**F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Teie 28.04.2022

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

VASTUSED

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 hoonestusalad ja ehitusõiguse näitajad.

Täiendatud.

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 hoonestusalas C ja A uute suuremate

ühiskondlike (õppe)hoonete püstitamisega ja hoonestusalas A suuremate laiendustega, mistõttu tuleb planeeringus sätestada arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadus.

Planeeringualas A on tegu olemasoleva õppehoone ja kliinikumi laiendusega. Hoone ruumivajadus, millest omakorda kujuneb välimus lähtub olemasoleva hoone ruumiplaanist ning spetsiifikast. Planeeritud juurdeehitus on nähtav kahelt küljelt. Kreutzwaldi tänava poolt moodustab hoone laiendus fassaadist *ca* 20-25% ning lõuna küljest *ca* 25-30%. Arvestades juurde ka planeeringus nõutud kõrghaljastuse mahu ning paiknemise, siis jääb juurdeehitust tänavalt näha ca 10% selle kogumahust. Tulenevalt eelkirjeldatust palume loobuda hoonestusalale A arhitektuurivõistluse läbiviimise nõudest. Hoonestusalal C nõustume arhitektuurivõistluse vajadusega ning täiendasime seletuskirja vastavalt.

3. Ehitise kasutamise otstarvete määramisel arvestada vajadusega tagada Tartu linna

üldplaneeringu juhtotstarvetele, sh täpsustatud toetavatele otstarvetele vastavus. Palume mõelda konkreetselt läbi ja välja tuua, mida mingi otstarve on kavandatud teenindama, nt juhul, kui büroo all peetakse silmas õppehoones olevaid kontoriruume jmt, siis seda ei märgita eraldi kasutusotstarbena.

Korrigeeritud.

4. Täpsustada piirete vajadust ja selgitada seletuskirjas: nt kas tõesti kogu ala B ümber on vaja

piiret. Anda arhitektuurinõuete all kujunduslikud nõuded piiretele.

Hoonestusala B hõlmab endas 100% loomakliinikut (suurloomakliinik, väikeloomakliinik ning metsloomade kliinikum). Sellel territooriumil peavad olema tagatud bioohutuse nõuded. Kliinikus viibivad loomad võivad olla nõrgestatud immuunsussüsteemiga, mistõttu võivad nad antud territooriumi ristkasutusel saada nakkuseid. Tuleb vältida ka vastupidist olukorda, kus ravil olev nakkusohtlik loom nakatab antud alal liikuvaid võõraid loomi. Samuti on ala eraldamisega (piiretega) tagatud ohutus, et kogemata lahti pääsenud loomad ei jookseks tänavale võid raudteele. Ravil olevate loomade rahu, heaolu ja ravi õnnestumise huvides tuleb välistada kõrvaliste inimeste sattumine alale.

6. Anda erinevate rajatiste (k.a rattaparklate varjualused jmt) paigutamise ja kujunduspõhimõtted.

Seletuskirja täiendatud.

7. Etapiviisilise planeeringu realiseerimise korral tuleb vastavalt täpsustada ka väljaehitatavate rajatiste (parklate, kõnniteede jne) väljaehitamise vajadus ja ulatus.

Seletuskirja täiendatud.

8. Hoonestusalale B ja C nähakse ette jäätmekäitlushoone otstarve. Peatüki 3 kohaselt nähakse ette hoone biojäätmetele hoonestusalas 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.

Seletuskirja täiendatud. Kuna tegemist on spetsiifilise jäätmete kogumisega, siis mahutite suurus ja tüüp selgub alles edasisel projekteerimisel.

Haljastus

9. Näha ette puuderead kõikide teede äärde.

Palume täpsustada, mis asukohtadest käib jutt?

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 standardikohased kasvutingimused. Planeeritud kõrghaljastuse osas likvideerida konfliktid tehnovõrkudega.

Täiendatud.

Liiklus

11. Parkimisarvestus peab olema detailsem lähtudes nii hoonete kasutusotstarbest, eeldatavast

kasutajate arvust, aga ka linna modaaljaotuse 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).

Täiendatud.

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

Palume selgitust, miks näete ette kahte paralleelset kergliiklusteed Vaksali tn pikenduse sidumiseks? Meile teadaoleva info kohaselt on Tartu linn planeerinud rajada kergliiklustee planeeringuala kõrval asuvale Kreutzwaldi tänav T61ja T60 kruntidele. Nõue siduda Kreutzwaldi 62 krundi kergliiklusteede võrk ka Vaksali tänava pikendusel olemasolevaga ja sätestada selle väljaehitamine esimeses etapis ei ole põhjendatud ning ei ole Eesti Maaülikoolile vastuvõetav.

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

Täiendatud.

14. Näha ette jalgteede teekatte ja vertikaalplaneeringuline jätkuvus ristumisel sõiduteede või

parkimisaladega, kajastada seda ka joonisel.

Täiendatud.

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.

Täiendatud. Täpne manööverdusruumi vajadus selgub hiljem, kui saavad paika hoonete täpsed asukohad. Tegemist on alaga, kuhu transporditakse suurte autodega loomasööta (heina jms) ning suurloomi. Täiendavalt toimub biojäätmete äravedu. Selliste toimingute puhul on oluline tagada suure veoki õige asend laadimistöödeks erinevate hoone osade läheduses, mis nõuab suurt manööverdusala.

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

Korrigeeritud.

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.

Korrigeeritud ja täiendatud.

Tehnovõrgud

18. Olemasolevate transiitsete tehnovõrkude kohale mitte kavandada hoonestusalasid;

hoonestusalade alla jäävatele tehnovõrkudele kavandada uued asukohad. Hoonestusala C alla

jäävad veevärgitorustikud - näidata nende põhimõtteline ümbertõstmise lahendus või vähendada seal hoonestusala, kui need jäävad kohale.

Korrigeeritud.

19. Kõigile hoonestusaladele kavandada vajalike tehnovõrkude ühenduste asukohad.

Kõik ühendused on näidatud välja arvatud side ja reoveekanalisatsioon, millede kohta on seletuskirjas välja toodud täpsete asukohtade paiknemise määramine projekteerimisel, tuginedes tehnilistele tingimustele.

20. Kavandatud parklale planeerida välisvalgustus.

Täiendatud.

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

Korrigeeritud.

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).

Korrigeeritud.

24. Peatükk 3.10 võiks olla edaspidi nimetatud servituutide või sundvalduste seadmine.

Võrguettevõtetele soovitame praegusel ajal sundvalduse seadmist.

Korrigeeritud.

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

Korrigeeritud. Seletuskiri sätestab, et olemasolevad tehnovõrgud tuleb likvideerida või ümber ehitada selliselt, et tagatud oleks kõikide tehnosüsteemide toimimine. Seega näiteks toodud sademeveekaevude lahendus ehitatakse parkla rajamisel ümber selliselt, et ei tekiks konflikte haljastusega.

Cad-joonis

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

Korrigeeritud.

27. Moodustada eraldi kiht krundipiiride jaoks (dp\_krunt).

Korrigeeritud.

28. Moodustada eraldi kiht dp\_suurim lubatud ehitisealunepind.

Korrigeeritud.

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

Korrigeeritud.

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.

Korrigeeritud.

31. Planeeringualasse jääb kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 19385. Punkt tuleb

põhijoonisel selgelt tähistada ning lisada tingmärkidesse, lisada kaitsevöönd raadiusega 3 m märgi tsentrist.

Täiendatud