



KOBRAS OÜ
kobras@kobras.ee

Teie 28.04.2022
Meie 06.06.2022 nr 9-3.2/DP-21-014

F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Palume esitatud detailplaneeringut korrigeerida järgmiselt:

Hoonestusala ja ehitusõigus

1. Kirjeldada linnaehituslike seoste peatükis ka naabruses olevaid ja planeeritud ehitusõigust (kõrguseid). Planeeringualal kavandatud kõrgusmeetreid seletuskirjas mitte välja tuua, kuna tekib vastuolu joonisega. Põhjendada ka planeeritud hoonete arvu. Seoste joonisel kajastada naaberaladele planeeritud hoonestusala ja ehitusõiguse näitajad.
2. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse aga samuti väliruumi kujundusalase/maastikuarhitektuurse konkursi korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust kaaluda muu hulgas suuremate ühiskondlike hoonete ehitamisel. Esitatud lahendusest tulenevalt on tegemist hoonestusala C ja A uute suuremate ühiskondlike (õppe)hoonete püstitamisega ja hoonestusala A suuremate laiendustega, mistõttu tuleb planeeringus sätestada arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadus.
3. Ehitise kasutamise otstarvete määramisel arvestada vajadusega tagada Tartu linna üldplaneeringu juhtotstarvetele, sh täpsustatud toetavatele otstarvetele vastavus. Palume mõelda konkreetset läbi ja välja tuua, mida mingi otstarve on kavandatud teenindama, nt juhul, kui büroo all peetakse silmas õppehoones olevaid kontoriruumi jmt, siis seda ei märgita eraldi kasutusotstarbena.
4. Täpsustada piirete vajadust ja selgitada seletuskirjas: nt kas tõesti kogu ala B ümber on vaja piiret. Anda arhitektuurinõuete all kujunduslikud nõuded piiretele.
6. Anda erinevate rajatiste (k.a rattaparklate varjualused jmt) paigutamise ja kujunduspõhimõtted.
7. Etapiviisilise planeeringu realiseerimise korral tuleb vastavalt täpsustada ka väljaehitatavate rajatiste (parklate, kõnniteede jne) väljaehitamise vajadus ja ulatus.
8. Hoonestusala B ja C näha ette jäätmekäitlushoone otstarve. Peatüki 3 kohaselt näha ette hoone biojäätmetele hoonestusala B ning hoonestusala puhul ei räägita jäätmekäitluse hoonest, vaid ainult õppetöö ja veterinaarkliiniku ruumidest. Täpsustada seletuskirja keskkonnapeatükis, mida kavandatakse biojäätmete hoones. Näidata joonisel ruumivajadus jäätmete liigiti kogumiseks vajalike mahutite paigaldamiseks.

Haljastus

9. Näha ette puuderead kõikide teede äärde.
10. Haljasriba minimaalne laius kõrghaljastuse istutamiseks on 3 m, märkida haljasribade laiused joonisele. Sätestada, et haljastus tuleb rajada koos ehitusõiguse realiseerimisega ja haljastuse rajamisel tuleb tagada standardkohased kasvutingimused.
Planeeritud kõrghaljastuse osas likvideerida konfliktid tehnovõrkudega.

Liiklus

11. Parkimisarvestus peab olema detailsem lähtudes nii hoonete kasutusotstarbest, eeldatavast kasutajate arvust, aga ka linna modaaliaotuse eesmärkidest. Kuna parkimiskohtade arvu planeerimisel ei lähtuta Linnatänavate standardist, siis tuleb selgemalt välja tuua, mille alusel parkimiskohtade vajadust on hinnatud (nt samaaegselt hoonetes viibivate inimeste arv, ligipääs

ühistranspordiga jne). Tartu linna [Ligipääsetavuse uuringus](#) on leitud, et alal on parkimiskohtade vajadus 100% normist (st vähendamist ei saaks selle põhjal kaaluda). Arusaadav on vähendamine hoonestusala B arvelt, aga piisavalt selgitamata on vähendamine alas A ja C - ka ortofotod kinnitavad, et parkimisvajadus on suur (tänavate ääred on autosid täis).

12. Siduda krundi kergliiklusteede võrk ka Vaksali tänava pikendusel olemasolevaga ja sätestada selle väljahitamine esimeses etapis.

13. Näha ette läbiv liikluse rahustamise põhimõtete järgimine kogu planeeringualal.

14. Näha ette jalgteede teekatte ja vertikaalplaneeringuline jätkuvus ristumisel sõiduteede või parkimisaladega, kajastada seda ka joonisel.

15. Hoonestusala A ja B vahel näha ette katkematu jalgtee ühendus ning vältida praegusel joonisel näidatud sõiduteeala üledimensioneerimist - ümberpööramisala vajadus pole hästi põhjendatud, eriti olukorras, kus luuakse ringliikluse võimalus läbi planeeringuala.

16. Jalgratta parkimiskohti tuleb rajada hajutatult kõigi hoonete sissepääsude juurde.

17. Mitte planeerida perspektiivset teed planeeringualale. Üldplaneeringukohaselt piirneb ala planeeritud kohaliku jaotustänavaga, mille kaudu on võimalik tulevikus ühendus luua. Lisada liikluskorralduse peatükki, et planeeritud on liikluskorralduse võimalik lahendus, mis täpsustatakse projektiga.

Tehnovõrgud

18. Olemasolevate transiitsete tehnovõrkude kohale mitte kavandada hoonestusalasid; hoonestusala alla jäävatele tehnovõrkudele kavandada uued asukohad. Hoonestusala C alla jäävad veevärgitorustikud - näidata nende põhimõtteline ümbertõstmise lahendus või vähendada seal hoonestusala, kui need jäävad kohale.

19. Kõigile hoonestusalaadele kavandada vajalike tehnovõrkude ühenduste asukohad.

20. Kavandatud parklale planeerida välisvalgustus.

21. Kaitsevöönd on näidatud ainult planeeritud tehnovõrkudele, aga tuleb kas näidata kõikidele või üldse mitte, seletuskirjas selgitada vastavalt.

22. Planeerida ehitusseadustiku § 651 kohane elektriautode laadimistaristu ning võimaldada päikeseenergia ja maakütte kasutamist.

23. Kaugküttetorustiku ümbertõstmine lahendada planeeritaval krundil (mitte läbi F. R. Kreutzwaldi tn 62d).

24. Peatükk 3.10 võiks olla edaspidi nimetatud servituutide või sundvalduste seadmine. Võrguettevõtetele soovitame praegusel ajal sundvalduse seadmist.

25. Vältida tehnovõrkude ja planeeritud puude konflikte (joonisel sademevee trasside kaevud nt).

Cad-joonis

26. Hoonestusala kihis näidata ainult hoonestusala, kihi nimetus dp_hoonestusala, hetkel on seal liiga palju erinevaid elemente.

27. Moodustada eraldi kiht krundipiiride jaoks (dp_krunt).

28. Moodustada eraldi kiht dp_suurim lubatud ehitisealunepind.

29. Olemasolevad hooned kuuluvad samuti krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse, seega tuleb ka need vastavale kihile panna.

Geoalus

30. Planeeringu põhijoonisel puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (nt madalpinge maakaablid jms). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine projekti asendiplaani koostaja CAD programmis (AutoCAD või Microstation), saab sellelt lehelt: <http://egu.ee/mkm-maarus>. Leppemärkide kujud on ära toodud viidatud määruse lisas 2. Muid tarkvarasid kasutades tuleb sama tulemuse saavutamiseks kasutada ilmselt muid meetodeid.

31. Planeeringualasse jääb kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 19385. Punkt tuleb põhijoonisel selgelt tähistada ning lisada tingmärkidesse, lisada kaitsevöönd raadiusega 3 m märgi tsentrist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee