



Hea planeeringuala naaber ja planeeringu  
koostamise kaasatu

04.06.2026 nr 9-3.2/DP-22-018

**Kalda tee 5 ja Kalda tee 11 kruntide ning lähiala  
detailplaneeringu avalik väljapanek**

Anname teada, et Tartu Linnavalitsus suunas 02.06.2026 korraldusega nr 456 detailplaneeringu avalikule väljapanekule, mille eesmärk on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas.

Planeeringu avalik väljapanek toimub 19.06 kuni 13.07.2026.

Planeeringu ja selle lisadega paberkujul on võimalik tutvuda avaliku väljapaneku jooksul Tartu infokeskuses raekoja esimesel korrusel, digitaalsete materjalidega alates tänasest Tartu linna veebilehel: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-22-018>

Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi e-postiga (rlo@tartu.ee), tavapostiga (Ruumilooma osakond, Küüni 3, 51004 Tartu) või avaliku väljapaneku jooksul veebikeskkonnas: <https://tartu.maps.arcgis.com/apps/dashboards/6650305f0d2d434899276b7f948389f1>

**Juhime tähelepanu, et planeeringuga on võimalik linna veebilehel tutvuda ja arvamust avaldada e-posti või tavaposti teel juba täna, st ei pea ootama avaliku väljapaneku seadusekohast algusaega.**

Kirjalikult arvamusi esitanud isikule teatab linn oma põhjendatud seisukohad 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

Palume korteriühistu esindajal teavitada kõiki korteriomanikke.

Detailplaneeringu kokkuvõte

Ligikaudu 10,5 ha suurusele alale on planeeritud 13 hoonestatavat krunti, Kalda teed ja Ihaste teed ühendav tänav ning kolm roheala. Planeeringualast umbes 1/3 on määratud haljasala maaks, mida ei ole lubatud piirata. Haljasala maale on lubatud kavandada ala läbivaid jalgteid, mis võimaldavad lühemaid teekondi ning ala kasutada puhkamise ja virgестuse eesmärgil.

Ehitusõigus

Kalda tee äärde on planeeritud Politsei- ja Piirivalveameti hoone rajamiseks krunt Pos 1, krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa, hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 7586 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 61 m (6 korrust).

Ihaste tee ja planeeritud uue tänava äärde kavandatud kruntide kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning korterelamumaa. Projekteerimisel täpsustatakse otstarbed ja nende osakaal.

Planeeritud on astmeline hoonestus, korruselisus 2-6 korrust. Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind on krundil Pos 2 - 2463 m<sup>2</sup> (3-6 hoonet), ülejäänud kruntidel vahemikus 191-1155 m<sup>2</sup> (1-3 hoonet).

Sätetatud on, et korterite suurused peavad varieeruma. Igale eluruumile tuleb hoone mahus rajada mugavas asukohas abiruum jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

Ihaste tee 2a katastriüksus on kavandatud ümber kruntida, et võimaldada Ihaste tee äärde avalikult kasutatava kergliiklustee ja haljasala rajamist ning tagada planeeringuala linnaehituslik kooskõla.

Planeeringu joonisel on näidatud erinevate kõrgustega hoonestusalad ning hoonestusala sees markeeritud hoone suurim võimalik ehitisealune pind. Hoone ruumikuju ja lõplik lahendus selgub arhitektuurivõistluse ja projekteerimise tulemusel.

### Arhitektuurivõistlus

Arvestades ulatuslikku muutust linnaruumis seni hoonestamata alal ja eesmärgiga tagada parim võimalik ümbritsevaga arvestav ajas kestav ja piirkonnale väärtust lisav arhitektuurselt kõrgetasemeline lahendus, tuleb enne ehitusõiguse realiseerimist korraldada arhitektuurivõistlus.

### Haljastus

Elamukrundil peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Rajada tuleb mänguväljak, lubatud on ka ühiselt kahe või enama krundi peale.

Piirded ega tõkkepuud ei ole lubatud.

Krundi nr 1 haljastatud ala osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pindalast. Krundi väliala peab olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust.

Planeeritud uuele tänavale ja Ihaste teele tuleb rajada puude rida vähemalt ühepoolselt.

### Liikluskorraldus

Planeeritud liikluslahenduse aluseks on Roadplan OÜ poolt koostatud tänavate eskiisprojekt. Projekteerimisel on lubatud juurdepääsude asukohti, tänavarajatiste (sh rattatee) paigutust ja parameetreid ning parkimislahendust täpsustada, vastavalt kehtivatele nõuetele.

Juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele on kavandatud planeeritud uuel tänavalt, Ihaste teelt ja Kalda teelt, nõuetekohane parkimine on lahendatud planeeritud kruntidel.

Ihaste tee 2a katastriüksusel tuleb tagada olemasoleva hoone kasutamine (sh sissepääs) kuni kinnistuomaniku uute arendusplaanideni. Juhul kui Ihaste tee ümberehitus toimub varem, tuleb tee ehitajal rajada ka ajutine mahasõit Ihaste tee 2 a maaiüksusele olemasoleva hoone teenindamiseks.

### Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualast umbes 3/4 jääb Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga alale. Enne ehitiste projekteerimist tuleb alale koostada ühtne vertikaalplaneerimise projekt, et tagada tehnovõrkude (eelkõige isevoolse sademevee- ja reoveekanaliseerimise) toimimine kruntide erineval ajal arendamisel. Projektis tuleb täpsustada tänavate ja kruntide kõrgusarvud maapinna tõstmisel, kraavide ja nõvade paiknemine, erineva maapinna kõrgusega alade sidumine.

Hoonestatavatel kruntidel tuleb maapinda tõsta mahus, mis tagab hoonete nulltasandi abs kõrgusel 34.30 ja isevoolse kanalisatsiooni toimimise. Ihaste tee projekteerimisel tuleb arvestada vajadusega tagada kanalisatsioonikaevu luukide minimaalne kõrgus 33.5 m.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on kavandatud Emajõkke suubuv kraavisüsteem, mis asub planeeringuala lõunapoolsel küljel.

### Keskkonnatingimused ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Detailplaneeringu algatamise eelselt on koostatud Alkranel OÜ poolt keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, kus toodi välja mitmed leevendavad meetmed, millega on planeeringu koostamisel arvestatud. Planeeringuga on seotud keskkonnatingimused kaitsealuste liikidega ja kliimamuutustega arvestamiseks, müra, õhusaaste ja vibratsiooni mõjude leevendamiseks.

Majanduslik mõju on seotud linnakeskkonna tihenemisega (sh uute elamispiindade lisandumine), avalike teenuste kättesaadavuse paranemisega Tartus ning ettevõtlusvõimaluste avarumisega Annelinnas. Tihenev linnakeskkond vähendab survet valglinnastumisele ning aitab kaasa ressursitõhusale arengule. Tehnovõrkude ja taristu rajamine eeldab märkimisväärset

investeeringut, kuna osa tehnovõrkude liitumispunkte paikneb planeeringualast üle 1 km kaugusel ning Emajõe ülejutusohuga arvestamiseks on vajalik reoveekanalisisatsioonitorustiku rajamisel Ihaste tee tõstmine nõutud absoluutkõrgusele.

Uus ruum ja kasutus mõjutavad inimeste kohatunnet, identiteeti ning kujundavad uut kogukondlikku kultuuriruumi. Lahendus toetab kaudselt Annelinna identiteedi ajakohastumist ja linnaosa ruumilise kvaliteedi tõusu. Läbi linnaehituslike tingimuste kujunev elu- ja äritegevust põimiv tänavaruum loob eeldused uuteks kogukondlikeks tunnetusteks.

Tihenev linnakeskkond ja uued teenused toetavad elukeskkonna mitmekesistumist ja piirkonna sotsiaalset elavnemist. Planeeringulahendus arvestab erinevate ühiskonnagruppide liikuvus- ja ligipääsetavuse vajadusega, jalakäijatele ja jalgratturitele on planeeritud eraldi liikumisruum, mis suurendab kõnniteedel jalakäijate turvatunnet ning võimaldab kiiremaid liikumisvõimalusi jalgrattateedel; tagatud on ühendused ühistranspordi peatustega; autoga liiklejatele rajatakse uusi ühendusi võimaldav uus tänav. Arhitektuurivõistluse tulemuse elluviimine tõstab planeeringuala hoonestuse ja tänavaruumi arhitektuurset kvaliteeti. Seni võsastunud ja raskesti ligipääsetav ala muutub linlikumaks ning planeeritud (sh säilivad) rohealad muutuvad paremini ligipääsetavaks. Planeeritud avaliku kasutusega rohealad toetavad sotsiaalset sidusust ja elanike heaolu, pakkudes puhkevõimalusi eri vanuse- ja ühiskonnagruppidele.

Arvestades kavandatud lahendusi ja leevendusmeetmeid, on planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja looduskeskkonna mõjud valdavalt positiivsed ning toetavad Tartu linna arengut.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Maano Koemets

Juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee