

Asukoht (L-Est'97) X 6472900

Y 661700

**IHASTE 2B KRUNDI JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**ESKIIS**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN, 51011  
REFORMIMATA RIIGIMAA  
IHASTE TEE 2B (79516:038:0039)  
IHASTE PÕIK T1 (79516:041:0007)  
IHASTE TEE 6A (79516:041:0009)  
IHASTE TEE T7 (79516:038:0051)  
IHASTE PÕIK T3 (79516:041:0008)  
LAMMI TÄNAV T5 (79516:042:0035)*

Tellija: *MAA-AMET  
AVAARE KINNISVARA OÜ*

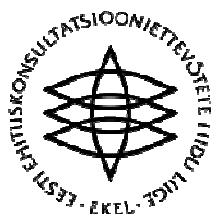
Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA  
VOLITATUD MAASTIKUARHITEKT 7*

Planeerija: *KRISTOFER SOOP*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



Juuni 2016 TARTU

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Ihaste 2b krundi ja lähiala detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu linn, 51011 Reformimata riigimaa Ihaste tee 2b (79516:038:0039) Ihaste põik T1 (79516:041:0007) Ihaste tee 6a (79516:041:0009) Ihaste tee T7 (79516:038:0051) Ihaste põik T3 (79516:041:0008) Lammi tänav T5 (79516:042:0035)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine 1-6 korruseliste korterelamute ehitamiseks, kruntide ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, oluliste arhitektuurinõuete seadmine, keskkonna- ja heakorratingimuste määramine, liikluskorralduse lahendamine ning servituutide vajaduse määramine.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Tartu Linnavalitsus</b> Raekoda, 50089, Tartu
Kontaktisik	<b>Liis Randmets</b> Tel: 736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee
TÖÖ TELLIJAJA:	<b>Maa-amet</b> <b>Avaare Kinnisvara OÜ</b>
Kontaktisik:	<b>Triinu Suits (Maa-amet)</b> <b>Kalev Kase (Avaare Kinnisvara OÜ)</b>
TÖÖ TÄITJAJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel: 730 0310, faks: 730 0315 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel: 730 0310 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostajad:	<b>Kristofer Soop</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri;  
KMH0047 Anne Rooma;
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 379.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Ettevõtte majandustegevuse teated:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Ettevõtte registreeringud maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine), Noela Kulm - nr 1148/14, Tanel Mäger – nr 1161/14.

## Sisukord

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
1.1. LÄHTEDOKUMENDID .....	5
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO .....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	7
2.3. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	7
2.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	10
2.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE .....	11
2.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....	11
2.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	11
2.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	12
2.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
2.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	12
2.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD .....	13
2.9. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS .....	13
2.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	13
2.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	13
2.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	14
2.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	14
<b>3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>15</b>
<b>4. JOONISED .....</b>	<b>16</b>
Joonis 1. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .....	17
Joonis 2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	18
Joonis 3. ESKIISJoonis.....	19
PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID .....	20

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 11.11.2014 nr 1178 „Ihaste tee 2b krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine 1-6-korruseliste korterelamute ehitamiseks, kruntide ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, oluliste arhitektuurinõuete seadmine, keskkonna- ja heakorratingimuste määramine, liikluskorralduse lahendamine ning servituutide vajaduse määramine.

### 1.1. Lähtedokumendid

- Europan 9 2007-2008 võidutöö „Pockets of Illusions“
- Sport OÜ poolt koostatud ruumilahenduse ettepanek „Ihaste road 2b building regulation proposal“
- Tartu linna üldplaneering
- Alusplaan: Kobras AS poolt veebruaris 2015 koostatud „Ihaste tee 2b krundi ja lähiala geodeetiline mõõdistus (2015-010)“.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartumaal Tartu linnas alljärgnevatel katastriüksustel:

- Reformimata riigimaa
- Ihaste tee 2b (79516:038:0039), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Ihaste põik T1 (79516:041:0007), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Ihaste tee 6a (79516:041:0009), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Ihaste tee T7 (79516:038:0051), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Ihaste põik T3 (79516:041:0008), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Lammi tänav T5 (79516:042:0035), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

Planeeringuala piirneb alljärgnevate katastriüksustega:

idas:

- Kalda tee 49 (79516:038:0048), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa;
- Kalda tee 53 (79516:038:0026), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa;
- Lammi tänav T1 (79516:038:0044), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Lammi tn 8 (79516:029:0022), katastriüksuse sihtotstarve 80% üldmaa ja 20% ühiskondlike ehitiste maa.

lõunas:

- Ihaste põik 1 (79516:041:0006), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa;
- Ihaste tee 6a (79516:041:0009), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Ihaste tee 2 (79516:041:0004), katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa;
- Ihaste tee T9 (79516:041:0011), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

läänes:

- Ihaste tee 11 (79517:002:0086), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Ihaste tee 2a (79516:038:0003), katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.

põhjas:

- Pikk tn 65 (79516:038:0049), katastriüksuse sihtotstarve 80% üldkasutatav maa ja 20% veekogude maa.
- Reformimata riigimaa.

## 2.2. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala asub Annelinna linnaosas, Ihaste ja Lammi tee vahelisel Emajõe lammialal (joonis 1).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga, seega vastab planeeringu algatamise ettepanek Tartu linna üldplaneeringule.

Ala looduslik reljeef on üldjoontes tasane, languga Emajõe suunas, kõrgusarvud jäävad vahemikku 30,29 kuni 35,41. Ihaste 2b krundi ulatuses on toimunud maapinna täitmine absoluutkõrguseni ca 35,4 m. Planeeringualaga piirnevate teede pind asub keskmiselt ca 33 m kõrgusel. Piki Ihaste põigu põhjakülge kulgeb kuni 10 km<sup>2</sup> suuruse valgalaga maaparandussüsteemide registris olev Kabina eesvool, millele kehtib vastavalt looduskaitseadusele veekaitsevöönd 10 m (kaitsevööndid vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele). Planeeringuala asub Emajõe ülejutusosalal. Keeruliste hüdroloogiliste tingimuste tõttu tuleb hoonete kavandamisel arvestada kõrgveepiiriga abs 34,00 m. Käsitletav ala asub Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakividesse lõikunud oru nõlval. Pinnakatte moodustavad moreen ja soosetted (turvas). Hüdrogeoloogiliselt on tegu väga tugeva põhjavee väljavoolu alaga. Põhjavee rõhu alandamiseks on soovitatav säilitada Ihaste põigu ääres eesvool kraavina (ka uues asukohas, kuhu seda kavandatakse ümber juhtida). Majade projekteerimisel tuleb arvestada põhjavee tugeva juurdevooluga maa-aluste ehitiste puhul: vajalik on vundamendi drenaaž ja eriuuringud maa-aluste garaažide või teiste ehitiste puhul.

*Hüdroloogiliste tingimuste ja uute süsteemide kavandamise kohta esitatakse põhjalikum informatsioon planeeringu põhilahendi koostamise etapis.*

Osaliselt asub planeeringualal vastavalt EELIS'e (Eesti Looduse Infosüsteemi) infole III kaitsekategooria taime ahtalehise ängelheina kasvukoht ning ala põhjapiiri vahetusse lähedusse projekteeritakse uut looduskaitseala (joonis 2). Ihaste teest läänes asub Ropka-Ihaste looduskaitseala.

Planeeringualal asub 3 Tartu linna geodeetilise põhivõrgu 2. järgu punkti numbritega 10054, 5594, 0579. Kohaliku geodeetilise võrgu punktid kuuluvad Tartu linnale. Geodeetilised punktid paiknevad pinnases ja nende kaitsevöönd on kolm meetrit punkti keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.

## 2.3. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Tartu kesklinna piirist (Anne kanali supelrannast) linnulennult ca 1,5 ja Ihastest ca 1 km kaugusel. Vahetult ümbritseb planeeringuala valdavalt poollooduslik maastik, mis muuhulgas lahutab planeeringuala ka tiheda hoonestusega Annelinnast. Tartu kontekstis on tegemist väljakujunemata asustusstruktuuriga äärelinna alaga.

Alale koostati 2007-2008 aastatel rahvusvaheline arhitektuurivõistlus „European 9“, mille võitis töö nimega „Pockets of Illusion“ (skeem 1; joonis 1). Võidutöö näeb planeeringualale ette 1-5-korruselise liigendatud hoonestuse ning Ihaste tee ja Ihaste põigu nurgale lasteaia rajamise võimaluse.



**Skeem 1. Väljalõige European 9 võidutööst „Pockets of Illusions“**

2014. aastal koostas Sport OÜ käesoleva planeeringuala ulatuses European 9 võidutööst lähtuva, ent viimasest edasiarendatud täpsema ruumilahenduse ettepaneku (skeem 2). Projektis töötati läbi perspektiivne uushoonestus ning pakuti välja energiasäästlikumaid lahendusi. Lisaks käsitleti erinevaid pinnasevee juhtimise alternatiive.

Planeeringuala asub koostamisel oleva Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu kontaktpöõndis (joonis 1). Planeeringus on arvestatud Ropka ühendustee ja Lammi tee ristumiskoha, sh Ihaste põigu ühenduskohaga.

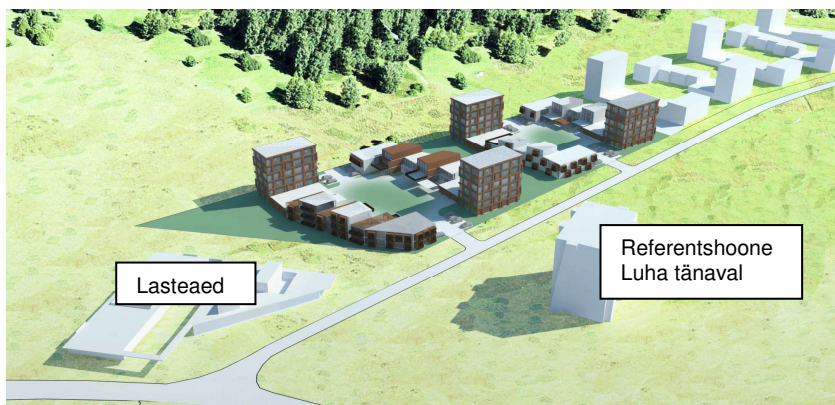
Käesoleva planeeringuala vahetusse lähedusse, Annelinna ja Ihaste elamurajoonide vahele, on Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud mitmeid uusi hoonestusalasid (joonis 1). Kalda teest lõuna poole on planeeritud teenindusettevõtete maa front. Kokkuvõtvalt võib öelda, et Tartu linnaplaneerimise kontekstis on piirkond perspektiivne uusarendusala.

Planeeringualast lõuna ja lääne pool asuvad üldkasutatavate haljasalade maad, sealhulgas Ropka-Ihaste looduskaitseala Ihaste tee ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringualast põhja pool on mitmete III kaitsekategooria taimede kasvukohad ning alale projekteeritakse looduskaitseala.

Planeeringualale jääb Kabina eesvool, millele kehtivad maaparandusseadusest tulenevad piirangud.

Kalda kaitsevööndite eesmärk on võimaliku reostuse ärahoidmine.

Planeeringuala läbib kaks olulist kergliiklusteed, mis kulgevad piki Ihaste ja Lammi teed. Alal on juba hea ühistranspordi ühendus, läheduses paikneb mitu



**Skeem 2. Väljalõige Sport OÜ poolt 2014 aastal koostatud ruumilahenduse ettepanekust**



bussipeatust, ning võib eeldada, et planeeringulahenduse elluviimisel on võimalik suurema vaevata ühistranspordiühendust veelgi optimeerida.

Eelnevast tulenevalt on planeeringualale kavandatud elamupiirkond inimsõbralik ning tõenäoliselt tulevikus ka atraktiivne keskkond, kus on tagatud nii linnalised hüved kui looduslähedus.

## Planeerimisettepanek

### 2.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse nelja uue krundi moodustamine, millest kolmele on määratud hoonete ehitamise õigus. Kruntidele positsiooniga 1 kuni 3 on hoonestusalad paigutatud ribadena nii, et moodustuvad ühishoovidega kvartalid, mille vahele jäävad üldkasutatavad mänguväljakud. Maapind hoonestusalade ulatuses on planeeritud 1% maksimaalset Emajõe veetaset arvestades absoluutkõrgusele 34 m. Elamukruntide hoonestus tuleb liigendada nii horisontaalselt kui vertikaalselt, kus ühel hoonestusalal võib olla üks kuni 6-korruseline hoone või hooneosa, mis külgneb 1-3 korruseliste vahelduvate mahtudega. Elamumaa kruntidel on lisaks elamumaa kasutusotstarvele ette nähtud ka kuni 10% ulatuses kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone kasutusotstarve võimalike väikekohvikute rajamiseks. Krundil positsioon 1 hoonestusalal III tuleb hoone esimese korruse ulatuses kavandada avalikkusele suunatud teenindusfunktsioon sh haridus- ja lasteasutuse maa ja/või teenindushoone maa lastehoiuteenuse pakkumiseks.

Planeeringuga kavandatakse Ihaste tee ja Lammi tee vahelise Ihaste põigu normide kohaseks linnatänavaks väljaehitamist. Muuhulgas on Ihaste tee ja Ihaste põigu ühendamiseks planeeritud ringristmik ning Lammi tee, Ihaste põigu ja perspektiivse Ropka tee ühendamiseks teine mastaabilt oluliselt suurem ringristmik. Ristmike eesmärgiks on tagada mugav autoliiklus nii antud planeeringu kui ka naaberkinnistute kehtivate planeeringulahenduste väljaehitamise järel. Piki Ihaste põigu põhjakülge on planeeringuga ette nähtud Ihaste ja Kalda teed ühendav kergliiklustee, millega tagatakse muu hulgas ka mugav jalakäijate juurdepääs uuselamuteni. Täiendavalt on kergliiklustee planeeritud krundi positsioon 4 idapoolsele küljele Ihaste tee ääres. Perspektiivne kergliiklustee koos sildadega üle maaparanduskraavi on ette nähtud Ihaste põigu lõunaküljele.

Kompaktse elamupiirkonna loomiseks on planeeringuga ette nähtud piki Ihaste põigu põhjaserva kulgeva eesvoolu ümbertõstmine tee lõunapoolsele küljele. Samuti on planeeritud paralleelselt Ihaste teega kulgeva, praegusel reformimata riigimaal paikneva, eesvoolu lõigu ümbertõstmine üldkasutatavale Ihaste tee T7 maale kollektortorusse. Seeläbi tagatakse elamute vaheline sidusus ning ühiskasutatavale eesvoolule juurdepääs üldkasutatavalt maalt ning muudetakse maaparandussüsteemi hooldamise lihtsamaks.

Krundi positsioon 3 idaküljele on kavandatud väike tiik, kuhu suubuvad mitmed ala idapoolsed kraavid ja kollektortoru. Tiik rahustab mõnevõrra üldist veeliikumist ning aitab teatud määral vältida süsteemide ummistusi. Teede alt on kraavid läbi juhitud kollektortorudega.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek alast põhjapoolse jääva riigi reservmaa piiri nihutamise kohta projekteeritava kaitseala suunas. Ühtlasi kujuneb selliselt ka projekteeritava kaitseala piir. Piiri nihutamise tulemusel moodustub eraldi avalikult kasutatav ala elamukruntide koosseisus, kuhu on kavandatud loodusliku ilmega veenõva, mis funktsioneerib ülevooluna ja kontsentreerib nii planeeringualalt kui ka põhjapoolselt looduskaitsealalt valguva vee ühtsesse nõvasse. Tegemist ei ole kraaviga, ent kõrge veeseisu ajal toimib nõva kui kraav, juhtides vee kiiresti eesvoolu. Kraavi kaldad

on kavandatud lauge nõlvusega (lang ca 1:8), kus kuival ajal on võimalik näiteks muruniidukiga lihtsa vaevaga ala hooldada. Hoonestusalade valli (kaldenurk suhtega ca 1:3) alla, veenõva laugele vallile on ette nähtud üldkasutatav liikumistee (vajadusel laudtee). Nõva ja laudtee tõstavad piirkondlikku puhkeväärtust, ent loovad samal ajal selge piiri projekteeritava looduskaitseala ja elamuala vahele. Ala ühendatakse kruntidega positsioonid 2 ja 3.

## 2.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringuga on kavandatud kolme korterelamumaa ja ühe transpordimaa krundi moodustamine. Täiendavalt on moodustatud kaks ajutist krunti, üks liitmiseks Ihaste tee 2b krundiga, teine liidetakse Ihaste põik tänavamaaga. Kruntide andmed on esitatud joonisel 3 tabelis 1.

## 2.3. Kruntide ehitusõigus

Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt võttes aluseks Sport OÜ poolt 2014 koostatud ruumilahenduse ettepanekule.

Hoone on vastavalt kehtivale ehitusseadustikule väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

Hooneosa on käesoleva planeeringu mõistes lisaks ehitusseadustikus käsitletule selline osa hoonest, mis eristub selgelt külgnevatest hoonemahtudest kõrguse ja korruselisusega. Ehitisealuse pindala jagunemine erinevate hoonemahtude vahel on esitatud joonisel 3 tabelis 1 „Kruntide andmete ja ehitusõiguse tabel“.

1- korruselise parklana mõistetakse käesolevas planeeringus katusega ksetud parklarajatist või parklahoonet, mis on planeeritud hoonestusala ulatuses ning moodustab ühe hooneosa. 1- korruselise parklahoone või katusega kaetud parkimisrajatise asemele on lubatud rajada avaparkla. Planeeringuga on lubatud ehitada hoone suurimast lubatud tehnilistest parameetritest väiksemas mahus. Lubatud on ka ühe maa-aluse korruse ehitamine. Planeeringuga on lubatud ka ühe maa-aluse korruse ehitamine.

Planeeringuala asub põhjavee väljavoolualal ning perioodiliselt üleujutataval Emajõe lammialal. Sellest tulenevalt on vaja maa-aluste korruste projekteerimisel pöörata erilist tähelepanu keerulistele hüdrogeoloogilistele tingimustele.

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel paiknevas tabelis 1 „Kruntide andmete ja ehitusõiguse tabel“ (joonis 2).

Hoonete +- 0.00 kõrguseks on ette nähtud absoluutkõrgus vähemalt 34 m.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt standardile krundi piires.

## 2.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on paigutatud vastavalt Europan 9 võidutööle ribadena, mis ühelt poolt defineerivad hoonestuse selge struktuuri, ent teisalt võimaldavad piisavalt paindlikku lahendust liigendatud hoonestuse projekteerimiseks.

Hoonetevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille kohaselt peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on välja toodud tabelis 2 „Arhitektuurinõuded ehitistele“.

**Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonete katusekalle	0°-20°
Hoonete katusekate	Katusekivi, plekk, puit, plaatmaterjalid (sh tsementkiudplaat), bituumen, PVC plaat või rullmaterjal. Keelatud on imiteerivad materjalid.
Hoonete välisviimistluse materjalid	Looduslik kivi, keraamiline tellis, krohv, betoon, klaas, metall või puitmaterjalid (v.a palk). Keelatud on imiteerivad materjalid.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata.
Avatäited	Piiranguid ei seata
Piirded	Keelatud

Ühekorruselise parkimishoone või –rajatise katus tuleb haljastada.

## 2.6. Tänavaa-maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud elamualadele tagatakse Ihaste teelt ja Ihaste põigult. Piki Ihaste põigu põhjaserva ja krundi positsioon 4 idaserva on planeeritud kergliiklustee, mis ühendab Lammi teed Ihaste teega, tagades mugava ja turvalise jalgsiliikluse ühenduse. Perspektiivne kergliiklustee koos sildadega üle Kabina eesvoolu on ette nähtud Ihaste põigu lõunaküljele. Teine perspektiivne kergliiklustee ühendaks Ihaste põiku Lammi teega.

Ihaste tee ja Ihaste põigu ühendamiseks on planeeritud rajada ringristmik ning Lammi tee, Ihaste põigu ja perspektiivse Ropka tee ühendamiseks teine mastaabilt oluliselt suurem ringristmik.

Normikohane parkimine tuleb lahendada krundi piires, elamukruntide puhul sisehoovides (õuealadel), vajadusel hoonete mahus. Põhimõtteline parkimislahendus on esitatud eskiisjoonisel (joonis 3).

*Täpsem liiklus- ja parkimiskorraldus täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

## 2.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljasala peab vähemalt 10% ulatuses olema kaetud kõrghaljastusega. Hoonetevaheliste sisehoovide ja parklate liigendamiseks tuleb need haljastada ning võimalusel kasutada kõrghaljastust. Sisehoovides paiknevad haljastusaladele nähakse ette ka mänguväljakud.

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

## 2.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on ette nähtud piki Ihaste põigu põhjaserva kulgeva eesvoolu ümbertõstmise tee lõunapoolsele küljele. Samuti on planeeritud paralleelselt Ihaste teega kulgeva eesvoolu lõigu ümbertõstmise üldkasutatavale Ihaste tee T7 maale planeeritavasse kollektortorusse.

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

## 2.9. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringualal asub 3 Tartu linna geodeetilise põhivõrgu 2. järgu punkti numbritega 10054, 5594, 0579. Kohaliku geodeetilise võrgu punktid kuuluvad Tartu linnale. Geodeetilised punktid paiknevad pinnases ja nende kaitsevöönd on kolm meetrit punkti keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

## 2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesvoolu koosseisu kuuluvate veekogude suhtes kohaldub maaparandusseadus, millest tulenevalt peab olema tagatud veekogude eesmärgipärane toimimine. Krundile positsioon 3 on kavandatud veekogu, millesse suubub ning millest väljub Kabina eesvoolu kollektortorustik. Nimetatud veekogu ulatuses peab olema tagatud maaparanduseesvoolu toimimine.

Kabina eesvooluga seotud ümbertõstmiste osas on ette nähtud vee vastuvõtuvõime arvutuste tegemine projekteerimise käigus ja sellest tulenevalt kraavide täpsete parameetrite määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek projekteeritava kaitseala piiri muutmiseks planeeritud kruntide positsioon 2 ja 3 põhjaküljel. Projekteeritava piiri korrigeerimine põhja suunas on keskkonnakaitselisest aspektist sobilik, kuna kaitsealuste liikide leiukohad ega kasvukohad planeeringualani ei ulatu.

Planeeringualal asuvad III kaitsekategooria taimed on ette nähtud ümber asustada kavandatava looduskaitseala territooriumile.

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis. Hüdrogeoloogiline lahendus täpsustatakse ja esitatakse põhilahendi faasis.*

## 2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

## **2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

## **2.13. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringu realiseerimisel tuleb ühe hoonestusala ulatuses hoonestus terviklikult ja korraga välja ehitada.

Kruntide positsioonid 1, 2 ja 3 kohta kehtib tingimus, mille järgi iga krundi esimesena väljaehitatava hoonestusala ehitusloa taotlemise eelduseks on kogu krundi hoonestuskava esitamine, et tagada sobiv hoonete struktuur ning mahtude jaotumine kogu krundi ulatuses.

Planeeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni) väljaehitamise kohustus ja sellega seotud kulutuste kandmine detailplaneeringus sätestatud mõistlikul viisil, mahus ja ulatuses on Pos 1, Pos 2, Pos 3 kruntide igakordsete omanike kohustus. Rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine on planeeringuala esimesele hoonetele ehitusloa saamise eeldus. Tingimus ei kehti planeeringuga kavandatud perspektiivsele kergliiklusteele.

Krundile positsioon 3 kavandatud veekogu korrasoleku ning seda läbiva eesvoolu toimimise eest vastutab krundi igakordne omanik ning on kohustatud seda vajadusel puhastama.

*Täpsustatakse planeeringu põhilahendi faasis*

### 3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte tabel

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet

## **4. Joonised**