

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

09.03.2021 nr LVK-I-0144

Informatsioon Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu menetlemise kohta

Tartu Linnavalitsuse 21. augusti 2018 [korraldusega nr 850](#) algatati Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Paju Arendus OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Tartu Linnavalitsuse 22. septembri 2020 [korraldusega nr 1016](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 13. kuni 27. oktoobril 2020.

Arengu- ja planeerimiskomisjoni ettepanek

Avalikul väljapanekul olevale detailplaneeringule tegi Tartu Linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjon 29. septembri 2020. a koosolekul ettepaneku viia Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu arhitektuurivõistlus läbi detailplaneeringu menetlemise käigus, eesmärgiga tagada terviklikult läbimõeldud ja piirkonnaga sobituv lahendus, alternatiivina lahendada detailplaneering piisava paindlikkusega, et pärast kehtestamist oleks võimalik teha muutusi kinnistute ja hoonete paiknemises. Lisaks juhiti tähelepanu sellele, et tegemist on väga suure arendusega, mis moodustab tulevikus omaette väikse naabruskonna. Tekkivas asumis peab kindlasti olema ühist maad, kogukonna lävimise ruumi (mänguväljak, kohalik ühine sportimisruum jms).

Linnavalitsuse seisukoht

Tartu Linnavalitsuse arutas oma 1. detsembri 2020. a istungil Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi ning otsustas:

1. Mitte nõuda planeeringuvõistluse läbi viimist. Parim terviklik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv lahendus, krundistruktuur, hoonestusalade asukoht ja võimalik hoonete paigutus tuleb leida planeeringu koostamise käigus;
2. Planeeringuga tuleb kavandada avalikult kasutatav ala kogukonna lävimiseks (spordiväljak vms). Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on soovitatav kaasata eriala spetsialiste (arhitekt, maastikuarhitekt jt);
3. Peale planeeringu korrigeerimist suunatakse planeering korduvalt avalikule väljapanekule.

Korrigeeritud planeeringu lahendus

Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringuga on planeeritud 12 ridaelamu maa ning 3 teede ja tänava maa-ala krunti, lisaks haljasala maa krunt. Ehitusõigus on määratud kokku kuni 14 ridaelamu ehitamiseks, ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 350 m² ja absoluutkõrgus 43.00 m. Planeeringuala hoonestamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu ala hõlmav arhitektuurivõistlus, mille eesmärgiks on leida ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus.

Planeeringu avalikustamise järgselt on Paju Arendus OÜ teinud koostööd arhitekt Indrek Kallasega ja maastikuarhitekti Merle Karro-Kalbergiga. Koostöö tulemusel on planeeringulahendust korrigeeritud järgmiselt:

1. Elamukruntide hoonestusalasid on suurendatud. See annab võimaluse valida arhitektuurivõistluse käigus ja edasisel projekteerimisel huvitavamad arhitektuurset lahendust ja

leida hoonetele parim paigutus. Kaasatud arhitekti abil on planeeringus kuvatud näitlikud hoonete ja parklate paigutused, st et lahendus on paindlik ja võimaldab hoonete asetusi muuta. Lõplik lahendus leitakse kogu ala hõlmava arhitektuurivõistluse tulemusena.

2. Planeeringualale, elamukruntide keskele, kergliiklustee äärde on kavandatud ca1463 m² suurune nn taskupark. Taskupark loob eeldused ja võimalused kogukonna lävimiseks ja kogukonnatunde tekkimiseks. Ala on kavandatud elamukruntide vahele kõigile lihtsasti kättesaadavasse asukohta.

Lisaks on planeeringut korrigeeritud avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas järgmiselt: Seletuskirja on täiendatud sätetega, mis tagavad sademeveerajatiste ehitamisel naabritega koostöö tegemise ning ehitusjärgse ala korrastamise ja haljastamise. Planeeritud piirdekraavi asukoht on kavandatud põhja poole, et tagada olemasolevate puude säilimine.

Edasine menetlus

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringusse sisse viidud muudatused on piisavad, et tagada parim terviklik ja ümbritsevasse keskkonda sobiv lahendus. Sisse viidud täiendused ei muuda planeeringu põhilahendust, mistõttu ei ole uue avaliku väljapaneku korraldamine vajalik.

Planeeringulahendust tutvustatakse arengu- ja planeerimiskomisjonile ning avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutele ja planeeritava alaga piirnevatele elamukruntide (Ihaste tee 16 ja Ihaste tee 14) omanikele.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb linnal sõlmida arendajaga kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks ning avalikku kasutusse määratava maa linnale tasuta üleandmiseks.

Korrigeeritud lahendus:



Avalikul väljapanekul oli:



Esimees

Esitab: **linnaavalitsus, 09.03.2021 istungi protokoll nr 20**

Ettekandja: **Reno Laidre**