

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
lpmko@raad.tartu.ee

19.09.2019

Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringu lahenduse esitamine

OÜ Hendrikson & Ko esitab käesolevaga Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringu (töö nr 18003211) lahenduse korrigeeritud materjalid. Materjalid on üles laetud failivahetuskeskkonda.

Korrigeerimisel on arvestatud LPMKO 16.09.2019 kirja nr 9-3.2/DP-18-038, kuid oluline on selgitada mõned aspektid ja planeerimise põhimõtted.

16.09.2019 kirja **punkt 2 märkus: Naaberkinnistutele ja -hoonestusele piisava ruumi tagamiseks ning haljastuse rajamise võimaldamiseks nihutada hoonestusala krundipiiridest kaugemale - joonisel näidatud planeeritud hooneteni. Vaata eelmise kirja punkt 4. Eelmise kirja punkt 4: Hoonestusala planeerimisel jätta hoonete ümber piisavalt vaba ruumi haljasala, mänguväljaku jmt tarbeks.**

Nimetatud märkusega ei saa nõustuda.

Esiteks ei näe planeering ette hoonete asukohti (kirjas nimetatud termin *planeeritud hooned* on põhimõtteliselt vale). Planeeringu joonistel on selgelt välja toodud, et joonisel kajastatud lahendus on maksimaalset ehitusõigust **illustreeriv** ja täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Ehitusõigus võimaldab maksimaalselt 3 hoonet, aga rajada võib ka ainult ühe hoone. Tingimused vähem kui kolme hoone rajamiseks on toodud seletuskirja ptk-s 3.5.

Teiseks on hoonestusala määramisel lähtutud heast planeerimise tavast ja n-ö võrdsuse printsiibist tuleohutuse seisukohast, st kuna hoonetevaheline kaugus peab olema vähemalt 8 m, on igal krundil õigus hoonestada võrdel kaugusel krundipiirist, s.o 4 m kaugusele. Naaberkinnistu omanikel ei saa hoonestamisel olla rohkem õigusi kui Puiestee tn 85 kinnistu omanikul. Tuleohutusest tulenevad teemad arvestades naaberhoonestust on lahti kirjutatud seletuskirja ptk-s 3.8.

Kolmandaks vähendataks hoonestusala vähendamisega hoonestuse paigutamise võimalusi ja see pärsiks projekteerimisel erinevate lahenduste kaalumist. See ei ole meede, millega tekiks juurde haljasala (suurim lubatud ehitisealune pind on ju sama). Küll võib piiratud hoonestusalal olla keerulisem paigutada hooneid või hoonemahtusid selliselt, et tekiks kompaktsemad haljasalad. 16.09.2019 kirja punkti 2 eeldatavat soovitud sisu arvestades on seletuskirjas ptk 3.6 vastav lõik sõnastatud järgmiselt:

Hoonestuse paigutamisel tagada päikeselisemas piirkonnas (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus) kompaktne/kompaktsed haljasala(d) mängu- ja puhkeala(de)ks.

Lisaks on täiendatud ptk 3.5 lõiku järgmiselt (muudatus tähistatud rasvases kirjas): Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada, et sõidukite parkimine ja prügimajandus

jääksid krundi varjulisemasse külge ning puhkealad päikeselisemasse osasse; samuti tuleb tagada piisav päikesevalgus planeeritud **ja naaber**hoonetes.

16.09.2019 kirja **punktide 3 ja 4** märkuse kohta kommentaariks, et planeering sätestab üheselt lubatud kõrguse/sügavuse ja korruselisuse (maa peal ja maa all). Seega ei ole võimalik sellest erineva hoonestuse projekteerimine. Planeeringu staadiumis ei ole teada hoonestuse arhitektuur, samas on nõutud, et see oleks kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeering peab võimaldama selle nõude täitmist, st lubatud peab olema piisav n-ö mänguruum (küll ümbritsevat keskkonda ja ehitusgeoloogiat arvestavalt). Näitena võib tuua tunnustatud Lasteaed Naerumaa hoone aadressil Pepleri tn 1a, mis on küll kahekorruseline, aga kõrgus on 11,3 m või 2018 aasta parimaks korterelamuks nomineeritud Pärna tn 33a hoone, mis kahekorruselisena on 9,2 m kõrge (korruse kõrguseks tuleb 4,6 m).

Hoonestus kavandatakse kvartali sügavusse n-ö auku, millele praktiliselt puudub vaadeldavus kvartali moodustavatelt tänavatelt. Alale sobiks ka palju kõrgema hoonestuse kavandamine, kuid lähtutud on üldplaneeringus paika pandud maksimaalse korruselisuse nõudest (kvartalis Ü11 on lubatud kuni kolm korrust).

Planeeringu läbivaatamise ajal paluti koostada rist- ja pikilõige. Sedavõrd täpsete lõigete nõue on arusaamatu, kuna **tegemist on planeerimise, mitte projekteerimisega**. Lõigete puhul on tegemist pelgalt **illustreeriva lahendusega** (kajastatud illustreeriva lahenduse alusel), millel ei pruugi tegelikkusega olla mingit seost. Seetõttu on oluline silmas pidada, et korrigeeritud materjalidega esitatud lõiked on koostatud illustreeriva lahenduse alusel ja need **pole** kehtestatavad ning siduvad projekteerimiseks.

Parimaga
/allkirjastatud digitaalselt/

Jaana Veskimeister
Planeerija-projektijuht
Mob +372 5698 3956
E-post: jaana@hendrikson.ee
Aadress: [Raekoja plats 8, 51004 Tartu](#)
www.hendrikson.ee