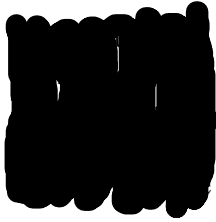




Hea planeeringumenetluses osaleja

Teie 09.03.2026

Meie 24.03.2026 nr 9-3.2/DP-23-009



Asutusesiseseks kasutamiseks
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu
puutumatus kahjustav teave
Märge tehtud: 24.03.2026
Piirangu lõpp: 23.03.2101

Vastused esitatud arvamustele ja küsimustele

Vastame alljärgnevalt Teie pöördumistele.

9.03

Kirjutate oma vastuses-

Seeläbi laieneks üldplaneeringukohane rohekoridori osa Raeremmelga tn 11 krundi põhjapoolses osas ja kitseneks lõuna pool, samas ei väheneks laius kõige kitsamas (32 m) kohas.

Mis põhjusel on vaja laiendada põhjapoolset rohekoridori osa kui see on juba täna 30% suurem kui lõunapoolne osa. Loogiline oleks ju, et suurenema peaks lõunapoolne osa? Samas pole mitte ühtegi loogilist põhjust rohekoridori ümber tõstmiseks. Seda enam, et antud juhul tõstetakse see kohta, kus asub tänu Tartu Veevärgi pumbamajale ehituskeelu tsoon ehk sellest lükkest lähtub ehitusala suurendamine roheala arvelt.

Kirjutate oma vastuses-

Linn on pidanud sobivaks antud alal maksimaalselt 2+katusekorrus. Kuigi tehniliselt võib katusekorrus arvesse minna kolmanda korrusena siis 2+katusekorruse puhul on tajutav maht siiski erinev võrreldes 3 täiskorrusega.

*Kui üldplaneering lubab ehitada 2 korrust, siis järelikult on tajutav maht erinev võrreldes 2+katusekorrus. Kas katuse**korrus** ei ole korrus?*

Kirjutate oma vastuses-

Algatatud detailplaneeringu ala ei asu olemasolevate elamute vahel, vaid on eraldi käsitletav. Ka üldplaneeringus asub ala eraldi arhitektuuriüksuses VI3, erinevalt Hobuseraua ja Luigelahe tn kruntidest (VI2 ja VII). Planeeringuala on eraldatud Luigelahe tänava elamutest Ihaste ratsaspordikeskuse ala ja ehitistega (kaugus ca 160 m), Hobuseraua tänava elamutest rohealaga (lähim hoone ca 50m).

Algatatud detailplaneering ei ole eraldi käsitletav ja asub olemasolevate elamute vahel. Näitena Hobuseraua 17 ja 19 on omavahel otsapidi ühendatud krundid ja nende majade vaheline maa on 52m, sealt edasi Hobuseraua 13 ja 23 ning nende vaheline maa on 56m jne. Seega nende vahed on suuremad kui Hobuseraua krundi otsast 30m ja Teie poolt toodud ca 50m, mis võib ka olla väiksem. Algatatud detailplaneeringust paremal pool asuvad hooned- Raeremmelga 6, Ranna pst 40, Ranna pst 42 kuuluvad samuti VI3 arhitektuuriüksusesse. Nendest hoonetest üle tee asub VII ala ja lähim maja on 26 meetri kaugusel (Ranna pst 25). Jah, Luigelahe tänavast on algatatud detailplaneeringu ala eraldatud Ihaste ratsaspordikeskusega aga üldplaneeringu järgi on see ala samuti VI3 ja seega seotud otseselt algatatud detailplaneeringuga. Seega on Luigelahe tänava majad ca 30m kaugusel. Kõike eelnevat arvesse võttes ei saa kuidagi väita, et algatatud detailplaneeringu ala ei asu olemasolevate elamute vahel ja saaks kuidagi eraldiseisvalt käsitleda.

Kirjutate oma vastuses-

Kolmas korrus katusealuse korrusena on võimalik kaaluda, kui kolmas korrus säilitab katusekorruse iseloomu (kuni pool ehitisealusest pinnast) ja hoonete alla suletud mahuga soklikorrust ehk neljandat korrust ei teki

Kui üldplaneering lubab 2 korrust, siis miks peaks kaaluma kolmandat korrust?

Vastus

Oleme 06.03.2026 kirjas nr 9-3.1/DP-23-009 andnud põhjalikke selgitusi ja jääme jätkuvalt nende juurde. Palume oodata ära detailplaneeringu lahendus, mille saadame Teile tutvumiseks ja arvamuste esitamiseks.

2. Gunbrit Sulg, 9.03

Palun selgitada, kas detailplaneeringuga kavandatav üldplaneeringukohase roheala osaline vahetamise Raeremmelga tn 11 kinnistul toob kaasa ehitusõiguse või ehitusmahu suurenemise võrreldes üldplaneeringu lahendusega.

Palun täpsustada:

*I. Kas detailplaneeringuga kavandatav roheala ja elamumaa osade vahetus võimaldab **suuremat hoonestusmahtu, suuremat hoonestusala või suuremat elamuarendust**, kui oleks olnud võimalik üldplaneeringu lahenduse alusel ilma roheala ümbertõstmiseta.*

II. Kui ehitusmaht suureneb, siis kuidas on hinnatud, et tegemist ei ole Planeerimisseadus § 142 lg 1 tähenduses üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

III. Milliste analüüside või kaalutluste alusel on järeldatud, et roheala ümberpaigutamine ei mõjuta üldplaneeringus määratud rohekoridori toimivust ega ruumilist lahendust.

Vastus

Ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga, mida ei ole veel koostatud. Täna puudub vaidlustatav haldusakt või toiming. Palume oodata ära detailplaneeringu lahendus, mille saadame Teile tutvumiseks ja arvamuste esitamiseks.

09.03

Käesolevaga esitan vastuväite 02.03.2026 kell 17.00 Raekoja saalis toimunud Raeremmelga tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ning planeeringu võistluse tulemuste tutvustamise koosoleku protokollile.

Vastuväide puudutab protokollis sisulist objektiivsust, menetluslikku korrektsust ning avalikkuse kaasamise nõuete järgimist detailplaneeringu menetluses.

Küsimuste ja vastuste puudulik kajastamine

Protokollis on küll loetletud küsimused, kuid:

** mitmete küsimuste vastused puuduvad või on esitatud väga üldiselt,*

** ei ole võimalik tuvastada, milline linnavalitsuse esindaja millisele küsimusele vastas.*

*Vastavalt Avaliku teabe seadus § 12 peab avalik dokument olema **täpne ja kontrollitav**.*

Sellest tulenevalt peaks protokoll sisaldama:

** selget küsimuse esitajat (vähemalt rolli või esindatavat huvigruppi)*

** sisulist vastust*

** arutelu kokkuvõtet*

Planeeringu Võistluse tulemuste ja planeeringu seos

** Protokollis märgitakse, et:*

** võidutööd ei kanta detailplaneeringusse 1:1*

** lahendust alles arendatakse.*

*Sellisel juhul tekib küsimus, **millisel määral planeeringu võistluse tulemused mõjutavad detailplaneeringut**.*

Vastavalt Planeerimisseadus § 126 tuleb detailplaneeringu koostamisel:

** lähtuda **üldplaneeringust***

** arvestada **keskkonna-, sotsiaalseid ja majanduslikke mõjusid***

** kaaluda **alternatiivseid lahendusi**.*

Seetõttu tuleb tagada, et planeeringu võistluse tulemus **ei kujuneks faktiliseks eelotsuseks**, mis piiraks detailplaneeringu menetluses avalikkuse tegelikku kaasamist.

Planeeringu tiheduse ja hoonestuse küsimus

Protokollis viidatakse, et üldplaneering võimaldab ridaelamuid.

Samas ei ole selgitatud:

* kavandatavat hoonestustiheduse vahemikku

* korterite arvu

* liikluskoormuse mõju.

Planeerimisseaduse § 126 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata:

* keskkonnamõjusid

* sotsiaalseid mõjusid

* majanduslikke mõjusid.

Seetõttu on vajalik, et planeeringu menetluses oleks **selgelt esitatud mõjuanalüüsid**, sh:

* liiklusanalüüs

* sotsiaalne mõju

* haljastuse mõju

Ettepanekud

Palume:

I. täpsustada ja parandada koosoleku protokoll nii, et see oleks **neutraalne ja faktipõhine**;

II. esitada planeeringu edasises menetluses **selged mõjuanalüüsid ja alternatiivsed lahendused**.

Kokkuvõte

III. Käesoleva vastuväite eesmärk on tagada, et detailplaneeringu menetlus toimuks **läbipaistvalt, õiguspäraselt ning kooskõlas Eesti õigusaktidega**, tagades puudutatud isikute tegeliku kaasamise.

Palume vastata käesolevale vastuväitele kirjalikult.

Vastus

02.03. toimunud koosolek korraldati eesmärgiga tutvustada planeeringu algatamise lähteseisukohti ja planeeringuvõistluse võidutööd. Koosolekul ei koostatud detailset stenogrammi ja seda ka koosoleku alguses öeldi, et pannakse kirja ettepanekud, mille protokollimist palutakse. Protokoll muutmist ei ole kavas, kuna see ei sisalda väärinfot.

Planeeringulahendust ei ole veel koostatud. Kaasamine toimub vastavates menetlusetappides kooskõlas planeerimisseadusega. Palume oodata ära detailplaneeringu lahendus, mille saadame tutvumiseks ja arvamuste esitamiseks.

4. Gunbrit Sulg, 9.03

Esitan alljärgnevalt oma seisukohad ja küsimused seoses Raeremmelga tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ning planeeringuvõistluse tulemuste tutvustamisega. Palun käsitleda käesolevat kirja ametliku pöördumisena planeerimisprotsessis ning anda esitatud küsimustele ja seisukohtadele sisuline vastus.

I. Avaliku ürituse kajastamine ja väide tutvustuse katkestamise kohta

Avalikkuses on väidetud, et tutvustust ei olnud võimalik läbi viia, kuna seda segati vahele. Selliselt on olukorda kirjeldanud ka ruumiloome osakonna detailplaneeringute valdkonnajuht Aire Priks meedias. Samuti on viidatud, et üritust salvestati.

Kinnitan, et üritus salvestati. Tegemist oli avaliku kohtumisega, kuhu olid kutsutud elanikud ning kehtiva õiguse kohaselt ei ole sellise sündmuse salvestamine keelatud. Samuti ei ole minu hinnangul keelatud sellise avaliku arutelu salvestise jagamine või levitamine, kuivõrd tegemist oli avaliku üritusega, kus osalesid avaliku võimu esindajad oma ametikohustuste täitmisel.

Avaliku võimu tegevus peab olema läbipaistev ning avalike arutelude sisu dokumenteerimine ja avalikkusele vahendamine aitab tagada menetluse usaldusväärsuse ja läbipaistvuse.

Salvestiselt on selgelt kuuldav, et linnaametnikud said oma ettekanded esitada ning linnaarhitekt märkis ettekande lõpus, et saab alustada küsimustega. Seetõttu palun Tartu Linnavalitsusel avalikult täpsustada või parandada väidet, et tutvustust ei olnud võimalik läbi viia. Avaliku arutelu käigu ebaõige kajastamine ei ole kooskõlas hea halduse põhimõtetega.

II. Linna tihendamise põhjendus

Tutvustusel ja meedias on linnaarhitekt põhjendanud arendust vajadusega tihendada linna. Juhin tähelepanu, et Vanaihaste piirkonnas on üldplaneeringu kohaselt võimalik hoonestust tihendada eelkõige VI-3 maakasutuse piirkonnas.

Seetõttu ei ole selge, kuidas kavandatav arendus antud asukohas aitab vältida valglinnastumist. Samuti tuleb arvestada, et 2017. aastal liideti Tartu linnaga endine Tähtvere vald, mille tulemusel suurenes linna territoorium märkimisväärselt. Linna arengut tuleks käsitleda terviklikult ning kaaluda investeringute ja arenduste suunamist ka nendesse uutesse linna piirkondadesse.

