**Detailplaneeringute teenistuse ettepanekud üldplaneeringusse:**

**I Koormusindeks on defineeritud valesti.**

Asukoht:1. Maakasutuse üldtingimused 1.1.10. Koormusindeks on ~~krundi pinna suurusest tulenev~~ ~~võimalik maksimaalne lubatav korterite arv~~

Vastupidi – (ettepanekud rohelisega) Koormusindeks on krundipinna suhe korterite arvu *(Nt miljööväärtuslikel aladel vähemalt 120–150 m² krundi pinda korteri kohta.jne)*

**II Täiendada punkti 1.1.13 ja lisada, et ka EK alade planeerimisel on õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks.**

**Asukoht** 1.1.13. Enam kui 2 ha suuruse ~~väike~~elamumaa-ala (EE ja EK) elamukruntideks jagamisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast detailplaneeringuga kavandada piirkonda teenindavaks haljasalaks, mida on kõigil piirkonna elanikel õigus sihtotstarbeliselt kasutada. Haljasala on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks suhtluseks ja puhke- ja virgestustegevuseks.

**III Hoonestatavate kruntide haljastusnõuded (edaspidi HKH) on raskesti leitavad ja sisu ei vasta osaliselt pealkirjale.**

Ettepanek tuua HKH kas juhtfunktsioonide alla või moodustada Looduse valdkonna alla eraldi punkt. Sisusse mittepuutuv eemaldada.

SH Haljastuse/Kõrghaljastuse osakaalu osas võiks olla kirjas, et minimaalset 10%.

Ettepanek täiendada – Elamukrundi haljastuse % määramisel ei arvestata kitsaid siilusi krundipiiril, kraavi seravs vm

**IV Likvideerida vastuolu detailplaneeringu koostamise põhimõtetes**

Asukoht:2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud

2.2.4. Maalise asustusega (MA) alale kavandatakse enama kui kolme omavahel külgneva elamukrundi rajamist tuleb koostada detailplaneering ~~ja järgida kompaktse asustuse arenguala põhimõtteid.~~

Põhjendus: ÜP määrab põhimõtted – kus on hajaasustus ja kus on arengualad. Lubades MA alale detailplaneeringu koostamist kompaktse asustuse arenguala tingimuste järgi tekib konflikt: *MA: …Maa-alal on lubatav ehitada hajaasustuse põhimõttel elamuid, ärihoonet ja põllumajandushoonet või -rajatist….* ***Eesmärk:*** *Säilitada piirkonnale iseloomulik hajaasustuslik hoonestusstruktuur ning väärtuslik põllu- ja metsamaa. Väljaspool asustuse arengu alasid üldplaneeringuga kompaktset, tiheasustuse põhimõttel hoonestamist ette ei nähta.*

**V** **Vastuolu – tekst räägib tänavahaljastuse asukohtade näitamist,**  **ei ole leitav.**

11.1.6. Planeeringus näidatud tänavahaljastusega tänavatel tuleb see tänavate ümberehitamisel või ehitamisel säilitada, uuendada, taas istutada või rajada. Teistel tänavatel tuleb analoogsete tegevuste puhul detailplaneerimisel projekteerimisel iga kord kaaluda tänavahaljastuse rajamise võimalusi.

**VI EE ja EK hoonestustingimused on vastuolus väärtusliku maastiku tingimustega**

Väärtusliku maastiku tingimus on *200 m hoonete vahe, mis läheb vastuollu linnaosades määratud EE ja EK hoonestamistingimustega (Nt Kreutzwaldi 21, 21b, 23, 25, Ujula tänava lõpp,* Ujula lõpp)

Ettepanek: Muuta kas ala piire või siis väärtusliku maastiku tingimusi.

**VII Maa-alune parkla on samuti hoonestatav ala ega saa jääda hoonestusalast väljapoole.**

1. *Asukoht 1.1.11. Korterite kavandamisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus:*

*• üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda.*

*• vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena ~~väljaspool hoonestusala.~~*

**VIII** Kui me krundi roheväärtust ei määra, kas seda tabelis on tarvis välja tuua või siis kasutada ühtset stiili, nt ‘määramata’, praegu erinevalt.

Samuti on roheväärtuse rida korratud nii krundi tingimuste kui parkimine, liiklus, haljastus, piirded all.

**IX** **Teed ja tänavad. Ettepanek esitada teede osas tüüpristlõiked (** võimalikud lahendused mis võivad igal konkreetsel juhul asukohast lähtuvalt täpsustuda**)**

* 19.1.10. Tänava ja tee ristlõike määramisel peab arvestama kõikide liiklejatüüpide vajadustega, lähtudes p 6.1.1. (Ei ole sellist punkti) toodud liiklejate hierarhiast

**X Korrigeerimist vajav:** Piirimuudatuste 5.3 ptk all on Ees-Karlova ja Jõeasumi kirjeldused samad

**XI Koostamisel olevad detailplaneeringud ja ÜP**

- **Karda baasi** maakasutus on mets, mis asub väljaspool puhke- ja kaitsemetsa maa-ala, mille otstarve tuleb säilitada. Püstitada võib üksikelamu rohevõrgustiku tingimustega arvestades. Puudub toetav otstarve. Koostamisel on detailplaneering, kus võimaldame ka tootmise, täiendada.

- **Ööbiku tee elamuala dp**: Kallaste avalik kasutus Ptk 14.2 on kirjas Jõe**kanali** paadikanal, peaks olema Jõe**kalda** paadikanal. Samuti on seal kirjas et eh.keeluvööndi vähendamist ei ole vaja aga Kalda ehituskeeluvöönd ptk-s 14.5 on kirjas, et eh.keeluvööndi vähendamine on paadikanali ulatuses. Info ei ole omavahel kooskõlas.

-**Näituse 6**… dp -olemas MUK eritingimused, selle järgi hoonestusala väiksem kui ÜP-s: [\\tartulv\failid\TartuLV\2\_GIS\Andmevahetus\GOGIS\PLANK\DP19023\_Naituse\_6\arhiiv\Uuringud](file:///%5C%5Ctartulv%5Cfailid%5CTartuLV%5C2_GIS%5CAndmevahetus%5CGOGIS%5CPLANK%5CDP19023_Naituse_6%5Carhiiv%5CUuringud)

- **Tähe 4** …….dp -olemasoleva hoone ja kavandatava Tähe tn äärse hoonestuse vahel on arh.võidutöös ka üks 4-korruseline võimalik maht

- **Narva mnt 2** krundi osas ei ole näidatud arh.võistluse ala

- **Kvissentali tee 15** - Kv 1 ja 1a (osaliselt ka 15) juhtotstarve ja ehitustingimused on vastuolus; Ei ole Meltsiveski ala.