



Kobras AS
teele@kobras.ee

Teie 15.05.2019
Meie 20.06.2019 nr 9-3.2/DP-18-027

Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu korrigeerimine

Planeeringu koostamisel ei ole arvestatud Tartu Linnavalitsuse 09.04.2019. a korraldusega nr 384 "Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Esitatud lahendusest nähtub, et krundile on planeeritud liiga suur maht. Kogu krunt on hõlmatud hoone ja parklaga, ruumi ei jää kompaktselt haljasalale. (Leida tuleb parem lahendus kui 3 meetri laiune riba naaberkrundi piiril, mis ei taga ka kõrghaljastuse kasvamiseks piisavat ruumi. Ka avaparklasse tuleks anda võimalik lahendus arvestades haljastusega liigendamise vajadust, muuhulgas avaparklasse kavandatud viimane sõidukite parkimiskoht ei ole kasutatav.) Vaja on lahendada jalgrataste parkimine (soovitavalt kaetult), kaubanduse teenindusala, jäätmekäitluse ala, jalakäijate liikumised krundil jm ruumivajadus. Eelnevast tulenevalt tuleb vähendada hoone suurust ja arvestada järgmiste märkustega:

1. Vastavalt lähteseisukohtade punktile (edaspidi lsk p-le) 4.9 tuleb planeeringu koosseisus esitada muinsuskaitse eritingimusi käsitlev peatükk, vastavalt lsk p-le 4 tuleb planeering koostada muuhulgas arvestades muinsuskaitse eritingimusi.
2. Vastavalt lsk p-le 4.5 tuleb sätestada, et parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.
3. Näidata kohustuslik ehitusjoon vastavalt lsk p-le 4.3. Sätestada, et tänavamaale ei ole lubatud projekteerida treppe ja panduseid. Kogu planeeritud ehitusõigus peab jääma hoonestusala sisse (sh konsoolsed osad). Lubatud ei ole kolmandat korrust lahendada konsoolsena Võru tänava ja Kabeli tänava poolset küljel.
4. Planeeringus tuleb sätestada, et maa-alusele korrusele rajatavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad (vastavalt lsk p-le 4.7).
5. Kuna tegemist on ärihoonega, siis tuleks planeerimisel arvestada, et perspektiivis on ka raudtee asemele kavandatud tänav ja krunt muutub ka sealtpoolt hästi vaadeldavaks ning kergliiklusele juurdepääsetavaks. Planeeringuala ulatuses tuleb anda lahendus ohutuks, kiireks ning sujuvaks jalakäijate liikumiseks, jalgrattaliikluseks ning autoliikluseks. Planeerida "olemasolev raudtee" kui perspektiivne magistraaltänav, planeeringulahenduse koostamisel arvestada eskiisprojekti https://www.tartu.ee/sites/default/files/research_import/2017-12/Sadamaraudtee_I_etapp_liiklus_.pdf Kabeli tn 1 krundile juurdepääs kavandada konkreetselt ja piiritletult - autode juurdepääs, jalakäijate juurdepääs, mitte kavandada juurdepääsuala ebamääraselt kogu krundi laiuselt. Edasises planeerimisprotsessis tegeleda kinnistut ümbritsevate tänavate kõrgusnumbritega.
6. Rakendamise osas tuleb sätestada, et Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kokkulepe on sõlmitud planeeringu algatamise eelselt, millest tulenevalt tuleb ka seletuskirjas sätestada, et planeeringuala ulatuses Kabeli tänava väljaehitamine on Kabeli tn 1 igakordse kinnistu omaniku kohustus.
7. Vormistusliku poole pealt arvestada järgnevaga:

- Täiendada seletuskirjas olevat geodeetilise alusplaani viidet kõrgussüsteemi infoga.
Geodeetilise alusplaani jooneskaalad planeeringu joonistel peavad vastama mõõtkavale 1:

500 (Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". <http://egu.ee/mkm-maarus>.)

- Kasutada leppemärgi "võimalik hoone" asemel "suurim lubatud ehitisealune pind" ja ka kajastada seda.

Märkused CAD-joonise kohta:

- Planeeritud hoonestusala peab olema pindobjekt (shape).
- Planeeritud suurim ehitusalune pind peab olema pindobjekt (shape).
- Planeeringuala piir peab kattuma krundipiiriga, v.a teega seotud alas.
- Iga krunt peab olema eraldiseisev pindobjekt.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee