



Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3 A kruntide DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUS

Töö number:	11/06/2010
Planeeringu koostamisest huvitatud isik :	Milja Tätte
Planeeringu koostaja :	OÜ Tartu Maamöödubüroo Riia 15B, 51010 Tartu Tel 7 427 673 E-post: tmb@hot.ee
Planeeringuala kinnistu omanikud:	Vello Luuka (Kaunase pst 27-13, Tartu) OÜ Vennad Ehitus (Teguri 37, Tartu) Tarmo Zernant (Karl August Hermanni 10, Tartu) Karin Tamm (Nõva 15-13, Tartu) OÜ Gerliin Kinnisvara (Haaviku tee 6, Tallinn)

Sisukord:

1. Seletuskiri	2
2. Eskiislahenduse joonis M 1:1000	6

Lisad:

Planeeringu lähteülesanne LÜ-19-2004	7
Keskkonnameti 15.02.2013 nõusolek JT 14-4/13/131-7	12
AS Tartu Veevõrk 16.10.2007.a. kiri nr ÜLD/1180	13
AS Maves hüdrogeoloogiline ekspertarvamus	14

1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kontaktvööndis on valitsev aedlinlik maakasutus. Tulenevalt aedlinlikust asustustihedusest on tänavate läbilaskevõime piisav. Männimetsa tee on juurdepääsuteena segaliiklusala. Lähimad bussipeatused on Hipodroomi tänaval paiknevad "Männimetsa" ja "Kraavikalda", mis jäävad planeeringualast vähem kui 100 m kaugusele.

Lähimad ostukeskused asuvad Ihaste tee ja Kalda tee ning Kalda tee ja Mõisavahe tänava ristmike läheduses. Lähimad koolid paiknevad Annelinnas ligikaudu 3 km kaugusel.

2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale elamukruntide kavandamisel on lähtutud kõrgeväärtuslike männimassiivide säilitamisest ja ehitustegevuse vältimisest kaitsealuste taimede levikualal. Elamukruntide suurus jääb vahemikku 1070 – 2320 m².

Üldmaana kasutamise otstarve on määratud 5 krundile (positsioonid 1, 2, 13, 14, 28 ja 36). Vajadusel moodustatakse trafoalajaama paigutamiseks 30 m² tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringuala läbivale tänavale moodustatakse transpordimaa krunt. Männimetsa tee äärde on ette nähtud 400 m² transpordimaa riba sademevee ärajuhtimiseks.

Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine on näidatud planeeringu eskiislahenduse joonisel.

3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete lubatud suurim arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete lubatud suurim kõrgus) on toodud planeeringu põhijoonisel. Hoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks on, arvestades kontaktvööndi aiamaajade laiendamistendentsi, määratud 300 m², parkmetsaga külgnevatel kruntidel 350 m². Igale väikeelamukrundile on lubatud ehitada 1 hoone või üks põhihoone ja 1 abihoone omavahel kokkuehitatuna ning ühise katuse all.

4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalade määramisel on lähtutud tänavate äärde kavandatud ehitusjoonest. Ehitusjoon paikneb tänavapoolsest krundi piirist vähemalt 6 m kaugusel, võimaldamaks autode parkimist krundi tänavapoolsele osale ning eesaedu. Hoone tänavapoolne külg peab asuma ehitusjoonel. Põhijoonisel näidatud krundi lubatud hoonestusalad on krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurimast lubatud ehitusalusest pinnast suuremad, võimaldamaks isikupärast kaasaegset arhitektuurset lahendust. Maapinnast kuni 0,3 m kõrgusel paiknevad katmata terrassid, mida ehitise tehnilistes andmetes hoone ehitusmahtu ei arvata, võivad paikneda ka väljaspool krundi hoonestusala. Hoonestusalad koos kohustusliku ehitusjoonega on näidatud planeeringu eskiislahenduse joonisel.

5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntidele juurdesõiduks rajatakse ala läbiv tänav väljasõitudega Hipodroomi tänavale planeeringuala lääne- ja lõunaküljel. Tänav maa-ala laiuks on kavandatud 13 m, mis võib tehnovõrkude paiknemise planeerimise tulemusena muutuda. Kahesuunalise sõidutee laiuks 5,6 m ja selle mõlemal küljel oleva kõnnitee laiuks 2 m. Sõidutee ja kõnnitee vahel

on 1 m laiune haljasriba. Sõiduteed ja kõnniteed on kõvakattega. Kruntide sissesõidud kaetakse tänavakiviga (näiteks betoonkivisillutisega vms). Tänavaristlõige peab vältima sadevete valgumise tänavalt või üle tänavaristlõigetele kruntidele. Tänavamaal kogutakse sadevesi restkaevude abil sademevee kanalisatsiooni. Parkimine toimub kruntidel. Igal krundil peab olema vähemalt 2 sõiduauto parkimiskohta. Tänavaristlõige- ja ristprofiil lahendatakse tänavaristlõige ehitusprojektis.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastust ja algupärast rohu- ja samblikurinnet on lubatud likvideerida hoone ehitusaluselt pinnalt ja tänavaristlõige alalt ja kuni 5 m kaugusel hoonest, parkimisalast ning hoonelise juurdepääsutee alast. Säilitamisele kuuluvad kõik igihaljad puud, mille kõrgus on üle kolme meetri ja 1,5 m kõrguselt suurema kui 10 cm läbimõõduga heitlehised puud. Erandiks on madala loodusliku absoluutkõrgusega krundid või nende osad positsioon 29 – 33, kus on niiskele alale omane alustaimestik ja ajutine liigvesi.

Nimetatud tingimusi on võimalik täpsustada vaid iseseisva ehitus- ja/või haljastusprojektiga. Tingimuste täpsustamise otsustab linnavalitsus ehitus- ja/või haljastusprojekti kooskõlastamise käigus.

Ala haljastus kujundatakse eelkõige olemasoleva kõrghaljastuse baasil, väiksemad männid tee ja ehitusala alt istutada ümber planeeringuala ida ja põhjapoolsetele kruntidele olemasoleva võsa asemele. Nõmmemetsa looduslik taust on suur lisaväärtus ega vaja lagedatele rohumaadele omast muruplatside ja ilupöösastega majaümbrust. Olemasoleva kõrghaljastuseta kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus.

Hoone ehitusprojektis antav krundi vertikaalplaneerimine peab haakuma tänavaristlõige ehitusprojektis antud maapinna kõrgustega ning tagama sajuvee juhtimise tänavaristlõige sademevee kaevudesse või pinnasesse imbumise. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud. Tulenevalt Emajõe ajaloolisest maksimaalsest veetasemest 33.34 peab planeeritava tänavaristlõige vähim absoluutkõrgus olema vähemalt 33.34 m.

Tänavaristlõige- ja üldmaa-äärsed piirid rajatakse horisontaalsetest lattidest 1,1 m kõrgusena, mujal kuni 1,3 m kõrguse võrkpiirdena (tumehall või tumeroheline). Lubamatud on kivi- või betoonsokliga kapitaalsed tarad. Sissesõiduvärava juures võib olla kuni 5 m pikkune hoonega analoogse viimistlusega 1,1 m kõrgune müür jäätmekonteinerite varjamiseks. Ehitus- ja haljastusprojektide koostamisel tuleb tagada sobivus naaberkrundi piirete, haljastuse ja heakorrastusega.

7. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade minimaalsed kaugused krundi piirist on näidatud planeeringu põhijoonisel. Hoonete vaheline minimaalne kaugus vastab Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruses nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõutud miinimumile ja võimaldab püstitada tuldkartvaid (TP 3 klassi) hooneid.

8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuala on jaotatud neljaks tsooniks, mis erinevad üksteisest hoonestuse kompositsiooni, katusekalde ja fassaadimaterjalina lubatud materjalide loetelu poolest. Ehitistele määratud olulisemad arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel tabelina.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning naaberhoonete kujundust ja mastaapi arvestav. Hoonete projekt (eskiisprojekti staadiumis) tuleb kooskõlastada linnarhitektiga.

9. Looduskaitseenõuded

Kaitsealuste taimeliikide kasvuala ning taimeliikidele levikuks sobiv kasvuala (s.t ehitustegevusest väljajäävad alad) tuleb ehitustööde ajal tarastada või piirata muul viisil, et oleks välistatud alal sõitmine ja pinnase kahjustamine ning pinnase või ehitusmaterjalide ladustamine.

Ehitustegevus krundil positsioon 9 on võimalik pärast kaitsealuste taimeliikide ümberasustamist vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“. Selleks tuleb esitada taotlus Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioonile. Ümberasustamine on võimalik Keskkonnaameti tellitud ekspertarvamuse alusel ja tingimustel.

10. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuala teenindavate tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringuga kavandatavate teede ja välisvalgustuse väljaehituskulude kompenseerimise ning planeeringuga kavandatavate tänavakruntide (pos 3, 27) avalikuks kasutatavaks teeks ja üldmaa kruntide (pos 1, 28) avalikult kasutatavaks puhke- ja virgestusalaks määramise tingimused määratakse omanike ja kohaliku omavalitsuse vahelise kirjaliku kokkuleppega. Krundi pos 2 avalikuks kasutuseks määramise tingimused määratakse omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahelise kirjaliku kokkuleppega. Kohaliku omavalitsusega sõlmitava kokkuleppe alusel antakse kavandatav tänav (pos 3) ja tänavaosa (pos 27) pärast selle valmimist üle kohalikule omavalitsusele. Omanikud ja kohalik omavalitsus on detailplaneeringu menetluse ajal pidanud läbirääkimisi üldmaa kruntide (pos 1 ja 28) kohalikule omavalitsusele võõrandamise teemal. Omanikud ja kohalik omavalitsus kavatsevad enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida üldmaa kruntide (pos 1 ja 28) võõrandamise osas eellepingu vastavalt kokkulepitud hinnale.

Planeeritava tänavaga piirnevatele kruntidele elamu ehitusloa väljastamise eelduseks on krundi piirini ulatuva kruusakattega tänava valmimine. Olemasoleva Männimetsa tee äärde planeeritavate elamute ehitusloa väljastamise eelduseks võrguvaldajatega (elektrivarustus, veevarustus, olmekanaliseerimine) sõlmitud liitumislepingute ja võrguvaldajatega kooskõlastatud eelprojekti olemasolu. Planeeritud tänavaga piirnevate kruntidele (v.a. olemasoleva Männimetsa tee äärsete kruntidele) elamu kasutusloa väljastamise eelduseks on krundi piirini ulatuvale tänavale kasutusloa väljastamine.