

Idaringtee 21 krundi detailplaneering

Tartu linn



Foto: Maa- ja Ruumiamet 27.04.2024

Töö nr: 24101DP3
Kuupäev: 17.07.2026

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu linnavalitsus

Huvitatud isik: Idaringtee 21 OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Sisukord

1	Üldosa	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemaoleva olukorra iseloomustus	5
1.4.	Vastavus üldplaneeringule	5
1.5.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
1.6.	Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid	7
2.	Planeerimise lahendus	8
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
2.6.	Tehnovõrgud	14
2.6.1.	Üldosa	14
2.6.2.	Veevarustus	14
2.6.3.	Kanaliseatsioon	14
2.6.4.	Sademevesi ja drenaaž	15
2.6.5.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	16
2.6.6.	Soojavarustus	16
2.6.7.	Telekommunikatsioonivarustus	16
2.7.	Kujad	17
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	17
2.9.	Keskkonnatingimused	17
2.10.	Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus	19
2.11.	Planeeringu elluviimine	19
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	21
4.	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)	22
1.	Situatsiooniskeem	
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	
3.	Olemaolev olukord	
4.	Põhijoonis	
5.	Tehnovõrgud	



1 Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Idaringtee 21 maaüksust. Planeeringuala suurus on 10,9 ha. Planeeringu eesmärk on üldplaneeringu elluviimise käigus kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamute ning ärihoone rajamiseks, puhke- ja rohealade kavandamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 21.05.2024 korraldus nr 443 „Idaringtee 21 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Täiendavateks lähtedokumentideks on:

- geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas GeoBaltica OÜ 2025. a septembris, töö nr GEO-25-17. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Tartu linna üldplaneering 2040+;
- Idaringtee 21 planeeringuvõistluse võidutöö, AB Korrus OÜ, 2024;
- Idaringtee 21 puittaimede hinnang, AB Artes Terrae OÜ, 2025;
- kaitstavate taimeliikide inventuur, Rein Kalamees, 2023;
- liiklusuuring, Liikluslahendus OÜ, 2026;
- keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Alkranel OÜ, 2024;
- Idaringtee 21 detailplaneeringu ala kuivendus, sademeveekäitlus ja vertikaalplaneerimine, Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 2026.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Idaringtee 21 krunt suurusega 10,9 ha asub lhaste linnaosas Tartu linna idapoolse ümbersõidu ääres, kust on tagatud alale ka parempöörde võimalusega juurdepääs. Idaringtee 21 katastriüksuse sihtotstarve on hetkel sihtotstarbeta maa 100%, krunt on hoonestamata.

EELISE andmetel asuvad alal III kategooria kaitsealuste taimeliikide (harilik kikkapuu, ahtalehine ängelhein) kasvukohad. Dendroloogilise hindamise käigus tuvastati viie hariliku kikkapuu esinemine. Alal on teostatud metsaraied vastavalt lhaste tee 18 metsamajanduskavale (koostaja TerraPro OÜ, 04.2021), mille järgselt on säilinud mõned puudegrupid. Inventeeritud puudest moodustavad enamuse kased, osaliselt harilik haab, hall lepp, vähemal määral harilik vaher, harilik toomingas, remmelga- ja pajuliigid. Dendroloogilisi haruldusi või silmapaistvate mõõtmatega puittaimi alal ei täheldatud.

Planeeringuala reljeef on ebaühtlane, osa alast on pinnasega täidetud, krundi servaaladel on kraavid.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Vastavus üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioonid roheala, väikeelamu-, korterelamu- ja ärihoone maa-ala. Samuti läbib ala tee- ja tänava maa (kohalik jaotustänav, jalgrattatee tugivõrk).

Arhitektuuriüksuses UI3 nähakse seni hoonestamata maa-aladele ette kaasaegse arhitektuurikeelega väikeelamute, üksik- ja kaksik- ja ridaelamute ning määratud aladel korterelamute rajamise võimalus. Maa-alade planeerimisel tuleb tagada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond, arhitektuurinõuded

tuleb anda hoonegruppide kohta. Korterelamute lubatud korruselisus on kuni 3, väikeelamute korruselisus on kuni 2. Arhitektuuriüksuses UI4 on maa-alad määratud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Ala kruntideks jaotamine ei ole lubatud. Hoonete maksimaalne korruselisus on kaks.

Planeeritud lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas. Erineva juhtfunktsiooniga alasid on arhitektuurivõistluse järgselt võrreldes üldplaneeringuga planeeringu ala siseselt ümber paigutatud, kuid seejuures on ligikaudu säilinud erinevate funktsioonidega alade osakaalud, millest on proportsionaalselt maha arvestatud planeeritud tänavate maa. Võrreldes üldplaneeringuga on detailplaneeringus vähenenud väikeelamu maa-ala (EV) otstarve 4,5% võrra ning suurenenud on korterelamu maa-ala (EK) 3% võrra ning ärihoone maa-ala (Ä) 1% võrra, roheala (H) proportsioon säilib samana (vt Tabel 1).



Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete joonisest. H - roheala; EK - korterelamu maa-ala; EV - väikeelamu maa-ala; Ä - ärihoone maa-ala; OT - tehnoehitise maa-ala; ÜHP - haridusasutuse maa-ala; ÜH - ühiskondliku hoone maa-ala.



Tabel 1. Maakasutuse juhtotstarvete osakaalude võrdlus üldplaneeringus ja detailplaneeringus

Maakasutuse ots-tarve	ÜP OTSTARBED			DP PLANEERITUD LT ALA ÜP H-EV-EK-Ä ALAST		ÜP OTSTARVETE OSAKAALUD ARVESTADES DP LIIKLUSMAAGA			DP OTSTARVETE OSAKAALUD			ÜP JA DP OTSTARVETE OSAKAALUDE VÕRDLUS	
	Otstarbe pindala ÜP-s (m²)	% alast	% H-EV-EK-Ä alast	Liiklusmaa pindala DP-s (m²)	% H-EV-EK-Ä alast	ÜP proportsioon	% alast	% H-EV-EK-Ä alast	Otstarbe pindala DP-s	% alast	% H-EV-EK-Ä-st	Vahe DP võrreldes ÜP-ga (m²)	Osakaalude erinevus %
H	20760	21,6%	21,6%			18606	19,4%	21,6%	18606	19,4%	21,6%	0	0,0%
EV	48693	50,7%	50,7%			43641	45,4%	50,7%	39808	41,5%	46,2%	-3833	-4,5%
EK	23720	24,7%	24,7%			21259	22,1%	24,7%	23833	24,8%	27,7%	2574	3,0%
Ä	2852	3,0%	3,0%			2556	2,7%	3,0%	3825	4,0%	4,4%	1269	1,5%
LT		0,0%		9963	10,4%	9963	10,4%		9963	10,4%		0	
Kokku	96025	100%	100%	96025		96025	100,0%	100%	96035	100%	100%	10*	

* Erinevus planeeritud maaüksuse piiri ja ÜP otstarvete alade servade mittekattuvusest.

H - roheala; EK - korterelamu maa-ala; EV - väikeelamu maa-ala; Ä - ärihoone maa-ala; LT - tee ja tänava maa-ala

1.5. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb läänest põhimagistraali Idaringtee tänavaga, millelt on planeeringualale juurdepääs parempöördega. Samuti on Idaringteel jalgratta- ja jalgte, mis on üldplaneeringu kohase jalgrattateede põhivõrgu osa. Planeeringuala lõunaküljel asub ridaelamute piirkond. Planeeringuala põhjaküljel on hoonestamata alad, kuhu üldplaneering näeb lisaks rohealale ette väikeelamute ning ühiskondlike hoonete ehitamise. Planeeringuala idaserva näeb üldplaneering ette Uus-Ihaste tee pikendusena tänava rajamise kuni Lammi tänavani. Planeeringualast ida poole jääb üldplaneeringu järgi väikeelamute ala, mis hetkel on looduslik ala.

Planeeringuala on Uus-Ihaste tee pikendamise korral planeeringualale väga hästi ligipääsetav erinevate liikumisviisidega – jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ning mootorsõidukitega. Planeeringuala vahetus läheduses Idaringteel, samuti Lammi tänaval planeeringualast kirde suunas, asuvad bussipeatused. Planeeringualale luuakse ühendused jalakäijatele ja jalgratturitele planeeringuala lõunaküljel oleva ridaelamupiirkonna tänavatevõrguga ja mänguväljakuga ning Idaringtee jalgratta- ja jalgteega. Lähim esmatarbekaupade kauplus asub planeeringualast u 1 km kaugusel kagu suunas, planeeringualale kavandatakse samuti võimalus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamiseks. Lähimad koolid asuvad u 2,2 km kaugusel ning lasteaed u 1,8 km kaugusel põhja suunas Annelinnas.

Lähim hoonestus on planeeringualast lõuna pool asuvad ridaelamud, mis on kahekorruselised ning lamekatustega.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

1.6. Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringu eesmärk on üldplaneeringu kohase arengu ning elluviimine läbi viidud planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtetest lähtuvalt. Planeeritud linnaehituslike tingimuste määramisel on lähtutud eelkõige üldplaneeringukohastest põhimõtetest ja piirväärtustest ning planeeringuvõistluse võidutööst. Planeeritud hoonestus sobitub piirkonna olemasoleva ridaelamute hoonestusega. Korterelamud ning ärihoone on kavandatud planeeringualaga piirneva magistraaltänavaga Idaringtee poolsele küljele, kuhu need ruumiliselt sobituvad. Planeeringualale on planeeritud tänavatevõrgu rajamise järgselt väga hea juurdepääs erinevate liikumisviisidega ning läheduses on suured avalikud haljas- ja puhkealad, mistõttu on planeeringualale sobiv rajada elamuid.

Hoonegruppide vahelistele aladele luuakse haljas- ja puhkealad kvaliteetse maastikukujunduse ja inventariga (sh võrkpalliväljakud).

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Idaringtee 21 krunt on planeeritud jaotada 31-ks krundiks. Krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet. Kõikidele põhihoonetele on planeeritud ka maa-aluse korruse rajamise ehitusõigus.

Lisaks planeeritud ehitusõigusele on lubatud krundi kasutusotstarbega seotud rajatised ning kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrged abihooned (nt prügimaja, jalgrataste hoiuhoone, elektriautode laadimistaristu, varjualused, puhke-, mängu- ja spordirajatised jne). Nimetatud ehitised võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, abihoone lähemal kui 4 m krundi piirile naabriga kokkuleppel. Haljastusnõuded tuleb igal juhul tagada..

Ehitusõiguse realiseerimiseks on vajalik täita ka muud planeeringuga määratud tingimused (haljastuse miinimumnõuded, parkimise nõuded jms). Esitatud ehitusõigus ei ole ülem teiste seatud nõuete osas.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonestuse arhitektuurne lahendus peab lähtuma planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtetest. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Elamute mahus on vajalik lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Hoonete mahus parkimise ja varjumiskoha kavandamisel tuleb see lahendada maa-alusel korrusel. Planeeritud hoonete 1. korruse põranda ±0.00 kõrgus võib olla kuni 0,9 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast kõrgemal. Planeeringu käigus on koostatud planeeringuala kuivenduse, sademeveekäitluse ja vertikaalplaneerimise eksperthinnang, millega on kavandatud ligikaudsed maapinna kõrgused (esitatud ka joonisel 4), mida täpsustatakse projekteerimisel. Põhjendatud juhul, kui tehnovõrkude ja/või sademeveesüsteemide projekteerimisel on vajalik maapinda täiendavalt tõsta, võib samavõrra tõsta ka hoone suurimat lubatud absoluutkõrgust. Hoone projekteerimisel tuleb kavandada hoonest väljapääs hoone mõlemalt küljelt – nii peafassaadi kui ka õueala poolt.

Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust koostöölastada Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga.

Hoonetele on antud täiendavalt järgnevad arhitektuurilised nõuded:

Katusekalle: 0-30°.

Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, betoon, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat.

Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk.



Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Võimalikud prügimajad peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatest nõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Projekteerimisel on lubatud joonisel 4 esitatud juurdepääsude asukohti, tänavarajatiste (sh jalgrattatee) paigutust ja parameetreid ning parkimislahendust vastavalt kehtivatele nõuetele täpsustada. Teede ja muude rajatiste rajamisel tuleb arvestada säilivate puude kasvuruumiga ning juurestiku säilimise vajadusega.

Planeeringuala idaserva on planeeritud üldplaneeringu kohane kohalik jaotustänav (Pos 30), mis tuleb planeeringualale juurdepääsu tagamiseks ühendada lõuna suunas Uus-Ihaste tee T1 maaüksusel asuva tänavaga. Sarnaselt olemasoleva tänavaga on planeeritud tänav kavandatud kahepoolse jalgratta- ja jalgteega, mis on sõiduteest eraldatud haljasribadega, kuhu on vajadusel võimalik rajada ka bussipeatuse taskud (asukohad täpsustatakse projektiga). Tänav läänekülele tuleb istutada haljasribadele puuderead.

Idaringteelt on rajatud planeeringualale sõidutee mahasõit, kus on lubatud vaid parempööre, samuti on lubatud vaid parempööre Idaringteele väljumiseks. Alates Idaringtee mahasõidust kuni planeeringuala idaserva planeeritud tänavani on planeeritud tänav rajamine (Pos 28) koos juurdepääsudega planeeritud kruntidele. Tänavale on planeeritud sõidutee, kahele poole tänavat jalgteed ning ühele poole tänavat kahe-suunaline jalgrattatee. Ühele poole tänavat on planeeritud jalgrattateed ning sõiduteed eraldav haljasriba, kuhu tuleb istutada puud ning kuhu on vajadusel võimalik rajada ka bussipeatuse tasku (asukoht täpsustatakse projektiga).

Planeeritud kruntidele Pos 19...Pos 27 juurdepääsuks on planeeritud tänav (Pos 29), mis mootorsõidukitele on tupiktee ning jalakäijatele ja jalgratturitele ning vajadusel operatiivsõidukitele jätkub läbi Pos 31 planeeritud haljasala. Ühele poole tänavat on planeeritud jalgratta- ja jalgteed ning haljasriba, kuhu tuleb istutada puud. Tänav lõppu on planeeritud ümberpööramiseks.

Jalakäijatele ja jalgratturitele on planeeritud teede ühendid planeeringuala lõunapiiril asuva jalgratta- ja jalgteega, Idaringtee jalgratta- ja jalgteega ning planeeringuala põhjapiiril asuva olemasoleva jalgratta- ja jalgteega.

Planeeringuala on planeeringu elluviimisel hästi ligipääsetav erinevate liikumisviisidega – jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ning mootorsõidukitega.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt. Elamu mahus on vajalik lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüpitingimustest

ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Jalgratate parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt standardist, kavandatavast hoone brutopinnast, korterite arvust.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile (EVS 843 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Projekteerimisel võib standardis määratud parkimiskohtade normatiivi täpsustada, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Joonisel 4 on esitatud näitlik väliste ja hoone siseste (maa-aluse korruse) parkimiskohtade paiknemine. Parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt standardist, kavandatavast hoone brutopinnast, korterite arvust.

Tabel 2 on esitatud näitlik parkimiskohtade arvutus arvestades joonisel 4 esitatud näitliku lahenduse puhul võimaliku suurima korterite arvuga ning Pos 1 planeeritud ärihoone suurima võimaliku brutopinnaga ja kaupluse funktsiooniga.



Tabel 2. Planeeritud kruntide näitlik parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi suurim lubatud põhihoone maapealne ja maa-alune ehitisealune pind (m ²)	Näitlik parkimis-kohtade arv väljas	Näitlik sõiduautode parkimis-kohtade arv hoone mahus	Näitlik sõiduautode parkimis-kohtade arv kokku	Näitlik koormusindeks (krundi pind korteri kohta)	Näitlik korterite arv	Näitlik normatiivne korterite sõiduautode parkimis-kohtade arv (1,4 kohta/korter); ridaelamutel ja paarismajadel 2 kohta/korter	Näitlik normatiivne kaupluse sõiduautode parkimis-kohtade arv (1 koht/50 m ² brutopinna kohta)	Näitlik normatiivne korterite jalgrataste parkimis-kohtade arv (2 kohta/korter)	Näitlik normatiivne kaupluse jalgrataste parkimis-kohtade arv (1 koht/150m ² brutopinna kohta)
Pos 1	3825	100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindus-hoone maa	1530	23	38	61	-	-	-	61	-	20
Pos 2	7178	100% korterelamu maa	1740	51	64	115	87,5	82	114,8	-	164	
Pos 4	3565	100% korterelamu maa	870	26	32	58	87,0	41	57,4	-	82	-
Pos 5	3481	100% korterelamu maa	870	26	32	58	84,9	41	57,4	-	82	-
Pos 7	6153	100% korterelamu maa	1340	50	48	98	87,9	70	98	-	140	-
Pos 8	3457	100% korterelamu maa	670	25	24	49	98,8	35	49	-	70	-
Pos 10	2742	100% ridaelamu maa	718	20	0	20	274,2	10	20	-	20	-
Pos 11	2473	100% ridaelamu maa	597	22	0	18	274,8	9	18	-	18	-
Pos 12	3502	100% ridaelamu maa	792	22	0	22	318,4	11	22	-	22	-
Pos 13	3129	100% ridaelamu maa	792	22	0	22	284,5	11	22	-	22	-
Pos 14	3775	100% ridaelamu maa	792	20	0	20	343,2	11	22	-	22	-
Pos 15	3162	100% ridaelamu maa	792	20	0	20	287,5	11	22	-	22	-
Pos 16	2934	100% ridaelamu maa	792	18	0	20	266,7	11	22	-	22	-
Pos 17	3294	100% ridaelamu maa	792	18	0	20	299,5	11	22	-	22	-
Pos 18	2780	100% ridaelamu maa	792	18	0	20	252,7	11	22	-	22	-
Pos 19	1722	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	861,0	2	4	-	4	-
Pos 20	1201	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	600,5	2	4	-	4	-
Pos 21	1457	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	728,5	2	4	-	4	-
Pos 22	1332	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	666,0	2	4	-	4	-
Pos 23	1259	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	629,5	2	4	-	4	-
Pos 24	1332	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	666,0	2	4	-	4	-
Pos 25	1358	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	679,0	2	4	-	4	-
Pos 26	1210	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	605,0	2	4	-	4	-
Pos 27	1145	100% kaksikelamu maa	300	4	0	4	572,5	2	4	-	4	-

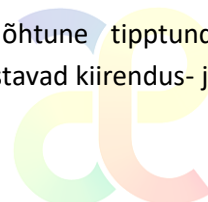
Avaparklad liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta.

Koostatud liiklusanalüüsi (Liikluslahendus OÜ, töö nr 233401) kokkuvõte on järgnev:

Elamute rajamisel lisandub väljuvat liiklust hommikul tipptunnil u 240 a/h ja õhtusel tipptunnil ca 100 a/h, mis hinnanguliselt jaguneb Idaringtee ja Ihaste tee vahel võrdselt. Kaupluse rajamine tekitab Idaringtee sisenevat ja väljuvat liiklust u 50 autot/h.

Ihaste tee ja Uus-Ihaste tee ristmikul on enamkoormatud tund hommikune tipptund. Peatee (Ihaste tee) liiklust on mõlemas suunas kokku on u 450 a/h (7-8 a/min), Uus-Ihaste teelt väljasõitjaid sõidukeid 160 a/h (2-3 autot minutis). Läbilaskvustega muret ei ole, ooteajad on lühikesed.

Idaringtee juurdepääsul planeeringualale on enamkoormatud tund õhtune tipptund. Lõikumiskohas on välja ehitatud maanteed projekteerimise normidele vastavad kiirendus- ja aeglustusrajad. Kiiruse muutused Idaringteel ei ole märgatavad.



Idaringtee ja Lammi tee ristmikul moodustab planeeringuga lisanduv liiklus enamkoormatud tunnil u 8% Idaringtee selle haru liiklusest (100/1200), mis on liikluse igapäevase ebaühtlusega samas suurusjärgus. Idaringtee ja Lammi tn ringristmiku projekteerimisel arvestati planeeringu juurdepääsuga.

Ristmiku rekonstrueerimise vajaduse määramiseks tuleb kontrollida tegelikku jaotust liiklusloendustega (mudeli jaotus ei pruugi ole piisavalt täpne) ja arvesse võttes kõiki teadaolevaid muutusi, prognoosida liikluse nõudlus. See ei saa olla ühe planeerigu raames lahendatav ülesanne arvestades ka seda, et nn „turboringristmiku“ loenduste teostamine on töömahukas.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Igal elamukrundil peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised. Elamukrundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Pos 1 äriotstarbelisel krundil peab olema minimaalselt 10% planeeritud krundi pinnast kõrghaljastatud.

Tabel 3. Minimaalsed haljastatud ala ja kõrghaljastatud ala pinnad kruntidel.

Planeeritud krunt	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Min haljastatud ala m ² elamukrundil (40% krundi pinnast) (m ²)	Min kõrghaljastatud ala m ² elamukrundil ja ärikrundil (10% krundi pinnast) (m ²)
Pos 1	3825	100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindus-hoone maa	-	383
Pos 2	7178	100% korterelamu maa	2871	718
Pos 4	3565	100% korterelamu maa	1426	357
Pos 5	3481	100% korterelamu maa	1392	348
Pos 7	6153	100% korterelamu maa	2461	615
Pos 8	3457	100% korterelamu maa	1383	346
Pos 10	2742	100% ridaelamu maa	1097	274
Pos 11	2473	100% ridaelamu maa	989	247
Pos 12	3502	100% ridaelamu maa	1401	350
Pos 13	3129	100% ridaelamu maa	1252	313
Pos 14	3775	100% ridaelamu maa	1510	378
Pos 15	3162	100% ridaelamu maa	1265	316
Pos 16	2934	100% ridaelamu maa	1174	293
Pos 17	3294	100% ridaelamu maa	1318	329
Pos 18	2780	100% ridaelamu maa	1112	278
Pos 19	1722	100% kaksikelamu maa	689	172
Pos 20	1201	100% kaksikelamu maa	480	120
Pos 21	1457	100% kaksikelamu maa	583	146
Pos 22	1332	100% kaksikelamu maa	533	133
Pos 23	1259	100% kaksikelamu maa	504	126
Pos 24	1332	100% kaksikelamu maa	533	133
Pos 25	1358	100% kaksikelamu maa	543	136
Pos 26	1210	100% kaksikelamu maa	484	121
Pos 27	1145	100% kaksikelamu maa	458	115

Parklad tuleb liigendada haljastusega. Korterelamumaale kavandada terviklik alasisene puhke- ja haljasala ning laste mänguväljak. Puhkeala ning mänguväljak võivad olla lahendatud ka mitme krundi kohta ühisena. Joonisel 4 on esitatud näitlik kruntide siseste mänguväljakute paiknemine, mida täpsustatakse projektiga.

Pos 31 on planeeritud keskne haljasala, kuhu on kavandatud virgestusrajatistena kahe võrkpalliväljaku ning puhkeala rajamine. Pos 31 haljasala loob planeeritud elamuala ühenduse planeeringualast põhja

pool asuvate avalike haljasaladega. Lisaks on planeeritud haljasalad Pos 3, Pos 6 ja Pos 9 kruntidele. Pos 3 ühendab planeeritud keskse haljasala lõuna suunas olemasoleva mängu- ja puhkealaga. Avalikkusele suunatud väliad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Planeeritud tänavatele on planeeritud puuderidade istutamine. Kõrgekasvulisi puid ei tohi istutada planeeritud drenaažitorustikele lähemale, kui 3 m, sellest lähemale on lubatud madalate puude ja põõsaste istutamine. Tehnovõrkude kaitsevööndisse puid ja põõsaid mitte istutada.

Eelistada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Olemasolev kõrghaljastus, mis ei jää hoonete, teede ja muude rajatiste kohale, võimalusel säilitatakse. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukijuhtide nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Täpne haljastuse lahendus ja liigilisus tuleb anda ehitusprojektiga. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suurusest (madala-, keskmise-, suurekasuline puu) on esitatud EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses osa 4: Puuhooldustööd“. Võimaluse korral kasutada sellist katusekatte lahendust (vajadusel kombineerides katusehaljastusega, hele materjal jms), mis vähendaks kuumasaare tekkimise riski.

Detailplaneeringu algatamise korraldusega on soovitud lähtuvalt planeeringu algatamise eelselt koostatud dendroloogilisest hinnangust määrata säilitatavaks toonases dendroloogilises hinnangus perspektiivsena näidatud eraldi 8 tervikuna ja eraldi 6 osas, kus kasvavad perspektiivsed puud ning kavandada selle sidumine rohealaga Lammi tn 17b krundil. Lisaks nägi korraldus ette vajadust kaaluda võimalusi määrata rohealaks toonase dendroloogilise hinnangu kohane eraldi 4 looduslikuna (seisundi halvenemisel planeerida uus kõrghaljastus). Kuna alal on läbi viidud raied ning haljastuse olukord on võrreldes algatamise eelselt dendroloogilise hindamise ajaga oluliselt muutunud, siis on 2025. a koostatud uus dendroloogiline hinnang ning säilitatav haljastus on määratud selle alusel.

Dendroloogilise hinnangu järgi asub planeeringualal suur hulk kuivanud, kuivavaid, murdunud ja murdumisohtlikke puid, mis tuleb turvalisusse tagamiseks likvideerida. Planeeritud Pos 8 krundil asub üks väärtuslik puu (harilik tamm), mis tuleb säilitada või ümber istutada. Pos 6 asuvad looduslikud puu- ja põõsagrupid, mis on dendroloogilise hinnanguga määratud III väärtusklassi, on planeeritud säilitada – Pos 4 parkimisala rajamisel on võimalik vähesel määral selle piiril asuva eraldise puittaimede likvideerimine. Dendroloogilise hindamise käigus tuvastati Pos 6 alal viis III kaitsekategooria kaitsealuse taimede harilik kikkapuu isendit, mis tuleb säilitada. Pos 31 on planeeritud säilitada seal kasvavaid III väärtusklassi puid (arukased), mille juurestiku kaitsealade ulatuses valdavalt ehitustööd ning maapinna tõstmist ei kavandata – vähesel määral jäävad juurestiku kaitsealad planeeritud tee alale. Ehitustöödel tuleb säilitatavate puude juures toimuvates tegevustes lähtuda EVS 939-1:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ ptk 7, 8, 9 esitatud nõuetest.

Säilivate puude juurestiku kaitsealal tuleb kaevetööd teha käsitsi, eelistatult õhkklabidaga. Juuri, mille läbimõõt on alla 25 mm, võib kärpida spetsiaalsete kääridega või käsisaega. Üle 25 mm läbimõõduga juured võimalusel säilitatakse (nt jättes need tee aluskihtide sisse). Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohi läbi raiuda, kui see äärekivi või valgusti paigaldamisel on siiski vältimatu, tuleb juured läbi lõigata risti võimalikult väikese lõikepinnaga ning lõikekoht ei tohi jääda narmendav või ebaühtlane.

Juurestiku kaitsealal mitte tõsta maapinda üle 20 cm, juurekaela vahetus ümbruses ei tohi maapinda tõsta. Juurestiku kaitsealal rajada maa-alused tehnovõrguliinid kinnisel meetodil ning minimaalselt 70 cm sügavusele olemasolevast maapinnast.

Kõigi säilivate puude võrad tuleb üle vaadata iga-aastaselt arboristi poolt ning vajadusel teha võrahooldus. Kuna tegemist on elamualaga, avalike haljasalade ja tänavaruumiga, tuleb puude ülevaatusel erilist tähelepanu pöörata võimalikele murdumisohtlikele puudele või okstele ning vajadusel võrad toestada või likvideerida. Säilitatavatel arukaskedel leidub hulganisti oksatüükaid ning kuivanud oksa, mis võib viidata tekkinud või tekkivatele mädanikukolletele tüves ning tõsta murdumisohtu.

Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Korterelamute krunde ei ole lubatud piirdega ääristada, kuid on lubatud istutada hekke. Ridaelamute ja kaksikelamute piirdeaia kõrgus võib olla maksimaalselt 1,5 m. Ridaelamu bokside vahel on lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Mänguväljak piirata vajadusel tee poolt piirdeaia või madala hekiga turvalisuse tagamiseks. Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning tehnovõrkude kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud. Planeeritud nõvades ei tohi olla vundamendiga piiret, mis takistaks vee liikumist.

Olmejäätmed on planeeritud kokku koguda igale elamu- ja ärikrundile kavandatavas jäätmekogumispunktis, mille näitlik asukoht on esitatud joonisel 4, konteinerid kavandada prügimajas- või varjualuses, maa-alustena või hoonesisestena.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Tehnovõrkude koridoris peab kõigile torustike kaevudele ja sõlmedele olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga. Servituudialas paiknevad torustikud ja kaevud peavad olema füüsiliselt ligipääsetavad.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-18 alates lirise tn ja Krookuse tn veetorustikust. Planeeritud tänavatele ning veetorustiku ringistamise eesmärgil Pos 6 ja Pos 31 planeeritud haljasaladele ning Idaringtee tänavamaale on planeeritud veetorustiku ringvõrk. Igale planeeritud krundile on planeeritud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ esitatud nõuetega, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivate nõuetega. Planeeringualast vahetult lõuna pool lirise tänaval on olema oslev tuletõrjehüdrant. Planeeringualale on planeeritud ühisveetorustikule kolme uue tuletõrjehüdrandi asukohad.

2.6.3. Kanalisatsioon

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine ning sademevee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-18. Planeeringuala reoveekanaliseerimise eesvool on planeeringuala põhjapoolse piiri kõrval asuv reoveekanaliseerimiskollektor DN 1000. Planeeringualale on planeeritud isevooline reoveekanaliseerimise tänavatorustik alates eesvoolust kuni planeeringuala krundideni. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast

tänavatorustikust. Iirise ja Krookuse tänava äärsete kruntide reoveekanaliseerimine on planeeritud ühendada nimetatud tänavatel asuva olemasoleva torustikuga.

Planeeringuala põhjapiiril asuvale DN 1000 kanalisatsioonikollektorile tagada seadusega kehtestatud kaitsevöönd (5 m) ning tagada juurdepääs kollektori kaevudele. Pos 1 tuleb olemasoleva kanalisatsioonikollektori pooltes küljes näha projekteerimisel ette tugiseina rajamine tagamaks torustiku hoolduse ja remondi võimalusi. Juhul kui hoone projekteerimise käigus selgub, et hoone rajamine võib siiski olemasolevat torustikku ohustada või kitsendada torustiku rekonstrueerimise võimalusi, tuleb torustik hoonestaja kulul ümber tõsta selleks sobilikku kohta.

Kinnistu maapind kanalisatsioonikaevude juures ja hoonete ± 0.00 peavad asuma kõrgemal ühiskanaliseerimise paisutustasemest.

2.6.4. Sademevesi ja drenaaž

Planeeringuala sademevee käitlemise lahendus ning vertikaalplaneerimine on koostatud koostöös veevarustuse- ja kanalisatsiooniinseneriga (Meelis Viirma, volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8). Terviklik koostatud sademevee ärajuhtimise ja vertikaalplaneerimise ekspert hinnang on esitatud planeeringu lisades. Ekspert hinnangu kokkuvõtte on järgnevalt:

Vee ärajuhtimine on võimalik ala põhja ja lääneküljel paikneva olemasoleva kraaviga, mis viib vee Idaringtee ja Ihaste tee alt läbi Emajõe. Idaringtee all oleva truubi läbimõõt on Di1000, Idaringteelt kinnistule mahasõidu ja kraavi kaldal oleva kruusatee all on Di600 truubid. Kraavi suubub Ihaste piirkonnas sademeveetorustik Di600.

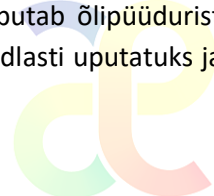
Teine võimalik suund vee ärajuhtimiseks on lõuna suunas Iirise tänavale rajatud sademeveetorustik Di600.

Lahenduse üldiseks põhimõtteks on maastiku vertikaalplaneerimisega vett võimalikult palju hajutada ja lokaalselt ajutiselt kogudes äravoolu aeglustada ning ärajuhitavat vooluhulka vähendada. Vee kogumiseks ja maapinnal ära juhtimiseks on kavandatud nõvad, mis toimivad ka vee mahutajatena. Vee mahutamiseks on kavandatud maapinnale viibealad. Nõvadesse ja viibealadele juhitakse katuste ja haljasalade vesi. Äravool nõvadest ja viibealadelt toimub kas läbi täidis dreni või ülevoolude kaudu. Viibeala ja nõva täitumisel algab ülevool sademeveetorustikku ja edasisel täitumisel algab ülevool mööda maapinda. Hooldatud (eelkõige tuleb vältida torustikku vett juhtiva ülevoolu ummistumist) süsteemi korral ei toimu ülevoolu maapinnal sagedamini kui üks kord 2 aasta jooksul ühel päeval.

Piirkonnades, kus nõvade vett ei ole võimalik viibealadele suunata, juhitakse vesi kas sademeveetorustikku või kraavi. Planeeringuala idaküljele on kavandatud täiendav viibekraav, mis toimib kuivendus- kui viibekraavina nii Idaringtee 21 kinnistule kui piirnevale Lammi 25 kinnistule. Kogumismaht veetaseme tõusu 0,5 m korral on ca 200 m³. Lammi 25 kinnistu arendamisel elumupiirkonnas tuleb seal kavandada täiendav äravoolu reguleerimine.

Parklate (sh hoonete all asuvate parklate) vesi on ette nähtud juhtida läbi liiva-õlipüüduri Iirise tee sademeveetorustikku vooluhulka eelnevalt ühtlustades. Kraavidesse juhitava sademevee vooluhulka ei ühtlustata.

Hoonete all asuvatest parklatest tuleb sinna sattuv vesi kindlasti välja pumbata. Vajadusel tuleb vesi ka mujal õlipüüduritest kraavi pumbata kui kraavi veetaseme ületab õlipüüdurist väljavoolu. Torustiku suudmed kraavi jäävad kraavide veega täitumisel kindlasti uputatuks ja sellega tuleb edasisel projekteerimisel arvestada.



Tänavate sademevesi kogutakse restkaevudega ja juhitakse kas lirise tänava sademeveetorustikku või kraavi.

Parklad on kavandatud üldise kaldega tänavate suunas ja tänavad on kavandatud üldise kaldega kraavide suunas. Selline lähenemine tagab vee äravoolu maapinnal sademeveesüsteemi ummistumise ja ületäitumise (näiteks arvutuslikust suuremad sademed) korral. Erandiks on lirise tänavaga piirnev parkla, kus vee ülevool maapinnal on esmalt suunatud nõvasse ja viibealale 1. Samuti on kavandatud kõikidele viibealadele ülevoolud maapinnal.

Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Eraomandisse jäävate kruntide sisesed drenaaži- ja sademeveesüsteemid on planeeritud naaberkinnistutega ühiskasutusse ja need ei hakka kuuluma vee-ettevõtjale.

Avalikele aladele jäävad avatud sademeveesüsteemid, viibealad jms on avalikku kasutusse mineva kinnistuga kaasas käivad rajatised ja kuuluvad maa omanikule.

2.6.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 483070. Pos 31 on planeeritud koht uuele komplektalajaamale. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga olemasolevatest 10 kV kaabelliinidest, mis asuvad Lammi tn 25 kinnistul ning Soo 103:(Ülejõe) alajaamast, mis asub Nõlvaku tn 34a kinnistul.

Soo 103:(Ülejõe) olemasolevast alajaamast ja uuest planeeritud alajaamast on planeeritud kruntide elektrivarustuseks eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Tänavatele ning avalikele aladele on planeeritud valgustus, valgustite asukohad määratakse projektiga. Planeeritud kruntide sisene valgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt vajadusele ning krundi kujunduslahendusele, krundi sisese valgustusega ei tohi põhjustada ülemääraseid häiringuid piirnevatel tänavatel liikujatele. Projekteerimisel tagada, et ei tekitataks valgusreostust.

Vastavalt ehitusseadustikule tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

2.6.6. Soojavarustus

Planeeringuala asub väljaspool üldplaneeringu kohast kaugküttepiirkonda. Planeeritud hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete lahendustega. Lubatud on maakütte, päikesepaneelide/kollektorite, gaasi ja elektri kasutamine. Võimalik maakütte kasutamine igal krundil otsustatakse vastavale krundile projekteerimisel.

2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39189938. Kaablivõrguga ühenduse saamiseks on ette nähtud paigaldada sidekaev lirise tn 10 // 12 kulgevale multitorule. Planeeritud hooneteni on planeeritud sidekanalisatsioon

rajamine, igale hoonele / kinnistule / ridaelamuboksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritud põhitrassist koos vajaliku mahulise optilise kaabli ning jätkudega.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Planeeringu elluviimisel võib teatav müra ja vibratsioon kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ehitustööde aegset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Ehituaegse transpordi juurdepääs tuleb korraldada selliselt, et see häiriks võimalikult vähe naaberhoonete elanikke.

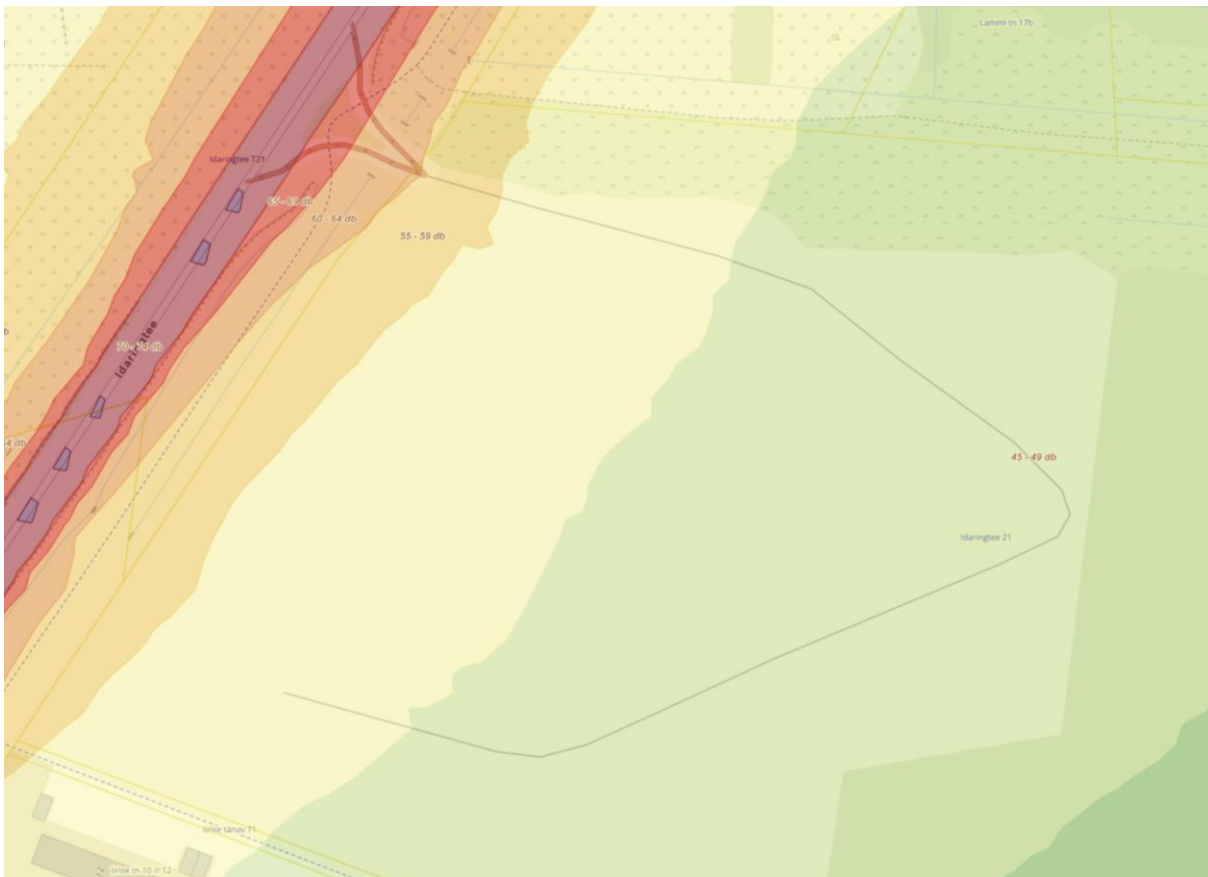
Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada tänavatelt, eeskätt Idaringteelt tuleneva müra, vibratsiooni ja õhusaastega.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodule on ühiskondlike hoonete maa-alal päevase liikluse müra sihtväärtus 60 dBA ning öise liikluse müra piirväärtus 50 dBA. Elamumaa-alal on vastavad näitajad 55 dBA ja 50 dBA.

Vastavalt tänavaliikluse siseriiklikule mürakaardile 2022¹ (vt ka Skeem 2 ja Skeem 3) on planeeringuala lääneküljel 35 m kaugusel Idaringtee poolsest krundi piirist, kuhu on kavandatud lähim elamu, päevane tänavaliikluse müratase 50–55 db ning öine tänavaliikluse müratase 45–50 db, mis jääb keskkonnaministri määrmises nr 71 lubatud müra sihtväärtuse piiresse. Planeeritud äriotstarbelise krundini Pos 1 ulatuv tänavaliikluse müratase on vastavalt tänavaliikluse siseriiklikule mürakaardile 2022 päeval ajal 55–60 db ning öisel ajal kuni ligikaudu 9 m kauguseni krundil 50–55 db ning sealt edasi alla 50 db, mis jääb samuti valdavalt keskkonnaministri määrmises nr 71 lubatud müra piirväärtuste piiresse, arvestades ka, et öisel ajal planeeritud ärihoones inimeste viibimist ei kavandata.

Hoonete projekteerimisel on Idaringtee poolse fassaadil soovitatav kasutada müra tõkestavaid ehitustehnilisi lahendusi, et vähendada mürataset hoonete siseruumides. Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige Idaringtee tänava poolne külg) on soovitatav ette näha müra suhtes vähem tundlikke ruume.

¹ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>



Skeem 2. Väljavõte päevase tänavaliikluse siseriiklikust mürakaardist 2022.



Skeem 3. Väljavõte öise tänavaliikluse siseriiklikust mürakaardist 2022.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni või nõvadesse ja kraavidesse, mitte lasta valguda naaberkruntidele, v.a sademevee juhtimine on lubatud ka kruntide piiril asuvatesse nõvadesse ja drenidesse. Planeeringualalt ära juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses

nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem) andmete alusel jäävad planeeringualale III kaitsekategooria taimede ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*; KLO9317135) ja hariliku kikkapuu (*Euonymus europaeus*; KLO9344134, KLO9344098) leiukohad.

Dendroloogilise uuringu käigus tuvastati viis III kaitsekategooria kaitsealuse taime harilik kikkapuu isendit, mis on planeeritud säilitada.

Kaitstavate taimeliikide inventuuriga (Kalamees 2023) leiti kaitstavatest taimeliikidest Idaringtee 21 kinnistul ja selle piirialadel kasvamas vaid ahtalehiseid ängelheinu. Kõik leitud 23 isendit kasvasid kinnistu välispiiril teeservas või kraavikaldal. Valdav enamus leitud ahtalehistest ängelheintest kasvas kinnistu piiridest pigem väljaspool. Vaid 4-5 taime kinnistu põhjaserval teeservas jäi enamvähem kindlalt Idaringtee 21 kinnistu piiridesse.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus on antud järgnevad suunised, mida järgida edasistes tegevustes:

- raietegevust läbi viia väljaspool haudelinnustiku pesitsusperioodi (31.07-01.03 – periood, kus raie võimalik (soovitavalt külmunud pinnasega ajal ehk novembrist märtsini));
- kaitsealuse kikkapuu kasvukoht säilitada. Raie- ja ehitustöödel kikkapuude läheduses vältida raiejääkida sattumist põõsastikk ning masinatega sõitmist põõsastiku alal.

2.10. Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus

Pos 4, Pos 7, Pos 8, Pos 10, Pos 11, Pos 12, Pos 13, Pos 15, Pos 16, Pos 17, Pos 18 on planeeritud servituudi seadmise vajadus naaberkruntidele juurdepääsuks.

Pos 2, Pos 4, Pos 5, Pos 7, Pos 8, Pos 10...Pos 27 on planeeritud servituudi seadmise vajadus planeeritud sademevee viibealadele, sademevee nõvadele ning võimalikele drenaažitorustikele, mis annab õiguse naabermaaüksuste sademevee ärajuhtimiseks kasutada servituudiala.

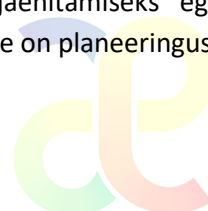
Pos 1, Pos 2, Pos 22...Pos 25 asub olemasolev reoveekanalisatsiooni torustik ja/või selle kaitsevöönd, mille ulatuses on planeeritud servituudi seadmise vajadus reoveekanalisatsiooni võrgu valdaja kasuks toru kasutamiseks ja hooldamiseks.

Pos 4, Pos 5, Pos 7, Pos 8 on planeeritud servituudi seadmise vajadus ühise mänguväljaku kasutamiseks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisatsiooni (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Nimetatud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus.



Avalikud alad (sh nendel asuv haljastus, avatud sademevee süsteemid, viibealad, vaba aja veetmise rajatised jms) on avalikku kasutusse mineva kinnistuga kaasas käivad rajatised ja kuuluvad maa omanikule.

Planeering on kavandatud ellu viia neljas etapis, mis on esitatud joonisel 4 oleval skeemil. IV etapi (ärihoone) võib vajadusel ellu viia ka varem. Planeeritud hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringuala siseste Pos 28, Pos 29 ja Pos 30 planeeritud tänavate ning väljaspool planeeringuala lõuna suunas kuni Uus-lhaste tee T1 maaüksusel asuva tänavaga ühenduseni tänava kuni killustikaluseni ja tehnovõrkude väljaehitamine ulatuses, mis on vajalik vastava ehitusetapi (vt skeem joonisel 4) kruntide toimimiseks. Planeeritud hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on nimetatud tänavate lõplik väljaehitamine vastava ehitusetapi alal kuni asfaltkatteni ning tänavahaljastuse rajamine, Pos 31 puhkeala koos inventari ja haljastusega väljaehitamine, Pos 3, Pos 6 ja Pos 9 haljastuse rajamine ja teede väljaehitamine ning tasuta Tartu linnale üleandmine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringu etapiviisilisel realiseerimisel tuleb jälgida teenindavate tehnovõrkude terviklikkust rajades igas etapis vastava etapi toimimiseks vajalikud tehnovõrkude ühendused ka väljaspool etapi ala.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Koostöö raames on planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm 29.04.2026: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Margus Kukk 16.04.2026: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevõrk, Liisa Unt 26.05.2026: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).



4. Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- 1. Situatsiooniskeem**
- 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**
- 3. Olemaoslev olukord**
- 4. Põhijoonis**
- 5. Tehnovõrgud**

