



Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
viljar@kaarsilla.ee

Teie 15.01.2019  
Meie 14.02.2019 nr 9-3.2/DP-18-010

AB Artes Terrae OÜ  
heiki@artees.ee

### **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Väike-Turu tn 7 krundil on parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viidud arhitektuurivõistlus. Planeeringu koostamisel tuleb nimetatud tööst lähtuda.

Sätetada tuleb arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtted: Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud, suur maht peab olema jagatud väiksemateks ja looma vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõeavaatega perimeetri. Hooneplokide liigendusest peavad tekkima tagasiastet tänavajoones, mis moodustavad jõeavaate või lõunavalgusega tuulevaikseid aedasid või terrasspindu kohvikutele ja toimivad avaliku tänavaruumi laiendustena. Olulisematesse lähenemissuundadesse peavad moodustuma alumiste ja ülemiste korruste nihestatusest varjualustega platsid, mis toimivad kogunemiskohtadena või peasissepääsudena.

Suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb lähtuda võidutööst, kus maapealne ehitisealune pind kokku on ligikaudu 3900 m<sup>2</sup>. Ehitusõiguse tabelis tuua eraldi välja ja sätetada ühe- kuni kolmekorruselise mahu ehitisealune pind 3370 m<sup>2</sup>, kuuekorruselise mahu ehitisealune pind 1760 m<sup>2</sup> ja seitsmekorruselisel 440 m<sup>2</sup>. Absoluutkõrguse määramisel arvestada, et lubatud on ühe seitsmekorruselise mahu kavandamine. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb korruse kõrguseks arvestada kaubanduspinnal 3,5-4 m ja elamu- või büroopinnal 3,2 m. Planeeringuga tuleb anda ka planeeritud suurim sügavus.

Täiendavalt palume arvestada järgmiste märkustega:

1. Linnaehituslike seoste koostamisel ei ole arvestatud kehtiva ehitusõigusega ega üldplaneeringus määratuga. Palume arvestada naaberalade planeeritud lahendustega kui ka perspektiivis üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramise vajadusega.
2. Peatükis 2 esitada planeeritud lahendus, mitte korrata üldplaneeringuga määratud ega viidata, et võistlus on läbi viidud, peatükk kajastagu nendest dokumentidest tulenevat planeeritud lahendust.
3. Esitatud lahenduse puhul ei ole kruntide moodustamine võimalik ja seda ei saa planeeringus sätetada. Iga hoone juurde on lubatud moodustada iseseisev krunt, tingimusel et tagatud oleks hoone teenindamiseks vajalik haljastuse ja parkimise lahendus ning vajalikud servituudi kokkulepped. Juhul kui vastavaid tingimusi võimalik tagada ei ole, siis iseseisvat katastriüksust moodustada ei saa.
4. Peatükis 2.2 on kirjeldatud, et hoonestusala piires on lubatud teede, parkla ja haljasala ehitamine. Kuna mootorsõidukite parkimine on kavandatud hoone mahtu maa-alus(t)ele korrus

- (t)ele ja esimese korruse tasandil hoonestusest vabal alal tuleb tagada vabad liikumisalad, nn tuulevaiksed aiad või terrassid kohvikutele, mis toimiksid avaliku tänavaruumi laiendusena, maapeal hoonestusala piires täiendavaid teid ja parklaid mitte kavandada.
5. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada kehtiva detailplaneeringu kohase 2,5 m laiuse tagasiaste kavandamise vajadusega kergliiklustee poolsest krundipiirist ning Väike Turu tänava poolsel küljel Emajõe ehituskeeluvööndiga, kuhu hoonestust kavandada pole lubatud.
  6. Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel arvestada üldplaneeringus tooduga, mitte määrata vastuolus olevaid krundi kasutamise otstarbeid.
  7. Planeeritud hoonete suurim lubatud arv on neli, markeeritud hooneid hoonestusalas on viis. Esitatud info ja lahendus on segadust tekitav ja omavahel vastuolus, palume selgitada ja korrigeerida.
  8. Selgusetuks jääb, mille alusel on planeeringus jõutud järeldusele, et suurim lubatud korterite arv on 200. Äri- ja teenindusettevõtte maa-alal võib juhtotstarvet toetav sihtotstarve olla kuni 40% ulatuses korterelamumaa. Vastavalt üldplaneeringule lähtutakse korterite arvu määramisel põhimõttest, kus korteri kohta peab olema vähemalt 70 m<sup>2</sup> krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Selgitada ja korrigeerida lahendust.
  9. Planeeringus käsitleda planeeringuala juurdepääsetavust kergliikluse ja ühistranspordiga.
  10. Peatükis 2.4 on antud võimalus, et jalg- ja kergliikluse ühendusi võib teha igast krundi küljest sõltuvalt krundisisesest asendiplaanilisest lahendusest. Antud lahendust on võimalik realiseerida krundi kolmest küljest, mitte avaliku tänavamaaga piirnevas osas tuleb järgida kehtivat planeeringulahendust. Soovi korral leida uus lahendus, tuleb viidata vajadusele sõlmida kinnistu omanike vahelised kokkulepped.
  11. Väike-Turu tänavamaa planeerimisel lähtuda kehtiva planeeringu põhimõtetest, jalgteed planeerida sirgjooneliselt, tänava-äärne kõrghaljastus planeerida Väike-Turu tn 7 krundile.
  12. Planeeritavale alale juurdepääs tuleb lahendada kehtivast detailplaneeringust lähtudes, mitte planeerida kahte kõrvuti juurdepääsu. Turu tn 10 asuvast parklast juurdepääsu mitte ette näha.
  13. Peatükis 2.4 on viidatud, et tänavate ruumivajadus on esitatud põhijoonisel. Planeering tänavamaa osas lahendusi ei anna ega ole ka esitatud ristlõiget. Korrigeerida.
  14. Planeeringuga on sätestatud, et parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Planeeringuga tuleb anda võimalik parkimislahendus (joonisel - võib olla täiendav lisa joonis; seletuskirjas arvutustabel) suurima lubatud ehitusõiguse korral.
  15. Esitatud lahenduses on krundi kõrghaljastus väiksem kui 10% ja säilitatavana näidatud puud ei säili. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.
  16. Olemasoleva olukorra peatükis on kirjeldatud, et kehtiv detailplaneering on ellu viidud väljaspool Väike-Turu tn 7 krundi, Väike-Turu tn 7 krundil on realiseeritud teeservituudi osa. Peatükis 2.10 on viidatud vajadusele servituutide seadmiseks. Täpsustada.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee