviis – lahtine

Maksimaalne hoonetealune pind – 2200 m²

Maksimaalne hoonete arv krundil - 1

Lubatud maksimaalne korruselisus – 3

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata

Ehitusjoon – uued hooned ehitada määratud hoonestusalasse

Katusekalle - ei määrata

Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest

Lubatud väikseim tulepüsivusklass - TP 1

Parkimine – tagada planeeritud krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Pos 10 olemasolev krunt

Olemasolev transpordimaa krunt jääb planeeritavasse alasse muutmata kujul.

Krundi suurus – 12995 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 11-16 moodustatavad krundid

Moodustatav transpordimaa krundid on planeeritud Idapoolse ringtee rajamiseks.

Kruntide planeeritud suurus – vahemikus 1156-16219 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 17 olemasolev krunt

Olemasolev transpordimaa krunt jääb planeeritavasse alasse muutmata kujul.

Krundi suurus – 22707 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 18 olemasolev krunt

Olemasolev transpordimaa krunt jääb planeeritavasse alasse muutmata kujul.

Krundi suurus – 22707 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 19 moodustatav krunt

Moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud Idapoolse ringtee rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 97734 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 20 moodustatav krunt

Moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud Idapoolse ringtee rajamiseks. Krunt asub Ülenurme valla territooriumil.

Krundi planeeritud suurus – 50674 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

Pos 21 moodustatav krunt

Moodustatav üldkasutatava maa krunt.

Krundi planeeritud suurus – 1129 m²

Sihtotstarve – üldkasutatav maa (Üm 100)

Pos 22-24 moodustatav krunt

Moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud Idapoolse ringtee rajamiseks.

Kruntide planeeritud suurused – vahemikus 1278-276449 m²

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100)

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine, arhitektuurinõuete seadmine ehitisele

Planeeritavale alale moodustatavast kahekümne kahest krundist määratletakse hoonestusala neljale krundile.

Ehitise suurim lubatud ehitusalune pind Tartu linna ehitusmääruse kohaselt on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Kruntide nr 2, 4, ja 6 hoonestusõigused on käesolevast planeeringus määratud antud maa-ala olemasolevat ja kehtivat detailplaneeringulahendust arvestades.

Kruntidel on näidatud: hoonestusala, suurim lubatud ehitusalune pind, suurim lubatud hoonete arv krundil ja hoonete suurim lubatud kõrgus ning korruselisus. Planeeringulahendusega ei näidata kinnistute siseseid teede ja parkimisplatside paigutusi. Planeeringu koostamisel ei ole teada kavandatavate hoonete täpset arvu ja ärifunktsiooni. Kinnistute sisesed teed ja normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Planeeritud ärihooned on lubatud ehitada betoonist, kivist ja/või metallist põhikonstruktsioonidega. Hooned peavad olema arhitektuuriliselt liigendatud. Hoonete viimistlusmaterjalide juures on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ehitusmaterjale (ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed). Välisviimistluse juures on lubatud kasutada ka erinevate ehitusmaterjalide omavahel kombineeritud variante.

Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Vaata Põhikaart (joonis 4).

3.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Ringtee tänav on kavandatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule põhitänavana. Idaringtee asukoht on määratud üldplaneeringus, kuid seda täpsustatakse käesoleva planeeringuga ja Tartu idapoolse ringtee eelprojekti koostamise käigus tulenevalt keskkonnapiirangutest, läbiviidud uuringute tulemustest, olemasolevast ja planeerimisel olevast maakasutusest jm. Liiklusohutuse tagamise üldpõhimõtetest lähtuvalt on kogu ringteega seonduv tänavavõrk kavandatud hierarhilise teedevõrguna (põhitee ja kogujateed), vältides tänavate segafunktsioone. See võimaldab tagada maaüksustele ohutud juurdepääsud ning tõhusalt toimiva põhitänavana. Idaringtee projekteerimisel on arvestatud linnatänavate standardis (Eesti Standardikeskus, 2003) fikseeritud nõuetega põhitänavatele - tee projektkiiruseks 80 km/h ja ristumised teiste teedega eritasandilised. Idaringtee (põhitänavana) piirkiiruseks on kavandatud 70 km/h ja kogujateedel 50 km/h.

Ringtee tänavale on projekteeritud Tartu linna siseselt kolm liiklussõlme: Võru tn, Turu tn ja Lammi tn liiklussõlmed. Kuna liiklussagedus olemasoleval Ringtee tänaval lõigul kasvab kuni 3 korda, siis samatasandilised ristmikud ei ole liiklusohutust- ja läbilaskvust arvestades jätkusuutlikud. Lisaks liiklussõlmedele on nähtud ette autotee riste rajamine Jalaka tänavale ja Ihaste teele.

Tulenevalt aktiivsest maakasutusest Idaringtee esimeses lõigus (Võru tn ja Turu tn vaheline ala), on juurdepääsude tagamiseks mõlemale poole Ringtee tänavat kavandatud kahesuunalised juurdepääsutänavad (kogujateed). Lõigul Turu tänavast – Lammi tänavani ei ole eraldiseisvaid kogu-

jateid ette nähtud, kuna olemasolevaid ühendusi läbi ei lõigata ja lähialade tänavavõrk toimib kogujateede võrguna.

Kergliiklus ja ühistransport

Kogu lõigule on ette nähtud kergliiklustee rajamine. Võru tn – Turu tn vahelisele lõigule on ette nähtud 3 m laiuse kergliiklustee rajamine mõlemale poole Ringtee tänavat ning lisaks kergliiklustee riste Tähe tänavale. Alates Turu tn liiklussõlmest on kergliiklustee ette nähtud 4 m laiusena ja ühele poole ringteed. Kergliiklustee ristumised ringteega ja ka enamike teiste teedega on lahendatud eritasandiliselt. Idaringtee ületamiseks on kergliiklusele (jalakäijate ja jalgratturite) ette nähtud eritasandilised teeületusvõimalused nii Ihaste ristes kui ka Lammi liiklussõlmes ning lisaks tunnelid Pallase (Ihaste riste ja Lammi liiklussõlme vahel) ja Anne (Lammi ja Röpina maantee liiklussõlme vahel) piirkonnas. Idaringtee Turu ja Lammi tänavate vahelise lõigu väljaehitamise tulemusena väheneb kergliiklejate teepikkus Ropka ja Ihaste linnaosade vahel mitme kilomeetri võrra.

Ringtee rajamisega luuakse eeldused ka ühistranspordi paremaks korraldamiseks. Ühistransport on oluline eelkõige seetõttu, et Ihaste on monofunktsionaalne elamupiirkond ja Ropka tööstuspiirkond, kus on suhteliselt palju töökohti nii tööstuses kui teeninduses. Bussipeatused on ette nähtud kõigi liiklussõlmede ja ristete piirkonda. Bussipeatused on projekteeritud avatud taskutena.

Parkimine

Parkimine lahendatakse krundi piires.

3.5.1. Võru tänav-Turu tänav

Plaanilahenduses järgib Ringtee tn olemasolevat trassikoridori. Kuna planeeringutes on reeglina reserveeritud piisavalt lai koridor, on võimalik rajada 4-rajalise ristlõikega (2+2) põhitee ja kahe-suunalised kogujateed.

Pikiprofiilis järgib trass valdavalt olemasolevat tee profiili, piiravaks faktoriks on mitmesugused teetalused tehnorajatised. Ühendus rahvusvahelise maantee E263/T2 lahendatakse tunneliga Tartu-Petseri raudteeliini alt ning tee alla paigutatavad torustikud peavad tagama vajaliku sademevete äravoolu süvendist.

Detailplaneeringutega algselt kavandatud Võru sõlme foorilahendus ei ole teostatav piiratud läbilaskevõime tõttu ja ebasoodne ka seetõttu, et põhjustaks ootejärjekorrad suure pikikaldega tee lõigul.

Võru ja Turu tänavate vaheline 4-rajaline teelõik on Idaringtee intensiivseima liiklusega ala. Põhiline liiklusvoog kulgeb Turu tänava (Kesklinn ja läbi Sõpruse silla ka Annelinn) ning E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel, läbides tänase liiklusskeemi kohaselt ebatüüpiliselt (ohtlikult) lahendatud Tartu-Petseri raudteeületuskoha ja rahvusvahelise maantee E263/T3 ühendust. Võru tänav on üle koormatud Ringtee tänavast nii põhja- kui lõunaosas ja seetõttu kasutatakse suhteliselt aktiivselt ka Tähe ning Jalaka tänavaid. Turu tänav on projekti piirkonnas piisava ristlõike ja Tartu linna üldplaneeringus on kavandatud Turu tänava pikendus lõunasuunal, kuid kuna alal paiknevad veepuhastusjaama rajatised, ei ole Turu tänava pikendus käesoleval ajal realiseeritav.

Linnatänavate standard reglementeerib põhitänavate ristmikvahelise alal ulatuse ning seetõttu ei ole soovitatav kavandada Jalaka ja Tähe tänava ühendust Ringtee tänava põhiteega ristmikuga. Kuna põhitee kõrguslikku plaani on võimalik korrigeerida piiratud ulatuses ning vastavalt normidele tuleb säilitada vajalik kõrgusgabariit, on Jalaka riste ühendus kogujateedega lahendatud rampidega. Tähe tänava ühenduskohas on kergliiklustee toodud sillaga üle Ringtee tänava.

Ülenurme vald on planeerinud nii Jalaka kui eriti Tähe tänava pikenduse kaudu siduda valla teedevõrku paremini Tartu linna teedevõrguga. Paraku on selles osas võimalused piiratud (Linnatänavate standardi alusel ristmike vahekaugus ei tohiks olla alla 1 km ning mõlema tänava juures

ristuva tänava koridor, piirnevate kruntide hoonestus ja võimalikud väljapääsud ei võimalda kavandada ristumisi) ning kavandatav liiklusskeem suunab Ülenurme vallaga seotud liiklejad valdavalt Võru tänavale. Arvestades, et senine valdav liikluskoormus raudteeülesõidult suunatakse raudtee alt tunneli kaudu Ringtee tänavale, ei põhjusta Ülenurme vallaga seonduv liikluskoormus Võru sõlmes probleeme.

Põhiteest mõlemale poole kavandatud kogujateed on põhiteega ühendatud Võru ja Turu sõlmes.

3.5.2. Turu tänav-Ihaste tee

Turu tänava ja Ihaste tee vahelise lõigu uue tee teetrassi valikut mõjutas: Ropka-Ihaste Natura 2000, mille lõikumine projekteeritud või kavandatava teega on nii minimaalne kui võimalik; Emajõe veetase; vajalik laevatuse gabariit ja linnatänavate standardist tulenevad tehnilised parameetrid tee trassi geomeetria osas. Turu ja Ihaste tänavate vaheline idaringtee lõik loob uue ühenduse Ropka ja Ihaste linnaosade vahel. Ühendustee Ropka ja Ihaste linnaosade vahel saab olema ca 5 km. Ajaliselt on vahemaa veelgi lühem, kui võrd eritasandilistel ristmike teenindustase on oluliselt parem, võrreldes kesklinna samatasandiliste ristmikega, ning ringteel on tagatud ka suurem sõidukiirus.

Tänane ühendus nende linnaosade vahel toimub Turu tänava, Sõpruse silla ja Ihaste tee kaudu, kus on valdavalt 1+1 sõidurajaga tänavad ja kõik ristumised on lahendatud samatasandiliselt kas foor- või peatee-kõrvaltee lahendusena ning ringristmikuga Sõpruse Silla vasakkaldal. Kiiruspiirang tänastel teedel on 50 km/h, kuid tegelik tee läbimise kiirus on oluliselt väiksem.

Emajõe ületamisel peab teetrass minema Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus-linnuala vahelt läbi ja vahetult peale Emajõe on 2005. aastal kehtestatud Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneering. Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus-linnuala, mis koosneb kahest osast ja paikneb mõlemal pool Emajõe, kusjuures kahe osa vaheline kaugus on ca 160m. Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneeringu ala külgneb vahetult Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus-linnuala ühe osaga. Teetrassi koridori laius, mis on tingitud nii tee enda laiusest kui ka kõrge muldkeha nõlvade ja kergliiklustee äramahutamise vajadusest, on selles lõigus vahemikus 45-60 meetrit. Tulenevalt eelnimetatud asjaoludest kulgeb eelprojekti järgne teetrass osaliselt Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneeringu veel välja ehitamata alal (vastav detailplaneering tuleb kas osaliselt kehtetuks tunnistada või muuta) ning 2+2 sõidurajaga lahenduse puhul riivab teetrass osaliselt Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus-linnuala.

Kuna lisaks plaanikõverale ületab tee sellel lõigul ka Emajõe, kus tuleb tagada silla alune laevatusgabariit, siis on tee geomeetria sellel lõigul suhteliselt keerukas. Tee plaaniraadiuseks on valitud 810 m ja ning teele on ette nähtud ühepoolne põikkalle 2,5%, vertikaalraadiuseks Emajõe ületaval osal on 3700 m ning silla pealesõitude kaldeks 4%. Enne Ihastet järgneb 600 m raadiusega plaanikõver, millel on samuti ühepoolne põikkalle 2,5%.

Väiksemate raadiuste kasutamine ei ole soovitatav, kuna sildade puhul on iseloomulik nende kiirem jahtumine, mis toob kaasa libeduse tekke ohu külmal perioodil. Lisaks tulenevalt plaani ja vertikaalkõveratest on nähtavus antud lõigul piiratud ja möödasõitude vähendamiseks on tee keskel ette nähtud nn täristiga kattemarkering. Vertikaalraadius 3700 m vastab linnatänavate standardis rahuldava projekteerimise lähtetaseme miinimumnõudele, 4 % pealesõidukalle on Idaringtee eelprojekti raames tehtud võrdleva analüüsi aruandes maksimaalne lubatav. Plaanikõverate raadiused 600 m ja 810 m vastavad projekteerimise lähtetasemele hea.

Kuna lõik kulgeb üle Emajõe luha ala ning Ropka-Ihaste Natura 2000 loodus-linnuala vahelt läbi (2+2 lahendus riivab Natura ala ühte nurka), siis sellel lõigul on ainult kaks ristumist olemasolevate teedega. Esimene ristumine on Ihaste teega ja teine ristumine Lammi tänavaga.

3.5.3. Ihaste tee-Nõlvaku tänav

Ihaste tee ja Nõlvaku tänav vahelise lõigu planeeritava ala ja projekteeritud teetrassi valikut mõjutas oluliselt Anne Natura 2000 loodusala ja kehtivad detailplaneeringud: Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneering, Vana Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering, Mõisavahe 69 krundi ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneering.

Ihaste tee ja Lammi tänavate vaheline kaugus piki Idaringtee trassi on natuke alla 1 kilomeetri. Kui rajada mõlemale ristmikule eritasandiline liiklussõlm, kujuneks ristmike rampide alguste ja lõppude vaheliseks kauguseks ca 500m. Vastavalt Linnatänavate standardile (EVS 843:2003) peab põhitänava rampide liitumispunktide vaheline kaugus olema hea või rahuldava korral 800m (tabel 8.20 lk 181). Suhteliselt kitsas (6-7 m laiune) Ihaste tee ühendab Annelinna kavandatava ringtee lähedale jääva Ihaste elamurajooniga. Eritasandilise liiklussõlme rajamine tooks täiendava liikluse elamurajooni ja kaasneks suurem kahjulik mõju Natura 2000 loodusalale.

Lammi tee on laiem (10-11 m), paremas seisukorras ja paikneb piirkonnas, kus ei Lammi tee enda ega ka uue ringtee vahetus läheduses ei ole rajatud hoonestust. Eelnevat arvestades on eelprojektiga ette nähtud Ihaste teele rajada riste ja Lammi tänavale eritasandiline liiklussõlm. Ihaste tee riste tagab Ihaste elamurajoonile hea ühenduse Tartu linna keskusega, mis on põhiline tömbekeskus. Turu ja Lammi tänavate liiklussõlmede vaheliseks kauguseks kujuneb 3,2 km. Lammi liiklussõlmest järgmine ristmik (Räpina maantee liiklussõlm) jääb 1,6 km kaugusele.

Ihaste tee riste piirkonnas on 2001. aastal kehtestatud Vana Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering. Tulenevalt eelprojekti lahendusest on vajalik muuta detailplaneeringuga ette nähtud Ihaste tee lahendust.

Lammi tänav liiklussõlme projekteerimisel on arvestatud nii Anne Natura 2000 loodusala piiriga kui ka Mõisavahe 69 krundi ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneeringuga (kehtestatud 2005.a). Detailplaneeringus planeeritud maa-ala kagupoolne nurk, kuhu on ette nähtud spordiväljakud, jääb osaliselt liiklussõlme rambi alla ja seetõttu vajab sealne planeeritud lahendus muutmist.

Emajõe keskmine veetase on abs kõrgusega +30,6 m. Eelprojektis arvestati kõrgveetasemega, mille abs kõrgus on +33,5 m. Teekattepind peab jääma kõrgveetasemest 0,6 m võrra kõrgemale. Lisaks tuleb Emajõel tagada laevatusgabariit abs kõrgusega +41,0 m. Seetõttu on sellel lõigul Idaringtee kavandatud praktiliselt terves ulatuses kõrgesse muldesse (3-12m).

Vaata Põhikaart (joonis 4).

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritavale alale on kavandatud teedega külgnevad alad:

- Emajõe luhaalal võimalikult loodusliku puutumatusena säilitatava alana;
- olemasolevate või perspektiivsete tootmis-, äri-, või elamualadel kujundatavate aladena.

Emajõe luhal lähtutakse maastikukujundusel looduskaitseõuetest, eesmärgiga säilitada see ala võimalikult endisel kujul ning mitte lõhkuda toimivat rohekoridori. Avatud maastiku säilitamiseks ei kavandata kõrghaljastust ega põõsaste lausistutusi. Oluline on tagada pääs kallasrajale.

Negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks mitte juhtida teepinnalt kogutud sajuvett otse lammi-alale, vaid vee puhastamiseks ja võimaliku reostuse likvideerimise kergendamiseks juhtida vesi teetammiga paralleelselt kulgevale taimestatud tehismärgalale ning selle kaudu jõkke.

Ümberkujundatavatel aladel hakkab domineerima eritasandiliste liiklussõlmede ja -ristete maastikukujundus. Suuremahuliste tee-ehitustöödega likvideeritakse teekoridoris osaliselt olemasolev haljastus, mille asemele on nähtud ette istutada uut kõrg- ja madalhaljastust. Kergliiklusteed on kavandatud haljastada alleedena, mis toimivad ka kitsaste rohekoridoridena. Kergliiklusteede väljaehitamine laiendab selle muidu üsna ligipääsmatu soise ala kasutuselevõttu virgestusalana.

Liiklussõlmede juurde on kavandatud rohkelt pöösaste lausistutusi, et tasakaalustada laiu asfalt-pindu. Ringristmike keskel asetsevad liiklussaared on liikluse rahustamiseks planeeritud lameda künkana, kus on mõni puu, madalad pöösad ja muru. Sõidusuundade vahelisele eraldusribale on nähtud ette istutada pimestamist ärahoidev keskmise kõrgusega hekk.

Maapinna kõrguste vahed lahendada laugete nõlvadega. Kui lauge nõlva jaoks on liiga vähe ruumi, teha tugimüürid kas betoonist tugimüürielementidest või kivi korvidest. Lõikudes, kus teekoridor jääb praeguste või detailplaneeringutega määratud elamualade lähedusse, on müra leviku vähendamiseks kavandatud müratõkkevalle, - seinu ja madalaid barjääre, mida mahendada haljastusega.

Soovitav on teekoridoriga külgnevad suuremad parklad liigendada kõrghaljastusega, et kõrgemal asetsevalt liiklussõlmelt ei avaneks vaadet lagedale asfaldiväljale.

Rajatav haljastus peab olema liigiliselt mitmekesine. Kasutada tuleb linnatingimustes vastupidavaid liike ja sorte. Istikud ja muld peavad vastama Eestis kehtivatele standarditele. Istutatavatele puudele tagada vajalik kasvuruum: vähemalt 3m lai tihendamata kasvualus, kus maa-alused tehnovõrgud ei ole puudele lähemal kui 2m. Soovitav on tänavapuud varustada kastmissüsteemiga. Ehitamise käigus taaskasutada muld.