Palun selgitada, milliste analüüside või strateegiliste dokumentide põhjal on järeldatud, et just antud ala tihendamine on linna arengu seisukohalt põhjendatud.

III. Ratsabaasi maa kasutus

Tutvustusel ja meedias on märgitud, et ratsabaasi omanikud on arendusplaanidest teadlikud ning neile jääb tegevuse jätkamiseks piisav maa-ala.

Palun selgitada, kas selle kohta on koostatud eskiis, skeem või muu ruumiline analüüs, kus on näidatud:

- ratsabaasi tegevuseks jääv maa-ala*
- kavandatav hoonestus*
- funktsioonide paiknemine planeeringualal*

Kui sellist materjali ei ole koostatud, siis ei ole võimalik hinnata, kas avalikkusele esitatud väited vastavad tegelikule ruumilisele lahendusele. Palun vastavad materjalid koostada ja avalikkusele tutvustada.

I. Kavandatav hoonestus ja privaatsus

Arutelul käsitleti võimalust rajada alale ridaelamuid või eramuid. Viimaste aastate elamuarendused Tartu ümbruses on sageli lähtunud lahendusest, kus ridaelamud ja eramud on planeeritud viisil, mis tagab elanike privaatsuse ning väldib olukorda, kus erinevate hoonestustüüpide tagahoovid paiknevad vahetult vastamisi.

Peame oluliseks, et ka antud planeeringu koostamisel lähtutaks mitmekesisest ja tasakaalustatud hoonestusstruktuurist. Kohalikud elanikud peavad põhjendatuks lahendust, kus planeeringualal nähakse ette erinevad elamutüübid – eramud, paarismajad ning piiratud mahus ridaelamud.

Selline lahendus on kooskõlas piirkonna olemasoleva hoonestuslaadiga ning aitab säilitada elukeskkonna kvaliteeti, privaatsust ja piirkonnale omast ruumilist iseloomu. Ühetaoline ja intensiivne ridaelamute arendus ei oleks antud asukohas sobiv ega arvestaks piisavalt olemasoleva elukeskkonna ning kogukonna ootustega.

Seetõttu palume planeeringu koostamisel arvestada lahendusega, kus hoonestus on mitmekesine ning sisaldab nii era-, paaris- kui ka ridaelamuid, vältides ühe elamutüübi domineerimist planeeringualal.

II. Üldplaneeringus määratud roheala võimalik muutmine

Arutelul käsitleti võimalust muuta üldplaneeringus määratud roheala asukohta ja sihtotstarvet. Senini ei ole selle kohta esitatud selget selgitust.

Juhin tähelepanu, et juhul kui üldplaneeringus määratud roheala sihtotstarvet muudetakse selliselt, et selle arvelt suureneb hoonestusmaht, ei ole tegemist enam üldplaneeringu väikese täpsustamisega, vaid sisulise muudatusega. Sellisel juhul ei ole võimalik muudatust ellu viia üksnes detailplaneeringu kaudu.

Palun selgitada, millisel õiguslikul alusel nähakse ette üldplaneeringus määratud roheala võimalik muutmine.

III. Joogivee puurkaevu sanitaarkaitseala ja joogivee kaitse

Samuti juhin tähelepanu Tartu Veevärgile kuuluvatele joogivee puurkaevudele, mis teenindavad nii kavandatava arendusala kui ka selle ümbruskonna elanikke. Joogivee kvaliteedi ja kaitse tagamine peab olema planeerimisel esmatähtis.

Minu hinnangul ei ole vähemalt ühe puurkaevu sanitaarkaitseala olukord piisavalt tagatud, kuna see ulatub osaliselt Vanaihaste tee sõiduteele. Tegemist on teega, mida kasutavad igapäevaselt nii Ihaste piirkonna kui ka Veibri küla elanikud ning mille liikluskoormus on viimastel aastatel kasvanud.

Lisaks tekivad antud teel lume sulamise ja tugevate vihmade ajal olukorrad, kus sõiduteele koguneb vesi. Sellises olukorras sõidavad sõidukid läbi kogunenud vee ning saastunud pinnavesi imub pinnasesse. Arvestades, et tegemist on joogivee puurkaevu sanitaarkaitsealaga, võib selline olukord pikemas perspektiivis kujutada ohtu piirkonna joogivee kvaliteedile.

Arvestades, et puurkaev teenindab nii kavandatavat arendusala kui ka laiemat ümbruskonda, palun hinnata põhjalikumalt sanitaarkaitseala tegelikku kaitstust ning selgitada, kuidas kavandatav arendus ja sellega kaasnev liikluskoormuse kasv on koosõlas joogivee kaitse nõuetega.

Palun esitatud küsimustele ja seisukohtadele kirjalikku vastust.

Vastus

4.1. Oleme seisukohal, et hea tava on arutelul viibijaid teavitada salvestamisest ja küsida nende nõusolekut. Samuti jääme seisukohale, et segasite ebaviisakalt esinejaid juba alates koosoleku sissejuhatamisest. Seda tõid välja ka mitmed teised arutelul osalejad, kes teid korrale kutsusid. Mõistame, et võite jääda eriarvamusele.

4.2. Linna tihendamine on üldine põhimõte, mis kannab endaga maa tõhusamat ja efektiivsemat kasutamist, vähendades nõnda ka tegevuskulusid maaühiku kohta. Üldplaneeringu järgi sobivad Vana-Ihastes tihendamiseks lisaks üksik- ja kaksikelamutele ka ridaelamud. Ridaelamu iseloom on pereelamu sarnane, pakkudes samas taskukohasemat eluaseme võimalust. Ridaelamu on privaatsem kui korter, aga vähemkulukas kui maja ülalpidamine. Tartu linna üldplaneeringu koostamise ajal Tartu Ülikooli ja Popinvest OÜ poolt koostatud [rakendusuringus Tartu rahvastiku- ja elamuprognosis 2040](#) on muu hulgas välja toodud, et linnas on teatav alapakkumine 'normaalse hinnaga' uuemate ja suuremete korterite segmendis, mis viib paljud pered äärelinna ja eeslinna ridaelamutesse. Oleme seisukohal, et Vana-Ihaste on elamiseks väärtuslik piirkond, kuhu mahub elama uusi peresid ja on sobilik rajada ka ridaelamuid, pakkudes alternatiivi naabervaldadesse ehitatavatele ridaelamutele ja tagades seejuures kõigile Vana-Ihaste elanikele ka piisav rohealade kättesaadavus.

Teie poolt pakutud endise Tähtvere valla aladele arenduste suunamine on samuti kavas.

4.3. Ihaste Ratsaspordikeskus OÜ on üks detailplaneeringust huvitatud isikutest. Ta on planeeringu algatamisel kirjalikult kinnitanud, et planeeringu elluviimine tagab ratsutamiseõppe ja võistlusspordi jätkusuutlikkuse ratsakeskuse tegutsemisel ning linnaelanike liikumisharrastuste edendamisel. Kiri on kättesaadav linna veebilehel:

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/0/345b9882a6266ae6c2258c5e003315e6>

4.4. Detailplaneeringu algatamise korralduses on muu hulgas sätestatud, et krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on üksikelamu-, kaksikelamu-, ridaelamumaa, tee- ja tänavamaa, haljasala maa, puhke- ja spordirajatise maa.

4.5. Oleme 06.03. kirjas selgitanud, et detailplaneeringu algatamise taotlusega tehtud ettepanekut üldplaneeringukohase roheala osaliseks ümbertõstmiseks eesmärgiga arvestada Ihaste Ratsaspordikeskuse tegevuseks vajalike tingimuste ja elamuarenduse terviklikkusega ei saa pidada ÜP põhilahenduse muutmiseks. See tähendab, et detailplaneeringu koostamisel on esitatud ettepanekut võimalik kaaluda.

4.6. Detailplaneeringuga ei kavandata liikluskoormuse kasvu veehaarde sanitaarkaitsealas. Juurdepääs planeeritakse Raeremmelga tänava kaudu. Juhul kui üldplaneeringukohane elamumaa ja roheala tõstetakse osaliselt ümber, eemaldub elamumaa sanitaarkaitsealast.

Palume oodata ära detailplaneeringu lahendus, mille saadame tutvumiseks ja arvamuste esitamiseks.

10.03

Kahjuks ei ole ma linnakodanikuna varem põhjalikult jälginud Tartu linna üldplaneeringu koostamist ja vastuvõtmise protsessi. Seetõttu tuli mulle planeeringumenetluses koosolekul üllatusena asumi märgis VI3.

Soovin täpsustada Tartu linna üldplaneeringu (kehtestatud 07.10.2021) koostamise käigus kujunenud asumi **Vana-Ihaste (VI)** ning eelkõige **VI3** tekkimise asjaolusid.

Palun selgitada ja viidata vastavatele dokumentidele järgmistes küsimustes:

I. Millises Tartu linna üldplaneeringu koostamise etapis (nt eskiis, eelnõu, avalik väljapanek vms) tekkisid Vana-Ihaste asumid (VI)?

II. Kas alamtsoon **VI3** oli olemas juba esimestes avalikustatud planeeringumaterjalides või lisandus see menetluse käigus hilisemas etapis? Palun viidata vastavale planeeringu versioonile või dokumendile.

III. Kui **VI3** lisandus menetluse käigus, siis:

* millal see muudatus tehti,

* millises planeeringu versioonis see esmakordselt kajastub,

* millise ettepaneku või menetluskokkuvõtte alusel see muudatus tehti.

IV. Palun täpsustada, kes esitas ettepaneku asumi **VI3** moodustamiseks (nt linnavalitsus, maaomanik, arendaja või muu isik/asutus).

Kas asumit **VI3** esineb Vana-Ihastes ka mujal kui **Raeremmelga tänava piirkonnas**? Kui jah, siis palun tuua vastavad asukohad.

Palun lisada vastusele võimalusel **viited dokumentidele (lingid või failid)**, kus nimetatud otsused või muudatused on kajastatud (nt planeeringu eskiisi materjalid, eelnõu versioonid, ettepanekute ja seisukohtade kokkuvõtte või muud menetluskokkuvõtteid).

Mõistan, et üldplaneeringu menetluse ajal oli avalikkusel võimalus esitada ettepanekuid ja arvamusi. Siiski soovin tagantjärele saada täpsema ülevaate sellest, kuidas asum **VI3** planeeringu koostamise käigus kujunes.

Vastus

5. I-V Kõik esitatud küsimused üldplaneeringu menetluse kohta ei muuda täna enam üldplaneeringu kehtivust. Seda ei saa vaidlustada ja tegemist on täitmiseks kohustusliku õigusaktiga. Üldplaneeringut saab muuta vaid uue üldplaneeringu koostamise menetluses. Kõik üldplaneeringuga seotud haldusaktid on avalikud ja linna veebilehel dokumendiregistri kaudu kättesaadavad:

<https://www.tartu.ee/et/planeerimine-info#tartu-uldplaneering-2040+/Dokumendid>

Asum **VI3** kujunes üldplaneeringu koostamisel ja oli sarnaselt juba ÜP eelnõus (eskiisis) - [Tartu Linnavolikogu 11.06.2020. a. istungi protokollilise otsusega nr LVK-IP-0020](#) avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruand e eelnõu kaardirakendus: [ÜP 2040+ eskiis](#). Samuti on võimalik tutvuda asumi **VI3** alaga kehtivas üldplaneeringus: [ÜP 2040+](#)

10.03

Osalesime 2. märtsil raekojas peetud koosolekul. Seal paluti esitada küsimusi, kui miski on arusaamatu või selgitamist vajav. Seega esitame oma küsimused.

I. Kuidas on "ühiskondlikult kokku lepitud", et ridaelamud sobivad Vana-Ihastesse? Elame siin mitukümmend aastat ja keegi pole kunagi sellekohast küsitlust või elanikke hõlmavat uuringut teinud.

II. Miks on lubatud kavandatavatele hoonetele suurim kõrgus 10 meetrit ja millega seda põhjendatakse?

III. Linnaarhitekt rõhutas, et linna tuleb tihendada, pidurdada valglinnastumist ja segregatsiooni. Miks tuleb aedlinnas "linna tihendada", pealegi veel sellises kohas, kus pole kunagi hoonestust olnud?

IV. Üldplaneeringute valdkonnajuht Indrek Ranniku selgitas, et detailplaneeringuala ei asu olemasolevate hoonete vahel, vaid on eraldi käsitletav, millest tulenevalt on alale määratud ka üldplaneeringus eraldi arhitektuuritingimused. Kui see detailplaneering läbi läheb, siis on lihtsam tulevikus arendatavale naaberalale (praeguse ratsaspordibaasi territooriumile

Raeremmelga tn 9) saada samuti eraldi arhitektuuritingimused, sest see sobitub Raeremmelga 11-ga. Raeremmelga tn 9 piirneb Luigelahe tn-ga. Meile kui naabritele on olulised hoonestuse tihedus, hoonete kõrgus, teed ja pinnase võimalik tõstmine.

Vastus

6.1. Üldplaneering on õiguslikult siduv ühiskondlik kokkulepe ja ridaelamud on üldplaneeringuga lubatud.

6.2. Üldplaneeringus on kõrguse määramisel arvestatud ka alal kehtivaid detailplaneeringuid. Tartu Linnavalitsuse 31.05.2011 korraldusega nr 652 kehtestatud [Raeremmelga tn 1, Raeremmelga tn 1a ja Raeremmelga tn 1c kruntide detailplaneering](#) võimaldab Raeremmelga tn 9 krundil rajada hoone suhtelise kõrgusega 10 m.

6.3. Linna tihendamine on üldine põhimõte, mis kannab endaga maa tõhusamat ja efektiivsemat kasutamist, vähendades nõnda ka tegevuskulusid maaühiku kohta. Üldplaneeringu järgi sobivad Vana-Ihastes tihendamiseks lisaks üksik- ja kaksikelamutele ka ridaelamud. Ridaelamu iseloom on pereelamu sarnane, pakkudes samas taskukohasemat eluaseme võimalust. Ridaelamu on privaatsem kui korter, aga vähemkulukas kui maja ülalpidamine. Tartu linna üldplaneeringu koostamise ajal Tartu Ülikooli ja Popinvest OÜ poolt koostatud rakendusuuringu [Tartu rahvastiku- ja elamuproгноos 2040](#) on muu hulgas välja toodud, et linnas on teatav alapakkumine 'normaalse hinnaga' uuemate ja suuremete korterite segmendis, mis viib paljud pered äärelinna ja eeslinna ridaelamutesse. Oleme seisukohal, et Vana-Ihaste on elamiseks väärtuslik piirkond, kuhu mahub elama uusi peresid ja on sobilik rajada ka ridaelamuid, pakkudes alternatiivi naabervaldade ridaelamutele ja tagades seejuures kõigile Vana-Ihaste elanikele ka piisav rohealade kättesaadavus.

6.4. Luigelahe tänavaga piirnevale alale Raeremmelga tn 9 krundil elamuid hetkel ei kavandata. Detailplaneeringu algatamise ettepanekuga on soovitud osaliselt hoopis Luigelahe tn äärne elamumaa (Luigelahe tn 7 krundiga piirnev) asendada rohealaga. Planeeritavad elamud jääksid Luigelahe tn elamukruntidest ligikaudu 160 m kaugusele. Hoonestustihedust ja hoonete kõrgust reguleerivad üldplaneering, haljastus- ja parkimisnõuded. Teede kavandamisel tuleb arvestada kehtivate nõuetega ja tagada erinevate liikumisviiside turvaline liikumine. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada ala üleujutusohuga ja tagada hoonete nõuetekohane nullkõrgus.

Juhul kui esitatakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine ülejäänud Luigelahe tn kruntidega piirnevale Raeremmelga tn 9 krundile, alustatakse uut detailplaneeringu menetlust, koostatakse uued lähetingimused ja tehakse koostööd naabritega.

Palume oodata ära detailplaneeringu lahendus, mille saadame tutvumiseks ja arvamuste esitamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jiri Tintera

linnaarhitekt osakonna juhataja ülesannetes

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee