



TEGURI 37B 50107 TARTU
TEL: 7 300 310; FAX: 7 300 315
WWW.KOBRAS.EE

TÖÖ NR M001

**KRUNTIDE RAEREMMELGA 1A JA
HIPODROOMI 3 DETAILPLANEERING**

**PLANEERINGU I KÖIDE –
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti asukoht: **TARTU LINN**

Tellija: **TARTU LINNAVALITSUS**

Projekti koostaja: **KOBRAS AS**

Planeerija: **KATRIN MAASK (Kuumaastik OÜ)**

TARTU 2004

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1. Sissejuhatus.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Detailplaneeringu eesmärk	3
1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed	3
1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid.....	3
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	3
1.6. Kirjavahetus	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.3. Piirkonna geoloogilised tingimused	5
2.4. Käsitletava ala hüdroloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused	5
3. Planeerimissetpanek	5
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
3.2. Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded	9
3.3. Ratsaspordi- ja vabaajakeskuse planeerimise põhimõtted	11
3.4. Tänavaa- ja liikluskorralduse põhimõtted	12
3.5. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord	12
3.6. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted	13
3.6.1. Sademevesi	13
3.6.2. Kanalisatsioon.....	13
3.6.3. Veevarustus	14
3.6.4. Tuletõrje veevarustus	14
3.6.5. Elektrivarustus	14
3.6.6. Sidevarustus	14
3.6.7. Sooja- ja gaasivarustus	14
3.7. Keskkonnakaitse.....	15
3.8. Servituudid ja kitsendused.....	15
3.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
3.10. Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
4. Kooskõlastuste kokkuvõte	17

GRAAFILINE OSA

Situatsiooni skeem M 1:16 000.....	18
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1: 5000	19
Olemasolev olukord M 1:2000	20
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	21
Tehnovõrkude planeering M 1 :1000	22
Maakasutus M 1:3000.....	23

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu otsusega 13.02.2003 nr 73 kinnitatud lähteülesanne DP LÜ-29-02 ning linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahvena, AS Vallikraavi Kinnisvara esindaja Indrek Renteli, AS Kagureis esindaja Margus Timmo ja AS Kobras esindaja Urmas Uri vahel sõlmitud leping.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on analüüsida võimalusi krundile Hipodroomi 3 väikeelamute kasutusotstarbega kruntide moodustamiseks, krundi Raeremmelga 1A arendamist polüfunktsionaalseks piirkonnaks, kus nähakse ette maa-alad avalikus kasutuses olevatele puhkealadele ja väikeelamutele ning määratakse ratsasporditegevusele vajalik territooriumi ulatus ja paiknemine.

1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed

Raeremmelga t 1A (kinnistu nr 39160) – omanikud: AS Vallikraavi Kinnisvara (70%) OÜ Lignotoc (30%); pindala: 333495 m²; maakasutuse sihtotstarve: 95% üldmaa; 5% ühiskondlike hoonete maa;

Hipodroomi t 3 (kinnistu nr: 1698) – omanikud: OÜ Lignotoc (50%), AS Vallikraavi Kinnisvara (50%); pindala: 37654 m²; maakasutuse sihtotstarve: 100% üldmaa;

Hipodroomi t 3B – valdaja: AS Tartu Veevärk; pindala: 1637 m²; maakasutuse sihtotstarve: 95% üldmaa; 5% tootmishoonete maa;

Hipodroomi t 11 – valdaja: AS Tartu Veevärk; pindala: 1187 m²; maakasutuse sihtotstarve: 95% üldmaa; 5% tootmishoonete maa;

Hipodroomi t 13 – valdaja: AS Tartu Veevärk; pindala: 6407 m²; maakasutuse sihtotstarve: 100% üldmaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 09.09.1999. a määrusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering, Tartu Linna Projektbüroo;
- Vana-Ihaste I ehitusjätkekorra I etapi detailplaneering, AS K&H, mai 2002;
- Ehitusgeoloogia aruanne- Ihaste veehaare Tartus, Riiklik Ehitusuuringute Instituut 1991 a;
- Ehitusgeoloogia aruanne- Ihaste puurkaevude grupp 125/III Tartus, Riiklik Ehitusuuringute Instituut 1988 a;
- Ehitusgeoloogia aruanne- Tartu Ihaste veetorustik, Riiklik Ehitusuuringute Instituut 1987 a;
- Emajõe luhtade rekreatiivse potentsiaali uuring, Tartu Ülikool 1997 a;
- Emajõe vee- ja kaldaalade arengu kontseptsioon, I. Ranniku;
- Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering, Kobras AS 2002 a;
- Tartu ratsaspordibaasi planeerimisskeem, 1988 a.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Tartu linna geotehniline kaart (AS GIB, 1998);
- Raeremmelga 1 ja Hipodroomi 3 digitaalne geodeetiline maa-ala plaan mõõtkavas 1:500 (koostanud OÜ Maamöödukeskus, töö nr 22k013, mõõdistus on teostatud veebruar 2002.a).

1.6. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu äärelinnas Suur-Emajõe vasakkaldal Ihaste linnaosa Vana-Ihaste endises suvilarajoonis, milline areneb aedlinna põhimõtete suunas, kuna viimastel aastatel on hulgaliselt suvilaid väikeelamuteks ümber ehitatud. Vana-Ihaste tänavad on suhteliselt kitsad, enamasti kruusa- ja pinnaskattega teed. Ehitusjoon on tänava suhtes enamasti väljakujunenud. Piirkond on rohkelt haljastatud.

Ihastet ühendavad Tartu linna keskusega Ihaste ja Lammi tee, toimib ka bussiühendus kesklinnaga. Ihaste linnaosa on Tartu linna kesklinnast kõige kaugemal asuv linnaosa ning seetõttu on side linnakeskusega nõrk. Ihaste linnaosa varustatus teenindusettevõtetega on peaaegu olematu.

Vana-Ihaste üldplaneeringu järgi kavandatakse kogu Vana-Ihaste asumis kesksete tehnorajatiste väljaehitamist, osaliselt on väljaehitatud linnavõrguga ühendatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Planeeritavate kruntide vahetusse lähedusse jääb kavandatav Ropka-Ihaste luha maastikukaitseala.

AS Vallikraavi Kinnisvara ja AS Kagureis, kui Hipodroomi 3 ja Raeremmelga 1a kinnistute omanikud planeeringu algatamise staadiumis, on oma 19.09.2002 ja 10.09.2002 Tartu Linnavalitsusele suunatud kirjades (koopiad toodud planeeringu II köites – planeeringu lisad) esitanud põhjenduse maa-alade planeerimistegevuse algatamiseks ning esitanud ühtlasi ka nägemuse, kuidas kavandatakse krundil arendada välja inimsõbralik elukeskkond, kus oleks võimalik veeta vaba aega nii lastel kui täiskasvanuil ja ehitada välja elamurajoon.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringusse kaasatavad krundid ja nende pindalad on:

- Hipodroomi 3 – 37654 m²;
- Raeremmelga 1a – 333495 m²;
- Hipodroomi t 3b – 1637 m²;
- Hipodroomi t 11 – 1187 m²;
- Hipodroomi t 13 – 6407 m².

Hipodroomi 3 krundil ei asu hooneid. Krundil asub heas elujõus kaasik ning tiik. Raeremmelga 1a krundil asub Ihaste ratsaspordikeskuse maneež, kaks elumaja, kelder, nn kohtunikemaja, kolm hobuste treeningväljakut, maastikurajad ning koplid. Krundil asub heas elujõus männik, mis väärrib maksimaalset säilitamist.

Raeremmelga 1a jõe poolne osa on võsastunud ja liigniiske. Alale on rajatud kuivenduskraavide võrgustik. Krundi Hipodroomi tänava poolsest alalt on kaevandatud liiva, mistõttu ala on väga reljeefne. Hipodroomi 3 on suhteliselt tasane, suurem langus on krundi edelapoolsel osal jõe poole. Endine liivakarjäär ulatub krundi kaguosale. Maa-ala absoluutkõrgused Hipodroomi 3 krundil jäävad vahemikku 30.90-36.27 ning Raeremmelga 1a krundil vahemikku ca 30.50 - 37.88 m.

Mõlemat krunti läbib 110 kV kõrgepingeliin, millele kehtib kaitsevöönd 25 m ulatuses mõlemal pool liini telge. Eesti Energia AS liini ei kasuta ning planeerib liini demonteerida ajavahemikus aprill.2004- aprill.2005 (Liinide sektori Lõuna piirkonna käidukorraldaja J. Alekand e-mail 05.09.2003).

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu järgi on kruntide maakasutuse sihtotstarve üldmaa- avalikus kasutuses olev vabaõhu puhkuseks kasutatav maa. 23. juunist 9. septembrini 2003 avalikustamisel olnud üldplaneeringu ettepaneku järgi on planeeritava maa sihtotstarbed väikeelamumaa, hajahoonestusega elamumaa, üldkasutatavate haljasalade maa ning puhke- ja virgestusrajatiste maa.

Käsitletavas piirkonnas on Tartu linna üldplaneeringu järgi Suur-Emajõe ehituskeeluvööndit suurendatud. Kuna Suur-Emajõgi kuulub suure üleujutusega jõgede hulka on

ehituskeeluvöönd määratud kõrgveepiiriga, mille vähendamiseks on enne üldplaneeringu muutmist vajalik keskkonnaministri nõusolek. Hipodroomi 3 krundist jääb ehituskeeluvööndisse ca 35% krundi pindalast. Raeremmelga 1a krundist jääb aga ehituskeeluvööndisse 84% krundist. Ehituskeeluvööndi ulatus on toodud olemasoleva olukorra joonisel. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd määratakse vastavalt *Looduskaitseaduse § 35 ja 38* ning selle suurendamist ja vähendamist reguleerib *Looduskaitseaduse § 40*.

Raeremmelga 1a krundile seavad piirangud kruntidel Hipodroomi 3b ja Hipodroomi 11 asuvate suurkaevude kaitsetsoonid (50 m). Raeremmelga 1a krundi keskosas asuvad AS-i Tartu Veevärk valdusesse kuuluvad ruudukujulised krundid aadressiga Hipodroomi 13 ja Hipodroomi 11. AS Tartu Veevärk ei kavanda piirkonnas uute suurkaevude rajamist (AS Tartu Veevärk kirjad 02.12.2002 üld/1485, 21.01.2004 üld/71, kirjade koopiad planeeringu II köites).

Hipodroomi 3 krundil asub üldplaneeringu järgi mesoliitiline asula (kultuurimälestis). Raeremmelga krundist jääb väike lõik Hipodroomi tn ääres arheoloogilisse kaitsevööndisse. Arheoloogiline kaitsevöönd kehtib ka 10 m ulatuses Suur-Emajõe ääres. Kallasraja ulatus Emajõe ääres on 10 m.

2.3. Piirkonna geoloogilised tingimused

Käsitletav ala paikneb Emajõe ürgoru vasakpoolsel laugel veerul ja Emajõe lammialal jäädes ühtlasi Raadi-Ropka vagumuse kohale. Reljeefi üldine kallakus on edelasse, s.o. Emajõe suunas.

Üldgeoloogiliste uuringute põhjal jääb aluspõhi (D_{2ar}) 20 ja enam meetri sügavusele. Pinnakate koosneb valdavalt jäätekkelisest moreenist, jääjärvelisest (ka jääjõelisest) savi- ja tolm- kuni kruusliivast ning pindmise kihina lammi- ja soosetetest. Turvas levib ala lääne- loodeosas ning olemasoleva tiigi ümbruses ala idaosas. Turvas on keskmiselt kuni hästilagunenud, lasub valdavalt peenliival ning turbaga kõrvuti või koos esineb ka turbamulda, mulda, täitepinnast. Lasundi paksus on valdavalt kuni 0.5 m, turba korral suurem, 0.8-1.8 m. Planeeringuala lääneosas, jõe kaldapervel esineb ka muda tolmlaiva viirgudega, lasundi paksus 0.6-5.2 m.

2.4. Käsitletava ala hüdrooloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused

Suur-Emajõgi kuulub kogu ulatuses suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistusse. Vastavalt Tartu Hüdroloogiajaama andmetele 1. juunist 2001. a tõenäosus, et veetase Emajões ületab 33,39 m on 1% ning tõenäosus, et veetase ületab 32,80 m on 5%. Keskmine kevadise suurveeperioodi veetase 1941. a-st kuni 2000. a-ni oli 31,99 m, keskmine veetase samal perioodil 30,56 m. Ajalooline kõrgeim veeseis Emajõel oli 33.46 m 06. mail 1867. a.

Käsitletava ala pinnasevee tase on kõrge ning sõltub Emajõe veetasemest. Planeeringuala jõepoolne osa on liigniiske. Alale on rajatud kuivenduskraavide võrgustik, kuid kraavid, milledes veevool on suunaga kagusse-jõe poole, pole Emajõega ühenduses. Teadaolevalt planeeringualal Emajõe vanajõgesid e. soote pole.

Arvestades planeeringuala geoloogilise ehituse ja hüdrogeoloogiliste tingimustega, on põhjavee kaitstuse seisukohalt tegemist keskmiselt kaitstud alaga.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiva üldplaneeringu järgi jääb suur osa planeeritavast alast Suur-Emajõe ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga tehakse ettepanek viia ehituskeeluvöönd 50-nele meetrile Suur-Emajõest.

Üldjoontes jaotab planeering maa-ala kahe keskuse vahel: praeguse ratsaspordikeskuse hoonestuse ümbruse alal kuni Suur-Emajõeni, mis kujuneb vabaajakeskuseks ning Hipodroomi tn ja Suur-Emajõe vaheline ala, mis kujuneb elamupiirkonnaks.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada krundid Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 154-ks eraldiseisvaks krundiks, millest 133 krunti on väikeelamumaa sihtotstarbega krundid. Ratsaspordi tegevuseks vajalik territoorium jääb kruntidele positsioon 148 ja 149, millistel on

DETAILPLANEERING

võimalused uute ratsutamisväljakute rajamiseks. Täpsemalt on ratsaspordi arengut käsitletud peatükis 3.3 Ratsaspordi- ja vabaajakeskuse planeerimise põhimõtted.

Raeremmelga 1a krundi keskosas asuv kõrghaljastusega ala moodustab eraldiseisva krundi selliselt, et moodustub põhja- lõuna suunaline roheline koridor, mis ühendab teisel pool Hipodroomi tänavat asuva metsatuka lhaste ratsaspordikeskuse maadega. Rohekoridor moodustub ka Suur-Emajõe äärde. Nimetatud alad jäävad avalikku kasutusse.

Naaberkruntide liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna piirmäär. Kruntide väiksemaks jagamine kui detailplaneeringuga kehtestatu on keelatud.

Tabel 1

Krundi aadress		pindala		sihtotstarve		hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala m ²
Planeeringu eelne	Planeeringu järgne (positsiooni nr)	Planeeringu eelne m ²	Planeeringu järgne m ²	Planeeringu eelne	Planeeringu järgne	
Hipodroomi 3	1	37654	510	100% Ü	EE	144
	2		301		EE	144
	3		301		EE	144
	4		302		EE	144
	5		302		EE	144
	6		302		EE	144
	7		303		EE	144
	8		304		EE	144
	9		2443		L	-
	10		1265		EE	260
	11		1393		EE	260
	12		1425		EE	260
	13		1493		EE	260
	14		1685		EE	350
	15		1770		EE	350
	16		1499		EE	260
	17		1450		EE	260
	18		1604		EE	260
	19		1134		EE	260
	20		1244		EE	260
	21		1340		EE	260
	22		1466		EE	300
	23		1500		EE	300
	54		1530		EE	300
	55		1526		EE	300
56	1521	EE	300			
57	30	T	25			
154	2107	L	-			
Raeremmelga 1a	24	333495	1500	95%Ü 5%Üh	EE	300
	25		1500		EE	300
	26		1500		EE	300
	27		1500		EE	300
	28		1500		EE	300
	29		1500		EE	300
	30		1777		EE	300
	31		1712		EE	300
	32		1518		EE	300

33	1758	EE	300
34	1366	EE	300
35	1651	EE	300
36	1900	EE	260
37	1646	EE	300
38	1756	EE	300
39	1733	EE	300
40	1760	EE	300
41	2063	EE	300
42	1950	EE	300
43	1950	EE	300
44	1915	EE	300
45	1996	EE	300
46	1892	EE	300
47	1637	EE	300
48	1401	EE	260
49	2137	EE	260
50	1664	EE	300
51	1507	EE	300
52	1516	EE	300
53	1313	EE	300
54	1544	EE	300
55	1507	EE	300
56	1516	EE	300
57	1526	EE	300
62	1965	EE	300
63	1773	EE	300
64	1616	EE	300
65	1433	EE	260
66	1436	EE	260
67	1202	EE	260
68	1526	EE	260
69	1666	EE	300
70	1420	EE	300
71	1377	EE	300
72	1639	EE	300
73	2028	EE	300
74	1822	EE	300
75	1995	EE	300
76	1738	EE	300
77	1228	EE	260
78	1411	EE	300
79	1373	EE	260
80	1687	EE	300
81	1586	EE	300
82	1483	EE	260
83	1453	EE	260
84	1385	EE	260
85	1318	EE	260
86	1416	EE	260
87	1099	EE	220
88	1368	EE	260
89	1453	EE	260

90	1536	EE	300
91	2094	EE	300
92	1624	EE	300
93	1601	EE	300
94	1763	EE	300
95	1558	EE	300
96	1500	EE	300
97	1453	EE	260
98	1506	EE	300
99	1648	EE	300
100	1811	EE	300
101	1839	EE	300
102	1621	EE	300
103	1602	EE	300
104	1384	EE	260
105	1441	EE	260
106	1473	EE	260
107	1504	EE	300
108	1536	EE	300
109	1567	EE	300
110	1598	EE	300
111	1547	EE	300
112	2007	EE	300
113	1859	EE	300
114	1787	EE	300
115	1661	EE	300
116	1500	EE	300
117	1476	EE	260
118	1609	EE	300
119	1635	EE	300
120	1806	EE	300
121	2176	EE	300
122	1611	EE	300
123	1404	EE	260
124	1442	EE	260
125	1391	EE	260
126	1352	EE	260
127	1595	EE	300
128	1944	EE	300
129	1567	EE	300
130	1563	EE	300
131	1557	EE	300
132	1604	EE	300
133	1735	EE	300
134	6763	L	-
135	6150	L	-
136	5513	L	-
137	2603	L	-
138	9819	L	-
139	163	L	-
140	382	L	-
141	260	L	-
142	230	L	-

	146		21323		Üm	-
	147		21187		Üm	-
	148		85201		Üm	-
	149		10499		70%Üm 30%Ä	3000
	150		822		EE	olemasolev
	151		1377		EE	olemasolev
	152		2978		Ä	820
Hipodroomi 3b	Hipodroomi 3b	1637	1637	95% Ü 5% Th	95% Ü 5% Th	-
Hipodroomi 11	Hipodroomi 11	1187	1187	95% Ü 5% Th	95% Ü 5% Th	-
Hipodroomi 13	143	6407	1664	100% Ü	L	-
	144		35		T	25
	145		4706		Üm	-
-	153	-	2113	-	Üm	-

Märkus: maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

Sihtotstarvete tähised:

EE- väikeelamumaa (0010);

Ä- ärimaa (002);

Th- tootmishoonetemaa (0030);

Üm- üldmaa (0051);

Üh- ühiskondlike hoonete maa (0050);

L- transpordimaa (007).

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on lubatud ehitiste kasutamise otstarbed väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidel üksikelamu (11101) ja ridaelamu (11221). Positsioon 147 ja 150 kasutamise otstarve on spordihall, võimla (12652), maneež (12655), muu spordihoone (12659).

3.2. Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga ja arendajat esindava arhitektuuribürooga ning Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Hoonestaja kohustub haljastama krundi vastavalt arendaja poolt kooskõlastatud haljastusprojektile.

Väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidel on ehitusalad antud 5 meetrit krundipiirist, kui joonisel ei ole näidatud teisiti ning kohustuslik ehitusjoon 8 meetrit krundipiirist.

Elamurajooni hoonestamisel kasutatakse nelja erinevat ehitusõigustsooni (paiknemine näidatud põhijoonisel):

I TSOON

1. Krundi täisehituse % $\leq 20\%$ (260-300 m²);
2. Hoonete kõrgus 1-2 korrust, hoonel kohustuslik 2-korruselise mahuga osa. Põhimaht 2-korruselise, lisamaht 1-korruselise;
3. Sokli kõrgus täidetud maapinnast 15-45cm;
4. Räästa kõrgus täidetud maapinnast ~3 m ja ~7 m;
5. Elamute arv krundil 1(üks);
6. Majapidamishooned on ühendatud peahoonega müüride, variseinte või katusealustega;
7. Katusekalle 0 - $\leq 1/5$ (s.o. ca 11°). Kaldkatuste kasutamisel on lubatud ainult pultkatused;

8. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

II TSOON

1. Krundi täisehituse % $\leq 20\%$ (260-300 m²);
2. Hoonete kõrgus 1 korruselise;
3. Sokli kõrgus täidetud maapinnast 15-45 cm;
4. Räästa kõrgus täidetud maapinnast ~3,0 m;
5. Elamute arv krundil 1(üks);
6. Majapidamishooned on ühendatud peahoonega müüride, variseinte või katusealustega;
7. Katusekalle 0 või 1/5 (s.o. ca 11°). Viilkatusega hoone korral on lubatud suurendada katusekallet $\leq 1/4$
8. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

III TSOON

1. Krundi täisehituse % $\leq 20\%$ (260-300 m²);
2. Hoonete kõrgus 1-2 korrust, hoonel kohustuslik 2-kordse mahuga osa. Põhimaht 2-kordne, lisamaht 1-kordne;
3. Sokli kõrgus täidetud maapinnast 15-45 cm;
4. Räästa kõrgus täidetud maapinnast ~3 m ja ~7 m;
5. Elamute arv krundil 1(üks);
6. Majapidamishooned on ühendatud peahoonega müüride, variseinte või katusealustega;
7. Katusekalle põhimahul 1/3 (s.o. ca 18°). Ühekordsel lisamahul lubatud katusekalle 0° või 1/3 (s.o. ca 18°). Põhimahul lubatud ainult viilkatused;
8. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

IV TSOON

1. Krundi täisehituse % $\leq 20\%$ (260-300 m²);
2. Hoonete kõrgus 1-2 korrust, hoonel kohustuslik 2-kordse mahuga osa. Põhimaht 2-kordne, lisamaht 1-kordne. Lubatud soklikorrus;
3. Sokli kõrgus täidetud maapinnast 0,15 m - 3,0 m;
4. Räästa kõrgus arvestatuna hoone nullist (esimese korruse põrandast) ~3,0 m (abimahul) ja ~7,0 m (põhimahul);
5. Elamute arv krundil 1(üks);
6. Majapidamishooned on ühendatud peahoonega müüride, variseinte või katusealustega;
7. Katusekalle põhimahul 1/3 (s.o. ca 18°). Ühekordsel lisamahul lubatud katusekalle 0° või 1/3 (s.o. ca 18°). Põhimahul lubatud ainult viilkatused;
8. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

Garaažide arv elamu mahus on vaba. Parkimise lahendus katusealuse või suletud seintega varjualuse või garaaži näol on vaba.

Hoonete arhitektuur on määratud vastavalt ehitusõigustsooni kuuluvusega. Juhul kui hoonestaja projektis ettenähtud hoone välisilme ei sobi hoonestusreeglitega ega ole vastavuses lähiümbruse hoonetega, on arendajal õigus projekti mitte kinnitada ja nõuda ümberprojekteerimist. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiisprojekti ja ehitusprojekti.

SOOVITAVAD NÕUDED VÄLISKUJUNDUSELE:

- välisviimistluses kasutada järgmiseid materjale: betooni, kivivoodrit (silikaattellised, savitellised, kolumbiakivi), krohvi, puitu. Värvitoonid peavad olema heledad, pastelsed, naturaalselele materjalidele lähedased;
- kaldkatuste katematerjaliks kasutada rullmaterjale kivipuistetega, katusekive või plekkmaterjale (valtsplekk);
- kasutada katuseaknaid;
- rajada terrasse, rõdusid, variseinu ja -müüre.

KEELATUD ON:

- püstitada vooderdamata mittepuhasnurksed palkhooneid;
- kasutada võlve akende ja uste kohal;
- kasutada tihedaid aknajaotuseid;
- kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid plast- ja plekkkatteid (vooderplast jms.).

EHITUSÕIGUS POS 149- POS 152

1. Krundi täisehituse % $\leq 30\%$ (pos 149- 3000 m², pos 150- 142 m², pos 151-260 m², pos 152- 820 m²);
2. Hoonete kõrgus 1-2 korrust;
3. Räästa kõrgus täidetud maapinnast ~8m;
4. Hoonete arv krundil 2;
5. Katusekalle 0 - $\leq 1/5$ (s.o. ca 11°);
6. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuseterrasse.

Elamule ehitusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatuva tänava, tänava sademetevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti ja ehitusloa olemasolu. Elamule kasutusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatuva on tänava, tänava sademetevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse rajamine.

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“. TP 2 ja TP 3 tulepüsivusklassi kuuluvate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 10 m. Kui see nõue ei ole täidetud on vajalik tulemüüri olemasolu. Antud planeeringus tulemüüri vajadust ei teki. Ehitusalad on planeeritud 5 m krundipiiridest.

**Kruuntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded koostatud koostöös arhitekt Andres Kadarikuga.*

3.3. Ratsaspordi- ja vabaajakeskuse planeerimise põhimõtted

Ratsaspordi edendamise eesmärgil kasutatavad olemasolevad objektid on näidatud joonistel 2 ja 3. Planeeringualale jäävad sisemanežid, üks olemasolev liivaväljak (pindalaga 2800 m²) ja kaks muruväljakut, millistest üks on kasutatav võistlusväljakuna (pindala ca 7000 m²), samuti jäävad alale hobuste koplid. Olemasolevad tallid ja nende abihooned jäävad planeeritavast alast välja naaberkrundile Raeremmelga 1. Positsioonidel 150 ja 151 asuvad olemasolevad elamud, mistõttu on kruuntidele määratud elamumaa sihtotstarve.

Hipodroomi tn äärsete ratsaspordi muruväljakute ala hoonestamise eelduseks on samaliigiliste ja samase pindalaga ratsaspordiväljakute väljaehitamine planeeritud kohtadesse. Planeeringu järgi kavandatakse kahe olemasoleva muruväljaku hoonestamisel rajada tallidele ja maneeži lähedusse üks uus liivakattega väljak (positsioonile 149 pindalaga ca 3300 m²) ja murukattega võistlusväljak (positsioonile 148 pindala ca 3200 m²), lisaks veel üks väljak (planeeringus reserveeritud maa-ala positsioonil 148 pindalaga kuni 7200 m²), samuti rekonstrueerida olemasolev liivakattega väljak. Väljakute alune maapind tõsta vertikaalplaneerimise käigus Suur-Emajõe 5% üleujutusõenäosuse piirini, st. absoluutkõrgusele 32.80 m. Võistluste aegne parkimine lahendatakse Raeremmelga 1 asuva olemasoleva parkla ja krundile positsioon 148 kavandatavate parklate baasil.

Kavandatavate ratsaspordi väljakute, koplite ja Suur-Emajõe vahele on võimalik rajada matkarajad, milliste paiknemine, vajalikud lisarajatised ja vertikaalplaneerimine lahendada eraldi projektiga. Ratsaspordibaasi territoorium on ühendatud planeeringuala läbiva "roheline koridori" kaudu Vana-lhaste teiste "roheliste aladega".

Lisaks olemasolevatele tallidele krundil Raeremmelga 1 on antud planeeringuga ehitusõigus uue talli ehitamiseks krundile positsioon 149. Olemasolevad tallid mahutavad ca 40 hobust ning kavandatav tall mahutaks lisaks ca 20 hobust.

Krundile positsioon 152 on määratud ärimaa sihtotstarve eesmärgiga rajada krundile erinevaid sportimisvõimalusi pakkuv sisehall.

3.4. Tänavaa-ala, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritava ala kavandatavad tänavad ühendatakse Hipodroomi ja Salutähe tänavatega. Planeeritavate tänavate ühenduste projekteerimisel Salutähe tänavaga lahendada vertikaalplaneerimine selliselt, et planeeritavate tänavate sajuveed ei voolaks Salutähe tänavale ning ei tekitaks Salutähe tänavale kui madalama tänavaga ülejutamist. Planeeringuala sadekanaliseerimise rajamise käigus rajada sadekanaliseerimine ka Salutähe 5 krundi ulatuses Salutähe tänavale. Sademeveed Salutähe tn ja planeeritava tänavaga ühinemiskohas juhtida positsioon 14, 10 ja 1 rajatavasse kraavi. Tänavate, s.h. Salutähe tänavaga projekteerimisel tuleb anda sademevee ärajuhtimise tehnilised lahendused arvestusega, kus vete lõppsuublaks on Suur- Emajõgi.

Ehitustegevuseks vajalik juurdepääs ei tohi toimuda mööda Salutähe tänavat. Salutähe tänavaga osas sätestada raskeveokite liikumise keeld. Salutähe tänavaga liigiks määrata juurdepääsutanav. Salutähe tänavaga projekteerimisel säilitada maksimaalselt kõrghaljastus. Kavandatud Salutähe tavalikluseks avamise tingimuseks on olemasoleva tänavatõigu kõvakattega katmine. Salutähe tänavaga pikendusele kavandatud truubi asukohta ja laiuse määramisel arvestada olemasoleva Salutähe tänavaga ja haljastuse paiknemisega. Truubi projekteerimisel arvestada, et truubi ületab sõidutee ja selle idaküljel kõnnitee ning lääneküljele jäetakse olemasoleva Salutähe tänavaga sõidutee ja kruntide vahelise sademeveekraavi suubumise võimalus rajatavasse kogujakraavi.

Planeeringuga näidatakse ka perspektiivis ühendus kavandatava magistraaltänavaga. Hipodroomi tn äärde on planeeritud bussipeatuse asukoht. Tänavad ja tänaväärde jalgteed projekteerida asfaltkattega. Tänavate laiused on kavandatud vähendatud kiirusel (projektkiirus 40 km/h) liiklust arvestades. Soovitav on kasutada liiklust rahustavaid elemente.

Tänavate alune liiklusmaa on jagatud 10-neks (pos 134-144) tänavamaa krundiks. Hipodroomi 13 krunt on jagatud kaheks eraldiseisvaks krundiks. Moodustatud on liiklusmaa sihtotstarbega tänavamaa krunt positsioon 143 ja üldmaa sihtotstarbega krunt positsioon 145.

Parkimine elamurajoonis lahendatakse krundisiseselt. Tänaval parkimine on lubatud vastavalt Liikluseeskirjale. Krundile positsioon 148 on kavandatud kruusakattega parkla. Parklat ei liigendata haljastusega võimaldamaks seda kasutada vajadusel nt hobuõistlustel hobuste mahalaadimiseks. Kruntidel positsioon 149 ja 152 on parkimine lahendatud kavandatavate parklate baasil. Parklate sademeveed tuleb juhtida läbi liiva-õlipüüdurite.

3.5. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

Säilitatava haljastuse ja avalikult kasutatava maa-ala määramisel on üldjoontes arvestatud Tartu Linnavalitsuse 17.12.2002.a protokollilist otsust nr 90 "Avalikku kasutusse jäävad vabaõhu puhkuseks kasutatavad maad lhaste asumis". Raeremmelga 1a krundi jagamisel on eraldi krundid moodustatud krundil asuva männituka alusele maale selliselt, et moodustub lhaste ratsaspordikeskust ja Hipodroomi tänavast kirdesse jäävat metsatukka ühendav roheline koridor. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Hipodroomi 13 krundi sihtotstarvet ning võtta krunt kasutusele mängu- ja spordiväljakute otstarbel.

Pärast Emajõe äärse ala korrastamist on võimalik ka jõe ääres mugavalt liikuda. Emajõe äärsete kruntide taha on ette nähtud jalgteed rajamine. Üldiselt jääb maa-ala Emajõe ja kruntide vahel loodusliku ilmega. Kuna ala on ajutiselt ülejutatav ei ole sinna võimalik statsionaarseid rajatisi ette näha. Küll aga tuleb tagada kallasraja kasutamise võimalus, mille funktsiooni ülejutataval ajal täidab kruntide piiri äärne jalgteed. Emajõe äärde kavandatakse rajada paatide sildumiskoht ning kohaliku tähtsusega supluskoht. Paatide sildumine ning supluskoht lahendada vastava projektiga.

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 50% krundi territooriumist peab olema loodusliku haljastuse või kõrghaljastusega kaetud. Kui olemasolevaid puid ei ole võimalik säilitada, tuleb need asendada uutega piirkonna üldise haljastustaseme säilitamiseks. Tänavapoolne eesaed tuleb kujundada iluainana. Ehitisele ettejäävaid puid on õigus likvideerida, kuid need tuleb asendada uute puudega. Tiheasustusalal asuvaid üksikpuid, välja arvatud kasvav mets metsaseaduse tähenduses ja viljapuud, tohib raiuda kohaliku omavalitsuse loa alusel. Loa andmise tingimused ja korra kehtestab kohalik omavalitsus (alus: Looduskaitse seadus).

Tänavapoolsete piirete kõrgus on 1,2 m planeeritud maapinnast. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad. Tänavatega külgnevad piirdeaiaid on metallpostidel helehalli PVC- või tsinkkattega ruutvõrguga elementaiaid, mis võivad toetuda betoonsoklile kõrgusega mitte üle 10 cm maapinnast. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektiga esitatavatele lahendustele. Külgmised ja tagumised krundipiirete kõrgused ei tohi ületada 1,5 m. Külgmisteks ja tagumisteks piireteks võib kasutada võrkaedu või hekke ja ka mõlemaid koos. Piirete kujundusele võidakse arendaja poolt püstitada erinõudeid.

Planeeritava ala elamukruntide alune maa-ala kuulub suures osas täitmisele kaitsmaks elamuid üleujutuste eest. Elamute alune maapind tuleb tõsta vähemalt 33.39 m kõrguseni, so. veetaseme 1% ületustõenäosuse piir. Elamukruntide hoovialad võivad olla madalamad. Tänavate alune maapind täidetakse samuti 1% ületustõenäosuse piirini s.o. 33.39. Täidetava materjali raskuse mõjul surutakse turbakiht kokku ja seega turbakihi väljakaevandamise vajadus puudub. Hipodroomi 3 krundil teostada täitmine selliselt, et täitmise üleminek Salutähe tänava aadressiga kruntide, kui madalamal asuvate kruntide, suunas oleks ühtlane. Vajadusel rajada tugimüür.

Planeeringuga kavandatud täitmise osas on koostatud eksperthinnang, millisega antakse hinnang täitepinnase ladustamise mõju kohta planeeringuala ja naaberlade pinnasevee režiimile ning täitepinnase vajumise kohta. Eksperthinnang annab ka ehitusgeoloogilised tingimused hoonete projekteerimiseks.

Hoonestaja kohustub planeerima krundi maapinna vastavalt projekteeritavale tänavale. Planeeritav maapind krundil ei tohi ületada antud krundiga piirnevat projekteeritud tänava kõrgust rohkem kui 35 cm.

Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademeveete äravool tänaval paiknevasse sadeveete kanalisatsiooni või imutada krundil. Naaberkruntidele sademeveete juhtimine on keelatud. Tänavatelt kogutud sademeveed suunatakse rajatava kanalisatsiooni kaudu kas otse või siis planeeritud kraavide kaudu olemasolevatesse kraavidesse.

Salutähe tn kruntide ja planeeritavate kruntide vahele kavandatud kraavi truubi pealne pind projekteerida madalam Salutähe tn olemasolevast kõrgusest. Kavandatud kogujakraav projekteerida põhimõttel, et kraav on nii olemasoleva tänava ja sellega piirnevate kruntide kui kavandatud tänava ja tänavaäärsete kruntide valgala suublaks ning et kraav oleks suuteline ära juhtima kogu nimetatud valgala sademete veed. Kraavituse projekteerimisel näha ette Salutähe tänava kruntide taga asuva tiigi isoleerimine sademetevee äravoolu kraavist.

Maapinna üleminek planeeritud täitekõrguseni teostada positsioonidel 10-16 ühtlase üleminekuna Salutähe tänava kruntide suunas.

Emajõe äärsete kruntide jõepoolsel küljel lahendada üleminek täidetud alalt maapinna olemasolevale kõrgusele tugimüüri abil. Puude ümber maapinda tõstes (täites) jätta tüve ümber maapind tõstmata, vajadusel lahendada tugimüüri.

3.6. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted

3.6.1. Sademevesi

Tehnilised tingimused 09.04.2003 INF/490, AS Tartu Veevärk.

Sadekanalisatsioon ja kanalisatsioon on lahendatud lahkvoolsena. Tänavatelt kogutud sadeveed suunatakse rajatava sadekanalisatsiooni kaudu kraavidesse ning sealt edasi Emajõkke. Planeeringuala loode piirile kavandatav kraav suunab Emajõkke luhaalalt planeeringualale suunduvate kraavide veed.

3.6.2. Kanalisatsioon

Planeeringuala ei ole võimalik isevoolselt ühendada ühiskanalisatsioonivõrku. Planeeringuala olmekanalisatsioon on lahendatud kahe pumpla abil. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001. a määrusele nr 171 „Kanaliseerimise ja veekaitsenõuded“ on reoveepumpla kuja 20 m (kuja on kanalisatsiooniehitise lubatud kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest). Olmekanalisatsiooni eesvooludeks on Hipodroomi ja Metsahaldja ristmiku lähedale rajatav reoveepumpla või isevoolne kanalisatsioonitorustik Kraavikalda-Hipodroomi ristmikul.

Tänavate maa-alale on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik kuni pumplateni ning survetorustik pumplatest eesvooluks planeeritud pumplani.

3.6.3. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud linnavõrgu baasil. Planeeritava elamurajooni vee ringtorustiku ühendused tehakse veetorustikku Männimetsa tee ja Hipodroomi ristmikul, Vana-Ihaste ja Ropka linnaosa vahelisel magistraaltorustikul Hipodroomi tn ja Emajõe vahelisel lõigul. Ratsaspordikeskuse veevarustuse ühendus tehakse Luigelahe ja Raeremmelga ristmikul asuvalt veetorustikult.

3.6.4. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud viis hüdranti.

3.6.5. Elektrivarustus

Tehnilised tingimused nr. 31602, Eesti Energia AS.

Antud detailplaneeringuga on ette nähtud eraldi maa-alad teenindusmaaga kahele planeeritavale komplektalajaamale. Planeeringuala teenindab ka olemasolev "Kaevu" alajaam. Uute planeeritavate 10/0,4 kV alajaamade toide on planeeritud olemasolevate "Kaevu" ja "Hipodroomi" alajaamade kaudu "Metsahaldja" ja "Kaaretee" alajaamade jaotusseadmetest 10 kV kaabelliinidega ning on omavahel seotud 10 kV kaabelliiniga. Projekteerimise käigus näha kruntide piirile ette 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega üks kilp vähemalt kahe krundi kohta. Ka valgustusmastide täpne asukoht määrata projektiga.

3.6.6. Sidevarustus

Sidetehnilised tingimused nr. 2323084, AS Eesti Telefon.

Praegusel hetkel telefonisidevarustus Vana-Ihastes puudub. Planeeritava ala telefoniside on võimalik lahendada raadioside kaudu või tuua kaabel A.Starkopfi tn 11-13-lt.

3.6.7. Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringuala lähiümbruse soojavarustuse lahendamiseks on Vana-Ihaste üldplaneeringus välja pakutud gaasikütet. Tänavala alale on ette nähtud gaasitorustik survega 2,5 bar. Gaasitoide on võimalik tagada Uus-Ihastesse kavandatavast gaasitrassist või Mõisavahe tänaval asuvast trassist.

Alternatiivne kütteallikas on elekter, ka tahkeküte, kuid mitte raskeõlid ja kivisüsi, kui jääkaineid märkimisväärselt lendu laskvad kütteliigid.

Vastavalt ranna ja kaldakaitse seaduse § 9 lg 2 p 1 on rannal ja kaldal keelatud rajada ladusid, kus ladustatakse I, II ja III ohtlikkuse klassi kuuluvaid aineid, mistõttu ei saa käsitletavas piirkonnas rajada vedelkütuse hoidlat (Tartumaa Keskkonnateenistus kiri 17.12.2003 nr 41-12-3/2784). Planeeritaval alal on kehtiva üldplaneeringu kohaselt ranna ja kalda ulatuse piiriks Hipodroomi tänav.

Trasside asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil.

Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise koondtabel (pikkuste arvutamisel ei ole arvestatud majaühendusi)

Trass	Ligikaudne pikkus m
veetorustik	~2300
kanalisatsioonitorustik	~3000
survekanalisatsioonitorustik	~550
sadekanalisatsioonitorustik	~3600
gaasitorustik	~3800
sidekaabel	~3900
madalpingekaabel	~3900
kõrgepingekaabel	~1400
valguskaabel	~4400

3.7. Keskkonnakaitse

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt esinevad planeeritavatel kruntidel II kategooria kaitsealused taimeliigid aasnelk, mägi-piimputk ning III kategooria kaitsealused taimeliigid siberi võhumõök ja emaputk. Tartu linna üldplaneeringus toodud andmed põhinevad 1999. aasta botaanilisel inventuuril (Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 03.06.2003 nr 41-12-3/443). Kaitstavate taimeliikide esinemisalal on teostatud pinnasetõid. Nii on kannatada saanud Hipodroomi 3 asuv kui ka Hipodroomi 11 lähedal asuv kaitstavate taimede kasvukoht. Hipodroomi 3 asuvale kasvukohale planeeritakse elamukrundid. Kaisealuste taimeliikide kaitse tagamiseks on vajalik positsioon 12 ja 13 alal esinevate kaitsealuste liikide ümberasustamine vastavalt Vabariigi Valitsuse 25.03.2003 a määrusele nr 95.

Planeeringualal olevatel kinnistutel Hipodroomi 3b ja Hipodroomi 11 asuvad Anne veehaarde puurkaevugrupid, milliste sanitaarkaitseala on 50 meetrit.

Juhul kui lhaste luht arvatakse Natura 2000 võrgustiku alade koosseisu, tuleb sellega vahetult piirnevate kruntide ehitusprojekti koostamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine (vastavalt Tartu Linnavalitsuse 10.06.2004 istungi protokoll nr 41 lisale).

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Keskkonnamõju hindamine kavandatud tegevuste rakendamiseks ei ole vajalik.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt ehitusprojektile. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuala edelast piiravale Suur-Emajõe kehtivad kaitsevööndid on järgmised:

- ranna ja kalda ulatus – kehtiva üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas ranna ja kaldaulatuse piiriks Hipodroomi tn,
- veekaitsevöönd - 10 m tavalisest veepiirist,
- ehituskeeluvööndi ulatus – määratud kõrgveepiiriga,
- kallasraja laius - 10 m keskmise veeseisu piirjoonest.

3.8. Servituudid ja kitsendused

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut
Pos 150	Pos 149, 150, 151	Teeservituut
Pos 1, 14, 10, 50, 103, 127	Pos 134, 139, 154, Salutähe 7 ja 5, Hipodroomi 1a	Liiniservituut sadevete ärajuhtimiseks
Pos 148, 149, 152, 76	Pos 148, 149, 150, 151, 152, 135	Liiniservituut

Hipodroomi 3 krundil asub üldplaneeringu järgi mesoliitiline asula (kultuurimälestis). Raeremmelga krundist jääb väike lõik Hipodroomi tn ääres arheoloogilisse kaitsevööndisse.

3.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.10. Planeeringu rakendamise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga ja arendajat esindava arhitektuurbürooga ning Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused.

Hipodroomi tänava äärsete ratsaspordi muruväljakute ala hoonestamise tingimuseks on samaliigiliste ja samase pindalaga ratsaspordiväljakute väljaehitamine planeeritud kohtadesse.

Elamule ehitusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatava tänava, tänava sademevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti ja ehitusloa olemasolu. Elamule kasutusloa andmise eelduseks on vähemalt kuni krundi piirini ulatava tänava, tänava sademevee kanalisatsiooni, tänavavalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse rajamine.

Enne mullatööde algust tuleb arheoloogilises kaitsevööndis ja mesoliitilise asulakoha piires läbi viia seadusest tulenevad vajalikud uuringud. Proovikaevamiste käigus selgitada vastavate põhjalikemate uuringute vajadus ja ulatus ka väljaspool arheoloogilist kaitsevööndit ja mesoliitilist asulakohta, kuna planeeritaval alal asub kiviaja asulakoht, mille täpne ulatus pole teada.

Hilisema projekteerimise käigus lahendada paatide sildumine ja supluskoht. Projekteerida võivad vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Planeeringuga kavandatavad tänava maa-alad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale. Planeeringuga üldkasutusse jäetud vabaõhu puhkealad antakse tasuta üle Tartu linnale. Tänavate, üldkasutatava haljastuse ja haljasalade, välisvalgustuse, sademevee kanalisatsiooni, mängu- ja spordiväljakute rajaja määratakse hilisemate kokkulepete käigus. Avalikku kasutusse jäävate rajatiste - tänavate, jalgtänavate, haljasalade ja tänavavalgustuse hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu linn.

Salutähe tänava olemasolevat osa ei ole lubatud kasutada planeeritava ala kasutuselevõtuks vajalike ehitustööde transpordil.

Enne Salutähe tänava otsas kruntidel 10 ja 14 asuva tiigi sulgemist tuleb tagada Salutähe tänava sademevee äravool rajatavatesse kraavidesse.

Planeeringuala hoonestamine realiseeritakse kahes etapis. Enne esimeses etapis ette nähtud tänavate, tehnovõrkude ja välisvalgustuse lõplikku realiseerimist ei ole lubatud järgmises etapis kavandatud hoonete projekteerimine ja püstitamine. Etappide piirid on näidatud maakasutuse joonisel.

Juhul, kui lhaste luht arvatakse Natura 2000 võrgustiku alade koosseisu, tuleb sellega vahetult piirnevate kruntide ehitusprojekti koostamisel viia läbi keskkonnamõju hindamine.

4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 2

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
24.11.2003	Eesti Energia AS-I Jaotusvõrgu Tartu piirkond	Kooskõlastatud tingimusel: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (kooskõlastus asub tehnovõrkude joonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Enn Kitsnik juhtivspetsialist
18.03.2004	Tartumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Pjotr Vorobjov peainspektor
09.03.2004	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud. Tööd mitte enne heaks kiita, kui on valmis Vana-lhaste sademevee põhiskeem. (kooskõlastus asub tehnovõrkude joonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Andres Aruhein info- ja arendusosakonna juhataja
27.02.2004	Elion Ettevõtted AS	Tutvunud Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 detailplaneeringuga (kooskõlastus asub tehnovõrkude joonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Valdur Lints sideliiniinsener
02.03.2004	AS Eesti Gaas	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Igor Orlov hooldusjuht
10.03.2004 ja 09.11.2004	Tartu LV linnamajanduse osakond	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub planeeringu põhijoonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Rein Haak juhataja
31.03.2004	Tartumaa Keskkonnateenistus	Kooskõlastatud kirjaga (koopia planeeringu lisade kaustas)	Jalmar Mandel juhataja
16.03.2004 ja 09.11.2004	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud märkusega: Krundid pos 58-78 jätta avalikku kasutusse (kooskõlastus asub põhijoonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Raivo Mändmaa juhataja
10.06.2004	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud märkusega: Planeeringu maa-alal asub kiviaja asulakoht, mille täpne ulatus pole teada. Sellepärast tuleb enne mullatööde algust igal hoonestusalal ja trasside alal teha arheoloogilised proovikaevamised ja vajadusel täiendada arheoloogilised uuringud (kooskõlastus asub põhijoonisel, koopia planeeringu lisade kaustas)	Romeo Metsallik linnaarheoloog