

**IHASTE TEE 2B KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,
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)
PIKK TN 65 (79516:038:0049)
IHASTE TEE T9 (79516:041:0011)*

Tellij: *MAA-AMET
AVAARE KINNISVARA OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja:

URMAS URI

Projektijuht / planeerija:

TEELE NIGOLA
VOLITATUD MAASTIKUARHITEKT 7

Kontrollija:

REET LEHTLA

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Ihaste tee 2b krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu linn, 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), Pikk tn 65 (79516:038:0049), Ihaste tee T9 (79516:041:0011)
TÖÖ EESMÄRK:	<p>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.</p> <p>Planeeringuala pindala on ca 8,5 hektarit.</p>
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
KOHALIK OMAVALITSUS:	Tartu Linnavalitsus Raekoda, 50089, Tartu
Kontaktisik	Liis Randmets Tel: 736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee
TÖÖ TELLIJAJ:	Maa-amet Avaare Kinnisvara OÜ
Kontaktisik:	Janelle Luik (Maa-amet) Kalev Kase (Avaare Kinnisvara OÜ)
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel: 730 0310, faks: 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel: 730 0310 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Sulev Sannik – liikluslahenduse ekspert Martin Võru – vesiehitiste insener Erki Kõnd – vesiehitiste insener
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevustead:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - 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, tähtjatu). 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 Mägi – Nr 1161/14.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Mäeinsener, tase 6, kutsetunnistus nr 095666 – Tanel Mägi;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 085664 – Germa Ilvesmets.

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
1.1. LÄHTEDOKUMENDID	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS.....	6
2.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	7
2.3. HÜDROGEOLOOGILINE JA HÜDROLOOGILINE ANALÜÜS	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	10
3.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	10
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	13
3.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON NING DRENAAZ.....	13
3.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	14
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	15
3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	15
3.8.5. SOOJAVARUSTUS.....	15
3.9. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	15
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	16
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	16
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	18
5. JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA).....	19
Joonis 1. Asendiskeem	
Joonis 2. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	
Joonis 3. Olemasolev olukord	
Joonis 4. Põhijoonis	
Joonis 5. Tehnojoonis	
Joonis 6. Maakasutus ja kitsendused	
Joonis 7. Planeeritud vee ärajuhtimise skeem	
Joonis 8. Tehnovõrkude liitumise skeem	
Planeeringulahenduse illustatsioonid	

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 11.11.2014 nr 1178 „lhaste 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 „lhaste road 2b building regulation proposal“;
- Tartu linna üldplaneering;
- Alusplaan: Kobras AS poolt veebruaris 2015 koostatud „lhaste tee 2b krundi ja lähiala geodeetiline mõõdistus (2015-010)“.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Planeeringuala iseloomustus

Planeeringuala asub Tartumaal Tartu linnas Annelinna linnaosas, Ihaste ja Lammi tee vahelisel Emajõe lammialal (joonis 1). Planeeringuala pindala on ca 8,5 hektarit.

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;
- Ihaste tee T9 (79516:041:0011), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Pikk tänav 65 (79516:038:0049), katastriüksuse sihtotstarve 80% üldkasutatav maa ja 20% veekogude maa.

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 (79501:002:0538), katastriüksuse sihtotstarve 80% üldmaa ja 20% ühiskondlike ehitiste maa.

lõunas:

- Ihaste põik 1//1a (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.

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 tee 2b krundi ulatuses



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

on toimunud maapinna täitmine absoluutkõrguseni ca 35,4 m, praeguseks on seal toimunud mõningane pinnase vajumine. Planeeringualaga piirnevate teede pind asub keskmiselt ca 33 m kõrgusel.

Planeeringualal asuvad vastavalt EELIS'e (Eesti Looduse Infosüsteemi: andmed seisuga 23.05.2015) infole III kaitsekategooria taime ahtalehise ängelheina kasvukohad ning ala põhjapiiri vahetusse lähedusse projekteeritakse uut looduskaitseala (joonis 2). Ihaste teest läänes asub Ropka-Ihaste looduskaitseala.

Planeeringualal asub kolm 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.

Planeeringualal paikneb elektri madalpinge õhuliin kaitsevööndiga kaks meetrit liini teljest. Olemasolevate vabavoolsete kanalisatsiooni- ja drenaažitorustiku kaitsevöönd on tulenevalt nende siseläbimõõdust kaks kuni viis meetrit torustiku telgjoonest mõlemale poole, veetorustikul puhul kaks meetrit. Maa-aluse sideehitise kaitsevööndi ulatus on üks meeter kaabli teljest.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

2.2. 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 2). Võidutöö näeb planeeringualale ette

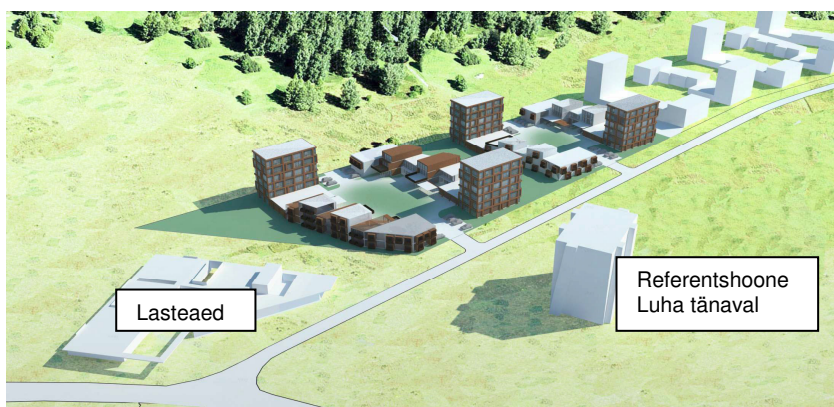
1-5-korruselise liigendatud hoonestuse ning Ihaste tee ja Ihaste põik tänava nurgale lasteaia rajamise võimaluse. 2014. aastal koostas Sport OÜ käesoleva planeeringuala ulatuses Europan 9 võidutööst lähtuva, ent viimasest edasiarendatud täpsema ruumilahenduse ettepaneku (skeem 2). Projektis töötati läbi 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 kontaktpööndis (joonis 2). Käesolevas planeeringus on arvestatud Ropka ühendustee ja Lammi tee ristumiskoha, sh Ihaste põik tänava ühenduskohaga.

Käesoleva planeeringuala vahetusse lähedusse, Annelinna ja Ihaste elamurajoonide vahele, on Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud mitmeid uusi hoonestusalasid (joonis 2). 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.

Planeeringuala läbib kaks olulist kergliiklusteed, mis kulgevad piki Ihaste ja Lammi teed. Alal on hea ühistranspordi ühendus, läheduses paikneb mitu bussipeatust ning võib eeldada, et planeeringulahenduse elluviimisel on võimalik suurema vaevata ühistranspordiühendust veelgi optimeerida.



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

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

2.3. Hüdrogeoloogiline ja hüdroloogiline analüüs

Piki Ihaste põik tänava põhjakülge kulgeb Tartu linna sademeveekraav, kuhu suubub reformimata riigimaal piki Kalda tee 49 kinnistut kulgev kraav ning sa ma kinnistu siseselt kulgev 1500 m läbimõõduga sademevee toru. Ihaste põik tänava lõunaküljel paikneb kuivendajate kogujakraav, mis suubub samuti eelpool nimetatud kraavi.

Sademeveekraav on täna puudulikult hooldatud ning selle toimimist takistavad kobraсте poolt loodud tammid. Kraavi eesmärgipäraseks toimimiseks on vajalik selle regulaarne hooldamine.

Planeeringuala asub Emajõe üleujutusosal. Keeruliste hüdroloogiliste tingimuste tõttu tuleb hoonete kavandamisel arvestada kõrgveepiiriga abs 34,00 m.

Käsitletav ala jääb Raadi-Ropka mattunud ürgoru piirkonda ning paikneb Kesk-Devoni Aruküla ja Kernave kihistu liivakivide avamusalal. Pinnakatte moodustavad moreen ja soosetted (turvas). Hüdrogeoloogiliselt on tegu väga tugeva põhjavee väljavoolu alaga. Põhjavee rõhu alandamiseks on soovitatav säilitada Ihaste põik tänava ääres kulgev sademeveekogumise süsteem kraavi kujul (ka uues asukohas, kuhu seda kavandatakse ümber juhtida). Kraavide ümberjuhtimise korral on oluline kraavide senises asukohas kuivendajate paigaldamine.

Majade projekteerimisel tuleb arvestada maa-aluste ehitiste puhul põhjavee tugeva juurdevooluga: vajalik on vundamendi drenaaž ja eriuuringud maa-aluste garaažide või teiste maa-aluste ehitiste kavandamise puhul.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse nelja uue krundi moodustamine, millest kolmele on määratud hoonete ehitamise õigus. Kruntidele positsiooniga 1, 3 ja 4 on hoonestusalad paigutatud ribadena nii, et moodustuvad ühishoovidega kvartalid. Kvartalid on üksteisest eraldatud haljasaladega. Tulenevalt Europan 9 võistlustöö põhimõtetest on hooned kavandatud ulatuslikult liigendada.

Piirkonna teedestruktuur on vajalik korrastada, sest tänane situatsioon ei ole kohane kavandatava piirkonna teenindamiseks. Ihaste põik tänava liitumised nii Lammi kui Ihaste teega on planeeritud ringristmikena. Kuna piirkonna areng toob kaasa kergliiklejate osakaalu suurenemise, tagab planeering ka nende mugava liiklemise.

Võimaldamaks piirkonna hoonestust optimaalses mahus ja arhitektuuri konkursi tööd arvestades välja ehitada, teeb planeering ettepaneku projekteeritava looduskaitseala piiri muutmiseks, mis samal ajal ei kahjusta kaitseala eesmärgiks olevaid taimi, sest nende elupaigad ei kattu planeeringualaga.

Kaitseala ja elumupiirkonna eraldamiseks on nende vahele kavandatud rajada seni tänava ääres kulgenud sademeveekraav. Olemasolevas asukohas kujutaks sügav kraav vahetult hoonete ja kergliiklustee vahel piirkonna elanikele ohtu. Ala puhkeväärtuse tõstmise eesmärgil on uus kraav planeeritud lookleva joonega ning selle kaldale on kavandatud laudtee.

Emajõe veetaseme tõttu on planeeritud hoonestusaladel vajalik maapinna tõstmine.

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Planeeringuga on kavandatud nelja korterelamumaa maa krundi moodustamine. Kruntide andmed on esitatud joonisel 4 tabelis 5 ja joonisel 6 tabelis 6.

Planeeringuga antakse luba jaotada krunte peale hoonestuse valmimist vajadusel maakorralduse II etapis nii, et iga hoonestusala paikneks eraldi krundil. Krundi positsioon 2 on lubatud hiljem liita krundiga positsioon 3 või krundiga positsioon 4. II etapi krundipiiride asukohad täpsustatakse maakorralduse käigus.

3.3. Kruntide ehitusõigus

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 kasutusotstarbele ette nähtud ka kuni 10% ulatuses kaubandus-, tootlustus- 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.

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 4 tabelis 5 „Kruuntide andmete ja ehitusõiguse tabel“.

1-korruselise parklana mõistetakse käesolevas planeeringus katusega kaetud 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 suurimatest lubatud tehnilistest parameetritest väiksemas mahus. Lubatud on 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.

Hoonete +/- 0.00 kõrguseks on ette nähtud absoluutkõrgus vähemalt 34 m. Maapind hoonestusala ulatuses on planeeritud 1% maksimaalset Emajõe veetaset arvestades absoluutkõrgusele 33.5 - 34 m.

Kruuntide ehitusõigus on kokkuvõtvalt esitatud põhijoonisel paiknevas tabelis 5 „Kruuntide andmete ja ehitusõiguse tabel“ (joonis 4).

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

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

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

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Arhitektuurinõuded on välja toodud tabelis 1 „Arhitektuurinõuded ehitistele“.

Tabel 1. 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.

3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud elamualadele tagatakse Ihaste teelt ja Ihaste põik tänavalt. Piki Ihaste põik tänavat põhjaserva on planeeritud kergliiklustee, mis ühendab Lammi tee Ihaste teega, tagades mugava ja turvalise jalgsiliikluse ühenduse. Kirjeldatud kergliiklustee jätkub kesklinna suunal paralleelselt Ihaste teega ning on ülekäiguraja abil ühendatud olemasoleva Ihaste tee äärsel kergliiklusteega. Ette on nähtud kaks perspektiivset kergliiklusteed, esimene neist on planeeritud Ihaste põik tänavat lõunaküljele, teine Lammi tänavat idaküljele.

Kruntide positsioon 1, 3 ja 4 sissesõiduteede välja ehitamisel tuleb tagada Ihaste põik T1 tänavat äärde kavandatud kergliiklustee sujuv läbitavus (järsud reljeefi muudatused ei ole lubatud).

Planeeringualale on planeeritud rajada kaks ringristmikku: üks Ihaste tee ja Ihaste põik tänavat ühendamiseks ning teine, mastaabilt esimesega võrreldes oluliselt suurem ringristmik, Lammi tee, Ihaste põik tänavat ja perspektiivse Ropka tee ühendamiseks. Viimane ristmik on lubatud lahendada ka foorjuhitava ristmikuna. Ristmike eesmärgiks on tagada mugav autoliiklus nii antud planeeringu kui ka naaberkinnistute kehtivate planeeringulahenduste väljaehitamise järel.

Ihaste põik tänavat planeeritud abs kõrgus jääb vahemikku 33.10 kuni 33.50. Tänavalt sissesõiduteede projekteerimisel tuleb arvestada, et ühendustee lang ei oleks järsem kui 10%.

Normikohane parkimine tuleb lahendada krundite piires, elamukruntide puhul sisehoovides (õuealadel), osaliselt hoonete mahus. Lahendus peab projekteerimisel vastama standardi EVS 843:2016 nõuetele. Põhimõtteline parkimislahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 4), mida tuleb täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Ihaste põik T1 tänavat ehitamise käigus tuleb tee ja kraavi vaheline ala täita määral, mis on vajalik sõidutee konstruktsiooni stabiilsuse ja liiklusohutuse tagamiseks. Tee projekteerimisel tuleb läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud ning võtta arvesse asjaolu, et olemasolevat teed laiendatakse senise kraavi asukohas.

Planeeritud tänavate ja ristmike lahendused täpsustatakse projektiga.

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Võimalusel tuleb säilitada krundi positsioon 1 idaküljele vahetult olemasoleva maaparanduskraavi pervele jäävad vähemalt 10 cm rinnasdiameetriga puud. Hoonestusalade vahelised haljasalad peavad vähemalt 10% ulatuses olema kaetud kõrghaljastusega. Krundi ulatuses ei või kõvakattega ala ületada haljasala pindala. Haljasalade kujundus lahendatakse soovituslikult maastikuarhitektuurse projektiga, mis koostatakse hoone projekteerimise staadiumis. Hoonestusala ümbritsevatele haljasaladele nähakse ette ka mänguväljakud, mille asukoht määratakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine on graafiliselt esitatud joonisel 5. Tehnovõrkude trasside ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 2.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / arv
Veetrass	810 / 330 m
Kanaliseerimisetrass, isoleerimata / isoleeritud	550 m / 130 m
Keskpinge maakaabli trass (planeeringualal / väljaspool planeeringuala)	490 / 740 m
Madalpinge kaabli trass (planeeringualal / väljaspool planeeringuala)	790 / 130 m
Välisvalgustuse kaabli trass / perspektiivne välisvalgustuse kaabli trass	850 m / 710 m
Telekommunikatsioonitrass	800 m
Drenaažitorustiku trass	1 840 m
Välisvalgusti / perspektiivne välisvalgusti	30 tk / 24 tk
Liitumiskilp	11 tk
Tuletõrje hüdrant	7 tk
Õlipüüdur	6 tk
Kompaktalajaam	1 tk

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine ning drenaaž

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt Tartu Veevärgi 19.03.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/218.

Lähtuvalt tehnilistest tingimustest on planeeringuala reovee eesvooluks planeeritud Lammi tänaval paiknev reoveekollektor DN1500. Kõigile hoonestusaladele on planeeritud ühendus tänavatorustikuga. Reoveekanaliseerimine on lahendatud vabavoolsena, ettenähtud lang on ca 3,2 promilli. Planeeringuala kanalisatsioonitorustiku trassi lõpp-punktiks on DN1500 reoveekollektor, kusjuures ühendus tehakse olemasoleva torustiku keskele. Orienteeruv toruühenduse lae abs kõrgus on ca 30,50 ehk ca 1 m maapinnast. Trassi alguses krundil positsioon 1 on planeeritud torustiku lae

abs kõrgus 32,80 ehk 120 cm maapinnast. Alal, kus kanalisatsioonitorustik paikneb pinnases kõrgemal kui külmumispiiriks olev 1,5 meetrit, on vajalik selle soojustamine ehk kattega isoleerimine. Tänava maale jäävate torustike puhul tagatakse torustike kohal pinnase kate 1,5 meetri paksusena, välja arvatud sissesõiduteed, mille ulatuses torud isoleeritakse. Planeeritud kanalisatsioonitorustiku läbimõõt on 315 mm.

Planeeringuga nähakse ette piki Ihaste põik tänav põhjakülge kulgeva sademeveekraavi planeeringuala põhjaossa krundile positsioon 2 ning kruntide positsioon 1 ja positsioon 4 põhja- ja idaküljele. Ümbertõstetav sademeveekraav on planeeritud loodusliku lookleva ilmega. Kalda tee 49 kinnistul lõppev sademevee toru ühendatakse planeeritava sademeveekraaviga. Võimalused ühenduskoha loomiseks on esitatud kahe võimaliku variandina joonisel 7.

Kraavi ümberjuhtimisega seoses on ette nähtud vee vastuvõtuvõime arvutuste tegemine projekteerimise käigus ja sellest tulenevalt kraavide täpsete parameetrite määramine. Planeeritud sademeveekraav peab vastama sademeveekollektorile esitatavatele nõuetele ning sellesse ümbersuunatud kraavid peavad olema võimelised vastu võtma ülesvoolu paiknevate maaparandussüsteemide vett (Kabina eesvool).

Planeeringuga muudetakse Ihaste põik tänavast lõuna poole jääva kuivendajate kogujakraavi asukohta ning selle põhjakalda nõlvus lahendatakse kahe astmena (vt lõige A-A` joonisel 4), jättes ruumi perspektiivse kergliiklustee rajamiseks.

Planeeringuga nähakse ette olemasolevate kraavide ja truupide korrastamine, vajadusel asendamine. Planeeritud sademeveekraavi juhitakse kruntide vesi vertikaalplaneerimise teel ning sademeveetorustiku ja drenaažiga. Kvartalisestele, enam kui 10-kohalistele parklatele tuleb paigutada I klassi õlipüüdurid. Planeeringuga on antud sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus, mida tuleb täpsustada hoonete projekteerimise faasis.

Drenaažitoru on planeeritud ääristama Ihaste põik tänavat mõlemal küljel seniste kraavide asukohas.

Vee ärajuhtimise lahendus on esitatud skemaatiliselt joonisel 7.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk 19.03.2015 tehnilistele tingimustele nr INF/218 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud ringvõrguna, mis ühendab ühelt poolt Lammi tänav ääres asuva DN 200 malmveetoru Ihaste tee ja Luha tn ristmikul asuva De 160 PE veetoruga. Planeeritud hoonestusõigusega kruntide veevarustus on kavandatud kirjeldatud planeeritud tänavatorustiku baasil viisil, kus torustikuga on ühendatud kõik hoonestusalad.

Planeeringuala tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud tänavatorustikule ette nähtud hüdrandid vastavalt tuleohutusstandardile EVS 812-6:2012+A1:2013 („Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“) normidele, kus hüdrandi maksimaalne kaugus hoonest on 150 meetrit. Planeeritud hüdrantide asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni 13.02.2015 tehnilistele tingimustele nr 227693 detailplaneeringuks.

Planeeringuga nähakse ette maa-ala (30 m²) uue 10/0,4 kV komplektalajaama rajamiseks krundile positsioon 4 paiknemisega koormuskeskmes. Juurdepääs planeeritud alajaamale on kavandatud üle Ihaste põik tänava äärse haljasriba – eraldi kõvakattega teed alajaamani planeeringuga ei kavandata. Planeeritud komplektalajaama elektrivarustus on planeeritud maakaabliga "Ihaste tee 37" ja "Ehitusmarketi 416" alajaamade baasil. Tehnilistest tingimustest lähtuvalt tuleb planeeritud komplektalajaam ühendada olemasoleva "Küla 10" alajaamaga maakaabli abil.

Planeeringualal Ihaste põik tänava põhjaküljel ja piki krundi positsioon 1 idaserva asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV õhuliin, mida nähakse käesoleva planeeringuga ette asendada maakaabliga tänavate koridoris.

Kõigi hoonestusõigusega kruntide elektrivarustus on lahendatud planeeritud alajaama baasil ning igale hoonestusalale paigutatakse 0,4 kV liitumiskilp.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse teemaale planeeritud tänavavalgustitega, mille vahekaugus on ca 30 m. Perspektiivsete kergliiklusteede äärde nähakse ette perspektiivne välisvalgustus. Kruntidesisene välisvalgustus lahendatakse hoonete projektiga.

3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 23813495.

Planeeritud sidevõrk on ette nähtud ühendada Telia võrgusõlmest KLD (asub aadressil Kalda tee 30) lähtuva kaablikanaliseerimise Ihaste põik tänava ja Lammi tn ristmikul paikneva sidekaevuga nr 1629. Nimetatud sidekaevust on planeeritud paigaldada kaitsetorus 4-kiulised kaablid planeeritud hoonestusaladeni.

3.8.5. Soojavarustus

Kuna planeeringuala paikneb kaugküttepiirkonnas, on soojavarustus kavandatud kaugkütte baasil.

Soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 17/15.

Soojustorustik on planeeritud eelisoleerituna rõhuklassis PN₁₆ soojuskaevust 10-K-36/13. Planeeringulahendus näeb ette iga hoonestusala ühendamist planeeritud soojatorustikuga.

3.9. 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.

Planeeritud servituutide ettepanekud on esitatud tabelis 3 ning nende asukohad tehnovõrkude joonisel 5.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut/kasutusõigus
Positsioon 4	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut (alajaam, madalpinge maakaabel, keskpinge maakaabel, tänavavalgustuse madalpingekaabel)

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek projekteeritava kaitseala piiri muutmiseks planeeritud kruntide positsioon 1, 2 ja 4 põhjaküljele. Projekteeritava piiri korrigeerimine põhja suunas on keskkonnakaitselisest aspektist sobilik, kuna kaitseala eesmärgiks olevate liikide leiukohad ega kasvukohad planeeringualani ei ulatu. Viimasest tingituna ei kaasne eeldatavalt kaitsealale planeeringutegevusega ka olulist keskkonnamõju ning projekteeritava kaitseala piiri vähendamine ei ohusta kaitsealuste liikide säilimist. Piiri muutmine võimaldab alale kavandada ühtlased hoonestusalad vastavalt ala jaoks välja töötatud arhitektuurilisele lahendusele ning võimaldab kogu ala välja ehitada linnaehituslikult kompaktselt piirkonnana.

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

Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Prügikonteinerite asukohad määratakse hilisema hoonete projekteerimise käigus.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Lisaks on soovituslik hooned varustada valvesignalisatsiooniga.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

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

Kruntide positsioonid 1, 3 ja 4 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.

Kruntide positsioon 1, positsioon 3 ja positsioon 4 planeeringu realiseerimise järgne kinnistute igakordne omanik tagab detailplaneeringujärgsete teede (välja arvatud perspektiivne kergliiklustee) ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise), lhaste põik tänava põhja küljel asuva sademeveekraavi ümbertõstmise ja tänava lõunaküljel oleva kuivendajate kogujakraavi ümberehitamise ning sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Planeeringu rakendamise tingimused täpsustatakse detailplaneeringu vastuvõtmise ajaks.

Kruntidele positsioon 1, 2 ja 4 kavandatud sademeveekraavi korrasoleku eest vastutab krundi igakordne omanik, kes on kohustatud seda vajadusel puhastama. Ümbertõstetava kraavi haldamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et iga järgnev liituja valgalas peab tegema arvutused, mis näitavad, kas liitumine süsteemiga on võimalik. Kõik liitumised (sh teiste kohalike omavalitsuste territooriumil) peab kooskõlastama sademeveekraavi valdajaga.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte tabel

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
26.01.2017	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.	Tatjana Borševitskaja

5. Joonised