Haljastuse paiknemine on toodud joonisel Põhikaart. Haljastuslahendus, haljastuse kogus ja liigid täpsustatakse edasise projekteerimise mahus. Istikud peavad vastama EVS 843:2003 ja EVS 778:2001 standarditele.

3.7. Võõrandatavad maad

Seoses perspektiivse tänavatrassi kulgemisega läbi mitme erakinnistu, kuulub võõrandamisele kokku 204728 m² maad. Võõrandatavate maa-ala paiknemine ja suurus on näidatud joonisel Krundijaotuskava.

Tabel 3. Võõrandatavad maad

Krundi aadress, millest maad võõrandatakse	Võõrandatava ala pindala m
Võru tn 171	2468 m ²
Võru tn 242	555 m ²
Võru tn 242A	1844 m ²
Võru tn 250	1423 m ²
Võru tn 254A	240 m ²
Ringtee tn 1	1395 m ²
Ringtee tn 2	1983 m ²
Ringtee tn 6	542 m ²
Ringtee tn 19	52 m ²
Ringtee tn 25	8396 m ²
Ringtee tn 45	26428 m ²
Jalaka tn 58G	181 m ²
Jalaka tn 58	204 m ²
Poldri	50674 m ²
Hobuseraua tn 20	11886 m ²
Ihaste tee 12	1316 m ²
Ihaste tee 12A	21818 m ²
Ihaste tee 13	17845 m ²
Ihaste tee 15	12345 m ²
Ihaste tee 18	5655 m ²
Ihaste põik 2	10371 m ²
Lammi tn 10	18743 m ²
Mõisavahe tn 85	8364 m ²

3.8. Tehnovõrgud ja rajatised

Teetrassi rajamisel olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmise lahendatakse Tartu linna idapoolse ringtee ehituse eelprojektiga.

3.9. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga on antud planeeritud kõrgusarvud suurematele ristmikele ja mööda planeeritava tee telgjoont. Tänavate ja ristmike maapinnareljeef ning Ringtee silla pikiprofiil ja kõrgused täpsustatakse tee projekteerimisel.

Vertikaalplaneerimise käigus tuleb arvestada, et tänavate ja ristmike maapinna kõrgusarvud peavad olema kõrgemal kui on seda arvatud aasta ja jäävaba perioodi kõrgeim veetase.

Vertikaalplaneerimise lahenduse tegemiseks peab olema teostatud kogu planeeritava maa-ala kohta geoloogilised uuringud, mille tulemusi arvestades tuleb koostada projektlahendused.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal on koostamisel Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt, mille käigus viidi läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon kiitis heaks Tartu idapoolse ringtee eelprojekti keskkonnamõju hindamise aruande 31.12.2009.

3.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesolevas planeeringus tee servituute ei määrata.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval alal tuleb arvestada kuritegevuse ennetamiseks vajalikke meetmeid, juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustest.

Planeeritava ala turvalisuse parandamiseks on vajalik rakendada järgmisi meetmeid:

- tänava ja teede valgustuse väljaehitamine ja korrashoid;
- maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine;
- ohustatud sissepääsude jälgimine videovalvega;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- kontroll parklate sissepääsudes ja parklate jälgimine;
- kasutada süttimatust materjalidest prüginõusid.

Tootmishoonetega aladel:

- krundi piiridele piirdeaedade rajamine;
- hoonete ja ümbruse ning parkimisalade valgustuse väljaehitamine;
- valduse sissepääsude arvu piiramine kella 01:00-ni öösel tööpäeviti ja ööpäevaringselt nädalavahetustel;
- sissepääsude ja parklate videojälgimine.

Elamualadel:

- elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees.

Pargid ja üldkasutatavad alad:

- kindlalt kinnitatud ja vastupidavatest materjalidest valmistatud pinkide, prügikastide, märkide ja viitade kasutamine;
- territooriumi jälgimine.

3.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine/ümbertõstmine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkuleppele.