



## Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3 A kruntide DETAILPLANEERING

Töö number: 11/06/2010

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Milja Tätt

Planeeringu koostaja : OÜ Tartumaa Maamõõdubüroo  
Riia 15B, 51010 Tartu  
Tel 7 427 673  
E-post: tmb@hotmail.ee

Tehnovõrkude osa koostaja : Palmpro OÜ  
Võilille tee 11a-16, Haage, 51010 Tartumaa  
Tel 7 352 929  
E-post: info@palmpro.ee

Planeeringuala kinnistu omanikud : Tarmo Zernant  
Karin Tamm  
OÜ Vennad Ehitus  
OÜ Gerliin Kinnisvara

Tartu 2020

## Sisukord:

### A. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	2
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	2
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	2
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	3
5. Krundi ehitusõigus .....	4
6. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	4
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	4
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	4
9. Ehitistevahelised kujad .....	5
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	5
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	8
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	8
13. Servituutide vajaduse määramine .....	9
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	9
15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	9
16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	9
17. Planeeringu elluviimise võimalused .....	9
18. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte .....	11

### B. JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem M 1:20 000 .....	12
2. Olemasolev olukord M 1:1000 .....	13
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000 .....	14
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000 .....	15
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000 .....	16
6. Tehnovõrkude joonis M 1:1000 .....	17
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis .....	18

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a. otsus nr 267.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntidel Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3A avalikku kasutusse jäävate ja elamuehituseks sobilike alade määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 12 ha. Alusplaaniks on Tartumaa Maamõõdubüroo OÜ poolt 13.10.2008 koostatud maa-ala plaan, töö numbriga TMB-30/2008 ja MAAINSENER OÜ poolt oktoober 2015.a. koostatud Hipodroomi tänava jalgratta- ja jalgteede teostusmöödistus lõigul Salutähe tn-Talutare tn, töö numbriga GEO 4568.

Jooniste koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

Kehtivateks ja arvestamisele kuuluvateks üldisemateks planeeringuteks on 2017.a kehtestatud Tartu linna üldplaneering ja 2001. a kehtestatud Vana-Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneering.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Tartu linnas Vana-Ihaste asumis, piirnedes Hipodroomi tänava ning Palusambla tänava kruntide ja Hipodroomi tn 4 krundi vahelise tee, Männimetsa tee, Männimetsa tee 3 krundi ning Kraavikalda tänava läänepoolsete kruntidega.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- Hipodroomi 4, tunnus 79517:018:0001, sihtotstarve üldmaa; pindala 102878 m<sup>2</sup>;
- Männimetsa tee 3A, tunnus 79517:018:0012; sihtotstarve üldmaa; pindala 4430 m<sup>2</sup>.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve proportsionaalselt 60% rohealade maa ja 40% väikeelamute maa. Planeeringualale ulatub Männimetsa tee 3 krundil paiknevate puurkaevude sanitaarkaitsevöönd. Kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta puuduvad.

Keskkonnaregistri andmetel paiknevad planeeringualal mitmed kaitstavad loodusobjektid. Keskkonnaministri 23.03.2015.a. käskkirjaga nr 289 algatati Hipodroomi 4 püsielupaiga kaitse alla võtmise menetlus. Keskkonnaministri 11.12.2019 määrusega nr 68 kinnitati „Mägi-piimputke ja ahtalehise kareputke püsielupaikade kaitse alla võtmise kaitseeskiri“. Seega on planeeringualal asetsev Hipodroomi mägiipiimputke püsielupaiga (keskkonnaregistri kood KLO3002064) piirid ja kaitsekord kinnitatud.

Maa-ala on lääne- ja lõunaosas kaetud männimetsa, põhja- ja idaosas valdavalt võsastunud lehtmetsaga. Reljeef tõuseb idast läände. Pinnas on valdavalt liivane, kuid ida- ja kirdeosas turbane ning ajuti liigniiske. Ala keskosas vahelduvad lagendikud puusaludega. Planeeringualal ehitatud sisemine teedevõrk puudub, auto- ja jalgrattasõidust on tekkinud taimkattest vabad rajad.

Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal asuvad vahemikus 33,15-39,25 m, arvestuslik Emajõe maksimaalne veetase on 373 cm üle Tartu hüdroloogijaama nulli ehk 33,34 m (Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituut).

Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3A kruntidel puuduvad maa-alused ja maapealsed kommunikatsioonid. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Juurdepääs planeeringualale ei tingi muudatusi ümbruskonna liikluskorras. Külgnev Hipodroomi tänav tagab otseühenduse teiste linnaosadega. Lähipiirkonnale on iseloomulik elukondlik maakasutus. Lähimad bussipeatused paiknevad planeeringualast vähem kui 100 m kaugusel Hipodroomi tänaval.

Lähimad ostukeskused asuvad Tartus Ihaste tee ja Kalda tee ning Kalda tee ja Mõisavahe tänava ristmike läheduses ning Tartu linna ja Luunja valla piiril Veibri külas. Lähimad koolid paiknevad Annelinnas ligikaudu 3 km kaugusel.

Planeeringuala idaküljel asuvad Kraavikalda krundid on suhteliselt kitsa tänavafrendiga (~20 m) ning sügavad (~65 m), pindalaga 1200 – 2000 m<sup>2</sup>. Varem valdavalt tüüpaiaamajadega hoonestatud ala on muutumas kaasaegsete eramutega hoonestatud alaks. Tüüpaiaamajade ehitusalune pind on ~100 m<sup>2</sup>, kuid ümberehitatud ja uushoonestuse ehitusalune pind on Ehitisregistri andmetel 134 m<sup>2</sup> kuni 323 m<sup>2</sup>. Olemasolevate hoonete ehitusjoon on ~5 m kaugusel tänava piirist. Tartu LV 14.08.2003.a. korraldusega nr 2869 on kehtestatud Kraavikalda 20 detailplaneering, millega määrati kolme iseseisva krundi moodustamine ja ehitusõigused. Planeeringu kohaselt võib alale ehitada kuni 2-korruselisi elamuid, hoonete suurim ehitusalune pindala vahemikus 248 kuni 323 m<sup>2</sup>, lubatud hoonete arv krundil 2.

Põhjapoolsed Palusambla tn äärsed krundid on suurusega ~900 m<sup>2</sup> ning ~20 m pikkuse tänavapoolse küljepikkusega. Varem valdavalt väikese katusekaldega ühekorruseliste algselt aiamajaks mõeldud väikeelamutega hoonestatud ala on nüüdseks olulisel määral muutunud. Aiamajad on ümber ehitatud 1,5 korruseliseks elamuteks ning lisandunud on uusi elamuid. Tartu LVK 10.05.2001.a. otsusega nr 348 kehtestati Vana-Ihaste I ehitusjärjekorra 1. etapi detailplaneering, millega määrati Palusambla, Männimetsa tee, Salutähe, Metshaldja ja Sõnajala tänavate kruntide ehitusõigused. Planeeringu kohaselt võib planeeringuala hoonestada valdavalt 1,5 kuni 2-korruseliste elamutega, hoonete suurim ehitusalune pindala vahemikus 20-25%, lubatud hoonete arv krundil 2. Planeeringuga määratud hoonete suurim ehitusalune pindala osas toome välja 3 gruppi: (a) ehitusalune pindala alla 250 m<sup>2</sup> - kruntide keskmine pindala on 934 m<sup>2</sup>, (b) ehitusalune pindala üle 250 m<sup>2</sup> kuni 300 m<sup>2</sup> - kruntide keskmine pindala 1153 m<sup>2</sup> ja (c) ehitusalune pindala üle 300 m<sup>2</sup> - kruntide keskmine pindala 1413 m<sup>2</sup>.

Männimetsa tee äärsed olemasolevad krundid suurusega 800 – 2000 m<sup>2</sup> on pikema tänavafrendi ning ruudukujulisema konfiguratsiooniga, olemasolev ehitusjoon on 8–9 m kaugusel krundi tänavapoolsest piirist. Hoonestuseks on valdavalt miinimumkatusekaldega ühekorruselised aiamajad.

Planeeringuala naabrusse teisele poole Hipodroomi tänavat on Tartu LVK 20.01.2005.a. otsusega kehtestatud Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 kruntide detailplaneering, millega määrati planeeringualale uute kruntide moodustamine ja ehitusõigused. Planeeringu kohaselt moodustati elamukrundid suurusega 1100 m<sup>2</sup> kuni 2000 m<sup>2</sup>. Planeeringu kohaselt võib alale ehitada valdavalt 2-korruselisi pereelamuid, millede suurim ehitusalune pindala on 260 kuni 300 m<sup>2</sup>.

Jätkuvaks arengusuunaks on aiamaja tüüpi hoonete ehitamine suuremaks või vana hoone asemele uue pereelamu ehitamine. Piirkonda kavandatud uutele elamukruntidele on tavapäraselt lubatud ehitada 2-korruselise eluhoone ja abihoone, ehitusalune pindala on valdavalt vahemikus 250 m<sup>2</sup> – 300 m<sup>2</sup>.

Elamumaa ja rohealade paigutus vastab planeeringualal asuvate loodusobjektide asukohale ja Tartu linna üldplaneeringule.

#### **4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringualale elamukruntide kavandamisel on lähtutud kõrgeväärtuslike männimassiivide säilitamisest ja ehitustegevuse vältimisest kaitsealuste taimede levikualal. Elamukruntide suurus jääb vahemikku 1135 – 2322 m<sup>2</sup>.

Loodusliku maana kasutamise otstarve on määratud 5-le krundile (pos 1, 12, 13, 26 ja 34).

Planeeringuala läbivale tänavale moodustatakse tee ja tänava maa-ala krunt.

Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine ja maakasutus on näidatud joonisel 5.

## **5. Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigused (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud absoluutne kõrgus on toodud joonisel 4. Lähtudes kavandatud kruntide paiknemisest, kruntide tänavafrondi laiuusest, ümbruskonna detailplaneeringutega määratud ehitusõigustest ja ümbrusse kerkinud uute ühepereelamute suurusel, on hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250 – 300 m<sup>2</sup> krundi kohta.

Hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala all mõistetakse hoone kinniste ruumiliste mahtude ja sammastel olevate osade projektsiooni pinda. Arvesse ei võeta lahtiseid rõdusid, kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid, räästaid, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, katmata välistreppe, katmata terrasse, hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist madalamal asuvat kaldteed ning treppi, keldrite valgusšahte jms. Ehitusaluse pindala sisse mittearvestatavad hooneosad peavad paiknema joonisel 4 näidatud hoonestusalas.

Igale väikeelamukrundile on lubatud ehitada üks hoone või üks põhihoone ja üks abihoone, soovituslikult omavahel kokku ehitatuna või ühise katuse all ehk ühendatuna müüride ja katustega. Väikeehitiste püstitamine väljapoole joonisel 4 näidatud hoonestusala on lubatav vaid kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul.

## **6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala paikneb tänavapoolsest krundi piirist vähemalt 6 m kaugusel, võimaldamaks autode parkimist krundi tänavapoolsel osal ning eesaedu. Hoone esifassaad peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Hoone tuleb rajada joonisel 4 näidatud hoonestusala sisse.

Hoonestusalad koos kohustusliku ehitusjoonega on näidatud joonisel 4.

## **7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Kruntidele juurdesõiduks rajatakse ala läbiv tänav väljasõitudega Hipodroomi tänavale planeeringuala lääne- ja lõunaküljel. Tänav maa-ala laiuseks on kavandatud 13 m, kahe-suunalise sõidutee laius 5,6 m ja selle mõlemal küljel oleva kõnnitee laius 2 m ning ühel tänavapoolel sõidutee ja kõnnitee vahel vähemalt 1,5 m laiune haljasriba. Sõiduteed ja kõnniteed on kõvakattega. Tänav elementide paiknemine, nende laius, lubatud liiklusuunad ning kruntide võimalikud parkimiskohad on näidatud joonisel 4. Tänavamaa pos 2 antakse peale välja ehitamist Tartu linnale tasuta üle.

Männimetsa tee äärsete kruntidele pos 22-25 kavandatakse juurdepääsud olemasolevalt Männimetsa teelt.

Parkimine tuleb lahendada kruntidel, vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Igale üksikelamu krundile tuleb kavandada 2 sõiduauto parkimiskohta.

Piirkonna tervikliku lahenduse saamiseks on esitatud Hipodroomi tänav, Männimetsa tee ning Palusambla tänav kruntide ja Hipodroomi tn 4 krundi vahelise tee ristiprofiilid joonisel 6. Nimetatud tänavate planeeringukohane väljaehitamine ei ole kavandatud elamukruntide kasutuselevõtuks vajalik.

Tänavate täpsemad piki- ja ristiprofiilid lahendatakse tänavate ehitusprojektides.

## **8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Väärtuslikumad säilitatava kõrghaljastusega alad on määratud maastikuarhitekt Liina Oja oktoobris 2014. a tehtud analüüsi alusel ning on näidatud joonisel 4. Säilitatava kõrghaljastusega alast väljapoole jäävad säilitatavad ja likvideeritavad üksikpuud määratakse tänav ja hoonete ehitusprojektis.

Ala haljastus kujundatakse eelkõige olemasoleva kõrghaljastuse baasil, väiksemad männid tee ja ehitusala alt istutada ümber planeeringuala ida ja põhjapoolsetele kruntidele olemasoleva võsa asemele. Nõmmemetsa looduslik taust on suur lisaväärtus ega vaja lagedatele rohumaadele omast muruplatside ja ilupõõsastega majaümbrust. Olemasoleva kõrghaljastuse kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus. Ilma ehitusprojektita ja raieloata on keelatud likvideerida igihaljaid puid, mille kõrgus on üle 3 m ning heitlehelisi puid, mille diameeter on 1,5 m kõrguselt suurem kui 10 cm.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse tänavate ja hoonete ehitusprojekti. Elamukrundi hoonestusala tuleb kavandada planeeritavast tänavast minimaalselt 0,10 m kõrgemale. Hoone ehitusprojekti antav krundi vertikaalplaneerimine peab haakuma tänav ehitusprojekti antud maapinna kõrgustega ning tagama sajuvee juhtimise tänav sademevee kaevudesse või pinnasesse immutamise. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud. Tulenevalt üldplaneeringust on hoonete lubatud madalaim esimese korruse põranda absoluutkõrgus 34,00 m.

Tänav- ja loodusliku maa äärsed piirid on horisontaalsed puitlippaiad kõrgusega kuni 1,2m, elamukruntide vahel võib olla võrkpiire. Keelatud on plankaiad ning betoonist või kivist massiivsed postid ja kõrged soklid. Sissesõiduvärava juures võib olla kuni 5 m pikkune hoonega sobiva viimistlusega 1,2 m kõrgune müür jäätmekonteinerite varjamiseks. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale, lubatud on eraldi jalgvärava kavandamine. Ehitus- ja haljastusprojektide koostamisel tuleb tagada sobivus naaberkrundi piirete, haljastuse ja heakorrastusega. Loodusliku maana kasutatavate kruntidele välispiirideid ei kavandata.

Vähemalt kolme elemendiga mänguväljak rajatakse Hipodroomi 15 krundile.

## **9. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade minimaalsed kaugused krundi piirist on näidatud planeeringu joonisel 4. Hoonete vaheline minimaalne kaugus vastab Siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele toodud nõuetele ja võimaldab püstitada tuldkaartvaid (TP 3 klassi) hooneid.

## **10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Planeeringuga on lahendatud maa-ala varustus järgmiste tehnovõrkudega: veevarustus, olme- ja sademeveekanaliseerimine, gaasivarustus, elektrivarustus, välisvalgustus ja sidevarustus. Ehitiste tehnovarustuse tagamiseks on tehnovõrkude ja rajatiste asukohad määratud tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimuste alusel. Tehnovõrkude tehnilised tingimused on esitanud AS Tartu Veevõrk (veevarustus, olme- ja sademeveekanaliseerimine), OÜ Ihaste Gaas (gaasivarustus), Elektrilevi OÜ Tartu regioon (elektrivarustus), Tartu LV linnamajandusosakond (välisvalgustus) ja Elioni Ettevõtte AS (sidevarustus). Tehnovõrgud paigaldatakse planeeritud tänavamaale ja looduslikule maale ning elamukruntidele pos 22-25 (sademeveekanaliseerimine).

Joonis 6 aluseks on Palmpro OÜ poolt koostatud töö nr 2013-DP-83 „Tartu, Hipodroomi 4 / Männimetsa tee 3A detailplaneering. Tehnovõrgud“. Tehnovõrkude lõplikud lahendused antakse tehnovõrkude ehitusprojekti.

Tehnovõrkude ja tehnorajatiste paiknemine on näidatud joonisel 6.

Tehnovõrkude orienteeruvad pikkused on esitatud peatüki lõpus tabelis 1 (Tehnovõrkude koondtabel).

### **Veevarustus**

Veevarustuse kavandamisel on aluseks aktsiaselts Tartu Veevõrk 17.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused INF/1269. Käesoleval veevarustuse lahendusel on aktsiaselts Tartu Veevõrk 18.04.2018 kooskõlastus. Planeeringuala perspektiivsele tänavale on planeeritud vee ringtorustik, mis ühelt poolt

ühendab Hipodroomi tn veetorustiku De 110 ning teiselt poolt Kraavikalda – Hipodroomi tn veemagistraali De 225. Männimetsa tee äärde kavandatud elamukruntide vesivarustus on planeeritud lahendada Männimetsa tee olemasolevast veetorustikust. Igale krundile on planeeritud veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust (st Männimetsa tee olemasolevast ja perspektiivse tänava veetorustikust). Tuletõrje veevarustuse jaoks on perspektiivsele tänavale planeeritud kolm hüdranti (vooluhulk on 10 l/s) kruntide nr 17/18 naabruses ning krunt 26 ja krunt 31 naabruses. Käesoleval veevarustuse lahendusel on Päästeameti Lõuna Päästkeskus 28.07.2017 kooskõlastus nr K-PV/10.

### **Kanalisatsioon**

Kanalisatsiooni kavandamisel on aluseks aktsiaselts Tartu Veevärk 17.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused INF/1269. Käesoleval kanalisatsioonivõrgu lahendusel on aktsiaselts Tartu Veevärk 18.04.2018 kooskõlastus. Planeeringuala perspektiivsele tänavale planeeritud kanalisatsioonitorustik koosneb isevoolest tänavatorustikust, reoveepumplast ja survekanalisatsioonitorustikust, mille eesvooluks on planeeritud Männimetsa tee kanalisatsioonitorustik De200. Maapinna- ja planeeritava toru profiil ei võimalda kogu planeeringuala isevoolset kanaliseerimist, seetõttu planeeriti 10 elamu (reoveehulk kuni 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas) teenindamiseks krundile pos 26 reoveepumpla, mille kuja raadius on 10 meetrit. Reoveepumpla asukohta valikul lähtuti 2009. a AS Maves poolt koostatud tööst "Hüdroteoloogiline ekspertarvamus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse osas".

Igale krundile on planeeritud ühendustoru tänavatorustiku kaevust (Männimetsa tee olemasolevatest ja perspektiivse tänava kanalisatsioonitorustiku kaevudest).

Reoveepumpla tuleb varustada AS Tartu Veevärk nõuetele vastava elektripaigaldise ning kaugjuhtimissüsteemiga koos visualiseerimisega AS Tartu Veevärk juhtimiskeskuses (Tähe 118).

### **Sademeveekanaliseerimine**

Sademeveekanaliseerimise kavandamisel on aluseks aktsiaselts Tartu Veevärk 17.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused INF/1269. Planeeringul on aktsiaselts Tartu Veevärk 18.04.2018 kooskõlastus.

Männimetsa teest ülespoole jääva ala sademevesi kogutakse kokku ja suunatakse Männimetsa tee truubist alates läbi planeeritava ala, üle Hipodroomi tn ja Hipodroomi tn 17 krundi Raeremmelga tn 11 kinnistul asuvasse Emajõkke suubuvasse eesvoolukraavi. Männimetsa tee truubist kuni Hipodroomi tänavani rajatakse maa-alune torustik De630 (toru pikkus 464jm) koos juurdepääsu- ja hooldustee (138jm) rajamisega. Hipodroomi tänavast kuni Raeremmelga tn 11 kinnistul olemasoleva Emajõkke suubuva kraavini rajatakse maa-alune torustik Di800 (toru pikkus 188jm). Kraavikalda tn ja Luigelaha tn elamukruntidel asuvat kraavi ei likvideerita, kraav jääb teenindama nimetatud elamukrunte.

Pos-le 2 on kavandatud sademeveekanaliseerimine De200, Männimetsa tee äärsete pos 22-25 elamukruntide sademeveed juhitakse läbi pos 20 krundi tänavamaale pos 2 planeeritavasse sademeveekanaliseerimistorustikku või Männimetsa tee sademeveetorustiku valmimisel tänavatorustikku. Igale krundile on planeeritud ühendustoru perspektiivse tänavatorustiku kaevust.

Elamukruntidele pos 20 ja pos 22-25 kavandatud sademeveetorustiku omamise ning hooldamise ja remontimise kohustus lasub elamukruntide pos 22-25 igakordsetel omanikel.

Piirkonna arenguvisioni esitamiseks ja sellega arvestamiseks on planeeringuga antud ka Hipodroomi tänava ning Männimetsa tee (sh Palusambla tänava äärsete kruntide ja Hipodroomi tn 4 krundi vahelise tee) sademeveekanaliseerimise põhimõtteline skeem, mis täpsustatakse detailse tööprojekti koostamise käigus, antud lahenduse välja ehitamine ei ole eelduseks kruntide planeeringukohaseks arenguks.

Torustike ja kraavide rajamiseks tuleb koostada detailne tööprojekt koos valgala vooluhulkade arvutusega ja torustiku ning kraavide dimensioonimisega.

### **Gaasi- ja soojavarustus**

Gaasivarustuse kavandamisel on aluseks OÜ Ihaste Gaas 03.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused 13-146. Käesoleval gaasivõrgu lahendusel on OÜ Ihaste Gaas 19.04.2017 kooskõlastus nr 350-2017. Planeeringuala liitumine maagaasivõrguga on planeeritud Hipodroomi tn B-kategooria maagaasi torustikust. Planeeringuala tänavale ehitatakse A-kategooria jaotustorustik kuni kruntide piirideni. Liitumispunktide maksimaalne maagaasi kogutarbimine 140 m<sup>3</sup>/h, gaasisurve maakraanides max 100 mbar. Elamute soojavarustus lahendatakse lokaalsena (sh tahke- ja vedelkütuste, gaasi, päikesepaneelide, maa- või õhksoojuspumpade ehk nimetatute kombinatsiooni abil). Soojusenergia saamiseks pole lubatud põletada kivisütt, põlevkivi, põlevkiviõli, olmejäätmeid, raskeid naftasaadusi. Maasoojuspumpade kavandamisel arvestada AS MAVES 2012. a töö "Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus" nõudeid.

### **Elektrivarustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 18.09.2013 väljastatud tehnilised tingimused 213678. Käesoleval elektrivarustuse lahendusel on Elektrilevi OÜ 26.04.2017 kooskõlastus nr 9579410996.

Planeeringuala krundile pos 34 on võimalik uue komplektalajaama rajamine.

Perspektiivse 10/0,4 kV alajaama elektritoide on planeeritud "Kaevu 378" 10/0,4 kV ja "Männimetsa 249" 10/0,4 kV alajaamadest maakaablitega. Kavandatud on ka ringtoide Hipodroomi tn ja Männimetsa tee vahelisel tänaval.

Planeeritav liitumiskilp/mõõtekapp peab asuma elektrivarustust vajaval krundil. Toiteliinid liitumiskilbist hooneteni rajatakse maakaabliga. Lubatud on elamute täiendav elektrivarustus katusele või fassaadidele kinnituvate päikesepaneelide abil.

### **Välisvalgustus**

Välisvalgustuse elektrivarustuse kavandamisel lähtuti Tartu LV linnamajandusosakonna 04.12.2013 juhistest. Käesoleval välisvalgustuse elektrivarustuse lahendusel on Tartu LV linnamajandusosakonna ja käidujuht aktsiaselts Elwo 12.12.2013 kooskõlastus.

Planeeringus on ette nähtud tänavavalgustuskaablite paiknemine planeeritud tänava maal pos 2. Välisvalgustuse toide saadakse Hoburaua 2 esise tänavavalgustusmasti kaablilt või planeeritava 10/0,4 kV komplektalajaamale kavandatud asukohast krundil pos 34. Hoburaua tn tänavavalgustusmasti liinile võib liita maksimaalselt 24 valgustit a` 100 W, valgustid tuleb jagada sümmeetriliselt kõigi kolme faasi vahel.

Kolmefaasiline kaabel peab olema kogu liini ulatuses, kõigile mastidele projekteerida kordumaandus.

Piirkonna tervikliku lahenduse saamiseks on planeeringulahendusega esitatud ka Hipodroomi tn ja Männimetsa tee (sh Palusambla tänava äärsete kruntide ja Hipodroomi tn 4 krundi vahelise tee) välisvalgustuse põhimõtteline skeem, mis täpsustab detailse tööprojekti koostamise käigus. Nimetatud tänavatele kavandatud välisvalgustus planeeringukohane väljaehitamine ei ole kavandatud elamukruntide kasutuselevõtuks vajalik ja planeeringu elluviimise tingimuseks.

Tänavavalgustite põhimõtteline paiknemine on näidatud joonisel 6 lõplik asukoht, valgusti tüüp ning toide lahendatakse tänava ehitusprojekti.

### **Sidevarustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on aluseks Elion Ettevõtte Aktsiaselts 16.09.2013 väljastatud tehnilised tingimused 21692921. Käesoleval elektrivarustuse lahendusel on Telia Eesti AS 27.04.2017 kooskõlastus nr 28304594.

Planeeringuala liitumine olemasoleva sidevõrguga on ette nähtud optilise kaabli jätkuga kaevus 4380 (Hobuseraua 1 juures). Planeeringuga on ette nähtud sidekanalisatsiooni rajamine planeeritud tänava kõnnitee alla.



TABEL-1 Tehnovõrkude koondtabel

Kavandatava tehnovõrgu nimetus	pikkus (m)
Veetorustik	879
Reoveekanaliseerimisitorustik	812
Survekanaliseerimisitorustik	108
Sademeveekanaliseerimise torustik	1297
Keskpingekaabel	685
Madalpingekaabel	1132
Tänavavalgustuse kaabel	781
Gaasitorustik	1056
Sidekanaliseerimine	1141

### 11. Keskkonnanõuetega planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Kaitstavate loodusobjektide alad ning levikuks sobiv kasvuala (st ehitustegevusest väljajäävad alad) tuleb ehitustööde ajal tarastada või piirata muul viisil, et oleks välistatud alal sõitmine ja pinnase kahjustamine ning pinnase või ehitusmaterjalide ladustamine.

Kruntidel pos 2, pos 6 ja pos 34 tohib rajada ehitisi ja rajatisi vaid juhul kui alale lähemal kui 5m ei leidu Keskkonnaregistri andmete põhjal kaitsealuste taimede leiukohti. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuste liigi isendi ümberasustamise kord“ otsustab kaitsealuste taimede leidumisel nende ümberasustamise võimalikkuse liigi ekspert ning annab loa Keskkonnaamet. Avaldus kaitsealuste taimede ümberasustamise kohta tuleb esitada Keskkonnaametile.

Ehitustegevus kruntidel pos 3-5, pos 7-11, pos 14-18, pos 21 ja pos 32-33 on võimalik pärast kaitsealuste taimeliikide ümberasustamist vastavalt Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrusele nr 248 „Kaitsealuste liigi isendi ümberasustamise kord“.

Selleks tuleb esitada taotlus Keskkonnaametile. Ümberasustamine on võimalik Keskkonnaameti tellitud ekspertarvamuse alusel ja tingimustel. Taimede ümberasustamise taotlust on võimalik menetleda vaid vegetatsiooniperioodil.

Planeeringu mahus lisade kaustas on „asutusesiseseks kasutamiseks“ (Alus: AvTS § 35 lg 1 p 8) märketa põhijoonis, millele on kantud kaitsealuste liikide leiukohad.

Krundil pos 26 asuval puurkaevude sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Hendrikson & Ko OÜ on koostanud töö nr 19003461 "Tartus Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang".

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus on jõutud järeldusele, et detailplaneeringu käigus on potentsiaalselt olulistele keskkonnamõjudele tähelepanu pööratud ning läbi viidud vajalikus mahus keskkonnauuringud. Kui järgitakse läbiviidud uuringute soovitusi, ei ole kavandatava tegevuse elluviimisel põhjust eeldada KeHJS-e mõistes olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist. Planeeringualale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojektid vajavad keskkonnamõju hindamist või riskianalüüsi.

### 12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuala on jaotatud kaheks erineva katusetüübiga tsooniks. Ehitistele määratud olulisemad arhitektuurinõuded on leitavad planeeringu joonisel 4. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning naaberhoonete kujundust ja mastaapi arvestav. Hoonete projekt (eskiisprojekti staadiumis) tuleb kooskõlastada linnarhitektiga.

### 13. Servituutide vajadus

Servituudi seadmise vajadus on kruntidel:

Pos 20, 23, 24 (elamumaa) – tasuta ja tähtajatu servituut sademeveekanalisisatsioonitorustiku ehitamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks. Servituut seatakse kruntide pos 22-25 igakordsete omanike kasuks.

Servituutide ulatus on näidatud joonisel 5. Servituudialad täpsustuvad projekteerimise käigus.

### 14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevusriski vähendavateks abinõudeks on:

- Tänavavalgustuse rajamine ja käigushoidmine pimedal ajal;
- Hoonete ümbrusse krundisisesel välisvalgustuse rajamine ja selle käigushoidmine pimedal ajal;
- Krundipiirete rajamine läbipaistvaina ja ülevaadatavaina;
- Elamute sissepääsude kavandamine tänava poolt ja nende öine valgustamine;
- Turvasignalisatsiooni, turvalukkude ja –avatäidete paigaldamine;
- Naabusvalve süsteemi loomine.

### 15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Asjaõiguseseadusest tulenev tehnovõrkude ja -rajatiste talumise kohustus.

Veeseadusest tulenevad kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealal.

Looduskaitseseadusest tulenevad kitsendused kaitstavate loodusobjektide asukohas.

### 16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja on kinnisasja igakordne omanik, kui seadusandlusest ei tulene teisiti.

### 17. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud pos 2 tänavamaa ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisisatsiooni (edaspidi: *Rajatised*) väljaehitamiseks (va käesoleva peatüki punktis 2.3 ja 2.5 fikseeritud) ega vastavate kulude kandmiseks.

Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu igakordne omanik (edaspidi *Arendaja*) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike *Rajatiste* väljaehitamise (va käesoleva peatüki punktides 2.3 ja 2.5. fikseeritud) ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. *Rajatiste* väljaehitamine on Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

#### 1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine:

Planeeringuala kruntideks jagamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

#### 2. Planeeringukohaste rajatiste ehitamine:

2.1. Planeeringuala elamukruntide teenindavate *Rajatiste* projektide tellija ja finantseerija on *Arendaja*;

2.2. *Arendaja* ehitab omal kulul välja planeeringuga määratud ulatuses Hipodroomi tn 15 krundile kavandatud mänguväljaku, pos 2 tänavamaa (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse), sademeveetorstiku krundiühendused, pos 2 sademeveetorstiku lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi pos 26 lõunanurga juures) ning kruntidele pos 20 ja pos 22-25 kavandatud sademeveetorstiku;

2.3. Tartu linn ehitab omal kulul välja Kraavikalda valgala teenindava sademeveetorstiku lõigus Männimetsa tee 36 kinnistul paikneva kraavi Männimetsa tee poolne ots kuni Raeremmelga tn 11 kinnistul paiknev sademevee eesvoolu kraav;

2.4. *Arendajal* tuleb linna teavitada punktis 2.3 nimetatud rajatise väljaehitamise vajadusest ja punktis 2.5. nimetatud mänguväljaku rajamise kavatsusest ning linnale esitada taotlus eelarveaastale eelneva aasta augustikuuks, et linn jõuaks eelarvesse vastavad vahendid planeerida. Enne taotluse esitamist peavad *Rajatiste* kohta olema olemas kooskõlastatud projektid.

2.5. Hipodroomi tn 15 krundil asub arheoloogiamälestis asulakoht (reg. nr 27428). Enne mänguväljaku rajamist ja ehitustööde algust korraldab linn proovikaevandite tegemise ja sõltuvalt tulemustest määrab kas arheoloogilise järelevalve ehitustööde käigus, eelnevad arheoloogilised uuringud ehituse alla mineval alal või leitakse mänguväljaku rajamiseks uus sobilik asukoht samal kinnistul. Kõik nimetatud tegevustega seonduvad kulud kannab linn.

### 3. Planeeringukohane avalik kasutus:

3.1. Pärast pos 2 *Rajatiste* ning Hipodroomi tn 15 krundile kavandatud mänguväljaku väljaehitamist antakse tänavamaa (pos 2) ja loodusliku maa (pos 1, 12, 13, 26 ja 34) maa-alad detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle.

### 4. Planeeringukohaste hoonete ehitus:

4.1. Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeering on realiseeritud käesoleva peatüki punktide 1, 2 ja 3 osas. *Rajatiste* väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks;

4.2. Ehitusloa võib anda enne punktis 4.1 nimetatud kohustuste täitmist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

4.2.1. planeering on realiseeritud käesoleva peatüki punkti 1 osas;

4.2.2. kinnistu igakordne omanik on sõlminud linna nõudmisel Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised ja garanteeritakse Hipodroomi tn 15 krundile mänguväljaku väljaehitamine, pos 2 tänavamaa väljaehitamine (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse) ja pos 2 sademeveetorstiku väljaehitamine lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi pos 26 lõunanurga juures) ning pos 1, 2, 12, 13, 26 ja 34 maade tasuta üleandmine Tartu linna omandisse hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks arendaja poolt. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;

4.2.3. olemas on pos 2 tänavamaa ehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba.

Leping ehituskohustuse täitmiseks ja Tartu linna kasuks eelmärke seadmisest maaosa tasuta võõrandamiseks on Tartu linna ja kinnistu omanike vahel sõlmitud enne planeeringu kehtestamist.

**18. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte**

<u>kooskõlastaja</u>	<u>kuupäev</u>	<u>nr</u>	<u>asukoht kaustas</u>
Kinnistu omanikud: Tarmo Zernant Karin Tamm OÜ Vennad Ehitus OÜ Gerliin Kinnisvara			tiitellehel
AS Tartu Veevärk	18.04.2018.a		lisade kaust lk 186
OÜ Ihaste Gaas	19.04.2017.a	350-2017	lisade kaust lk 175
Elektrilevi OÜ	26.04.2017.a	9579410996	lisade kaust lk 176
Telia Eesti AS	27.04.2017.a	28304594	lisade kaust lk 177
Päästeameti Lõuna Päästekeskus	28.07.2017.a	K-PV/10	lisade kaust lk 179
Keskkonnaamet	28.09.2017.a	6-2/17/8888-4	lisade kaust lk 182