



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP15723

Tartu linn

IHASTE TEE 12C KRUNDI DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Räni KV OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2024**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused	6
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.3. Krundi ehitusõigus	7
4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
4.8. Ehitistevahelised kujad	9
4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
4.9.1. Veevarustus ja tuletõrjeevarustus.....	10
4.9.2. Kanalisatsioon.....	10
4.9.3. Sademeekanalisatsioon	10
4.9.4. Elektrivarustus.....	11
4.9.5. Soojavarustus	11
4.9.6. Sidevarustus	12
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	12
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	13
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	14
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.14. Planeeringu rakendamise tingimused	14
<i>JOONISED</i>	17
1. Olemasolev olukord M1:500	18
2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000	19
3. Põhijoonis M1:500	20
4. Tehnovõrgud M1:500	21

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 31. jaanuar 2023 a. korraldus nr 148 „Ihaste tee 12c krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ärihoonetele. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Ihaste tee 12c krunt ärihoone juhtotstarbega maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Maainsener OÜ tööd (töö nr GEO 5826, koostatud jaanuar 2021. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Ihaste tee 12c krundi detailplaneeringu keskkonnamõju – ornitoloogiline hinnang (Eesti Ornitoloogiaühing, 2022);
- Tartu Ihaste tee 12c taimkatte ülevaade (Aktiniidia OÜ, töö nr 18/22);
- Ihaste tee 12c maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang (Severitas OÜ, töö nr KL-22-07).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 1,1 ha asub Tartu linnas, Annelinna linnaosas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
Ihaste tee 12c	79516:042:0032	9039	sihtotstarbeta maa 100%
Ihaste tee T15	79517:002:0107	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeringuala edela osa läbivad kesk- ja madalpinge maakaablid ning survekanalisatsiooni torustik. Ihaste tee ääres on olemasolev tänavavalgustus.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeringuala on üsna tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32,00 – 35,00 m. Alkranel OÜ poolt aastal 2018 koostatud töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel" kohaselt on piirkonnas 1% tõenäosuse üleujutuspiir absoluutkõrgusel 33,5 m.

EELIS andmebaasi alusel kasvavad naaberkrundil Ihaste tee 12b kaitsealused taimed. Aktiniidia OÜ on koostanud Ihaste tee 12c krundile taimkatte ülevaate (töö nr 18/22). Taimkatte ülevaate alusel on planeeringualal tegemist suhteliselt liigivaese taimkattega. Tegemist on osaliselt võsastunud rohumaaga, mida ei ole viimastel aastatel niidetud. Liigirikkus on mõnevõrra suurem Ihaste tee transpordimaal, mida on regulaarselt niidetud. Haruldasi ja kaitsealuseid taimeliike ala ülevaatuse käigus ei leitud. Planeeringuala taimkate ei oma looduskaitselist väärtust.

Juurdepäas planeeringualale on võimalik Ihaste teelt. Tegemist on kahesuunalise asfaltkattega sõiduteega. Sõidutee laius on 8 m ning teemaa krundi laius planeeringuala ulatuses ca 60 – 70 m. Planeeringualast teisel pool Ihaste teed asub 4 m laiune kergliiklustee. Stratum OÜ on koostanud 2021 aastal Tartu tänavavõrgu liiklussageduste uuringu õhtusel tippunnil, mille kohaselt on Ihaste tee liiklussagedus suunaga Tartu linna poole 156 autot/h ja suunaga Ihaste poole 254 autot/h.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeringuala asub Tartu linna kaguosas, Annelinna linnaosas kesklinnast linnulennult ca 3 km kaugusel. Planeeringuala piirneb kagust Idaringteega ning edelast Ihaste teega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Idaringtee kaitsevöönd 15 m ning Ihaste teel 10 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast. Teede kaitsevööndid ei ulatu Ihaste tee 12c krundile. Loodest piirneb planeeringuala Ihaste tee 12b krundiga, mille näol on tegemist hoonestamata ärisihtotstarbelise krundiga. Ihaste tee 12c ja Ihaste tee 12b piiril kulgeb kraav.

Üldplaneeringu kohaselt on Ihaste tee 12c krunt määratud ärihoone maa-alaks. Planeeringuala jääb asumisse TA6, kus on lubatud maksimaalne korruselisus 3 ning minimaalne täisehitus 30%. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutusest on toodud joonisel 3.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Ihaste tee T15	79517:002:0107	48251 m ²	transpordimaa 100%
Ihaste tee 12b	79301:001:0392	30859 m ²	ärimaa 100%

Ligikaudu 130 m kaugusel asub Ropka-Ihaste looduskaitseala Ihaste sihtkaitsevöönd, mille kaitse-eesmärk on luhakoosluste, kaitsealuste taimeliikide ning lindude rändepeatus- ja pesitsuspaikade kaitse. Ala kuulub ka Natura 2000 alade võrgustikku Ropka-Ihaste linnuala ja Ropka-Ihaste loodusala.

Planeeringuala vahetu ümbrus on hoonestamata. Lähim hoonestatud ala jääb planeeringualast ca 100 m kaugusele kagusse, teisele poole Idaringteed. Tegemist on 2-korruseliste ridaelamutega, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 347,9 – 350 m², absoluutkõrgused vahemikku 42,2 – 52,5 m. Täisehitusprotsent ridaelamumaa kruntidel on 15 – 19%.

Juurdepääsu võimalused planeeringualale on head nii jalgsi, ratta, ühistranspordi kui sõiduautoga liigeldes. Ihaste tee ääres, planeeringualast teisel pool teed, kulgeb kergliiklustee, mille kaudu on võimalik Ihastest Tartu kesklinna jõuda. Lisaks on kergliiklusteid pidi võimalik liikuda Annelinna ning Ringtee tänavale. Lähim bussipeatus (Viadukti) jääb planeeringualast ca 290 m kaugusele Idaringtee äärde. Ligikaudu 350 m kaugusele Ihaste tee äärde jääb Männimetsa bussipeatus. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda 30 minutilise sõiduaja jooksul enamustesse tõmbekeskustesse (Tartu kesklinna jõuab ca 20 minutilise sõiduajaga). Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringualal on head ühendused kergliiklusteede võrgustiku ning bussipeatustega, mis tagab võimalused liigelda lisaks autole ka rattaga, jala ning ühistranspordiga.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 2.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Tartu linna üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse rajamise. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ihaste tee 12c kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud ärihoone maa-ala. Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutus, arhitektuurinõued ning krundi ehitusõigus arvestab Tartu linna üldplaneeringut, olemasolev olukorda ning kontaktaladel asuvat hoonestust (vt ptk 3). Planeeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused on järgmised:

- Planeeringuala asukoht on ärihoonete rajamiseks sobilik jäädes suure liikluskoormusega tänavate äärde. Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii autoga kui ka jalgsi, ratta või ühistranspordiga.
- Planeeringuala lähedusest on leitud küll kaitsealuseid taimeliike, kuid vastavalt kinnistul läbiviidud taimkatte uuringule ei oma planeeringuala taimkate looduskaitselist väärtust ning ärihoonete rajamine planeeringualale ei avalda negatiivset mõju.
- Planeeringualast ca 130 m kaugusel asub Ropka-Ihaste looduskaitseala, mille kaitse-eesmärgiks on muuhulgas lindude rändepeatus- ja pesitsuspaikade kaitse. Vältimaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, määratakse planeeringuga vastavad arhitektuursed tingimused hoonete projekteerimiseks.
- Kontaktvöönd on hoonestamata, lähim hoonestus jääb Idaringteest teisele poole. Ehitusõigus planeeritakse üldplaneeringuga kooskõlas, et tagada piirkonna terviklik areng. Planeeringuga juurdepääs Ihaste tee 12b kinnistule, et võimaldada tulevikus sealse ala arendamist.
- Planeeritud hoonete kõrgus, korruselisus ning täisehitusprotsent lähtub üldplaneeringust, mis lubab maksimaalseks korruselisuseks kolm korrust ning minimaalseks täisehitusprotsendiks 30%. Sellest lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud suurim lubatud korruselisus kolm ning planeeritud täisehitusprotsent on 33%.
- Katusekalde määramisel on lähtutud planeeringualast üle tee asuvate ridaelamu katusekaldeest ning vastavalt on planeeringuga määratud lubatud katusekaldevahemik 0-15⁰.

Kuna planeeringuga määratakse ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused kooskõlas kontaktvööndi hoonestuse ja üldplaneeringuga siis võib järeldada, et ärihoonete rajamine planeeringus ette nähtud mahus on sobiv ning rikastab nii arhitektuurselt kui esteetiliselt piirkonda.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

4.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 3).

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs on planeeritud Ihaste teelt Ihaste tee 12c krundi edela nurgas asuva olemasoleva mahasõidu kaudu. Servituudiga tagatakse juurdepääs ka Ihaste tee 12b krundile, et tulevikus võimaldada seal üldplaneeringukohast ala arendamist.

Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud planeeringualale ning võimalike parkimisalade paigutus, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Nii autode kui jalgrataste parkimine on planeeritud krundisiselt vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Parkimine on lubatud lahendada avaparklana, hoone mahus või katusel. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu.

Krundisiseste teede ja parklate projekteerimisel tuleb tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.6) ja normikohane parkimiskohtade arv. Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Parkimine on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Normatiivne parkimiskohtade arv lähtuvalt võimalikust illustratiivsest lahendusest on toodud tabelis 3. Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest. Hoonete mahtu ja kasutamise otstarbeid saab kavandada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Parkimiskohtade arvu väljaselgitamiseks ja täpsustamiseks on võimalik koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviiside juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast linnatänavate standardist.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

Krundi aadress	Hoone liik	Suletud brutopind*	Parkimisnormatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv
Ihaste tee 12c	Asutus	2000	1/60	33
	Restoran, kohvik	1100	1/120	9
	Supermarket, kauplused	1000	1/50	20
	Tööstusettevõtte ja ladu	3500	1/150	23

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade arvutus.

Krundi aadress	Hoone liik	Suletud brutopind*	Jalgrataste parkimisnormatiiv	Jalgrataste parkimiskohtade arv
Ihaste tee 12c	Asutus	2000	1/100	20
	Restoran, kohvik	1100	1/50	22
	Supermarket, kauplused	1000	1/150	7
	Tööstusettevõtte ja ladu	3500	1/200	18

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Ihaste tee olemasolev liiklustihedus on suhteliselt suur (tipptunnil suunaga Tartu linna poole 156 autot/h ja suunaga Ihaste poole 254 autot/h), mistõttu võib eeldada, et planeeringu lahenduse realiseerimisel ei kaasne olulist tõusu liiklussageduses. Ehitamise ajal võib kaasneda ajutiselt liiklussageduse tõusu, kuid liiklussagedus taastub hoonete valmimise järel.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad olemasolevad kergliiklusteed ning bussipeatused (vt ptk 3). Planeeringuga on ette nähtud kergliiklustee ning ülekäigurada, et luua ühendus olemasoleva kergliiklusteede ning ühistranspordi võrgustikuga. Head ühendused kergliiklusteede ja ühistranspordiga vähendavad sõidukite poolt tekitavat liikluskoormust ning soodustavad liiklejaid kasutama sõidukitele alternatiivseid keskkonnasõbralikumaid liikumisvõimalusi.

Planeeritud kergliiklustee ja ülekäiguraja täpne asukoht ja parameetrid selguvad projekteerimisel. Kergliiklustee ja ülekäiguraja väljaehitamiskohustus on Ihaste tee 12c krundi igakordsel omanikul ning nende väljaehitamine on planeeringu realseerimise eeldus.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisisestele haljasaladele puhkeala. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Kavandatav haljastus peab olema liigirohke. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone projektiga, lahendus peab valmima ehitisega samaaegselt.

Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus. Rajatav haljastus peab olema mitmerindelne.

Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatside jms majandussuunitlusega krundi osade piiritlemiseks.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Alkranel OÜ poolt aastal 2018 koostatud töö "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel" kohaselt on planeeringuala piirkonnas 1% tõenäosuse üleujutuspiir absoluutkõrgusel 33,5 m. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32,00 – 35,00 m. Planeeringualal on vajalik maapinna reljeefi muutmine ning maapinna tõstmine. Hoonestusealusel alal on vajalik maapinda tõsta kõrguseni 34,00 m. Ülejäänud planeeringuala ja teede osas tuleb maapind tõsta vähemalt kõrgusele 33,50 m. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on planeeringuala kaetud sügavate madalloomuldadega, mistõttu on vajalik olemasolevat pinnast eemaldada, paigutada ümber ning asendada täitepinnasega (liiv, kruus, killustik). Pinnast tuleb eemaldada planeeritavate teede ja hoonestuse aluselt maa-alalt. Olemasoleva pinnase eemaldamise ulatuse ning hoonestuse tingimuste täpsustamiseks tuleb teostada geoloogilised uuringud hoonestataval alal.

Üleujutusriskide maandamiseks peab hoonete null-tasand olema minimaalselt kõrgusel 34,3 m abs.

Maapinna tõstmisega planeeringualal ei kaasne muutust naaberalade veerežiimis. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

4.9.1. Veevarustus ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 15.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-30.

Olemasolev ühisveevärgi torustik De 110 asub lhaste tee T15 ja Uus-lhaste tee T1 kinnistute ristumiskohas. Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud De 110 veetoru alates olemasolevast veetorust kuni lhaste tee 12c planeeritava ühenduskohani. Idaringtee tammist on veetrassi tarbeks läbi pandud hülss. Planeeringuala varustatakse veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Tuletõrjerveevarustus

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid on planeeringualast ca 300 m kaugusel Uus-lhaste tee – lirise tänava ristmikul (nr 1266) ja Hipodroomi-Salutähe-Metshaldja ristmikul (nr 1006). Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Selle nõude tagamiseks on planeeringuga on ette nähtud rajada lisaks hüdrant lhaste teele planeeritavale torustikule. Täpsem hüdrandi asukoht antakse ehitusprojektiga. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

4.9.2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 15.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-30.

Planeeringuala reovee eesvooluks on planeeritud lhaste tee T13 kinnistul asuv De 800 PP reoveekanaliseerimiskollektor.

Planeeringuala reovee ärajuhtimiseks on planeeritud olemasolevalt De 800 PP reoveekanaliseerimiskollektorist iseoolselt De 200 PVC reoveekanaliseerimistoru kuni lhaste tee 12c krundi planeeritava ühenduskohani.

4.9.3. Sademeekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel on AS Tartu Veevärk 15.11.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-30.

Planeeringuala sademevesi juhitakse Emajõkke suubuvasse kraavisüsteemi, mis asub kinnistu läänepoolsel küljel.

Kraavisüsteemi juhitud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et sademeveelahendus ei tohi põhjustada üleujutusi lhaste tee 13 kinnistul.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveeüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Parkla sademevee puhastamiseks rajada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ei ole lubatud.

4.9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 31.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 466242.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus tagatakse uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud planeeritava juurdepääsutee äärde. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud Ihaste tee 12c krundist edelasse jäävalt Hipodroomi 329:(Ülejõe) ja Ihaste tee 37:(Ülejõe) vaheliselt 10 KV maakaabelliinilt.

Planeeringuala elektrivarustuseks on planeeritud Hipodroomi 329:(Ülejõe) alajaamast ja uuest alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Planeeritud on kavandatava jalakäijate ülekäigu valgustamine.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides. Planeeritud parklad peavad olema varustatud laadimistaristuga.

4.9.5. Soojavarustus

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonnas. Planeeringuga on antud soojavarustuse lahenduse variandid kaugkütte baasil vastavalt Gren Tartu AS poolt 08.01.2024 väljastatud tingimustele nr 1/24 (variant 1 ja 2). Lisaks antakse planeeringuga võimalus lahendada soojavarustus lokaalselt.

Variant 1

Ühenduskoht kaugküttevõrguga nähakse ette Ihaste tee ja Luha tänava ristmikul olemasolevalt soojustorustikult – planeeritud torustiku pikkus ca 1670 m.

Variant 2

Ühenduskoht kaugküttevõrguga nähakse ette Lammi tee ja Ihaste põik tänava ristmikul olemasolevalt soojustorustikult 2*100/355 – planeeritud torustiku pikkus ca 1240 m.

Alternatiivsed ühenduskohad kaugküttevõrguga ja orienteeruvad trassikoridorid on tähistatud tehnoorkude joonisel (joonis 4). Trassikoridori valik ja täpne torustiku asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Variant 3

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on kaugküttepiirkonnas lubatud kütte lahendada lokaalselt juhul, kui soojusvarustus projekteeritakse kütusevabade taastuvate energiaallikate baasil. Arvestades, et vastavalt tehnilistele tingimustele asuvad lähimad võimalikud liitumispunktid enam kui 1 km kaugusel, on planeeritud alternatiivina lahendada kütte lokaalselt.

Maakütte valimisel tuleb maaküttesüsteem lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Lubatud on kinnised vertikaalsed maasoojussüsteemid, lahtised soojuspuuraugud (energiakaevud) ja hoonealused nn vaia tüüpi soojuspuuraugud (kohtvaiad). Planeeringualal on välistatud horisontaalkontuuridega maasoojussüsteemide rajamine, kuna krundil puudub selleks vajaminev ruum. Maaküttelahenduse lõplikul valikul ja elluviimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019).

Soojavarustuse lahendamisel on lubatud lisaks maaküttele ka muud energiasäästlikud ning keskkonda minimaalselt saastavad süsteemid (õhk-vesi või õhk-õhk soojuspump, päikesepaneelid jms). Päikesepaneelide valikul eelistada tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale asendavaid päikesepaneele. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud kehtivate normide kohased nõuded ja tingimused.

Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

4.9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 02.12.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38368718.

Sidekaevust IHA-5 on planeeritud rajada sidetoru kuni planeeritavate hoonete tehnoruumini.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.10. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Severitas OÜ on koostanud „Ihaste tee 12c maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu“. KSH eelhindangus jõuti järeldusele, et arvestades planeeritavat tegevust, mahtu ja iseloomu, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kagust Idaringteega, on planeeringu koostamisel arvestatud liiklusest põhjustatud müraga. Idaringtee liiklusest põhjustatud müra ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a

määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liikluse müra sihtväärtused planeeringualal on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022) jääb lüügendteelt tulev müra normide piiridesse. Planeeringuala kagu piirist ligikaudu 25 m ulatuses jääb müratase päeval vahemikku 55-59 dB, ülejäänud planeeringuala osas vahemikku 50-54 dB. Öisel ajal jääb müratase vahemikku 45-49 dB.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Tulevikus (piirkonna liikluskorralduse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole.

Liikluse müra tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitatav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa helisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljele tuleb tähelepanu pöörata akende helisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitatav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhugaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imitteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala asub kaitstavate loodusala läheduses. Kuigi planeeritava tegevuse mõjud on pigem lokaalse iseloomuga, võib negatiivne mõju esineda seoses lindude planeeringualalt ülelendul esinevate võimalike kokkupõrgetega uushoonestusega. Tänapäevastele ärihoonetele on arhitektuurselt iseloomulik suurte klaaspindade kasutamine. Samas elustikulisest vaatenurgast on hoone arhitektuurses lahenduses soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning suur hulk linde hukub või vigastab ennast klaasidesse lendamisel. Suuresti sõltub lindude hukkumise tõenäosus hoonete

arhitektuursest lahendusest. Nn linnusöbraliku arhitektuuriga on võimalik kokkupõrgete tõenäosust oluliselt vähendada.

Selleks, et vältida ning vähendada lindude kokkupõrkeid hoonetega, on soovitatav mitte kavandada hoonetele suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks ja ohutuks. Soovituslik on kasutada klaaspindade ees sobilikke võresid, reste, sirme, võrke, kilesid või muid sarnaseid katendmaterjale.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Ihaste tee 12c	Ihaste tee 12b	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
Ihaste tee 12c	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud komplektalajaama.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski.

4.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Ihaste tee 12c krundi

igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida Arendaja ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.