

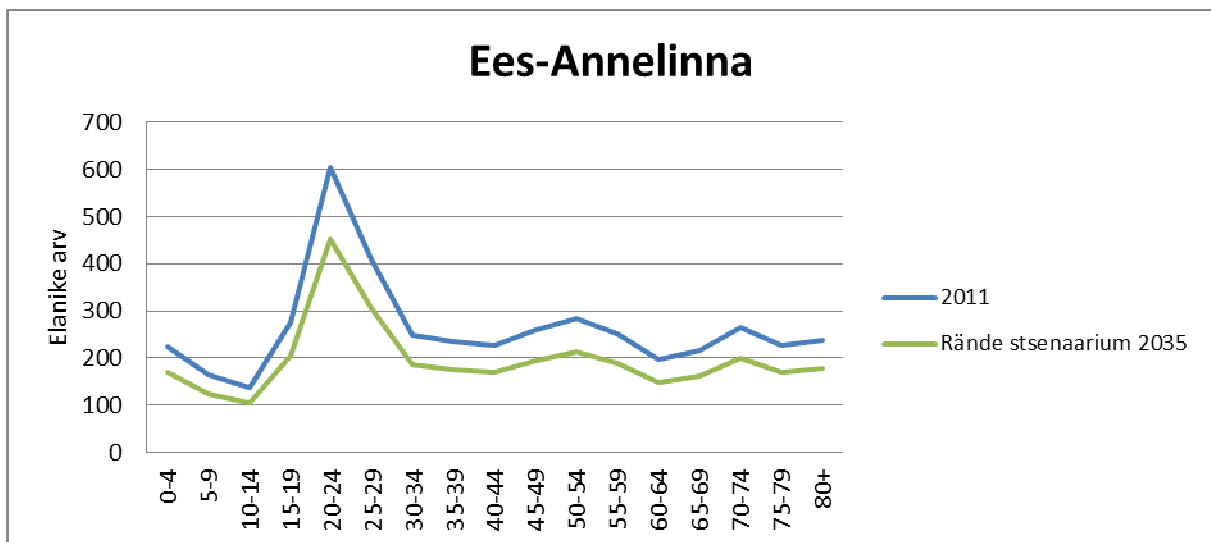
1 Ruumiline areng asumites

Linna asumid on iseseisvat identiteeti ja keskkonda kujutavad erinevad piirkonnad linnas. Asumid on tinglikud ja kasutatavad planeeringu eesmärkide saavutamisel. Peatüki eesmärgiks on asumite linnaehitusliku olemuse ja sellest tulenevate ehitusreeglite määratlemine.

1.1 Annelinn

1.1.1 Ees-Annelinn

Ees-Annelinnas on 2011. aasta rahvaloenduse järgi 4 468 elanikku. Rände stsenaarium prognoosib 2035. aastaks elanikkonna vähenemist ligi 1000 inimese võrra. Vaadeldavatel aastatel on kõige arvukam 20-29 vanuserühm. See on 2011. aastal 1011 inimest ning vaatamata üldisele elanikkonna vähenemisele selles asumis on 2035. aasta rände stsenaariumi järgi noorte arvukus ülejäänud vanusegruppidest siiski eristatav. Ülejäänud vanusegruppides olevate arv jääb pigem alla 200 inimese 2035. aasta prognoosi järgi. Kuid ülejäänutest vanusegruppidest võib välja tuua ka töörealised vanuses 30-34, keskealised vanuses 45-59 ning vanemaelisis vanuses 70-74. Need vanuserühmad muudavad piirkonda mitmekesisemaks.

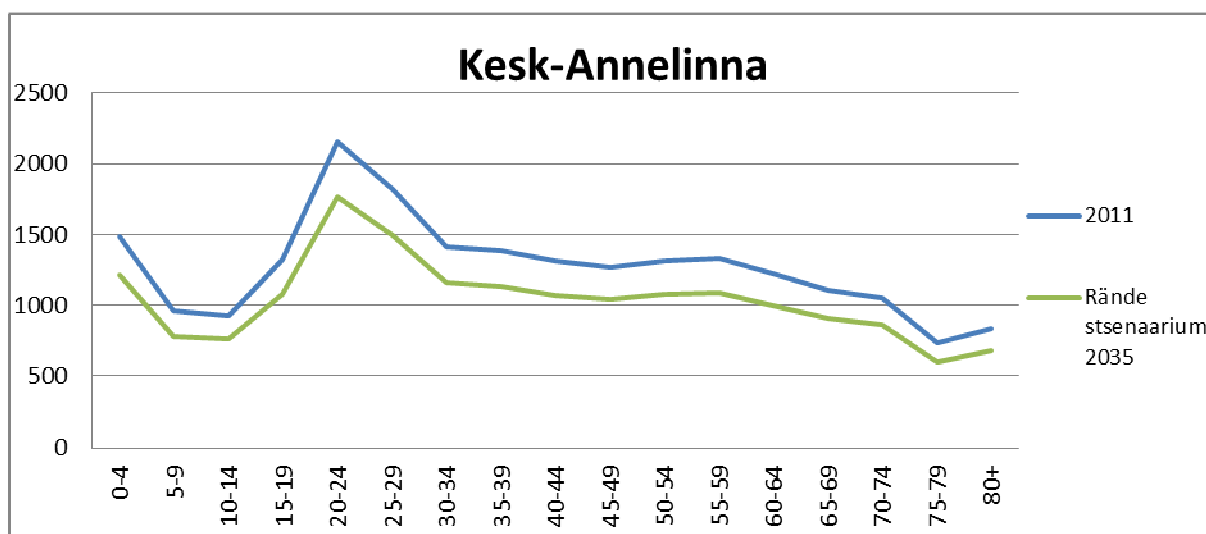


ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks		
Ees-Annelinna	EA1	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUSTINGIMUSED</p>	<p>Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.</p> <p>Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m².</p> <p>Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m² suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihoneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.</p>	
	HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad (v.a. erisus: Anne tänavas (Papli – Paju lõigus) on ajalooliselt olnud 2m plankaiad).		
	Ees-Annelinna	EA2	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED</p> <p>HOONESTUSTINGIMUSED</p>	<p>Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise läbi hoonete soojustamise ja hoonetevaheliste alade korrastamise.</p> <p>Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.</p> <p>Hoone laiendamine või lahushoone ehitamine on lubatud vaid tehniliste ruumide ehitamiseks.</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovalade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterealamute krunte ei piirata.	
Ees-Annelinna		EA3	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUSTINGIMUSED</p>	<p>Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks kohaliku teeninduskeskuse funktsiooni säilitamine.</p> <p>Kruntide kohta kehtivad kaubandus- ja teenindusettevõtte maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.</p> <p>Lubatud on olemasolevatele hoonetele ühe korruse lisamine. Arvestades, et ala on kohalik keskus, mis on igapäevaselt rohke külastajate arvuga tuleb hoonestamisel kaaluda kogu maa-ala kohta arhitektuurivõistluse läbiviimist. Uushoonestamisel võib hoonestuse korruselisus olla kuni 3 ja ala täisehitus 35%.</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.	
	Ees-Annelinna	EA 4	<p>ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUSTINGIMUSED</p>	<p>Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks haridusfunktsiooniga hoonestuse säilitamine kruntidel.</p> <p>Kruntide kohta kehtivad haridusasutuste maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krunte pole lubatud jaotada ega muuta nende piire.</p> <p>Hoonete laiendamisel või maa-ala uushoonestamisel on nende lubatud suurim kõrgus kuni 5 korrust ja krundi täieehitus kuni 35%. Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemus</p>

			- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamuadadelt, ühistranspordi peatustest ja parklastest.
--	--	--	---

1.1.2 Kesk-Annelinn

Kesk-Annelinna elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi on 21 644. Rände stsenaarium prognoosib elanike arvu vähenemist 2035. aastaks. See on ligikaudu 3900 elanikku vähem. Selle prognoosi kohaselt elab Kesk-Annelinnas kõige rohkem just 20-24aastaseid. Arvukad grupid olid ka lapsed vanuses 0-4 ja tööealised vanuses 25-39. Elanike vanuseline dünaamika rände stsenaariumi järgi on sarnane 2011. aasta rahvaloendusele, ent keskmiselt on elanike arv vanusegruppide järgi vähenenud ligi 250 inimese võrra. Kõige suurem erinevus on just noorte 20-29. aastaste hulgas. See tähendab, et 2035. aastaks prognoositakse selles vanuses elanikke umbes 700 võrra vähem kui neid 2011. rahvaloenduse järgi oli.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kesk-Annelinn	KA1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK
	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud üksikelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Uute kruntide moodustamisel vähim pindala on 600m ² .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooneid (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgima lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Keelatud on plankaiad.	

Kesk-Annelinn	KA2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamise. Kortereelamuid antud piirkonda ehitada ei lubata.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi pindala vahemik võib olla 800- 1200 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoone lubatud suurim ehitusalune pindala on 350 m ² , suurim kõrgus 8 m. Arhitektuurinõuded tuleb lahendada kvartalite kaupa ühtsetena.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kehtivad üldplaneeringuga antud väikeelamute maa-ala haljastamise üldnõuded.
Kesk-Annelinn	KA3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette kortereelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad kortereelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on kuni 5 korrust. Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Arhitektuurivõistluse European 9 alal tuleb hoonestamisel lähtuda võidutöö põhimõtetest. Elamukruntide hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt vastavalt võidutööle. TEKST
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Kesk-Annelinn	KA4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud kortereelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad kortereelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Mitte vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus 2-9. Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeoid jms.)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada kortereelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate kortereelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Kesk-Annelinn	KA5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringus fikseeritakse eraldi alaliigina kolm maa-ala, mille linnaehituslik ja arhitektuurne lahendus eristub asumis muust hoonestuslaadist. Üldplaneeringu seab eesmärgiks nimetatud kruntidele nii ruumilises kui arhitektuurse lahenduses dominandi loomise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad kortereelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on: Jaama 169- 16 korrust Kalda tee 26- 15 korrust Kalda tee 32- 5 korrust. Hoonestuse projekteerimise eelselt tuleb arvestades üldplaneeringu seletuskirja kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Arvestades kruntide suurt kavandatavat koormusindeksit, tuleb haljastusele ja heakorrale hoone kavandamisel tellida eraldi haljastusprojekt. Krunte ei tohi piirata, samuti paigaldada tõkkepuud. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

		HEAKORD	
Kesk-Annelinn	KA6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike funktsioonide jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus. 35%
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskuksi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust (Mõisavahe 21 krundil ida-piiril kuni 5).
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUS- JA HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks praeguse tootmiskompleksi territooriumi kavandamise polüfunktsionaalseks vabaaja ja teeninduskeskuseks. Seetõttu nähakse üldplaneeringuga kruntidele Jaama 143a, Jaama 143 b ja Sõpruse pst 2 üheks ruumiliseks üksuseks juhtotstarbega ärimaa (kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone, tankla, äritänava, turu maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Hoonestustihedus lubada kuni 40%. Üldine lubatud maksimaalne korruselisus lubada vastavalt Annelinna mikrorajoonide kavale kuni 9 korrust. Tervikliku hoonestamise korral võib arhitektuurivõistlusega kaaluda kuni 13-kordse saleda linnaehituslikult sobiva mahu loomist. Hoonestu kõrguse määramisel tuleb arvestada vanalinnale avaneva vaatekoridoriga Räpina mnt.-lt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Kesk-Annelinn	KA9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkondade loomiseks. Oluliseks peetakse, et maa-ala ei oleks ühe- monofunktsionaalse tootmis-, logistika- või äriettevõtte kasutuses.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 4 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.

		HALJASTUS JA HEAKORD	Lubatud on vaid läbipaistvad (värkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Kesk-Annelinn	KA10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Alal asub kaubanduskeskus. Üldplaneering näeb ette avaliku funktsiooni laiendamise võimaluse koos parkimisrajatise kavandamisega, täiendava funktsioonina on lubatud korterelamute kavandamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala on lubatud hoonestada Ihaste tee 1c osas kaubandus- teenindus- ja toitlustushoonega, Ihaste tee 3 osas 45-100% parkimisehitisega , täiendava funktsioonina lubatud kuni 35 % korterelamumaa kasutusotstarbega hoonega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ala lubatud suurim täisehitusprotsent on 70%, Ihaste tee 1 krundi suurim lubatud korruselisus kuni 3, Ihaste tee 3 krundi suurim lubatud korruselisus on 7. Projekteerimisel tuleb parima lahenduse saamiseks kaaluda arhitektuurivõistluse vajadust arvestades üldplaneeringu seletuskirja. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõpruse pst ja Kalda tee poolele osale kavandada terviklikult kujundatud jalakäijate väliala, kuhu muuhulgas tuleb kavandada ka haljastuse rajamine.
Kesk-Annelinn	KA11	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK, HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal asub Lõuna- Eesti Päästikeskus, krunt on hoonestatud ning täiendavat hoonestust üldplaneeringuga ette ei nähta.

1.1.3 Taga-Annelinn

Taga-Annelinna elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 93Rände stsenaariumi järgi prognoositakse suurt rahvastiku kasvu. Elanike arv Taga-Annelinnas kasvab 700 inimese võrra. Taga-Annelinna iseloomustab vanuseline mitmekesisus. See tähendab, et asumis on elab hulgaliselt nii lapsi vanuses 0-4, kooliealisi vanuses 15-19, tööealisi vanuses 20-34 kui ka keskealisi vanuses 45-59. Kõige rohkem on just tööealisi vanuses 20-3. See võib olla ka põhjendus, miks lapsi sellel piirkonnas arvukalt on. Noorte ülekaal 2030 aasta prognoosis annab kinnitust, et asum on noorenev.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Taga-Annelinn	TA1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortere lamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kortere lamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.	
	HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.)	
	HALJASTUS JA HEAKORD	JA Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.	
Taga-Annelinn	TA2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse alale ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugrupi arendamine.

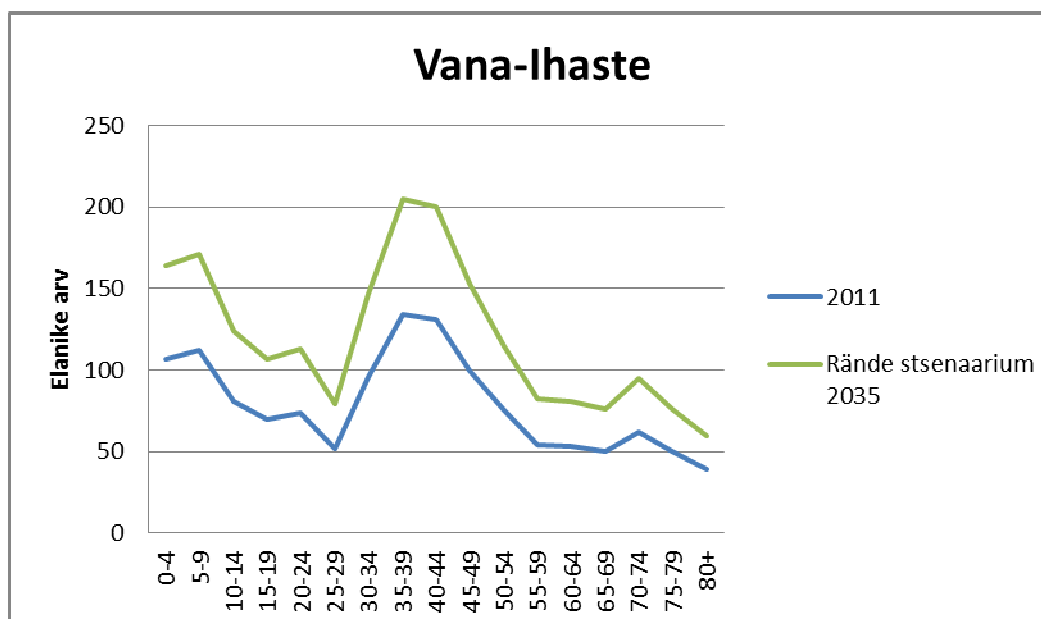
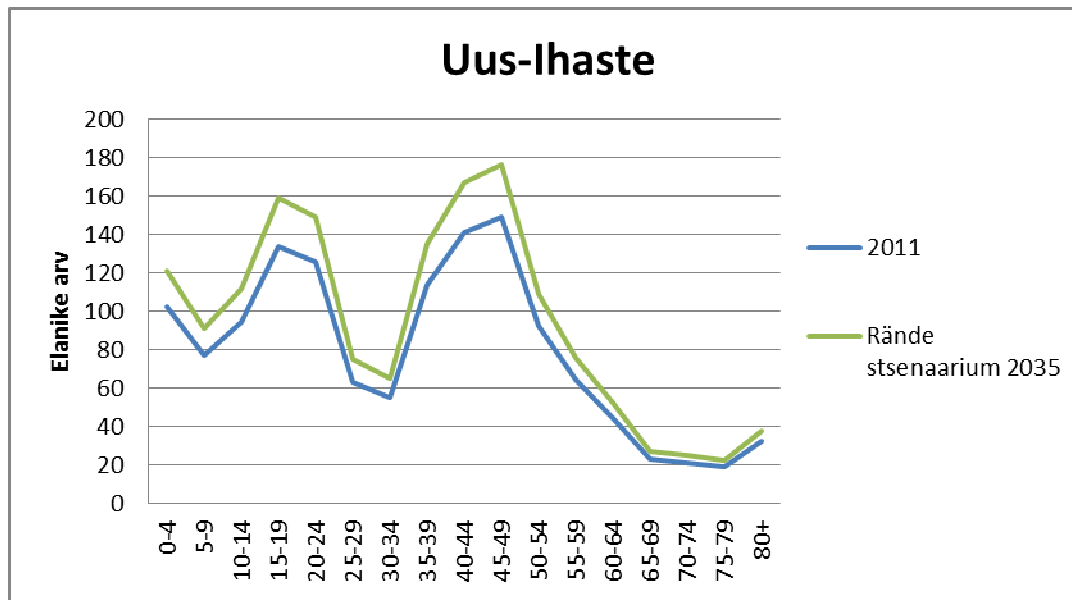
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ala tuleb lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Taga-Annelinn	TA3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna loomiseks. Oluliseks peetakse, et maa-ala ei oleks ühe- monofunktsionaalse tootmis-, logistika- või äriettevõtte kasutuses.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Taga-Annelinn	TA4 PV	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette maa-ala juhtotstarbekohase arengu. Maa-alale kavandatakse spordihall, tribüünid, staadion ja harjutusväljakud.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
Taga-Annelinn	TA5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone kahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust.
		HALJASTUS HEAKORD JA	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.

1.2 Ihaste

1.2.1 Uus-Ihaste ja Vana-Ihaste asum

Uus-Ihastes 201aasta rahvaloenduse järgi 1350 elanikku ning Vana-Ihastes on 1340 elanikku. Ihaste linnaosas domineerib tööeline (19-64 aastased) elanikkond. See on 61% kogu Ihaste elanikkonnast. Prognoosi kohaselt on rändesaldo Ihastes positiivne, see tähendab, et pigem inimesed kolivad sinna kui sealt välja. See võib olla seotud ka inimeste jõukuse kasvuga ning elutsükliga. Paneelilamutes kolimine ühepereelamutesse on seostatud just perekonna laienemisega ja kõrgema sissetulekuga.

Rände stsenaariumi järgi peaks 203aastaks kasvama nii Uus-lhaste kui ka Vana-lhaste rahvastiku arv. Uus-lhaste puhul kasvab elanike arv 250 inimese võrra ning Vana-lhaste puhul on elanike arv kasvanud veelgi rohkem: 710 inimest. Uus-lhaste puhul on kõige arvukam vanuserühm 15-24 ja 39-49 ning Vana-lhaste puhul on kasvab enam just 35-45 aastased vanuserühm. Rände stsenaarium näitab tööealise rahvastiku suurenemist ning laste arv mõlemas piirkonnas kasvab.



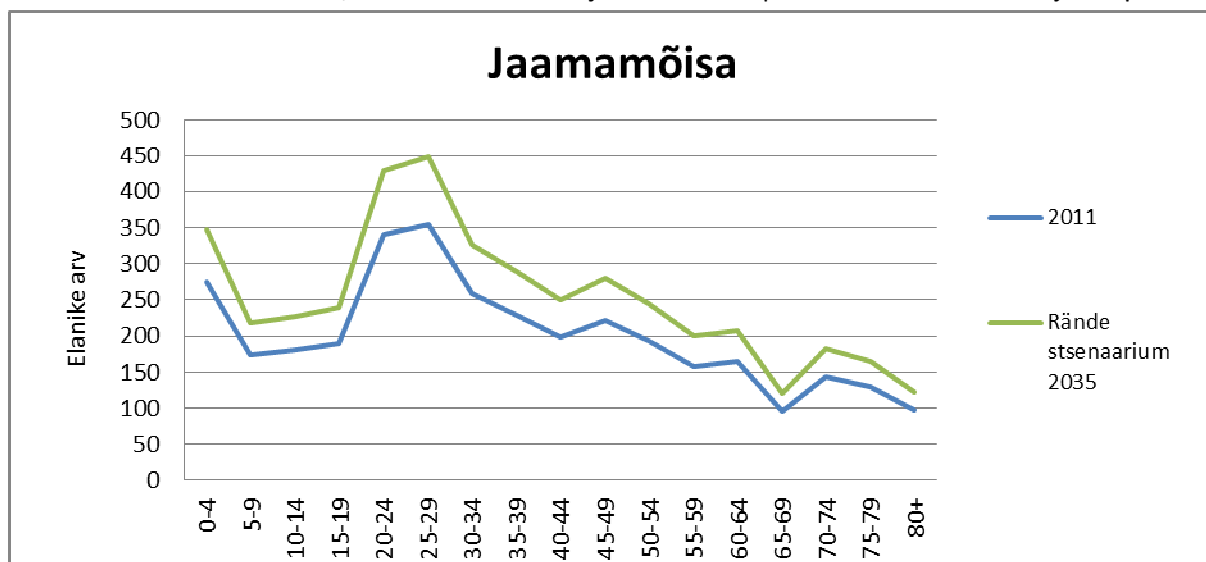
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
lhaste	I1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. 3 ja enama korteriga hooneid antud piirkonda ehitada ei lubata. Krundi minimaalne suurus on 800 m ² .
		HOONESTUSTINGI-	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele

ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
		MUSED	uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 600 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, suurematel 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrõõru tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuval kruntidel. Haljastusest on väärtuslikud tänaväärsed hekid kruntidel, mis kuuluvad säilitamisele või vajadusel asendatakse samaväärsetega.
Ihaste	12	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad hoonestamine on toimunud põhiliselt eelmise sajandi viimastel aastakümnetel, mil arhitektuurinõuded olid vabamad. Samuti kasutati 1980-ndatel laialdaselt monoliitbetooni millest olid tingitud ka suuremahulised arhitektuursed lahendused. Seetõttu on maa-alal välja kujunenud nii mahult kui ka hoonestuslaadilt väga erilmeliste hoonetega piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks hoonestuse mahtude ja arhitektuurse ilme ning krundistruktuuri ühtlustamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtsem hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Üksikelamu krundi minimaalseks suuruseks 600 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldiselt on välja kujunenud üksikelamu ehitusaluseks pindalaks keskmiselt 120 - 180 m ² ning sellele lisandub veel võimalik abihoone. Linnaoludes on enamuse kruntide täisehituseks 30% või rohkem, sõltuvalt krundi suuruselt. Mida väiksem krunt, seda suurem täisehituse %. Suurim täisehitusprotsent on 600 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m ² suurusega kruntidel 30%, üle 900 m ² suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrõõru tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuval kruntidel.
Ihaste	13	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse edasiarengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. 3 ja enama korteriga hooned antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi minimaalsuuruseks on ca 800 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestuse suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m ² , Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
		HALJASTUS JA HEAKORD	SEE TULEB DP-ST KIRJUTADA
Ihaste	14	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on kasutuses Ihaste ratsabaasina. Üldplaneeringuga nähakse ette nimetatud põhitegevuse lõpetamine ning kruntidel (v.a. Raeremmelga 1) väikeelamute ehitamise. Raeremmelga 1 on kavandatud linnaosa vabaajakeskuse ehitamiseks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. 3 ja enama korteriga hooned antud piirkonda ehitada ei lubata. Raeremmelga 1 krundile on lubatud spordi- ja kultuuriasutuste, toitlustusasutuse ja teenindusasutuse kavandamine. Väikeelamumaa kruntide vähimaks suuruseks on 800 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Raeremmelga 1 krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Väikeelamumaa kruntidel on suurim täisehitusprotsent sõltuvalt krundi suuruselt 20-30%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Hoonete muud arhitektuurinõuded tuleb anda ühtsetena hoonegruppide kohta.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 1.2-1,5m. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrõõru tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuval kruntidel.
Ihaste	15	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	hoonestamise. Eesmärgiga võimalda majanduslikult toimiva äriettevõtete rajamist on maa-alale lubatud kuni 30 % ulatuses elamumaa otstarbega ehitiste lubamine. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Korruselisus kuni 2 korrust.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad. Keelatud on plankaiad.

1.3 Jaamamõisa

Jaamamõisas on 201aasta rahvaloenduse järgi 3400 elanikku. Elanike arv 203aastaks on rände stsenaariumi järgi ligi 4300. See on ligi 900 inimest rohkem kui 201aastal. Vaatamata suurele elanike arvu tõusule, siis järgib prognoos sarnast joont vanusegrupiti. Rände stsenaariumi järgi on Jaamamõisa asumis kõige enam lapsi (0-4) ning noori vanuses 20-3Vähem on Jaamamõisas elanikke vanuses 50+. See näitab, et elanikud ei jää sellesse piirkonda kauemaks ajaks püsima.



Olemasolevate eluruumide arv Jaamamõisa asumis on 1810 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 2850. Elukohtade loomine asumisse annab võimaluse rohkem inimesi majutada Jaamamõisa asumisse, mis toob endaga kaasa ka elanike arvu suurenemise.

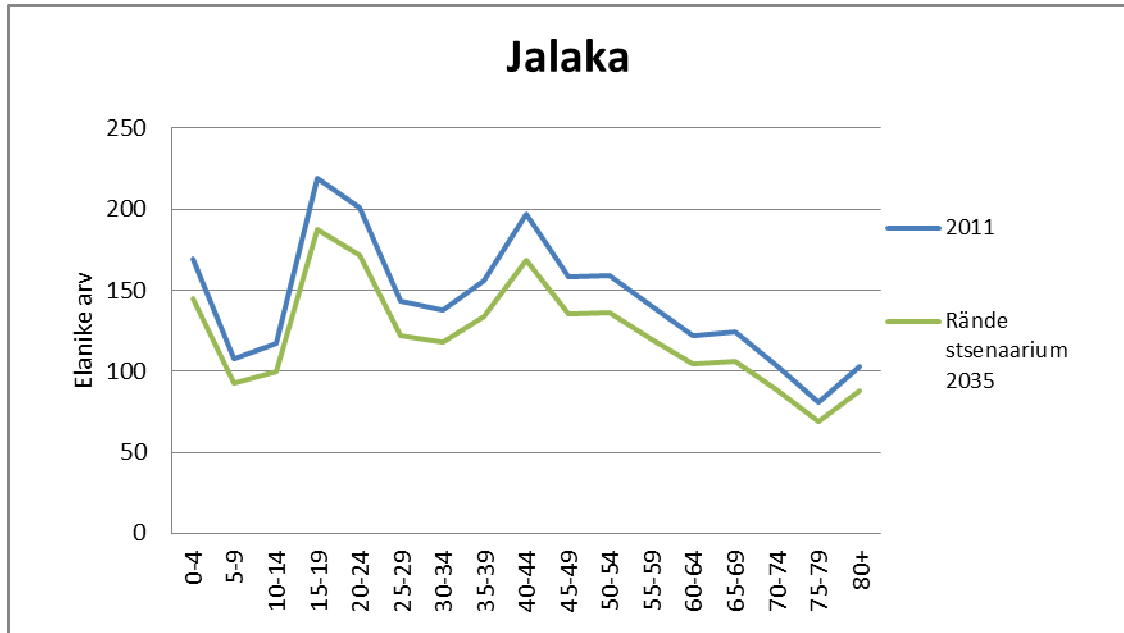
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Jaamamõisa	J1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on osaliselt hoonestatud üksik- ja kaksikelamutega (Lehe tn, Käbi tn , Rõõmu tee piirkonnas) Üldplaneering seab eesmärgiks juba väljaehitatud hoonegrupi (Jaama t. ja Tüve t vahelisel alal) arhitektuurse ja ruumilise ilme säilitamise ja ühtlase ülemineku uutele väikeelamukruntidele Rõõmu tee piirkonnas.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. Korteralamuid antud piirkonda ehitada ei lubata. Ridaelamud on lubatud hoonestamata väikeelamumaaal. Üksikelamu krundi minimaalseks suuruseks on 700 m ² .
	HOONESTUSTINGI-	Jaama t. ja Tüve t vahelisel alal säilitatakse üldplaneeringuga senised

		MUSED	<p>hoonestustingimused, lubatud ei ole hoonete laiendamine ja katusekalde muutmine. Muus osas on piirkonnas lubatud elamute korruselisus kuni 2. Krundi suurim täisehitusprotsent on 30%. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole.</p> <p>Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Katusekalle anda hoonestusüksuste kaupa ühtsena.</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p>
Jaamamõisa	J2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK, MAA-ALA KASUTUS- JA HOONESTUSTINGIMUSED	<p>Maa-alal asub puukool, funktsioon kuulub üldplaneeringus säilitamisele. Üldplaneeringuga lubatakse maa-ala hoonestada juhtfunktsiooni toetavate hoonetega. Sademeveed tuleb maksimaalselt kasutada puukooli maa-alal.</p>
Jaamamõisa	J3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	<p>Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademeveete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.</p>
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	<p>Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.</p> <p>Kortereelamute krundipiirde muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.</p>
		HOONESTUSTINGIMUSED	<p>Hoonete laiendamine ei ole lubatud. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms.)</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Maa-ala haljastus ja ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Kortereelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.</p>
Jaamamõisa	J4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	<p>Maa-alad on osaliselt hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohane edasiarendamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.</p>
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	<p>Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.</p>
		HOONESTUSTINGIMUSED	<p>Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Hoonete korruselisus kuni 4 korrust. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Jaamamõisa hoonestamata ala kohta Põhja pst piirkonnas uue, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamine. VAJA ON VEEL TÄIENDADA Raatuse tn HOONEGRUPI KOHTA</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.</p>
Jaamamõisa	J5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	<p>Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse- tootmis-, logistika- või äriettevõtte piirkonna loomiseks.</p>
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	<p>Kruntide kohta kehtivad väikeettevõtluse maa-alale üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide piirid täpsustatakse detailplaneeringuga.</p>
		HOONESTUSTINGIMUSED	<p>Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusalade asukohad, põhilised arhitektuurseid näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisuseks on kuni 3 korrust. Maa-ala minimaalseks täisehitusprotsendiks on 40.</p>

		HALJASTUS JA HEAKORD	Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk) piirded, kõrgusega kuni 2m. Tänavapoolsele osale piiret rajada ei ole lubatud.
Jaamamõisa	J6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Üldplaneering seab eesmärgiks garaazilinnakule atraktiivsemate, linnaga enam seotud äri- ja puhkefunktsioonide leidmise.
		HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	Jaamamõisa oja kaldad tuleb haljastada ja avada kallasrajad.
Jaamamõisa	J7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud ühiskondlike hoonete maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestuse säilitamise või arendamise vastavalt linna teistele strateegilistele dokumentidele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.
Jaamamõisa	J8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele, büroodele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskus tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maalalade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga soositakse krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt kavandatavast tegevusest, ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on 4-5 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubandus- ja teenindusasutuse kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.

1.4 Jalaka

Jalaka asumis on 2011 aasta rahvaloenduse järgi 2439 elanikku. Rände stsenaariumi prognoosi järgi elanike arv väheneb 203aastaks. See on 353 inimest vähem kui 201aasta seisuga järgi. Elanikearv väheneb üldiselt kõikide vanusegruppide lõikes. Siiski kõige arvukamad vanusegruppid on lapsed vanuses 0-4 (145), noored vanuses 15-24 (359) ning keskealised vanuses 35-54 (573). Kuid väljatoodud vanusegruppides on ka kõige suurem vähenemine toimunud. Vanemaealisi ning pensioniealisi inimesi on Jalaka asumis vähem kui nooremaid inimesi. Alates 50. aastast on elanike arv väheneb mingil määral nii 201aasta rahvaloenduse järgi kui ka 203aastal rände stsenaariumi järgi.



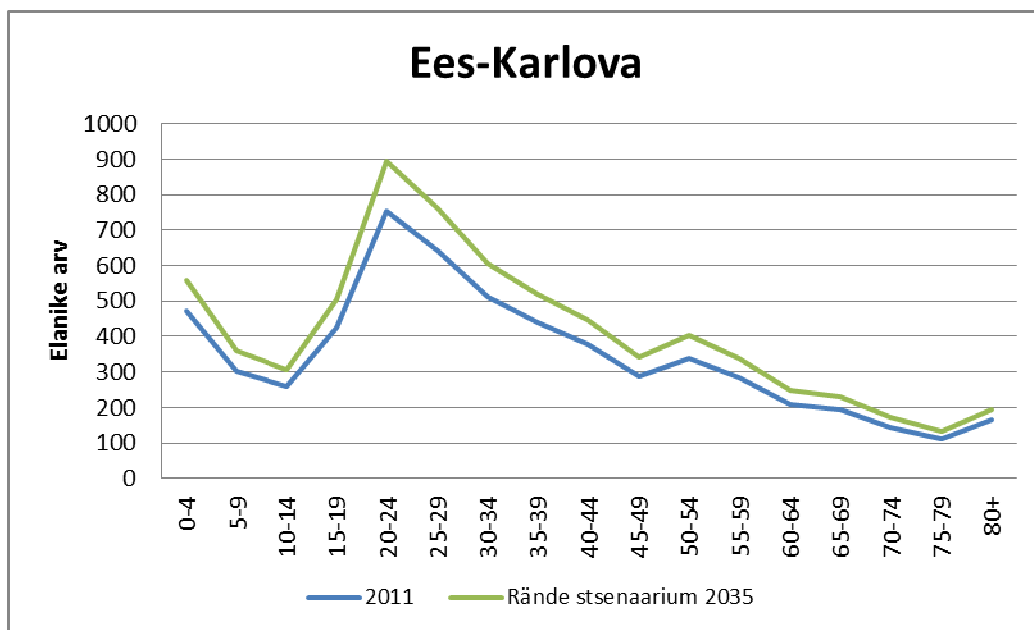
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Jalaka	JAL1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1,5–2-korruseliste üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m ² .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (rütmi). Üldjuhul ei planeerita abihooned (sh ka auto varjualuseid) hoone peafassaadist tänava poole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirde kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Jalaka	JAL2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
	HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus on kuni 3, lubatud on väikesemahulised laiendused.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Jalaka	JAL3 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ega konfiguratsiooni ei tohi muuta.

		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonetusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.
Jalaka	JAL4	ÜLDPLA-NEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms).
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonetusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Võru 176 krundi korruselisus on kuni 4, hoone peab paiknema nii Võru t. kui Aardla t frondis.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakasutuseks.

1.5 Karlova

1.5.1 Ees-Karlova

Ees-Karlovas on 201aasta rahvaloenduse järgi 5 922 elanikku. Rände stsenaarium prognoosib 203aastaks selles asumis rahvastikku kasvu ligi 1100 inimese võrra. Elanike arv kasvab peamiselt noorte vanuses 20-24 arvelt. Rände stsenaariumi järgi on märgata noorte vanuses 20-24 ning laste vanuses 0-4 arvu kasvu. Prognoos näitab, et Ees-Karlova on väga jätkusuulik piirkond, sest domineerib pigem nooremaealine elanikkond. Vanemate (alates 4eluaastast) inimeste arv selle piirkonnas on tunduvalt väiksem kui nooremate arv.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ees-Karlova	EK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtlikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	EK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud üksikelanutega. Üldplaneering seab eesmärgiks detailplaneeringutega ettenähtud hoonestuslaadiga säilitamise.
Ees-Karlova	EV	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekorruseliste üksikelanute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses.
			Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 700 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 35%. b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. c) Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhu uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.

		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ees-Karlova	EK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis sailitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute kortereelamute planeerimisel kui ka olemasolevate kortereelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute kortereelamute planeerimisel kui ka olemasolevate kortereelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral. c) korruselisus: 2 –
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kortereelamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ees-Karlova	EK5 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud kortereelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis sailitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD KRUNTIDEL	a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%, korruselisus: kuni 5.

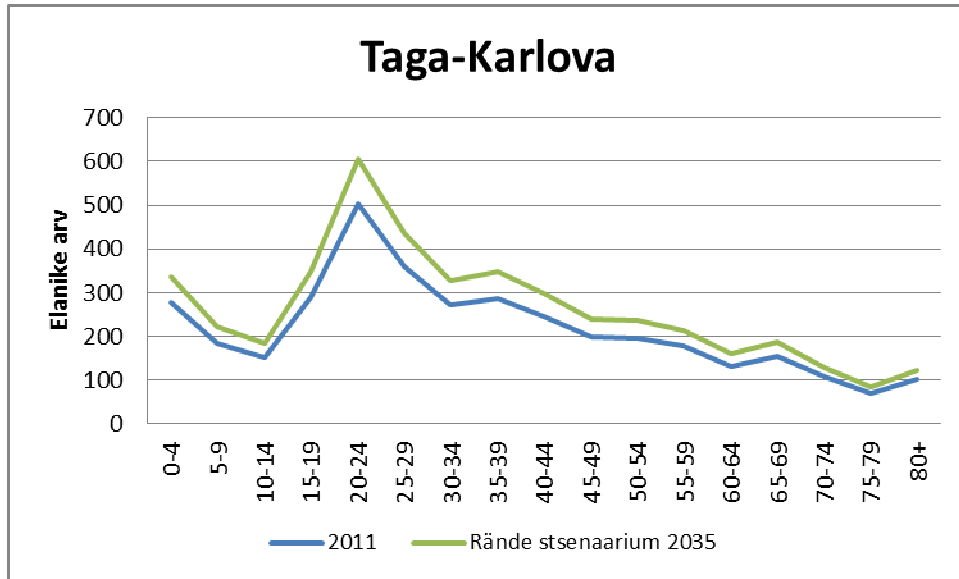
Ees-Karlova	EK6 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	<p>Maa-alad on osaliselt hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ja arendamise. Korteralamutega hoonestatud asumis sailitatakse olemasolevad funktsioonid.</p> <p>Maaala hoonestamistingimused ning krundite jaotamise tuleb lahendada detailplaneeringuga. Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule.</p>
Ees-Karlova	EK7 Ä	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud erinevate kaubandus- ja teenindusettevõtetega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	<p>Asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid – äri- ja teenindusettevõtete maa.</p> <p>ÄT - Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala.</p> <p>ÄK – kaubanduse- ja vabaajakeskuse maa-ala</p> <p>ÄM – majutushoone maa-ala</p> <p>Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</p>
		HOONESTUSTINGIMUSED	<p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule.</p> <p>Krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 20m² (äkki suurem -kuni 60m², tegemist on äri pinnaga, sh teenindus – näit kütte-vendi süsteemi uuendamine??)</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Ees-Karlova	EK8 Ü	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	<p>Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate ühiskondlike hoonetega.</p> <p>Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestuse säilitamise.</p>
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	<p>Üldplaneeringuga lubatud otstarbed on järgnevad:</p> <p>ÜHL – koolieelse lasteasutuse maa-ala</p> <p>SÜ – muu ühiskondlik hoone (Tähe tn noortekeskus,)</p> <p>ÜHP – kooli maa-ala</p> <p>ÜS – sakraal- ja tavandihoone maa</p> <p>ÜHK – kõrgharidusasutuse maa-ala</p> <p>Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalrajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa. Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemus- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklastest. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.</p>

		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Üldjuhul krunte ei piirata välja arvatud krundid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).
<i>Ees-Karlova</i>	EK9 EÜ	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud ühiselamuga. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Lubatud maa-kasutuse otstarbed: ühiselamu maa-ala (EÜ). Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.
<i>Ees-Karlova</i>	EK10 OT	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud tehnoehitistega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamine ning arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Planeeringuga on määratud maakasutuseks tehnoehitiste maa-ala, st kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.
		HOONESTUSTINGI-MUSED,	Ehitusõigus detailplaneeringu olemasolul vastavast planeeringule. Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid)1 ehitamisel, sh ka rekonstrueerimisel tuleb tagada sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad olema ümbritsevasse kvartalisse sobivad. a) Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinema, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitaitjad. b) Ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv. c) Vajadusel tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama jalg ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste suunas.
<i>Ees-Karlova</i>	EK11 HP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Asumi roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Rohealade kuuluvad säilitamisele, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.
		HOONESTUSTINGI-	Lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m ² ehitusaluse

		MUSED	pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.
Ees-Karlova	EK12 LS	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud paadisadama ning seda teenindavate ehitistega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise
		HOONESTUSTINGI-MUSED,	Ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt detailplaneeringule.
Ees-Karlova	EK13 LP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa sihtotstarbeks on parkimisehitiste maa-ala. Kruntide struktuuri muutusi ei planeerita.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). (Näitena Kraavi tn 8a korruseline garaaž – 2015.a) a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist b) korruselisus: 1
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krunte ei piirata.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult maksimaalse säilitamise vajadusega. Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi. Üldjuhul on lubatud maa-ala piirata kuni 2m kõrguse nõ läbipaistva piirdega (metallvarb- või võrkaed+ hekk).		

1.5.2 Taga-Karlova

Taga-Karlova elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 370Rände stsenaarium prognoosib 203aastaks selles asumis rahvastikku tõusu kuni 800 inimeseni. Enamus Taga-Karlova elanikest on tööealised noored (vanuses 24-29). Lisaks sellele võib välja tuua ka laste vanuses 0-4 ja tööealised vanuses 30-44 – ka neid on keskmisest rohkem. Vanemaealisi elanikke selle piirkonnas nii märkimisväärselt pole. See annab kinnitust, et Taga-Karlova on pigem noorenev asum, kus noored peatuvad ning vanemaks saades mujale kolivad. See tagab noorusliku asumi ka 203aastaks.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Taga-Karlova	TK1 miljö ö	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Karlova miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada endise Karlova mõisa maadele 19. Sajandi lõpul ja 20. Sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljööolise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine.
		HOONESTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Karlova miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.
Taga-Karlova	TK2 EV	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud üksikelumutega. Üldplaneering seab eesmärgiks detailplaneeringutega ettenähtud hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekorruseliste üksikelumute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses. Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 700 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 35%. b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. c) Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida

			naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhu uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobival. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Taga-Karlova	TK3 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on enamuses hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasiarendamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute kortereelamute planeerimisel kui ka olemasolevate kortereelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral. b) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%, c) korruselisus: 2 – Detailplaneeringu olemasolul korruselisus ja kõrgus vastavalt planeeringule.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kortereelamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Taga-Karlova	TK4 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud kortereelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute kortereelamute planeerimisel kui ka olemasolevate kortereelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.

			c) korruselisus: 2 –
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Korterelamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Taga-Karlova	TK5 EK	, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette korterelamute maa. Maaala hoonestamistingimused ning krundite jaotamise tuleb lahendada detailplaneeringuga.
Taga-Karlova	TK6 Ä	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud erinevate kaubandus- ja teenindusettevõtetega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid – äri- ja teenindusettevõtete maa. ÄT - Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala. ÄB – büroohoonete maa ÄV – väikeettevõtluse ja – tootmise maa-ala ÄK – kaubanduse- ja vabaajakeskuse maa-ala Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 20m ² (äkki suurem -kuni 60m ² , tegemist on äri pinnaga, sh teenindus – näit kütte-vendi süsteemi uuendamine??)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Taga-Karlova	TK7 T	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud tootmisettevõtete hoonetega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringus määratud tootmishoonetemaaja juhtotstarbega maal on lubatud tootmis- ja tööstushoonete ning tootmis- ja tööstusrajatise ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40 % ulatuses.
		NÕUDED	Krundite jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel,

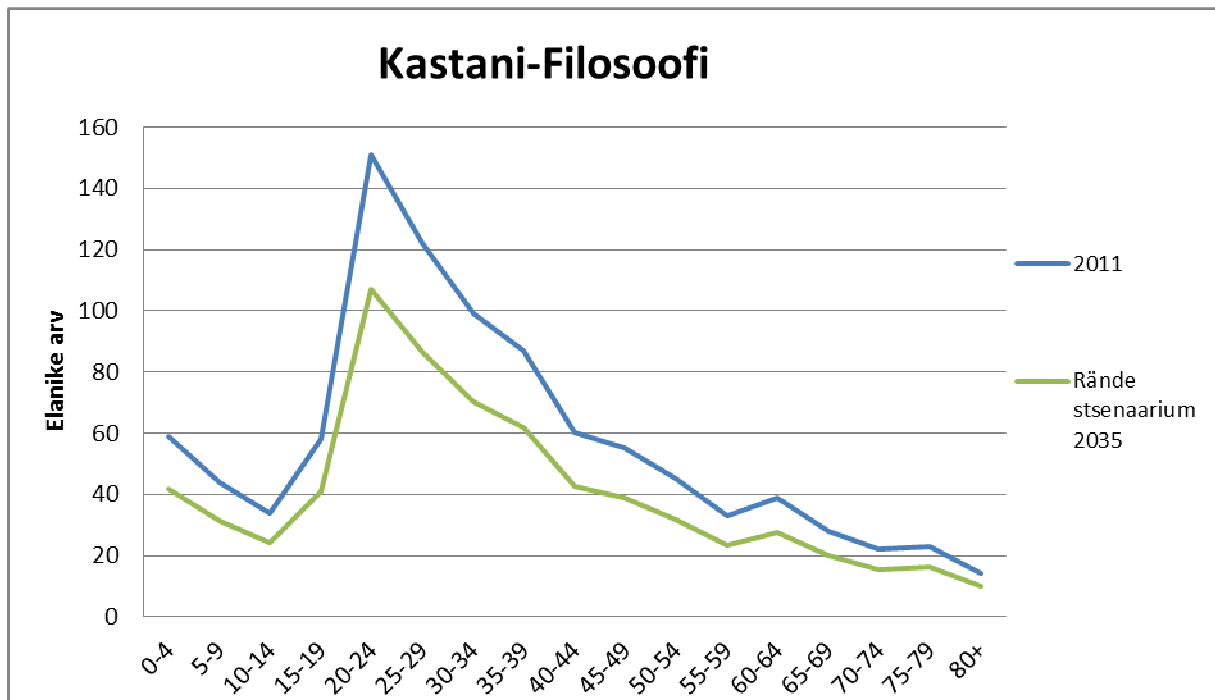
		KRUNDISTRUKTUURILE	kui on tagatud normatiivne parkimine ning vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnoarajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kompaktse kõrghaljastusega ala suurus oleks vähemalt 10% krundi pindalast. Tootmise maa-ala võib piirata kuni 2,5m kõrguse nõ läbipaistva piirdega (metallvarb- või võrkaed+ hekk). Järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont.
Taga-Karlova	TK8 Ü	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate ühiskondlike hoonetega. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga lubatud otstarbed on järgnevad: ÜHP – alus- ja põhiharidusasutuse maa-ala SÜ – muu ühiskondlik hoone (Tähe tn noortekeskus,) ÜS – sakraal- ja tavandihoone maa Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalarajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa. Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemus- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Üldjuhul krunte ei piirata välja arvatud krundid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).
Taga-Karlova	TK9 ÜHL	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette ühiskondlike hoonete maa-ala – koolieelse lasteasutuse maa-ala. Maaala hoonestamistingimused ning krundite jaotamise tuleb lahendada detailplaneeringuga.
Taga-Karlova	TK10 EÜ	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud ühiselamuga. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamise.
		MAA-ALA	Lubatud maa-kasutuse otstarbed: ühiselamu maa-ala (EÜ). Juhtotstarvet toetavad

		KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses.
		HOONESTUSTINGI- MUSED,	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.
Taga-Karlova	TK11 HP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Rohealadel kuuluvad säilitamisele, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m ² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.
Taga-Karlova	TK12 LP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa Kruntide struktuuri muutusi ei planeerita.sihotstarbeks on parkimisehitiste maa-ala.
		HOONESTUSTINGI- MUSED	a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist b) korruselisus: 1
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krunte ei piirata.
Taga-Karlova	TK13 RR	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud tuletõrjedepoo hoonega. Üldplaneering näeb ette (Seal algatatud DP, ja äripinnad tegutsevad, kas jääb riigikaitsemaaks või ärimaaks?)
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	??
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSE	Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel, või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut

		D	koostamata.
--	--	---	-------------

1.6 Kastani-Filosoofi

Kastani-Filosoofi asumi elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 973 inimest. Rände stsenaarium aga näitab elanike arvu drastilist vähenemist 203aastaks. See on 280 inimest vähem kui 201aastal. Rände stsenaariumi prognoosi ning 201aasta rahvaloenduse kohaselt on kõige arvukam 20-34 vanusegrupp. Lisaks on 0-4- ja 40-49aastaseid mõnevõrra rohkem kui vanemaelisi. Kuid elanike arv väheneb 203aastal just kõige arvukamate vanusegruppide arvelt. Näiteks 20-24aastaseid on 203aastal 44 inimest vähem kui 201aasta rahvaloenduse järgi oli Kastani-Filosoofi asumis. Sarnane vähenemine on ka vanuses 25-39. Vaatamata vähenemisele on siiski näha, et Kastani-Filosoofi asumit iseloomustab noorem elanikkond.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kastani-Filosoofi	KF1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja algse krundistruktuuri säilitamine.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Korteralamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses.
	NÕUDED	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Filosoofi

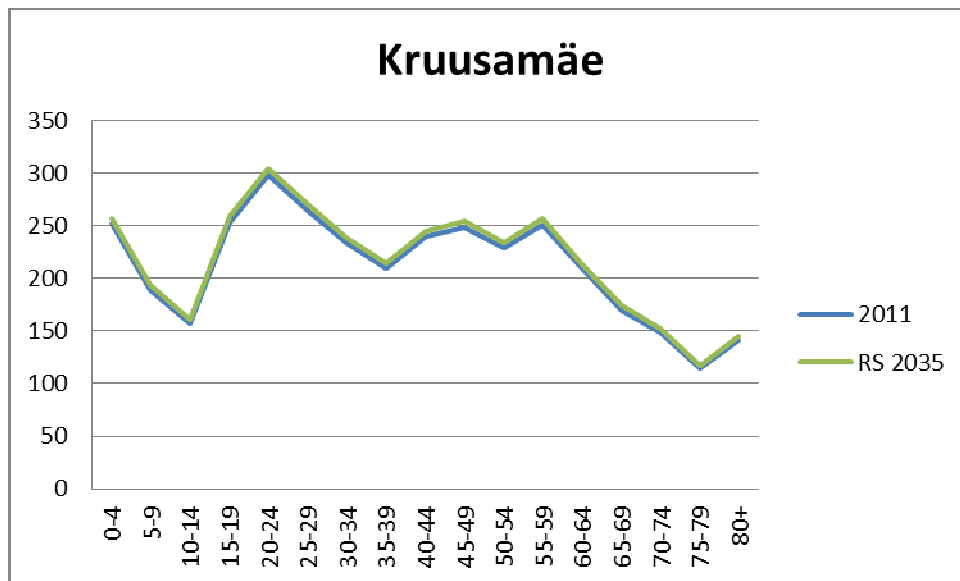
		KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSED	miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada miljööse sobival. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
Kastani-Filosoofi	KF2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, kaug- ja sisevaadete ning ajalooliste tänavate ja teede säilitamine.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Kortere lamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Kastani miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada miljööse sobival. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad.
Kastani-Filosoofi	KF3 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamuses korterelamute, piirkonnas on ka üksikelamuid. Planeering seab eesmärgiks korterelamu maa-ala juhtfunktsiooni säilitamise ja edasi arendamise. Kortere lamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kortere lamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 20% ulatuses. Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel, või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehno rajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate korterelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate korterelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral. c) korruselisus: 2 –
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kortere lamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni

			2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone
<i>Kastani-Filosoofi</i>	KF4 Ä	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud erinevate kaubandus- ja teenindusettevõtetega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid – äri- ja teenindusettevõtete maa. ÄT - Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala. ÄK – kaubanduse- ja vabaajakeskuse maa-ala ÄM – majutushoone maa-ala Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 20m ² (äkki suurem -kuni 60m ² , tegemist on äri pinnaga, sh teenindus – näit kütte-vendi süsteemi uuendamine??)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
<i>Kastani-Filosoofi</i>	KF5 EÜ	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud majutushoonega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Lubatud maa-kasutuse otstarbed: ühiselamu maa-ala (EÜ). Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED,	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%.
<i>Kastani-Filosoofi</i>	KF6 LP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa sihtotstarbeks on parkimisehitiste maa-ala
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide struktuuri muutusi ei planeerita.

		HOONESTUSTINGI-MUSED	a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist b) korruselisus: 1
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krunte ei piirata.

1.7 Kruusamäe

Kruusamäe asumi elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 361. Rände stsenaariumi kohaselt prognoositakse 203aastaks Kruusamäe elanike arvu suurenemist. See tähendab 80 inimest rohkem kui 201aastal. Prognoosi ning 201aasta loenduse tulemused ei erine suurel määral, keskmiselt suureneb elanike arv vanusegrupiti viie inimese võrra. Kruusamäe elanikkonda iseloomustab laste (0-4vanuseliste), noorte (15-24vanuseliste) ja keskealiste (44-59vanuseliste) suur arvukus. Eelmainitud vanusegruppides on ligi 250 inimese. Noored vanuses 10-14 ning vanemaealised vanuses 75-79 on erinevalt teistest vanusegruppidest tunduvalt vähem arvukad, ligi 100 inimest vähem kui arvukates vanusegruppides.



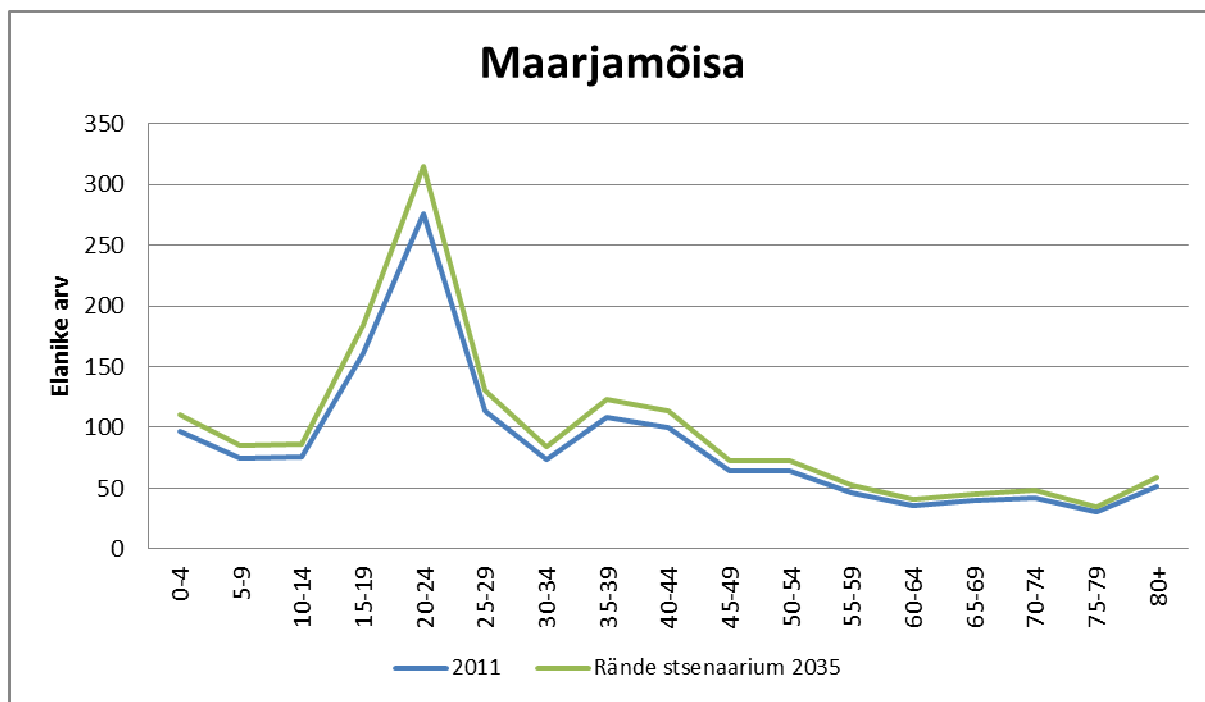
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Kruusamäe	KRU1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	

		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Kruusamäe</i>	KRU2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Kruusamäe</i>	KRU3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Kruusamäe</i>	KRU4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA	

		KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Kruusamäe</i>	KRUS	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	

1.8 Maarjamõisa

Maarjamõisa elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 145. Rände stsenaarium prognoosib elanike arvu vähenemist 203aastaks. See on 1371 elanikku Maarjamõisas. Selle prognoosi kohaselt elab Maarjamõisas kõige enam just 20-24 aastaseid (260 elanikku). Kõige vähem on Maarjamõisas vanemaelisi vanuses 45 kuni 80 ja peale võrreldes teiste vanusegruppidega. Elanike vanuseline dünaamika rände stsenaariumi järgi on sarnane 201aasta rahvaloendusega. Keskmiselt on rände stsenaariumi järgi elanike vähenemine vanusegruppide kaupa kuni 5 inimest, mis pole kuigi suur erinevus 201aasta rahvaloendusest.



Olemasolevate eluruumide arv Maarjamõisa asumis on 440 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 580.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Maarjamõisa	M1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on algselt hoonestatud suvilatega, mis järk-järgult asendatakse üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks protsessi jätkumise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSEDN ÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ehitamise. 3 ja enama korteriga hooned antud piirkonda ehitada ei lubata. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 500 m ² .
	HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m ² suurusega kruntidel 30%, üle 900 m ² suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a liiklusrõõru tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Maarjamõisa	M2 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Ala on hoonestatud korterelamutega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamise.
	MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid..

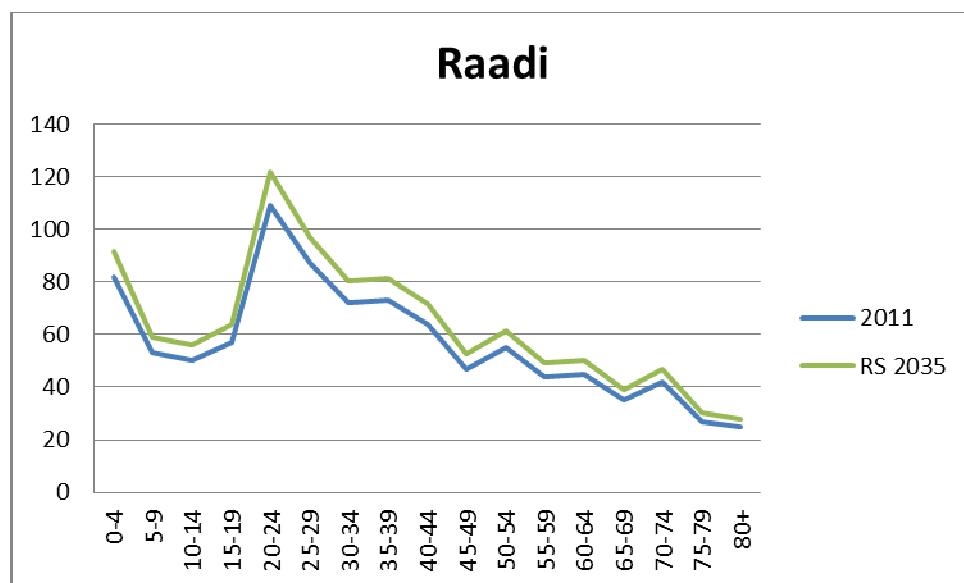
Maarjamõisa	M3 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Ala on hoonestamata – alal asub 1 üksikelamu ning enamuse moodustab (kõrg)haljastus. Üldplaneering näeb ette maakasutuse sihtotstarbe muutmist korterelamute maaks .
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSED	Ehitusõigus ja kruntide suurused määratakse detailplaneeringuga.
Maarjamõisa	M4 EÜ	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Ala on hoonestatud majutushoonega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva olukorra säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED,	Lubatud maa-kasutuse otstarbed: ühiselamu maa-ala (EÜ).
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSED	Ehitusõigus ja krundi suurus vastavalt detailplaneeringule.
Maarjamõisa	M5 Ä	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud kaubandus- ja teenindusettevõtetega. Ringtee äärsed äriotstarbelised krundid on enamuse hoonestamata. Üldplaneering näeb ette piirkonna edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid – äri- ja teenindusettevõtete maa. ÄT - Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala. ÄV – väikeettevõtlike ja –tootmise maa-ala Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Maarjamõisa	M6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK

	Ü		Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE,	Asumis säilitatakse olemasolevad juhtfunktsioonid: ÜHK- KÕRGHARIDUSASUTUSE MAA-ALA ÜHP- kooli maa-ala ÜT – tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuse maa-ala ÜHL – koolieelse lasteasutuse maa-ala Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalarajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonestamata kruntide ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Üldjuhul krunte ei piirata välja arvatud krundid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).
Maarjamõisa	M7 T	, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud erinevate tootmishoonetega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid – tootmise ja laohoonete maa-ala.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ehitusõigus ja krundi suurus vastavalt detailplaneeringule.
Maarjamõisa	M8 OT	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Vastavalt üldplaneeringule on maakasutuse sihtotstarve tehnoehitiste maa, st lubatud on kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja lubatud hoonete arv, hoonete suurim lubatud kõrgus ning ehitusalune pind, haljastuse osakaal määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Maarjamõisa	M9 miljö ö	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maarjamõisa miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada endise Maarjamõisa keskuse planeeringu, peahoone, abihoonete, pargi, tiigi, väljakujunenud teestiku ning kaug- ja sisevaadete säilitamine
		HOONESTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Maarjamõisa miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.

1.9 Raadi

Raadi asumis elanike arv 2011. aasta rahvaloenduse järgi on 96. Rände stsenaariumi kohaselt prognoositakse 2035. aastaks Raadi elanike arvu suurenemist. See tähendab ligi 120 inimest rohkem kui 2011. aastal. Prognoosi ning 2011. aasta loenduse tulemused ei erine suurel määral, keskmiselt suureneb elanike arv vanusegrupiti seitsme inimese võrra. Kõige vähem on Raadi vanemaealisi vanuses 45 kuni 80 ja peale võrreldes teiste vanusegruppidega. Kõige enam on nooremaid vanuses 0-4 ja tööealisi vanuses 20-44. Raadi elanikkond moodustub peamiselt noortest peredest. Rände stsenaarium prognoosib, et elanike arv kasvab just noorte vanuses 20-39 arvelt.



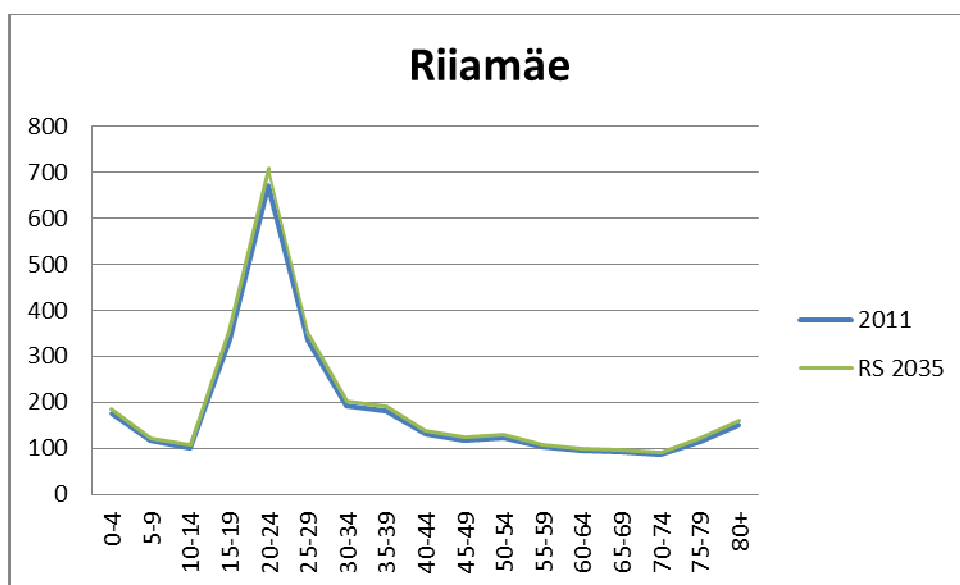
ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Raadi	R1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	

		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Raadi</i>	R2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Raadi</i>	R3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Raadi</i>	R4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Raadi</i>	R5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	

	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
	NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
	HOONESTUSTINGI- MUSED	
	HALJASTUS JA HEAKORD	

1.10 Riiamäe

Riiamäe asumi elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 312 Rände stsenaariumi järgi on elanike arv 203aastaks mõne võrra langenud (10 inimest). Elanike vanuseline dünaamika rände stsenaariumi järgi on sarnane 201aasta rahvaloendusega. Asumis on selgelt märgata nooremate elanike domineerimist. Noori vanuses 15-29 on selles piirkonnas kokku 1341 ning rände stsenaariumi kohaselt on 141 Samal ajal kui teistes vanusegruppides on vaid alla 200 inimese Riiamäe asumis. Selle põhjuseks võib tuua, soodsad tingimused tudengitele. See tähendab ülikoolide ja muude kooliasutuste lähedus jm.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Riiamäe	R1 MILJ ÖÖ	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK Karlova miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada endise Karlova mõisa maadele 19. Sajandi lõpul ja 20. Sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljöölise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine.
	NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE HOONESTUSTINGIMUSE	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Karlova miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.

		D	
Riitamäe	R2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja algse krundistruktuuri säilitamine.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Filosoofi miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.
Riitamäe	R3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, kaug- ja sisevaadete ning ajalooliste tänavate ja teede säilitamine.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Kastani miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.
Riitamäe	R4 EV	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks detailplaneeringutega ettenähtud hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse säilitamise ja edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekorruseliste üksikelamute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus vastavalt planeeringule. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 35%. b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. c) Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhu uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirde lahendada kaasaegselt, miljösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Riitamäe	R5	ÜLDPLANEERINGUGA	Ala on hoonestamatud äri- ja ettevõtlushoonetega. Üldplaneering näeb ette maakasutuse

	EK	SEATUD EESMÄRK	sihtotstarbe muutmist korterelamute jaoks.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE HOONESTUSTINGIMUSED	Ehitusõigus ja kruntide suurused määratakse detailplaneeringuga.
Riiamäe	R6 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 20% ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Hoonete korruselisus 4-Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte ei piirata.
Riiamäe	R7 Ä	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud kaubandus- ja teenindusettevõtetega. Ringtee äärsed äriotstarbelised krundid on enamasti hoonestamata. Üldplaneering näeb ette piirkonna edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist
		HALJASTUS JA HEAKORD	v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Riiamäe	R8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED	

		KRUNDISTRUKTUURILE	
		, HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonestamata kruntide ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga.
<i>Riiamäe</i>	R9 LP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestamata. Üldplaneering näeb ette maa-ala sihtotstarbe muutmist parkimisehitiste jaoks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala sihtotstarbeks on parkimisehitiste maa-ala.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja lubatud hoonete arv, hoonete suurim lubatud kõrgus ning ehitusalune pind, haljastuse osakaal määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

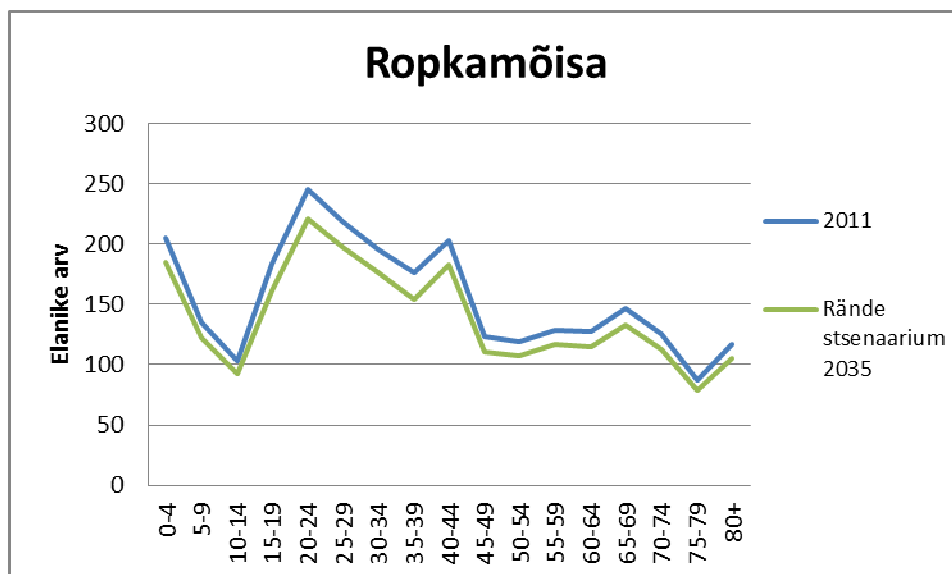
1.11 Ropka

ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
<i>Ropka</i>	RO1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Ropka</i>	RO2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	

Ropka	RO3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		KASUTUSTINGIMUSED	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
Ropka	RO4	HALJASTUS JA HEAKORD	
		ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
Ropka	RO5	HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
		ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	

1.12 Ropkamõisa

Ropkamõisa elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 2639, rände stsenaarium prognoosib 203aastaks elanike arvu vähenemist. See on 267 inimest vähem kui 201aastal. Kõige kõige arvukamalt on lapsi vanuses 0-4, noori vanuses 20-24 ning 40-44aastaseid tööelisi ning lisaks sellele on keskmisel rohkem ka inimesi vanuses 25-39. Keskmisest vähem on elanikke vanuses 5-14 ning 45-80+, see tähendab, et neid on vanusegrupiti vähem kui 140 inimest. Ropkamõisa asum on huvitav, kuna vanusegruppide arvukuse erinevus on suurem kui mõne teise asumi puhul. Näiteks 40-44aastaseid on ligi 80 inimest rohkem kui 45-49aastaseid. Rände stsenaariumi prognoos 203aastaks on oma dünaamikalt väga sarnane 201aasta rahvaloendusel.



ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ropkamõis	RM 1	ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamute ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks Veeriku linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja –tihedusega hoonestuse arenemise. Aardla tn 3 elamu on arhitektuurimälestis ja Tähe tn 111, 113 ning Ropka tn 23 elamud on Karlova miljööväärtusega hooned.
	EV	MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED	<p>Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekoruseliste üksikelamute ja kahe korteriga elamu/paarismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m</p> <p>Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa).</p> <p>a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 40%.</p> <p>b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral.</p> <p>c) Hoone suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhu uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirde lahendada kaasaegselt, miljösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Parkimine lahendada krundil. Krundile võib olla üks juurdepääs 4m, ka ühise juurdepääsu rajamisel ei tohi olla selle laius suurem kui 4m. Lubatud ei ole väravate avanemine tänava poole.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
		NÕUDED KRUNDI- STRUKTUURILE	
		HOONESTUS- TINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	

Ropkamõis	RM 2 EK-1	ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE HOONESTUS-TINGIMUSED HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortерelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Aardla tn 17 ja 19 elamud on arhitektuurimälestised ja Rahu tn 10 elamu on Karlova miljööväärtusega hoone.</p> <p>Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnoarajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa).</p> <p>a) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%,</p> <p>b) korruselisus: 2 - Ropka tn 8 ja 24 kruntidel korruselisus vastavalt 9 ja 8.</p> <p>c) hoonete suurim kõrgus: 11 - 17m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) Katus: 5-korruselistel hoonetel - tüüp vaba, kalle 0 - 15°. 2- korruselistel hoonetel säilitada olemasolev katuse tüüp ja kalle.</p> <p>e) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortерelamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk), kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Parkimine lahendada krundil, sh ka jalgrattaparkla. Uute korterelamute püstitamisel näha ette 3 kortermaja kohta 1 parkimismaja.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni .</p>
	Ropkamõis	RM 3 EK-2	ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED

		NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE	<p>detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute korterelamute planeerimisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m² krundi pinda.</p> <p>a) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%, b) korruselisus: 2 –</p> <p>c) hoonete suurim kõrgus: kuni 11 m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) katuse tüüp – vaba, kalle – max 17°</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortere lamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p>
		HOONESTUS-TINGIMUSED	<p>a) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%, b) korruselisus: 2 –</p> <p>c) hoonete suurim kõrgus: kuni 11 m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) katuse tüüp – vaba, kalle – max 17°</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>Parkimine lahendada krundil, sh ka jalgrattaparkla. Uute korterelamute püstitamisel näha ette 3 kortermaja kohta 1 parkimismaja.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
Ropkamõis	RM 4 LP	ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	<p>Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.</p>
		MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED	<p>Maa sihtotstarbeks on väikeelamumaa, mis on kasutusel kui parkimisrajatiste e garaažiühistu maa-ala.</p>
		NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	<p>Kruntide struktuuri muutusi ei planeerita. Toetavate tehno rajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p>
		HOONESTUS-TINGIMUSED	<p>Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). (Näitena Kraavi tn 8a - 1-korruseline garaaž – 2015.a)</p> <p>a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist</p> <p>b) korruselisus : 1-2 korrust.</p> <p>c) Hoone suurimaks kõrgus: kuni 8,0 m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) Katus: hoone rekonstrueerimisel katuse tüüp lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.</p> <p>Krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk), kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p>

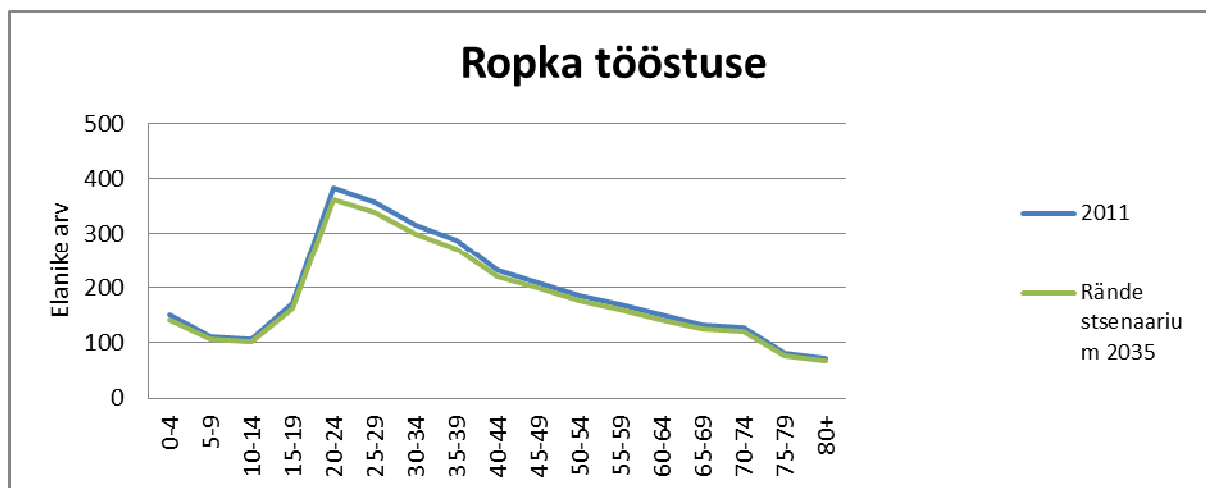
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sademeveed suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.
Rokamõis	RM 5 ÄT, ÄV, ÄB, ÄM	ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSEDNÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE HOONESTUS-TINGIMUSED HALJASTUS JA HEAKORD PARKIMI	<p>Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala. (ÄT)</p> <p>Majutushoone maa (ÄM). Kontori- ja büroohoone maa (ÄB) Väikeettevõtluse maa-ala on väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. (ÄV)</p> <p>Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel.</p> <p>Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</p> <p>Samas väikeettevõtluse maa-alal krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 20m² (äkki suurem -kuni 60m², tegemist on äri pinnaga, sh teenindus – näit kütte-vendi süsteemi uuendamine??)</p> <p>Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunde piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.</p> <p>Normikohane parkimine (sh jalgrattaparkla) lahendada hoonestusega samal krundil. Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
Ropkamõis	RM 6 ÜHL	ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI- STRUKTUURILE	<p>1 . Koolieelse lasteasutuse (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) maa-ala ÜHL</p> <p>Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalarajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa.</p> <p>Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemus- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused,</p>

		<p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD</p>	<p>turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest.</p> <p>Uue ühiskondliku hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamise aluseks on üldjuhul kehtestatud detailplaneering, millega määratakse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms.</p> <p>Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Üldjuhul krunte ei piirata välja arvatud krundid, mille paiknevad ehitised nõuavad</p> <p>õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).</p> <p>Tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiehitiste juurde tuleb ette näha</p> <p>jalgratate hoiuvõimalus.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
Ropkamõis	<p>RM 7</p> <p>HP, HK</p>	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p>	<p>Üldplaneeringu üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad.</p> <p>Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.</p> <p>Rohealadel asuvad metsad kuuluvad säilitamisele, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.</p> <p>Lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete</p> <p>püstitamine.</p> <p>Üldjuhul parkimist ei toimu.</p>
Ropkamõis	<p>RM 8</p> <p>OT</p>	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED</p>	<p>Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.</p> <p>Kui objekt on piirkondliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne tootmisüksuse osa. Detailplaneeringu koostamisel ja</p>

		<p>HOONESTUS- TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL</p> <p>PARKIMINE</p> <p>SADEMEVETE ÄRAJUHTIMINE</p>	<p>projekteerimisel võib täpsustada üldplaneeringus esitatud tehnovõrgulahendusi.</p> <p>Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sh ka rekonstrueerimisel tuleb tagada sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad olema ümbritsevasse kvartalisse sobivad.</p> <p>a) Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinema, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitäitjad.</p> <p>b) Ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv.</p> <p>c) Vajadusel tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale.</p> <p>Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama jalg ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste suunas.</p> <p>Üldjuhul parkimist ei toimu.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni .</p>
--	--	---	--

1.13 Ropka tööstuse

Ropka tööstuse elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 324Rände stsenaarium prognoosib 203aastaks elanike arvu vähenemist selles asumis. See on 175 inimest vähem kui 201aasta rahvaloendusel. Ent vaatamata sellele et elanike arv on vähenemas, siis dünaamiliselt järgib elanike koosseis sarnast joont nagu 201aastal. See tähendab, et nii rahvaloenduse kui ka rände stsenaariumi järgi on kõige enam selles asumis just 20-29aastaseid noori. Sellest vanusegrupist vanemaid pole küll nii arvukalt, aga pole ka sellist hüppelist erinevust nagu seda alaealiste (0-19) ning noorte tööealiste (20-29) vahel on.



Olemasolevate eluruumide arv Ropka tööstuse asumis on 1180 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 1220.

Kehtetuks tunnistamist vajavad detailplaneeringud:

Avalikult kasutatavad puhkealad:

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine:

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ropka tööstus	<p>RT 1</p> <p>EV</p> <p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-</p>	<p>Maa-alad on hoonestatud 2000-ndatel aastate alguses üksikelanumutega vastavalt „Teguri tn 55A ja 57 kruntide ning lähiala detailplaneeringule“ (kehtestatud 2005.a). Üldplaneering seab eesmärgiks antud piirkonnale iseloomuliku hoonestuslaadiga ja –tihedusega hoonestuse arenemise.</p> <p>Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekorruseliste üksikelanumute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m</p> <p>Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgselt mahust (sh maa-alune osa). Samas antud piirkonna elamute ümberehitamise soovituslikuks eeltingimuseks oleks eelnev kokkulepe hoone autoriga.</p> <p>a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 40%.</p> <p>b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral.</p> <p>c) Hoone suurim kõrgus: kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,15 - 0,45 m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) Katus: tüüp vaba, kalle 0 – 14°. Lubatud on tasakatusega osad lahendada osaliselt katuseterrassina.</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirded lahendada kaasaegselt, miljõesse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m,</p>

		<p>TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD</p> <p>PARKIMINE</p> <p>SADEMEVETE ÄRAJUHTIMINE</p>	<p>samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Parkimine lahendada krundil. Krundile võib olla üks juurdepääs 4m, ka ühise juurdepääsu rajamisel ei tohi olla selle laius suurem kui 4m. Lubatud ei ole väravate avanemine tänava poole.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
<i>Ropka tööstus</i>	<p>RT 2</p> <p>EK-1</p>	<p>PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p>	<p>Maa-alad on hoonestamata. Maa kasutuse sihtotstarbeks on hetkel tootmishoonete maa. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse maa-ala võtta kasutusele korterelamute maana ja hoonestada see 2-3 korruseliste korterelamutega.</p> <p>Korterelamutega hoonestatud asumis juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel, või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute korterelamute planeerimisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m² krundi pinda.</p> <p>a) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%, b) korruselisus: 2 –</p> <p>c) hoonete suurim kõrgus: kuni 11 m planeeritud maapinnast.</p>

		<p>HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL</p> <p>PARKIMINE</p> <p>SADEMEVETE ÄRAJUHTIMINE</p>	<p>d) katuse tüüp – vaba, kalle – max 17°</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortere lamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Parkimine lahendada krundil, sh ka jalgrattaparkla. Uute korterelamute püstitamisel näha ette 3 kortermaja kohta 1 parkimismaja.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni .</p>
Ropka tööstus	RT 3 EK-2	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p>	<p>Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortere lamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.</p> <p>Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehno rajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigis ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa).</p> <p>a) Krundi täisehitusprotsent kuni 35%,</p> <p>b) korruselisus: 2 -</p> <p>c) hoonete suurim kõrgus: 11 - 17m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) Katus: 5-korruselistel hoonetel - tüüp vaba, kalle 0 - 15°. 2-3 korruselistel hoonetel säilitada olemasolev katuse tüüp ja kalle.</p> <p>e) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral.</p> <p>Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortere lamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad</p>

		HALJASTUS JA HEAKORD	<p>(võrkpiire+hekk), kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Parkimine lahendada krundil, sh ka jalgrattaparkla. Uute korterelamute püstitamisel näha ette 3 kortermaja kohta 1 parkimismaja.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
Ropka tööstus	RT 4 LP	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD</p>	<p>Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.</p> <p>Maa sihtotstarbeks on väikeelamumaa, mis on kasutusel kui parkimisrajatiste e garaažikooperatiivide maa-ala.</p> <p>Kruntide struktuuri muutusi ei planeerita. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). (Näitena Kraavi tn 8a - 1-korruselise garaaž – 2015.a)</p> <p>a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist</p> <p>b) korruselisus : 1-2 korrust.</p> <p>c) Hoone suurimaks kõrgus: kuni 8,0 m planeeritud maapinnast.</p> <p>d) Katus: hoone rekonstrueerimisel katuse tüüp lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.</p> <p>Krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiire+hekk), kõrgusega kuni 2m. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.</p> <p>Sademeveed suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
Ropka tööstus	RT 5 Ä, ÄB, ÄK, ÄT, ÄV	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED</p>	<p>Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala. ÄT</p> <p>Ühtselt toimiva kaubandus- ja teenindus- ning meelelahutuskeskuse maa-ala. ÄK Kontori- ja büroohoone maa (ÄB) Väikeettevõtluse maa-ala on väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. ÄV</p> <p>Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses.</p>

		<p>NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD</p>	<p>Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel.</p> <p>Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</p> <p>Samas väikeettevõtluse maa-alal krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 20m² (äkki suurem -kuni 60m², tegemist on äri pinnaga, sh teenindus – näit kütte-vendi süsteemi uuendamine??)</p> <p>Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunde piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.</p>
Ropka tööstus	RT 6 T	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD</p>	<p>1. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise maa-ala.</p> <p>Üldplaneeringus määratud tootmishoonetema juhtotstarbega maal on lubatud tootmishoonete ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, tankla. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40 % ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ning vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgselt mahust (sh maa-alune osa).</p> <p>a) Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</p> <p>Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kompaktsed kõrghaljastusega ala suurus oleks vähemalt 10% krundi pindalast. Tootmise maa-ala võib piirata kuni 2,5m kõrguse nõ läbipaistva piirdega (metallvarb- või võrkaed+ hekk). Järgida naaberkruntide piirdeaja kõrgusjoont.</p> <p>Tagada tuleb standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Suuremad parkimisalad on soovitatav liigendada haljastusega.</p>

Ropka tööstus	<p>RT 7 PV</p>	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI- STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL</p> <p>PARKIMINE</p> <p>SADEMEVETE ÄRAJUHTIMINE</p>	<p>Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala on maa-ala, mille piires on võimalik püstitada rajatise, nagu seikluspark, laste mänguväljak, terviserajad, velodroom, vabaõhu, tenniseväljak, liuväli, staadion, jms.</p> <p>Juhtotstarvet toetavad otstarbed on kuni 60m² ehitusaluse pindalaga teenindus- ja toitlustushoone maa-ala, parkimisrajatise maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundihoonestuse brutopinnast kuni 10 % ulatuses.</p> <p>Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ning vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</p> <p>Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult maksimaalse säilitamise vajadusega. Piirete küsimus lahendatakse igal üksikjuhul eraldi. Üldjuhul on lubatud maa-ala piirata kuni 2m kõrguse nõ läbipaistva piirdega (metallvarb- või võrkaed+ hekk).</p> <p>Tagada tuleb standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus rajatisega samal krundil või vahetus naabruses.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni.</p>
Ropka tööstus	<p>RT 8 RS</p>	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED</p> <p>NÕUDED KRUNDI- STRUKTUURILE</p> <p>HOONESTUS-TINGIMUSED</p>	<p>Maa-alad on hoonestatud karistusasutuse hoonetega (vangla). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.</p> <p>Maa sihtotstarbeks on riigikaitsemaa, mis on kasutusel kui sisekaitse- või kaitseväe hoonete, karistusasutuste hoonete, vanglate, kaitseväe haiglate, päästeteenistuse hoonete ja tuletõrjedepoode maa-ala.</p> <p>Kruntide struktuuri muutusi ei planeerita. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa).</p>

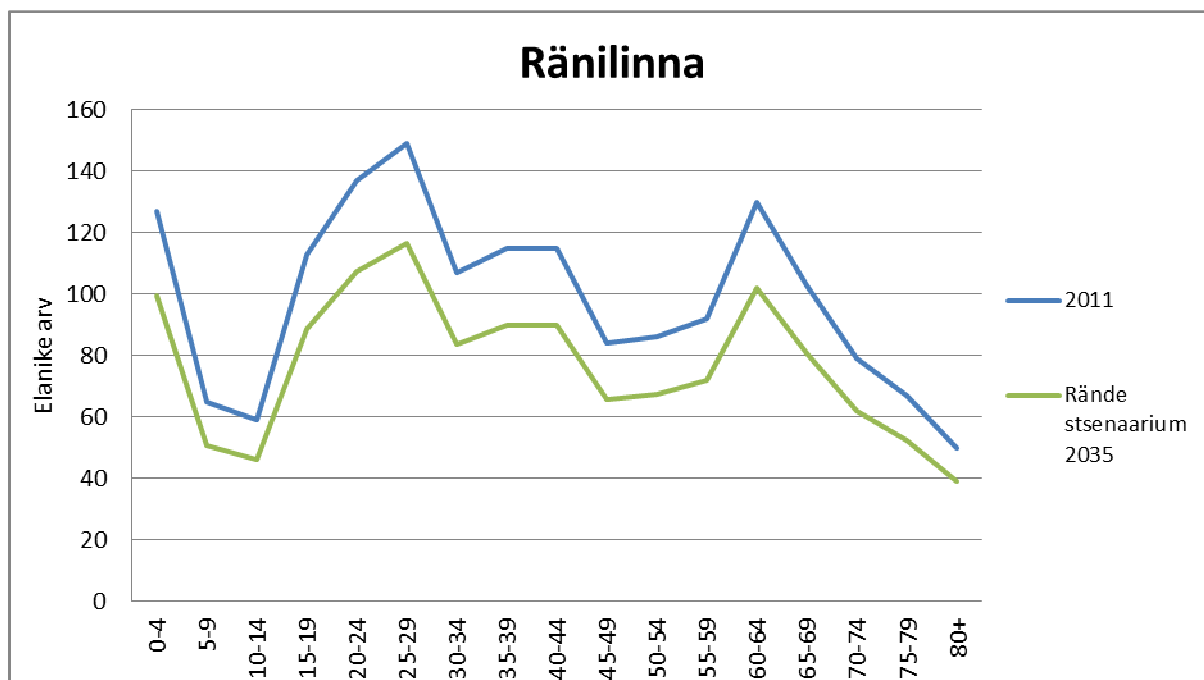
		HALJASTUS JA HEA-KORD	<p>Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.</p> <p>Eriotstarbelised piirded.</p>
Ropka tööstus	RT 9 OT	<p>, ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED</p> <p>HOONESTUS- TINGIMUSED</p> <p>HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL</p> <p>PARKIMINE</p> <p>SADEMEVETE ÄRAJUHTIMINE</p>	<p>Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.</p> <p>Kui objekt on piirkondliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne tootmisüksuse osa. Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel võib täpsustada üldplaneeringus esitatud tehnovõrgulahendusi.</p> <p>Tehnoehitiste (alajaamad, pumplad, puhastid) ehitamisel, sh ka rekonstrueerimisel tuleb tagada sobilik linnaruumi kvaliteet – maapealsed ehitised peavad olema ümbritsevasse kvartalisse sobivad.</p> <p>a) Maapealsed tehnoehitised peavad sulanduma keskkonda või taotluslikult erinevama, mitte aga olema tüüpsed tehnilised ruumitaitjad.</p> <p>b) Ehitiste asukoht tuleb valida ehitusjoonte ja kaitsealuste objektide ja alade suhtes sobiv.</p> <p>c) Vajadusel tuleb kasutada välisviimistluses standardlahendustest erinevaid materjale.</p> <p>Maa-alused tehnoehitised peavad võimaldama haljastuse säilimist ja täiendamist, erinevad väljaulatuvad osad (õhuvahetus, pumplate ja tehnosõlmede kaaned jms) peavad võimaldama jalg ja/või jalgrattateedel liikumist, olema võimalikult peidetud ning mitte suunama võimalikke mõjutusi (nt õhu puhumine) tänaval liikuvate inimeste suunas.</p> <p>Üldjuhul parkimist ei toimu.</p> <p>Hajutada oma krundil või suunata väljaehitatud sadevee kanalisatsiooni .</p>
Ropka tööstus	RT 10 HP	<p>ÜLD-PLANEERINGUGA SEATUD ESMÄRK</p> <p>MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED</p>	<p>Üldplaneeringu üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ja, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ning teenindushoonete maal.</p> <p>Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Rohealadel asuvad metsad kuuluvad säilitamisele, alasid ei piirata, tagada tuleb</p>

		HOONESTUS-TINGIMUSED PARKIMINE	juurdepääs hooldustehnikale. Lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m ² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine. Üldjuhul parkimist ei toimu.
--	--	---------------------------------------	--

1.14 Ränilinn

Ränilinna asumi elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 1678. Rände stsenaarium prognoosib elanike arvu kahanemist. See tähendab, et Ränilinnas elab 203aastal 360 inimest vähem kui 201aasta rahvaloenduse järgi. Ent vaatamata sellisele vähenemisele elanike vanuseline koosseis järgib sarnast dünaamikat kui 201aasta rahvaloendusel.

Kõige enam on selle asumis lapsi vanuses 0-4, noori vanuses 15- 19 ja tööealisi vanuses 20-44 ning vanemaealisi 60-69. Rahvaloenduse ajal oli kõikides eelnevalt mainitud vanusegruppides üle 100 inimese. Rände stsenaariumi järgi prognoositakse 203aasta vaid 20-29- ning 60-64aastalisi rohkem kui sada inimest vanusegruppidesse.



Olemasolevate eluruumide arv Ränilinna asumis on 830 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 2230. Kuna rahvastiku rände prognoos ei ole arvestanud võimalusega, et juhul kui piirkonda tekib elurume juurde, siis on ka võimalik, et elanike arv kasvab

tänu uutele eluruumidele. Sellest tulenevalt prognoositakse elanike arvu tõusu ligi 3300 inimese võrra.

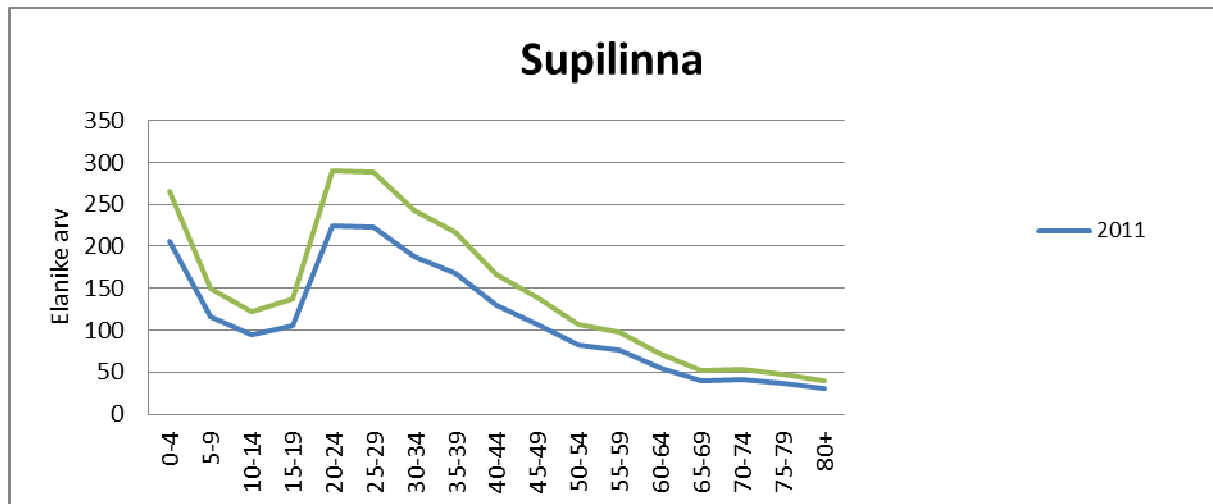
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ränilinna	RL1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-ala kohta kehtivad suunised ja nõuded on sätestatud üleplaneeringus lisas 11 ja joonistel nr 25 ja 26.
Ränilinna	RL2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on hoonestamata. Üldplaneeringuga nähakse ette korterelamute maa-ala. Planeeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Maa-ala detailplaneeringu koostamisel tuleb lahendada terviklikult. ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Enne detailplaneeringu koostamist tuleb kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist arvestades üldplaneeringu seletuskirjas sätestatud.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude kavandamine ja paigaldamine.
Ränilinna	RL3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks Lõunakeskuse kui regionaalse tähtsusega vabaaja- ja kaubanduskeskuse jätkuva arengu, pidades silmas kõrge kvaliteediga avaliku linnaruumi kujundamist, jalakäijate mugavat ja turvalist liikumist, universaalsisaini põhimõtteid ja kliima soojenemisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamist, st tuleb otsida võimalusi haljastuse osakaalu suurendamiseks maa-alal.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete laiendamisel ja uute lahushoonete kavandamisel tuleb analüüsida, milliseid muudatusi toob kaasa maa-ala täiendav hoonestamine liiklusele, haljastuse osakaalule jne. Et kogu alal oleks tagatud kõigi liiklejagruppide turvaline ja sujuv liikumine ning kogu keskuse erinevate lahushoonete terviklik parkimine ja kruntide haljastamine oleks lahendatud üldplaneeringu nõudeid silmas pidades.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete laiendamise või uute hoonete kavandamisel tuleb projekti mahus anda iseseisev välisruumi kujundamise ja sademevete käitlemist käsitlev projekt.
Ränilinna	RL4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ja esindusliku kõrghaljastuse rajamist. Riia t 142 krundil asuva hoone puhul soositakse eelkõige tarkade töökohtade loomist.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Riia t 142 krundil asuva hoone kasutusotstarve võib vajadusel olla büroohoone otstarbe asemel ka kahjuliku olulise välismõjuta tootmishoone. Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurset näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult

			tänaava ääres ning hoonete lubatud korruselisus 3-5 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakasutuseks.
Ränilinna	RL5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud 1–2-korruseliste üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi minimaalne suurus on 500 m ² .
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Sõltuvalt krundi suuruselt on hoone lubatud suurim ehitusalune pind 120- 400 m ² . Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Väravad ei tohi avaneda üle tänaava joone. Liiklusrõõru tõkestamiseks on lubatud plankaiad.
Ränilinna	RL6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud SA TARTU TEADUSPARK hoonetega. Üldplaneering näeb ette kogu piirkonnas kõrgtehnoloogilise ettevõtluse arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeettevõtlusala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundistruktuurile üldplaneeringuga nõudeid ei seata.
		HOONESTUS- TINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundi täisehituse protsent ja lubatud hoonete arv ning ehitusalune pind, haljastuse osakaal määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete lubatud suurim kõrgus SA SA TARTU TEADUSPARK ja Tartu Ülikooli kruntidel on kuni 5, krundil Riia 195 kuni 8 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Leida tuleb lahendused sademevee korduvakasutuseks.
Ränilinna	RL7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alal asub riigi sisekaitse otstarbega hoone, krunt on hoonestatud ning täiendavat hoonestust üldplaneeringuga ette ei nähta.

1.15 Supilinn

Supilinna elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 192Rände stsenaarium prognoosib Supilinna elanike arvu suurt kasvu 203aastaks. See on 560 inimest rohkem kui 201aasta rahvaloendusel. Vaatamata suurele elanike arvu kasvule 203aastaks, siis elanike vanuseline koosseis jääb väga sarnaseks 201aasta seisule. See tähendab et nii 201aasta rahvaloenduse järgi kui ka 203aasta rände stsenaariumi prognoosi järgi on kõige arvukamalt esindatud Supilinnas just noored vanuses 20-29 ning lapsed vanuses 0-Suur osa tööelistest vanuses 30-44 inimestest jääb Supilinna ka kauemaks

püsima, kuid siiski on märgata, et vanemaelisi ei jää supilinna püsima. Supilinna vanuselist koosseisu analüüsidest võib järeldada, et see asum on eelistatud just noorte poolt.



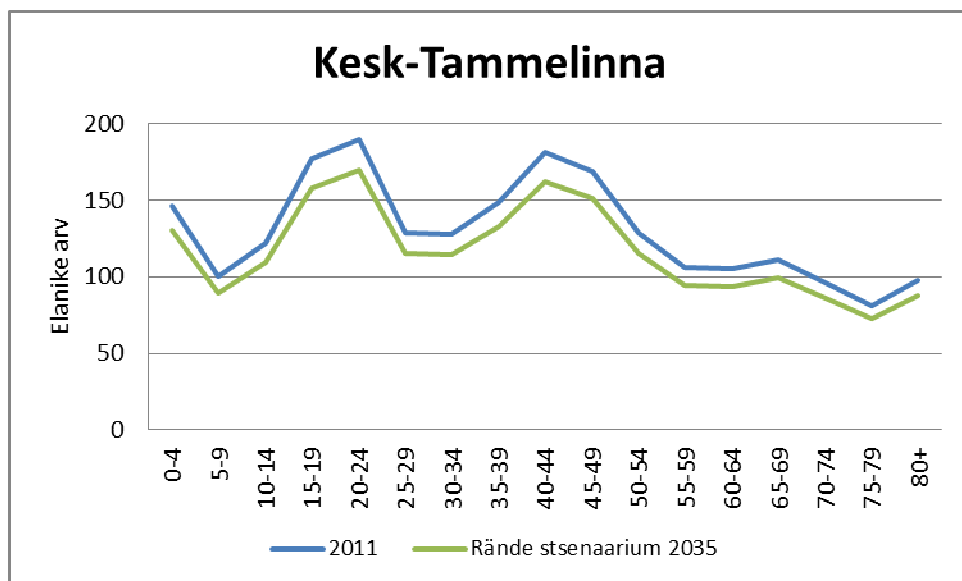
Olemasolevate eluruumide arv Supilinna asumis on 1080 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 1440. Kuna Supilinna on planeeritud palju uusi uusarendusi, siis sellest tulenevalt võib ka elanike arv selles asumis kasvada veel enam.

Supilinna asumi linnaehituslik olemus ja sellest tulenevad ehitusreeglid on määratletud ptk.....

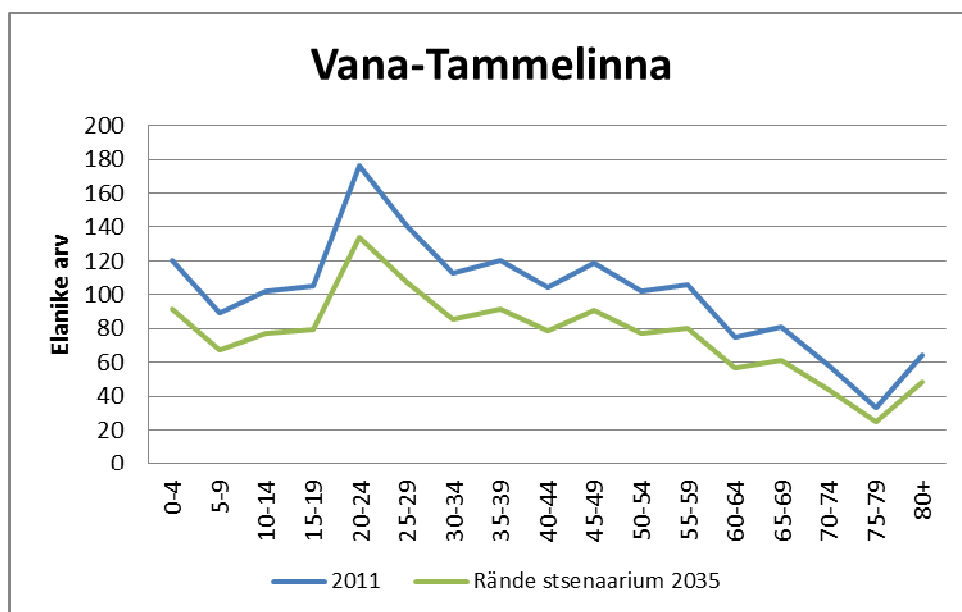
1.16 Tammelinna

1.16.1 Kesk-, Vana- ja Uus-Tammelinna

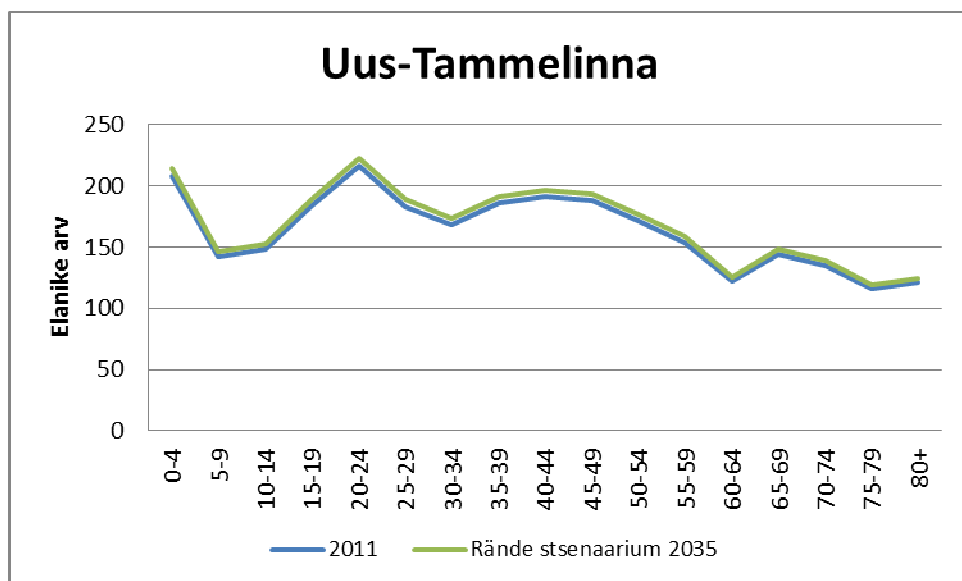
201aasta rahvaloenduse järgi on Kesk-Tammelinnas 2217 elanikku ning domineerivad vanusegrupid on 0-4; 15-24; 35-55. See näitab, et tegemist on väga jätkusuutliku elanikkonnaga. Ka rände stsenaarium järgi on just need vanuserühmad domineerivad. Kuna rände stsenaarium on sarnase dünaamikaga kui 201aasta rahvaloendus, siis on mõlema puhul moodustub domineerivad vanusegrupid 46% kogu rahvastikust Kesk-Tammelinnas. Ent rände stsenaariumi järgi on Kesk-Tammelinnas elanike arv väheneb 203aastaks. See tähendab, et elanike arv langeb ligi 200 inimese võrra.



Vana-Tammelinna on 201aasta rahvaloenduse järgi 1708 elanikku. Rände stsenaarium prognoosib Vana-Tammelinna 203aastaks rahvaarvu vähenemist. See on ligi 400 inimest vähem kui 201aastal. Rände stsenaariumi järgi on kõige domineerivam vanusegrupp 20-24. Nimelt on noori selles vanuses ligi 130, ülejäänud vanusegruppides on alla 100 inimese. Erandina võib välja tuua ka pensioniealised (vanuses 65+), neid on alla 80 inimese.



Uus-Tammelinna elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 2777 ja rände stsenaariumi järgi ligi 80 inimest rohkem kui 201aastal. Piirkonnas domineerivad nooremad vanusegrupid (0-4, 15-29, 35-49), moodustades 49% kogu Uus-Tammelinna rahvastikust. Kuna arvukalt on selles piirkonnas just noori peresid, siis see muudab piirkonna ka väga jätkusuutlikuks. Nii 201aasta rahvaloenduse tulemused kui ka 203aasta rände stsenaariumi rahvasikuprognosis on oma dünaamikalt väga sarnased. Vanusegrupiti ei erine 203aasta ja 201aasta tulemused rohkem kui 10 inimese võrra.



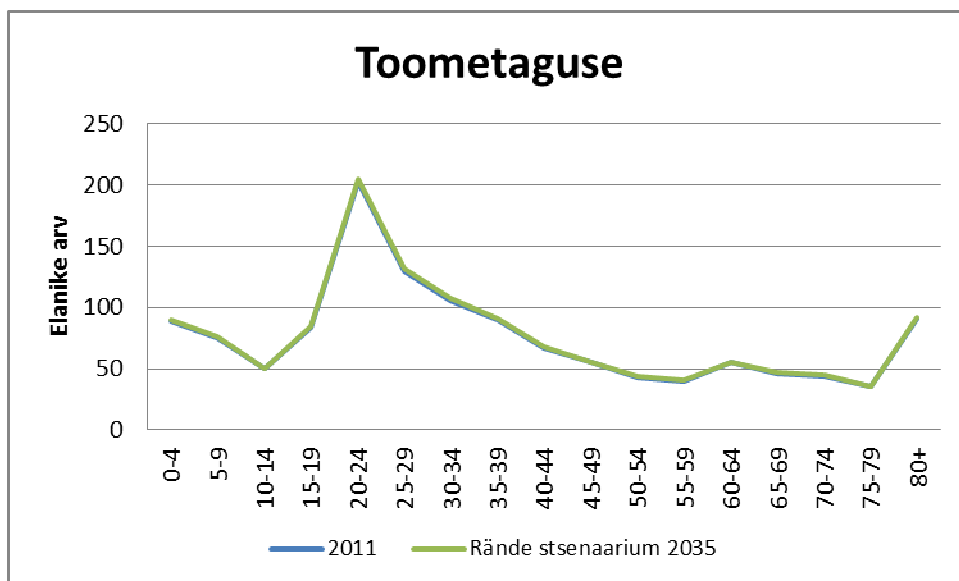
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tammelin	T1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
Tammelin	T2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate koolieelse lasteasutustele koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ega konfiguratsiooni ei tohi muuta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete korruselisus on kavandatavatel hoonetel Raja 24 krundil 3 ja Kulli 1 krundil 2+tehniline korrus, olemasoleva hoonestusega krundil on lubatud hoonete remontimisel peale ehitada üks tehniline korrus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Tammelin	T3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Raudtee tn kergliiklustee – parkimine. Sõiduteest eraldatuna, seotuna Tamme staadioni jooksuradadega projekteerida eraldatud jalgratta- ja jalgteed jooksurajaga. Tamme staadioni teenindamiseks tuleb rajada parkimisalad.
Tammelin	T4	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega kus raudtee häiringust tulenevalt on hoonestus tagasiastega krundi sisemuses. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise.

		SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide jaotamine pole lubatud.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ehitusalune pind võib olla kuni 20% krundi pindalast kui krundi pindala on vähemalt 1200 m ² ja 30% kui alla selle. Kõvakattega alad krundil võivad olla maksimaalselt kuni 30%, kuid mitte suuremad kui krundi haljastatav osa. Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri (rütmi). Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st, üksikelamu räästa max kõrguseks 6m. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Tammelin	T5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kasutamise ja moodustamise põhimõtete kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonete korruselisus on uushoonestusaladel kuni 5, olemasolevatel hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Olemasoleva hoonestusega alade täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätme hoid jms.)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortere lamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Tammelin	T6	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid. Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinna iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse arenemise. Ühtlasi sätestatakse üldplaneeringuga Tammelinna keskuse (Suur kaar 53, Suur kaar 54 ja Suur kaar 56 kruntide baasil) arendamise vajalikkust ja seab tingimused selleks.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üksikelamu minimaalne krundi suurus on 500 m ² . Tammelinna keskuse osas tuleb järgida üldplaneeringuga antud juhtfunktsioone.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m ² suurusega kruntidel 30%, üle 900 m ² suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonetele antakse kompleksne lahendus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Tammelin	T7	LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatavad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse edasiarengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamine. 3 ja enama korteriga hooned antud piirkondadesse ehitada ei lubata. Krundi minimaalsuuruseks on 800 m ² .

		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestuse suurim lubatud kõrgus on 8,6 m. Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
Tammelin	T8	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal asub polikliinik. Üldplaneering seab eesmärgiks hoone arhitektuurse ilme ja majaanese haljasala säilitamise, parkimisprobleemi lahendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringus on krundi juhtfunktsiooniks määratud tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse maa-ala. Hoonet külastavate patsientide ja personali teenindamiseks on hoones lubatud kaubanduse ja toitlustuse kasutusotstarvetega ruumid. Polikliiniku ja haljasala krunte ei tohi jaotada.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krunt L. Puusepa 1b tuleb säilitada pargina. Piirete rajamine ei ole lubatud.
Tammelin	T9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ja esindusliku kõrghaljastuse rajamist.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil. Üldplaneeringuga soositakse sellisuunalist krundistruktuuri korrastamist.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurset näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga uute hoonete korruselisuseks ei määrata.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete projektide juurde tuleb koostada iseseisev haljastusprojekt.
Tammelin	T10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Üldplaneeringuga seatakse pikaajaliseks eesmärgiks raudtee-äärse tööstuse ja laomajanduse väljaviimist piirkonnast ning piirkonna arendamist targa majanduse töökohtadega büroohoonete kompleksiks.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Büroohoonete kompleksi kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust arvestades üldplaneeringu seletuskirja. Hoonete korruselisus üldplaneeringu kohase funktsiooniga hoonetel on 8 korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Büroohoonete kompleksi projekteerimisel tuleb koostada iseseisev haljastusprojekt.

1.17 Toometaguse

Toometaguse elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 130Rände stsenaariumi prognoosi kohaselt ei muutu elanike arv märkimisväärselt (elanike arv tõuseb alla 15 inimese võrra). Elanike koosseisus on kõige enam noori vanuses 20-24 (200 inimest). Lisaks on arvukalt Toometaguse asumis ka 25-39aastalisi. Samasuguse arvukusega on ka 0-4aastaseid lapsi ning vanureid 80+. Teised vanusegrupid, eriti keskealised ning vanemad on selles piirkonnas vähemuses.



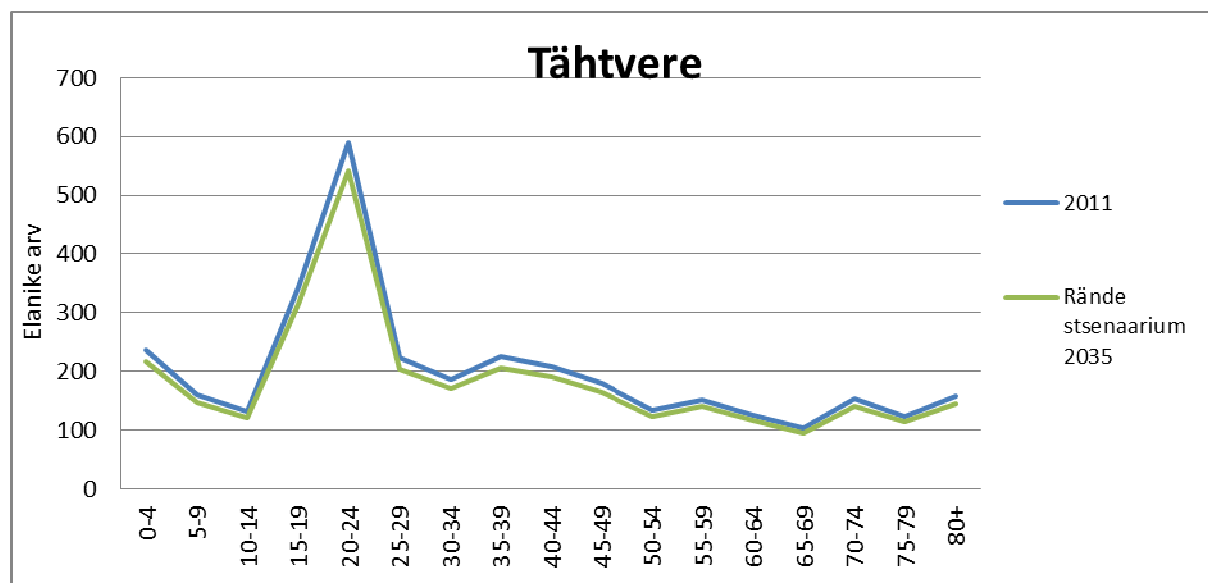
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Toometaguse	TT1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, mille kaitse- ja kasutustingimused, sh. maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted, nõuded haljastusele on antud üldplaneeringu peatükis 6.
	TT2 EK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Korteralamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
Toometaguse		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 20% ulatuses.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Hoonete korruselisus 3-Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus.
Toometaguse	TT3 Ü	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korteralamute krunte ei piirata.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	

	NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonestamata kruntide ehitusõigus määratakse detailplaneeringuga
	HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Üldjuhul krunte ei piirata välja arvatud krundid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).

1.18 Tähtvere

Elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi Tähtvere asumis on 3430. Rände stsenaarium prognoosib elanike arvu kahanemist. See tähendab, et elanike arv väheneb ligi 290 inimese võrra. Vaatamata suuremahulise rahvastiku arvu vähenemisele Tähtvere asumis, siis peamiselt jälgib 203aasta rahvastiku prognoos dünaamiliselt sarnast joont nagu 201aasta rahvaloendus.

Tähtvere asumit iseloomustab noorte suur osakaal. See tähendab, 20-24aastaseid on Tähtveres 541, lisaks on veel arvukalt 0-4-, 15-19-, 25-29- ning 35-39aastaseid. Vanemaealisi on palju vähem.



Olemasolevate eluruumide arv Tähtvere asumis on 1230 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 1340.

Kehtetuks tunnistamist vajavad detailplaneeringud: puuduvad.

Avalikult kasutatavad puhkealad: Tähtvere park, haljakud (J. Hurda 1b, K.A.Hermanni 1b ja 2c, Vaksali T 44), spordi- ja mänguväljak Ilmatari 33, Taara puiestee.

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine: krunt Fr. R. Kreutzwaldi 29 ja osa krundist Fr. R. Kreutzwaldi 27 üldkasutatavaks haljasalaks määramine.

ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tähtvere	TH 1	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad 3–5 korruseliste korterelamutega Planeering seab juba hoonestatud aladel eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUS-NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE TINGIMUSED	Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 10% ulatuses. Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud kas vastavalt detailplaneeringule või juhul, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnoarajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul kehtib ehitusõigus vastavalt planeeringule. Uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate korterelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral. b) Krundi täisehitusprotsent kuni 25%, c) korruselisus: 3 – 5. d) hoonete suurim kõrgus: olemasolev, uusehituste puhul 10 - 17m planeeritud maapinnast. e) Katuse tüüp vaba, kalle 0 - 30°.
		HALJASTUS JA HEAKORD,	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Kortereelamute krunte üldjuhul ei piirata. KRI taotlustase on 0,7.
Tähtvere	TH2	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Tähtvere miljööväertusega hoonestusala kaitse eesmärk on tagada 1930-tel aastatel rajatud aedlinna tervikstruktuur läbi selle planeeringu, haljatuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ja ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED	Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kultuuri- ja lasteasutatus maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses. Kortereelamumaal on lubatud analoogsed otstarbed esimese korruse ulatuses.
		NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Kruntimise kohta kehtivad miljööalale seatud kaitse- ja kasutustingimused. Kruntide jaotamine ei ole lubatud v.a. K.E. Hermanni 16 jaotamine, C.R. Jakobsoni 6 ja J. Hurda 5 ning C.R. Jakobsoni 8 ja J. Hurda 7 ümberkruntimine vastavalt kolmeks krundiks täiendaval uushoonestamisel.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustingimuste kohta kehtivad miljööalale seatud kaitse- ja kasutustingimused.
		HALJASTUS JA HEAKORD,	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirete kohta kehtivad miljööalale seatud kaitse- ja kasutustingimused. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankiaid. KRI taotlustase on 0,8.
Tähtvere	TH3	ÜLDPLAANEE-RINGUGA	Maa-ala on hoonestatud kiriku ja seda teenindavate hoonetega. Sakraalhoone krundil ja lähialal on eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamine hoonestus, haljatus, ajaloolised

		SEATUD EESMÄRK	tänavakatted, miljöoline omapära, kaug- ja sisevaated ja ehitusajaloolise väärtusega hooned). Pargiala kuulub säilitamisele.
		MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI- STRUKTUURILE	Sakraalhoone krundil on lubatud juhtotstarvet toetavad otstarbed, planeeringuga nimistut ei täpsustata. Krunte jaotada ei tohi, lubatud on likvideerida K.A. Hermannini 2b krundi likvideerimine ja liitmine haljasala krundiga.
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Hoonestustingimuste kohta kehtivad miljöölale seatud kaitse- ja kasutustingimused. Uute ehitusloaohustuslike hoonete ehitamine ei ole lubatud.
		HALJASTUS JA HEAKORD,	Lähtudes p.toodud eesmärgist peab Veski 1//3 krundi sisestruktuur säilima, KRI kuulub analüüsimisele juhul, kui taotletakse krundi täiendavat katmist kõvakattega.
Tähtvere	Th 4	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-alad on üldplaneeringus säilitatud pargina. Pargi maa-ala ei tohi vähendada, sh. tänavate laiendamiseks, õgvendamiseks ja läbimurrete tegemiseks. Pargi kohta tuleb koostada maastikuhooluskava.
Tähtvere	Th 5	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK JA TINGIMUSED	Maa-ala on üldplaneeringuga kavandatud Linnaväljakuks. Linnaväljak on mõeldud kujundada kohalikuks keskuseks. Ala kujundus- ja ehitustingimuste määramiseks tuleb läbi viia maastikuarhitektuuri ideekavandite võistlus.
Tähtvere	Th 6	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHTUS- JA KASUTUSTINGIMUSED TINGIMUSED	Piirkond on välja kujunemas vastavalt eesmärgile asendada keskkonnaohtlik tööstus elurajoonis elamufunktsiooniga. Maa-ala kohta kehtib Näituse 27 krundi detailplaneering. Üldplaneeringuga ehitus- ja kasutustingimusi ei muudeta.
Tähtvere	TH7	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1,5–2-korruseliste üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks kõnealuse piirkonnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja –tihedusega hoonestuse arenemise.
		MAA-ALA KASUTUS- TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI- STRUKTUURILE	Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekorrukseliste üksikelamute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses. Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 800 m ² .
		HOONESTUSTINGI- MUSED	Ilma detailplaneeringu koostamist või projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 35%. b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. c) Hoone suurimaks kõrguseks - kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida tuleb naaberhoonestuse sokli kõrgusjooni. Üldjuhu uusehitiste sokli kõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. d) Katus: uusehituse puhul katuse tüüp vaba, kalle 0 – 30°. Lubatud on tasakatusesega osad lahendada osaliselt katuseterrassina.
		HALJASTUS JA HEAKORD,	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirred lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgida lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad. KRI taotlustase on 0,8.
Tähtvere	Th 8	ÜLDPLAANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on arendatud haridusasutuste maa-alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUS-	Maa-ala Ühiskondliku ehitise ja selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel

		TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	tuleb tagada liikumis-, nägemus - ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordi peatustest ja parklatest. Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada juhtfunktsiooniks jääb haridusasutuste maa, toetavaid otstarbeid ette ei nähta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	1. Uue ühiskondliku hoone ehitamise või olemasoleva üle 33% laiendamise aluseks on kehtestatud detailplaneering, millega määratakse krundi suurus, lubatud suurim ehitusalune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms. Krundi Fr. R. Kreutzwaldi 64 hoonestustingimused on määratud Fr. R. Kreutzwaldi 64 detailplaneeringuga. Üldplaneering näeb ette selle järgmise.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 40%. Piirete rajamine on lubatud. , KRI kuulub analüüsimisele juhul, kui taotletakse täiendavat hoonestamist või krundi täiendavat katmist kõvakattega.
Tähtvere	Th 9	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud erinevate kaubandus- ja teenindusettevõtetega ning büroohoonetega. Üldplaneering näeb ette võimalused nii hoonete laiendamiseks kui ka uushoonestamiseks.
		MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Piirkonna juhtivaks funktsiooniks on äriefunktsioon, toetavaks elamufunktsioon, otstarbed jaotuvad järgmiselt: Fr. Tuglase 2- kaubandus- teenindusettevõtete maa Fr. R. Kreutzwaldi 48 ja Fr. R. Kreutzwaldi 48a- nii ärimaa, kui 40 % ulatuses korterelamumaa, hoonete ümberehitamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused. Fr. R. Kreutzwaldi 48- ärimaa ja kuni 40% ulatuses korterelamumaa.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Hoonestustingimused on piirkonnas järgmised: Fr. Tuglase 2- Lubatav on hoone laiendamine arvestades parkimise ja krundi haljastamise vajadusega aga ka krundi uushoonestamine kuni 3 korruselise hoonega, uushoonestamiseks on vaja koostada detailplaneering. Fr. R. Kreutzwaldi 48 ja Fr. R. Kreutzwaldi 48a- hoonete ümberehitamise tingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Fr. R. Kreutzwaldi 48- ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). Krundi uushoonestamisel on krundi täisehitusprotsendiks kuni 35%, korruselisuseks 3kuni 4 korrust. Ehitusjoon tuleb kavandada tänava äärde.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad. KRI taotlustasemeks on 0,4.
Tähtvere	Th 10	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Piirkond on välja kujunenud õlletehase hoonete kompleksina, üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks vastava tegevuse jätkumise alal. Maa-ala kohta kehtib Lauupeo 15 krundi detailplaneering. Üldplaneeringuga ehitus- ja kasutustingimusi ei muudeta.
Tähtvere	Th 11	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kujunemas tervikuna spordiasutuste maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide vastava otstarbe kohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUS-TINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks jääb spordiasutuste maa, toetavad otstarbed võivad olla majutusasutuse maa ja toitlustusasutuse maa.
		NÕUDED KRUNDI-STRUKTUURILE	Maa-ala täiendavat kruntimist ette ei nähta.
		HOONESTUSTINGI-	Krundi Lauupeo 19 ehitusõigus on realiseerunud vastavuses kehtiva detailplaneeringuga

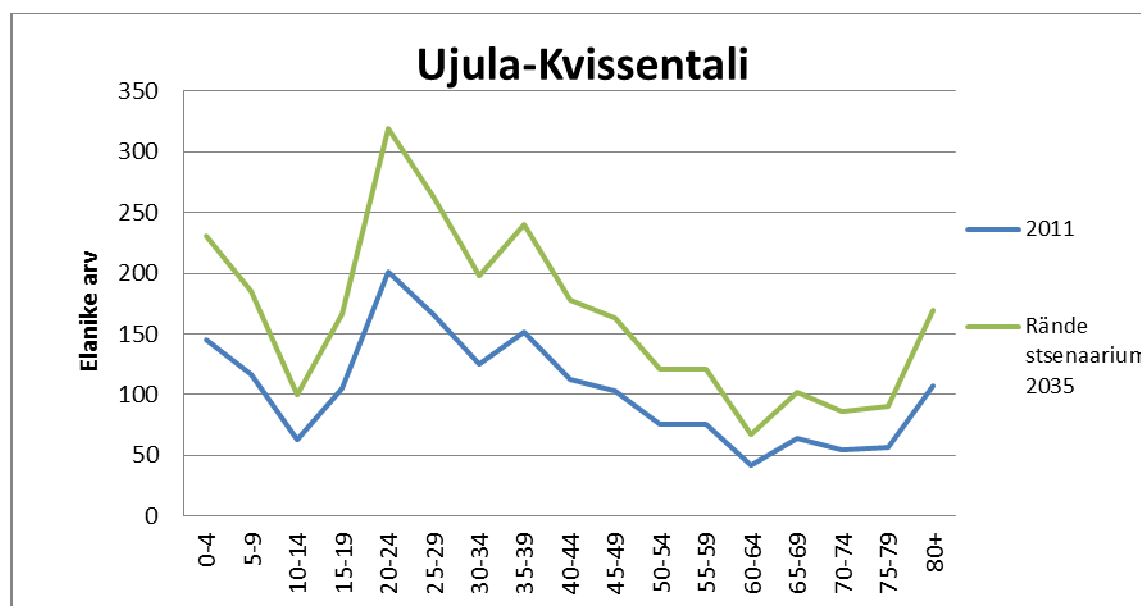
		MUSED	ning täiendavat ehitusõigust ette ei nähta. Krundi Lauupeo 21 ehitusõiguse määramiseks on vaja koostada detailplaneering, korruselisuse määramisel on aluseks muinsuskaitse eritingimused.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kruntide suure olemasoleva täisehitatuse tõttu nõudeid haljastusele ette ei nähta, tagada tuleb turvaline juurdepääs jalakäijatele.
Tähtvere	Th 12	ÜLDPLANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED TINGIMUSED	Piirkond on kujunenud tervikuna tootmise ja väikeettevõtluse alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide vastava otstarbekohase kasutuse jätkamise. Maa-ala kohta kehtib Kruntide Vaksali 53 ja 61 ning nende vahelise ala detailplaneering. Üldplaneeringuga ehitus- ja kasutustingimusi ei muudeta. Vaksali 51 krundil asuv katlamaja kuulub säilitamisele, lubatud on tootmise otstarbega hoonestuse tihendamise 35%-ni. KRV taotlustase krundil on 0,4.
Tähtvere	Th 13	ÜLDPLANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED TINGIMUSED	Maa-ala on välja kujunenud kaubandus- teenindusettevõtte hoonega ja tanklaga üksuseks, üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks vastava tegevuse jätkumise alal. Maa-ala kohta kehtib Fr. Tuglase 19 krundi detailplaneering. Üldplaneeringuga ehitus- ja kasutustingimusi ei muudeta.
Tähtvere	Th 14	, ÜLDPLANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Endine Tähtvere mõisakompleksi ala on hoonestatud ühiselamutega ning mõisakompleksi säilinud hoonetega. Ala ilmestab rohke kõrghaljastuse osakaal ning maastikulist väärtust omav jõeorg. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks jääb ühiselamute maa. Krundil Fr. R. Kreutzwaldi 50//Fr. Tuglase 5 asuvate hoonete otstarve säilitatakse väikeelamumaana, Fr. R. Kreutzwaldi 54 krundil on lubatud krundi kasutamise juhtfunktsiooniks ärimaa.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala täiendavat kruntimist ette ei nähta v.a kruntide moodustamine toetavate tehnoarajatiste rajamiseks.
		HOONESTUSTINGIMUSED	2. Maa-alal täiendavat ehitusõigust ette ei nähta v.a krundil Fr. R. Kreutzwaldi 54, kus hoonestuse kavandamisel tuleb järgida muinsuskaitse eritingimusi.
		HALJASTUS JA HEAKORD	V.a. Fr. R. Kreutzwaldi 50//Fr. Tuglase 5 ei ole lubatud krunte piirata, säilitada tuleb avalikult kasutatav teedevõrk. Haljastatud alasid ei tohi vähendada v.a. Fr. R. Kreutzwaldi 54, kus vastava ala tuleb määrata detailplaneeringuga.
Tähtvere	Th 15	ÜLDPLANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kavandatud tervikuna spordiasutuste maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks spordiasutuste maa, toetav otstarve võib olla toitlustusasutuse maa.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala täiendavat kruntimist ette ei nähta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneering täpsemaid tingimusi ei sea, hoonestustingimused määratakse detailplaneeringuga.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 10% krundi pindalast.
Tähtvere	Th 16	ÜLDPLANEE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kavandatud tervikuna näitusehallide maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks turu ja näitusehallide maa, toetavad otstarbed võivad olla toitlustusasutuse maa, kaubandus- teenindusettevõtete maa, majutusettevõtete maa.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala kruntimine toimub detailplaneeringu alusel, selle puudumisel hoone projekti arvestades, mille mahus on muuhulgas lahendatud krundi parkimine ja haljastus.
		HOONESTUSTINGI-	Üldplaneeringuga seatakse maa-ala suurimaks lubatud täisehitusprotsendiks 35%. Hoone

		MUSED	kõrguse osas üldplaneering piirangut ei sea.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 15% krundi pindalast.
Tähtvere	Th 17	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkonnad on kavandatud tervikuna Eesti Maaülikooli õppe- ja teadushoonete maa-alaks. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntidel vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks kõrgharidusasutuste maa-ala, toetav otstarve võib olla toitlustusasutuse maa.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala täiendavat kruntimist ette ei nähta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga lubatav hoonete suurim korruselisus on kuni 4, muud hoonestustingimused määratakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 20% krundi pindalast. Krunte piirata ei lubata.
Tähtvere	Th 18	, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on kavandatud tervikuna väikeelamute maaks. Üldplaneering seab eesmärgiks krundi vastava otstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Maa-ala juhtfunktsiooniks on väikeelamu maa, toetav otstarve võib olla majutusettevõtete maa.
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-ala kruntimine toimub detailplaneeringu alusel, selle puudumisel hoone projekti arvestades, et väiksem lubatud krundi pindala võib olla 1000 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga seatakse krundi suurimaks lubatud täisehitusprotsendiks 35% . Hoone korruselisuseks Krundil tohib olla mitte rohkem kui üks põhihoone (elamu).
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundil kasutada kõrghaljastust minimaalselt 15% krundi pindalast.
Tähtvere	Th 19	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Tähtvere vabaujula on kavandatud piirkonnas säilitada , laiendades ja rekonstrueerides seda kinnistu piires. Supelranna kohta kehtivad nõuded on sätestatud ptk. 8.
Tähtvere	Th 20	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Tähtvere dendropark on kavandatud piirkonnas säilitada , laiendades ja rekonstrueerides seda kinnistu piires. Maa-ala kohta on vaja koostada detailplaneering, detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suusasporditegevuse arenguks vajalike rajatiste kavandamine aga ka maa-ala kuivendus ja haljastuspõhimõtete väljatöötamine. Maa-alale on keelatud hoonete ehitamine, maa-ala ei tohi piirata piiretega ega luua avalikkusele suletud tsoone. Piirkonda jääv krunt Fr. Tuglase 1 täiendava hoonestussoovi korral on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused.
Tähtvere	Th 21	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Tartu Laululava ja puhke- ning spordirajatiste maa-ala säilitatakse ülelinnalise tähtsusega spordi- ja kultuuriasutuste piirkonnana ja kuulub edasi arendamisele vastavalt juhtfunktsioonile. Praeguseks välja kujunenud haljastus- ja hoonestuslahendused on piirkonna toimimiseks piisavad, lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m ² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine, sh teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
Tähtvere	Th 22	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED	Tähtvere Spordipark koos Supilinna tiigiga moodustab terviklikult toimiva aktiivse puhkuse ala, kus eelisareng on suusasporditegevusel, Likvideerimisele kuulub Oa t pikendusena kujunenud sõidutee, või tuleb see sulgeda autoliiklusele, mis loob eelduseks Supilinna tiigi piirkonna ja spordiparki paremaks funktsionaalseks sidumiseks. Spordiparki territooriumi ei tohi tänavate ehitamise eesmärgil vähendada ega muuta selle konfiguratsiooni. Lubatud on väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste sh. kuni 60m ² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine, sh teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Tähtvere	Th 23	ÜLDPLAANE-RINGUGA SEATUD EESMÄRK NING EHITUS- JA KASUTUSTINGIMUSED TINGIMUSED	Piirkonda on kavandatud äri- ja väikeettevõtluse ala, selle kohta kehtib . Fr. R. Kreutzwaldi 64 detailplaneering. Üldplaneering näeb ette selle järgmise.
----------	-------	---	--

1.19 Ujula-Kvissentali

Ujula-Kvissentali elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 176. Rände stsenaarium prognoosib 203aastaks elanike arvu kasvu selles piirkonnas. See on 1036 elanikku rohkem kui 201aastal. Kuid dünaamiliselt on 201aasta rahvaloendus väga sarnane 203aasta rändestsenaariumi prognoosile. Kõige arvukamad vanusegrupid on lapsed vanuses 0-9 ning noored, tööealised vanuses 20-44. Vanemaid kui 44-aastaseid on tunduvalt vähem, kuigi 203aasta prognoosi kohaselt on ka nende arv Ujula-Kvissentali piirkonnas kasvanud. Seda piirkonda iseloomustab kindlasti noorte perede suur osakaal, noorte 20-29 ning 35-39 vanuseliste arv kasvab ligi 100 inimese võrra 203aastaks. Sellest tulenevalt on ka laste osakaal selles asumis kõrge ning see on kasvab prognoosi järgi veelgi.



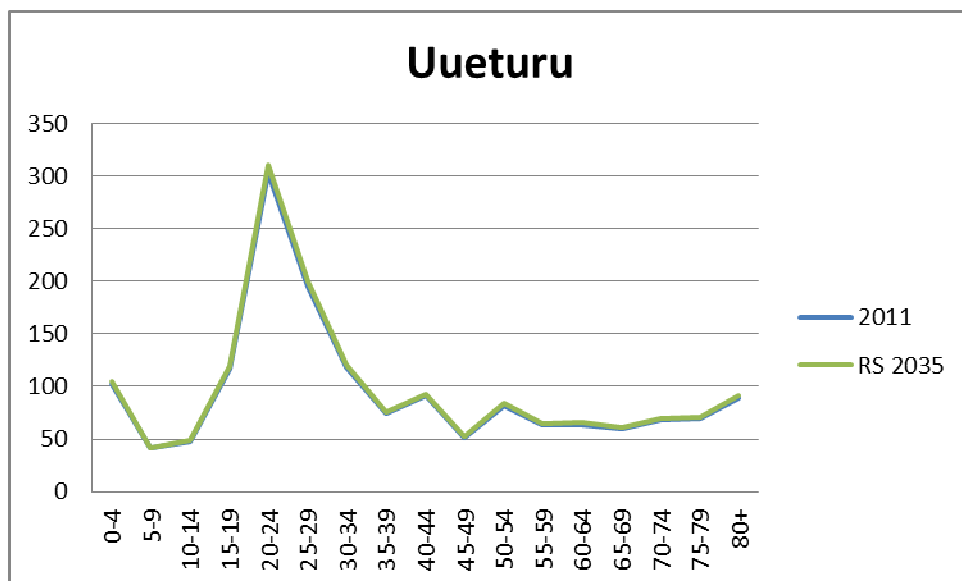
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Ujula-Kvissentali	UKV1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Ujula-Kvissentali	UK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Ujula-Kvissentali	UK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Ujula-Kvissentali	UK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
		NÕUDED	

		KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI-MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Ujula-Kvissentali	UK5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI-MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	

1.20 Uueturu

Uueturu elanike arv 201aasta rahvasiku loenduse järgi on 1635, rände stsenaariumi prognoos 203aastaks ei erine suurel määral 201aasta rahvaloendusest. See tähendab, et 24 aasta jooksul kasvab prognoosi järgi elanike arv Uueturul vaid 40 inimese võrra.

Elanike koosseisus on kõige enam noori vanuses 20-24. Rahvaloenduse ja rände stsenaariumi prognoosi kohaselt on asumis üle 300 noore. Arvukalt on selles asumis ka 15-19 aastaseid, 25-29aastaseid ning 0-4aastaseid. Graafikust on näha, et selles piirkonnas noored üsna ajutiselt, kuna konkreetne vanusegrupp (20-24) on selles piirkonnas selgelt esile tulev. Teised vanusegrupid, eriti keskealised ning vanemad on selles piirkonnas vähemuses. Vähesed noored vanuses 20-24 jäävad sellesse piirkonda ka hiljem püsima.



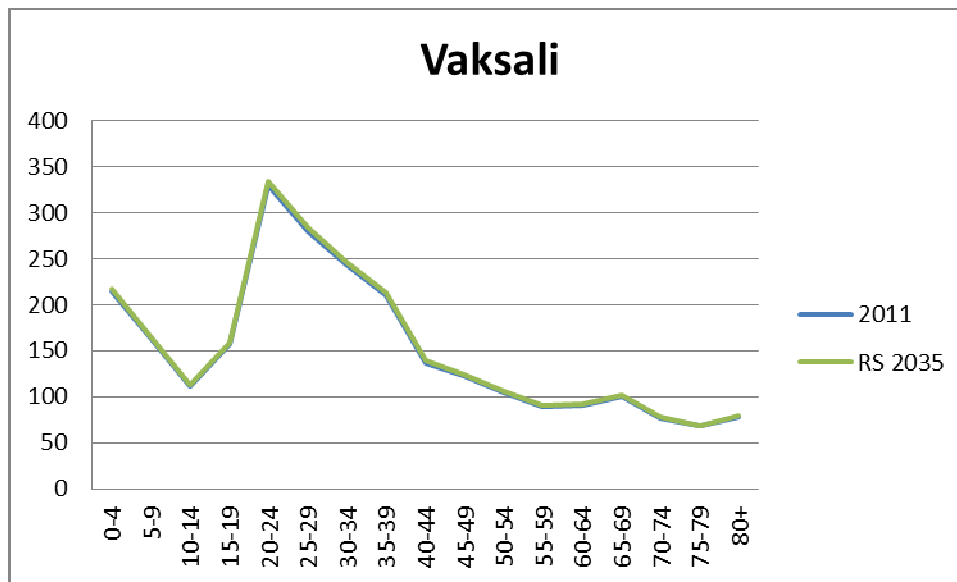
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Uueturu	UT1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Uueturu	UT2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	
		HOONESTUSTINGIMUSED	

		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Uueturu</i>	UT3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Uueturu</i>	UT4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
<i>Uueturu</i>	UT5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	

1.21 Vaksali

Vaksali asumi elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 2579. Rände stsenaariumi järgi on elanike arv mõnevõrra kasvanud, see on 30 inimest rohkem kui 201aasta rahvaloenduse järgi. Vaatamata sellele, et elanike arv on 203aastaks tõusnud, on siiski elanike arvu dünaamika sarnane 201aasta seisuga.

Kõige enam on selles asumis noori vanuses 20-24, ent oma arvukuses tulevad esile lapsed vanuses 0-4 ning tööealised vanuses 25-34. Kokku moodustavad need vanusegrupid poole elanikkonnast Vaksali asumis. Sellest võib järeldada, et tegemist on väga jätkusuutliku asumiga, ent probleemiks võib osutada tõsiasi, et üldiselt noored ei jää sellesse asumisse püsima. Selle tõendiks on asjaolu, et 2011aastal olnud 20-24aastased noored ei kajastu 2035aasta rände stsenaariumi prognoosis 45-49aastastena enam sama arvukalt.



Elanike arv ja dünaamika, eluriimide arv asumites: Vaksali..... elanikku

Kehtetuks tunnistamist vajavad detailplaneeringud:

Avalikult kasutatavad puhkealad:

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine:

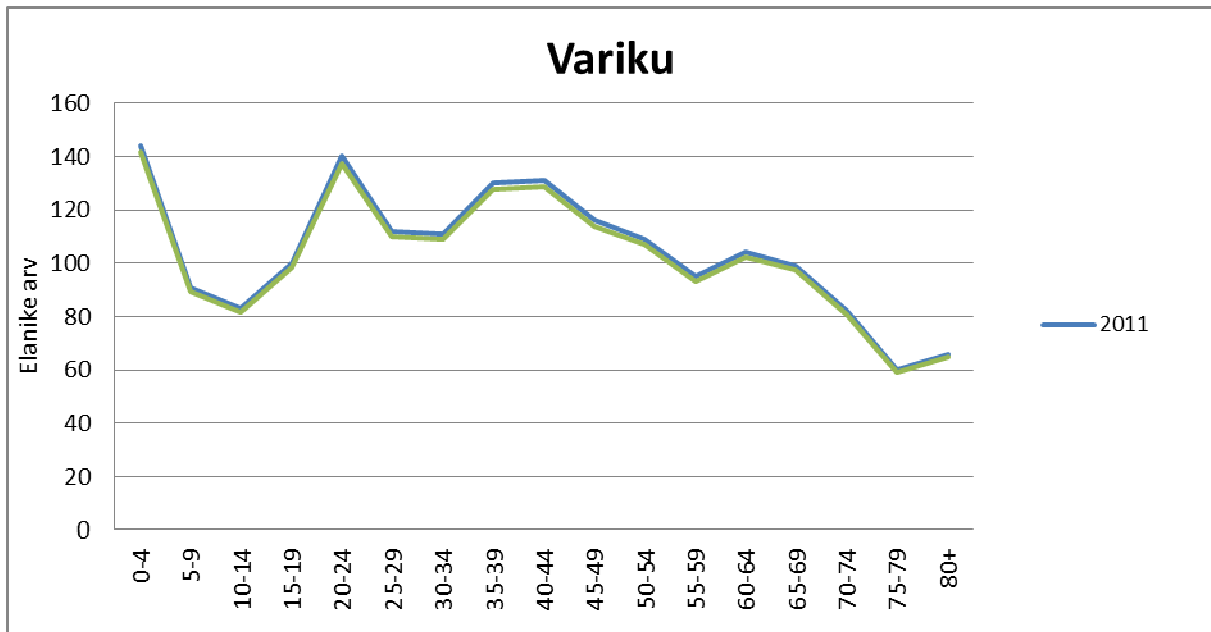
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Vaksali	VK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI-	

		MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Vaksali	VK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Vaksali	VK3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Vaksali	VK4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	
Vaksali	VK5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	
		MAA-ALA	

		KASUTUSTINGIMUSED	
		NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI- MUSED	
		HALJASTUS JA HEAKORD	

1.22 Variku

Variku asumis on 201aasta rahvaloenduse järgi 1770 elanikku. Rände stsenaariumi järgi kahaneb 203aastaks rahvaarv. See on 30 inimest vähem kui rahvaloenduse ajal. Rände stsenaariumi kohaselt ning rahvaloenduse järgi on kõige arvukamad vanusegrupid 0-4, 20-24 ja 35-44. See tähendab, et piirkonnas on elujõuline rahvastik ning pole vananev. Kuigi kokku elanike arv rände stsenaariumi järgi on vähenenud, siis vanusegrupiti on vähenemine väga minimaalne. Peamiselt jälgib 203aasta ahvastiku prognoos dünaamiliselt sarnast joont nagu 201aasta rahvaloendus.



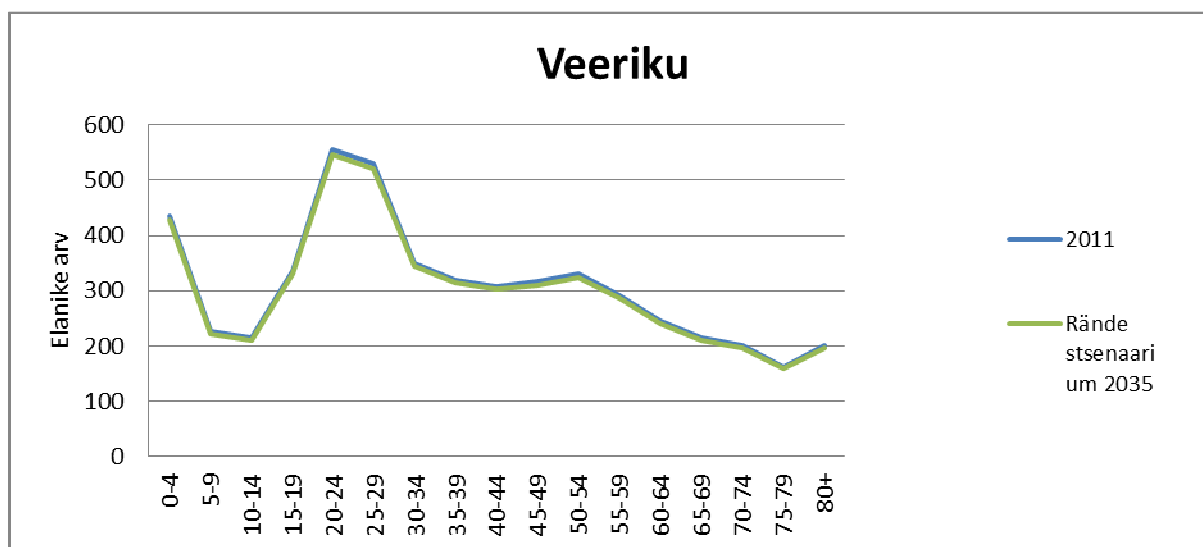
Olemasolevate eluruumide arv Variku asumis on 640 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 680.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Variku	VA1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-60 -ndatel aastatel üksikelamutega ning 1970-80ndatel tihendatud ajastule iseloomuliku hoonestusega, sh paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks Variku linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Krundi jaotamine võib toimuda juhul, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m ² .

		KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Üldiselt on välja kujunenud üksikelamu ehitusaluseks pindalaks keskmiselt 120 - 180 m ² ning sellele lisandub veel võimalik abihoone. Linnaoludes on enamuse kruntide täisehituseks 30% või rohkem, sõltuvalt krundi suurusest. Mida väiksem krunt, seda suurem täisehituse %. Suurim täisehitusprotsent on 600 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m ² suurusega kruntidel 30%, üle 900 m ² suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 1.2-1,5m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrumade tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Variku	VA2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Olemasoleva hoonestusega kruntide täiendav jaotamine ei ole lubatud.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Hoonete korruselisus on kuni 3, lubatud on väikesemahulised laiendused. Lahushoonete ehitamine on lubatud majapidamise abiruumide ehitamise eesmärgil.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks.
Variku	VA3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva kasutuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneering näeb ette garaažide sihtotstarbelise kasutuse. Nõudeid krundistruktuurile ei seata.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%, korruselisus kuni 2, hoone kõrgus kuni 8,0 m planeeritud maapinnast. Hoone rekonstrueerimisel võib katuse tüüp olla kas lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.
Variku	VA4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK, HOONESTUSTINGI-MUSED	Maa-ala reserveeritakse väiksema teenindus- toitlustusasutuse või kaupluse rajamiseks. Hoone korruselisuseks lubatakse üldplaneeringuga kuni 2, ala täisehituseks kuni 40%.

1.23 Veeriku

Veeriku asumi elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 5228. Rände stsenaariumi prognoosib 203aastaks rahvaarvu vähenemist 90 inimese võrra. Vaatamata sellele, et elanike arv tulevikus langeb, siis elanike vanuseline koosseis järgib samasugust dünaamikat nagu 201aasta rahvaloendusel. Selles piirkonnas on kõige enam just lapsi ning noori. Selle põhjuseks on soodne elukeskkond noortele peredele. Lapsi vanuses 0-4 on rahvaloenduse järgi 435, rände stsenaariumi järgi väheneb see vaid mõne inimese võrra. Lisaks sellele vanuse grupile on kõige enam asumis ka noori vanuses 20-29 ning järgmisena on arvukalt ka 30-54 aastaseid. See näitab et suurosa noortest peredest jäävad pikemaks ajaks Veeriku asumisse elama.



Olemasolevate eluruumide arv Veeriku asumis on 2360 ning 203aastaks on eluruumide arv üldplaneeringu lõpliku realiseerumisel 2400.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Veeriku	VE1 ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud enamasti 1950-80 -ndatel aastatel ajastule iseloomuliku hoonestusega, üksikelamutega aga ka paaris- ja ridaelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks Veeriku linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.
	MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamise olulises ulatuses. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 500 m².

		HOONESTUSTINGI-MUSED	Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m ² suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m ² suurusega kruntidel 30%, üle 900 m ² suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-1m m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütm), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5m.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse max kõrgus 0,8-1,2m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrada tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel.
Veeriku	VE2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-ala on hoonestatud tootmishoonetega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni ja keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alale kehtivad tootmishoonete maa-ala kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Üldplaneering ei sea tingimusi kruntide struktuuri kohta.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Hoonete korruselisus on kuni 3, maa-ala täisehitusprotsent on kuni 50.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Leida lahendused sademevee korduvkasutuseks ja maksimaalseks immutamiseks krundil.
Veeriku	VE3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud (autoritiraaziga) eriprojektide alusel ehitatud väikeelamutega. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks algupärase arhitektuuri säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamine olulises ulatuses.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Olemasolevad hooned ja nende välisviimistlus kuuluvad säilitamisele, lubatud on hoonete soojustamise tulemusel tehtavad muudatused fassaadidel.
Veeriku	VE4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna ja funktsiooni säilitamise ja arendamine energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Väikeelamute asemel korterelamute ehitamise võimalus on antud Hommiku ja Veeriku tänavate piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korterelamute krundipiiride muutmisel ei tohi muuta ega vähendada üldplaneeringuga reserveeritud haljasmaad ja üldkasutatavate parklate maad.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Hoonete korruselisus on uushoonestusaladel aladel 3, olemasoleva hoonetel säilitada olemasolev korruselisus. Olemasoleva hoonestusega alade täiendav hoonestamine lahushoonetega ei ole lubatud (v.a. jalgrattahoidlad, jäätmeoid jms.)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korterealamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.
Veeriku	VE5	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva kasutuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneering näeb ette garaažide sihtotstarbelise kasutuse. Nõudeid krundistruktuurile ei seata.
		HOONESTUSTINGI-MUSED	Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%, korruselisus kuni 2, hoone kõrgus kuni 8,0 m planeeritud maapinnast. Hoone rekonstrueerimisel võib katuse tüüp olla kas lame, kald- või viilkatus, kalle 0-15°.

Veeriku	VE6	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on reserveeritud juba toimivate aga ka kavandatavate kaubandus-teenindusettevõtetele. Nende seas on nii piirkonda teenindavate kui ülelinnalise tähtsusega ettevõtteid, Üldplaneering seab eesmärgiks nimetatud maa-alade juhtotstarbekohase arengu.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga soositakse kruntidele toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Reeglina asub kaubandus- teeninduskeskus ühel krundil.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb senisest enam pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.
Veeriku	VE7	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele ja koolidele. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase kasutuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ega konfiguratsiooni ei tohi muuta.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Hoonete ehitamisel ja/või laiendamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Leida tuleb lahendused sademevee korduvakaustuseks.

1.24 Veeriku tööstuse

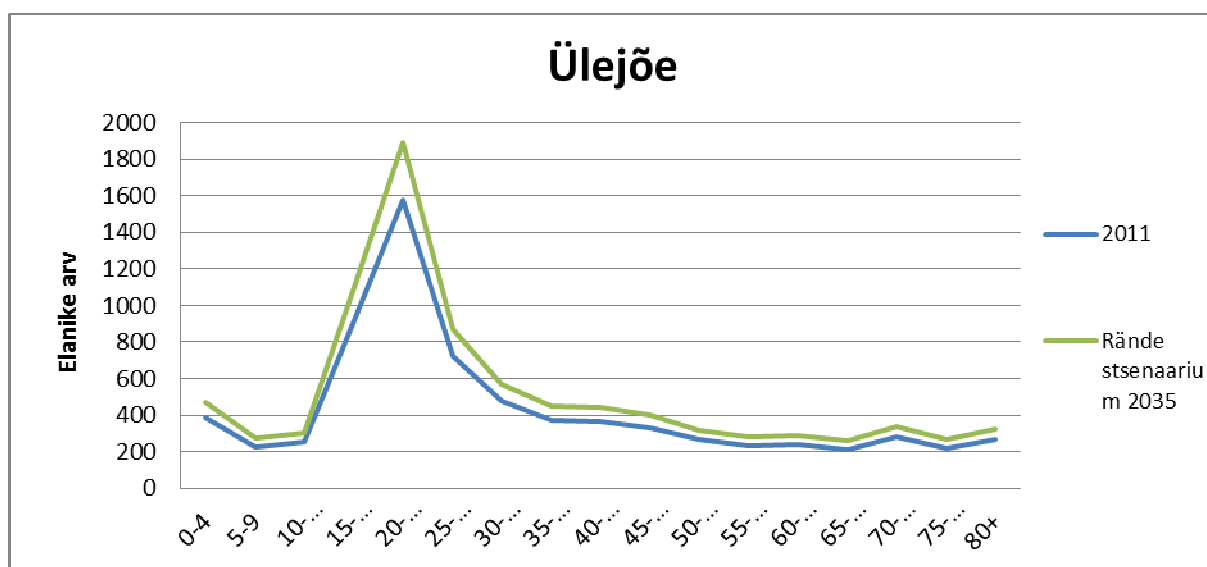
ASUM		Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Veeriku tööstuse	VT1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alal tegutseb keskkonnaohlike jäätmete käitluse ettevõtte. Üldplaneeringuga nähakse ette nimetatud tegevuse jätkumise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED	Maa-alal toimub juhtotstarbekohane tegevus, toetavaid funktsioone üldplaneeringuga ei lubata. Üldplaneeringuga krundi struktuurile nõudeid ei seata.

		KRUNDISTRUKTUURILE	
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimiv tegevus ei tohi kaasneda naabruses ... olulist häirivat ...
		HALJASTUS JA HEAKORD	Maa-alal kehtivad üldplaneeringuga seatud nõuded haljastuse, heakorra ja sademevete käitlemise kohta.
Veeriku tööstuse	VT2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunemas erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika, ja laomajanduse piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu piirkonnas.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad tootismaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suuruse ja konfiguratsiooni määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse tagamise vajadusega.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga hoonestustingimustele nõudeid ei seata. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Krundil toimiv tegevus ei tohi kaasneda naabruses ... olulist häirivat ... Ilmatsalu 15-----
Veeriku tööstuse	VT3	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on kavandatud tootmisettevõtteid toetavate büroode ja teenindusasutustele.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad teenindusasutuste ja büroofoonete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Nõudeid krundistruktuurile üldplaneeringuga ei seata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga ei nähta ette täiendava hoonestuse kavandamist kruntidele. SEAL TAGAOTSAS (Ravila 63 b ja c)ON KÜLL MISKIT DP-GA LUBATUD- EHK PANEKS SINNA TEGELIKULT SUUREMA ÕIGUSE- 5K?
		HALJASTUS JA HEAKORD	Leida lahendused sademevete korduvkasutusele, haljastus lahendada parklastes esindushaljastusena.
Veeriku tööstuse	VT4	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRKJA TINGIMUSED	Maa-aladele on ehitatud toimivad, piirkonda teenindavad kaubandus-teenindusasutused. Täiendav hoonestamine ei ole lubatud, leida tuleb võimalused sademevete korduvkasutuseks ja immutamiseks krundil.
Veeriku tööstuse	VE5 ÜK	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Krunt Ravila t 80 on hoonestatud spordihalliga. Üldplaneering näeb ette senise funktsiooni arendamise krundil. Krundil Näituse t 33 on üldplaneeringuga määratud võimalus teenindusettevõttena kavandada muuhulgas ka spordihall.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Kruntide kohta kehtivad spordihoonete kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Nõudeid krundistruktuurile üldplaneeringuga ei seata.
		HOONESTUSTINGI-	Lubatud on olemasoleva hoone laiendamine aga ka uue hoone ehitamine. Nii laiendamise

	MUSED	kui uushoonestamise puhul tulen tagada üldplaneeringus sätestatud nõuded parkimisele ja haljastusele.
	HALJASTUS JA HEAKORD	Haljastus lahendada parklas esindushaljastusena.

1.25 Ülejõe

Ülejõe asum elanike arv 201aasta rahvaloenduse järgi on 7348. Rände stsenaarium prognoosib 203aastaks elanike arvu kasvu ligi 1500 inimese võrra. Ülejõe puhul on väga teravalt märgata just ühevanusegrupi domineerimist piirkonnas. Nimelt kõige enam on selles piirkonnas noori vanuses 15-29. See vanusegrupp moodustub kokku 44% Ülejõe elanikkonnast. Selline selge eristumine näitab, et see piirkond väga soodne just tudengitele. Kuna see piirkond on kesklinna vahetusläheduses ning ülikooli hooned on kergesti kättesaadavad.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Ülejõe	Ü1 MILJ ÖÖ	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE, HOONESTUSTINGIMUSED	Jaama ning Puiestee miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine. Hoonestustingimused ning nõuded krundistruktuurile on määratud Jaama ja Puiestee miljööväärtusega hoonestusalale seatud reeglitega.
	Ü2 EV	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK MAA-ALA	Maa-ala on hoonestatud üksikelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks detailplaneeringutega ettenähtud hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse säilitamise. Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni

		KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	kahekorruseliste üksikelamute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatususe maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 30 % ulatuses. Kruntide jaotamine võib toimuda kas enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui krundi pindala ei jää väiksemaks, kui 600 m ² .
		HOONESTUSTINGIMUSED	Ilma projekteerimistingimusi taotlemata on lubatud olemasolevate hoonete ümberehitamine ja laiendamine kuni 33% hoone esialgsest mahust (sh maa-alune osa). a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 35%. b) suurim lubatud korruselisus - 2 korrust, olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine kolmanda korrusena on lubatud linnaehitusliku sobivuse korral. c) Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhu uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Piirded lahendada kaasaegselt, miljösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m, samas järgid lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ülejõe	Ü3 EK1	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringus määratud korterelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud korterelamute ehitamine. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 20% ulatuses. Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnoarajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Hoonete korruselisus 4-Hoonetel säilitada olemasolev korruselisus.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Ol.olevate korterelamute hoovialade rekonstrueerimisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortereelamute krunte ei piirata.
Ülejõe	Ü4 EK2	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise. Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED	Kortereelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Kruntide jaotamine või liitmine on lubatud detailplaneeringu alusel, või muudel juhtudel, kui on tagatud normatiivne parkimine ja

		KRUNDISTRUKTUURILE	vastav haljastuse osakaal. Toetavate tehnorajatiste rajamiseks on lubatud krundite moodustamine ilma detailplaneeringut koostamata.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Detailplaneeringu olemasolul ehitusõigus ja kruntide jaotamine vastavalt planeeringule. Uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate korterelamute ümberehitamisel tuleb lähtuda korterite arvu määramisel põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 100 m ² krundi pinda. a) Olemasolevate hoonete katusekorruse väljaehitamine on lubatud linnaehitusliku sobivuse ja krundi haljasala alla jääva osa piisavuse ning täiendavate parkimiskohtade rajamise võimaluse korral. c) korruselisus: 2 –
		HALJASTUS JA HEAKORD	Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Kortere lamute krunte üldjuhul ei piirata. Lubatud on vaid läbipaistvad (võrkpiirded), suurima kõrgusega kuni 2m. Värvavad ei tohi avaneda üle tänava joone. Keelatud on plankaiad.
Ülejõe	Ü5 Ä	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Piirkond on hoonestatud erinevate kaubandus- ja teenindusettevõtetega. Üldplaneering näeb ette olemasoleva keskkonna säilitamise ning edasi arendamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid – äri- ja teenindusettevõtete maa. ÄT - Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonete alune ja seda teenindavate rajatiste alune maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HOONESTUSTINGIMUSED	Krundi suurim täisehitus 40%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist (tehnoseadmete ruume vms) suurusega ca 20m ² (äkki suurem -kuni 60m ² , tegemist on äri pinnaga, sh teenindus – näit kütte-vendi süsteemi uuendamine??)
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a. majandushoovid, ladustamisplatsid jms. majandussuunitlusega krundi osad.
Ülejõe	Ü6 Ü	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavate ühiskondlike hoonetega. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestuse säilitamise.
		MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	Üldplaneeringuga lubatud otstarbed on järgnevad: ÜHP – alus- ja põhiharidusasutuse maa-ala ÜHL- koolieelsete lasteasutuse maa-ala

			<p>SÜ – muu ühiskondlike hoonete maa</p> <p>EÜ – eriotstarbeline tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse maa-ala</p> <p>ÜT – tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa-ala</p> <p>ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala</p> <p>Juhtotstarvet toetavad otstarbed puhke- ja spordirajatiste maa, kogunemis-, kultuuri- ja sakraalarajatise maa, parkide maa ja looduslik haljasmaa.</p>
		HOONESTUSTINGIMUSED, NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada. Krundi täisehituse protsent, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.
		HALJASTUS JA HEAKORD	Ühiskondlike hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Üldjuhul krunte ei piirata välja arvatud krunnid, millel paiknevad ehitised nõuavad õigusaktide kohaselt piirete rajamist (koolid, koolieelsed lasteasutused, hooldusasutused jms).
Ülejäe	Ü7 LP	ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	Maa-alad on hoonestatud parkimisrajatistega (garaažid). Planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise.
		MAA-ALA NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE KASUTUSTINGIMUSED	Maa sihtotstarbeks on parkimisehitiste maa-ala.
		HOONESTUSTINGIMUSED	<p>a) Suurim lubatud krundi täisehitusprotsent on kuni 45%. Kui juba hoonestatud krundil on täisehituse % suurem lubatud krundi täisehituse protsendist, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel lubada üks kord väikesemahuliste juurdeehituste kavandamist</p> <p>b) korruselisus: 1</p>
		HALJASTUS JA HEAKORD	Krunte ei piirata.