



Irene Artma
Kalda tee 32 OÜ
irene.artma@gmail.com

Teie 21.02.2018
Meie 28.03.2018 nr 9-3.2/DP-17-017

Kalda tee 32 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Palume planeeringu lahendus koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31.10.2017. a korraldusega nr 1122 kinnitatud lähteseisukohtadele ja koostamisel lähtuda krundi piiridest.

Seoses ala ümberplaneerimisega tuleb Kalda tee 32b // Kalda tee T29 krundile anda lahendus kergliiklustee (3,5 m) ja haljastuse (minimaalne haljasala laius 4 m) kavandamiseks ning anda lahendus ülejäänud ala ümberkorraldamiseks, lähtudes Kalda tee 34 krundi tänavapoolsest lahendusest. Isikliku kasutusõiguse seadmist parkla kasutamiseks linn seada ei soovi.

Planeeringuga kavandatakse ulatuslikke ümberkorraldusi Kalda tee 32b // Kalda tee T29 krundil. Planeeringu algatamisel on linn fikseerinud, et ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Eelnevast tulenevalt tuleb planeeringu seletuskirja peatükis 5.13 sätestada, et Kalda tee 32b // Kalda tee T29 krundil on detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ümberehituse projekti koostamise, väljaehitamise ja finantseerimise kohustus Kalda tee 32 krundi igakordsel omanikul. Planeeringuga kavandatud tööde valmimine on planeeritud hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks.

Planeeritava ehitusõiguse osas on linn võtnud üldplaneeringu koostamise ajal Kalda tee 32 krundi osas seisukoha, et arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi, on aktsepteeritav 5-korruselise hoone rajamine. Muuhulgas on sätestatud, et hoonesse korterelamu kavandamine eeldab haljastuse ja parkimise nõuetekohast lahendust nii, et haljasala peab olema vähemalt niisama suur kui kõvakattega ala.

Eelnevat arvestades tuleb kõrgema mahu kavandamisel sätestada, et kavandatava hoone kõrgem maht peab arvestama piirkonna hoonestuslaadi, asuma kohustuslikul ehitusjoonel, arvestama ümbritsevate hoonete parameetritega (mh laius) ja olema liigendatud. Planeeringuga sätestada, et 5-korruselise hoone maht ei ületaks 15% krundi pinnast, st et kuni 5-korruselise hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 960 m². Ehitusõiguse tabelis kajastada nii madalama osa kui ka kuni 5-korruselise hoone suurim lubatud ehitisealune pind ja suurim lubatud maksimaalne absoluutkõrgus, maa-aluse korruse kavandamisel suurim lubatud ehitisealune pind ja suurim lubatud sügavus. Joonisel kajastada erinevad hoonestusalad. Hoonestusalas markeerida võimalik suurim lubatud ehitisealune pind.

Nõutud krundi haljastuse osakaal tuleb lahendada maapinnal (täiendav haljastus hoone katusel on lubatud), lisaks tuleb maapealse parkla kavandamisel lähtuda parklakohtade kõrghaljastusega liigendamise vajadusest. Seletuskiri peab olema joonisega kooskõlas (nt kõrghaljastus krundi põhjapiiril, mida tegelikkuses kavandatud ei ole, kontrollida piisavat ruumi vajadust).

Liiklusuuringus on välja toodud, et planeeritavalt alalt vasakpöörde võimalused on ammendunud. Planeeringuga kavandame täiendavat liikluskormuse kasvu, lahenduse koostamisel tuleb leida võimalused Kalda teelt planeeritavale alale sissesõiduks kui ka alalt Kalda teele väljasõiduks igas suunas (nt ristmikule valgusfoori kavandamine). Jalakäijate kiire poolt Kalda tee 32 krundile autodega juurdepääsu mitte kavandada.

Lisaks palume arvestada järgmiste märkustega:

- Seletuskirjas infot mitte dubleerida. Põhijoonis peab kajastama geodeetilist alusplaani; joonisele on planeeritud valged alad, millel selgitus puudub. Korrigeerida.
- Planeeringus tuleb esitada info kasutatud kõrgussüsteemi kohta (sh geodeetiliselt alusplaanil).
- Seletuskirjas anda esitatud väidete põhjendus (nt p 5.3 vajaliku insolatsiooni tagamine).
- Peatükis 5.7 on kirjeldatud sademevee ühtlustusmahuti kavandamist, näidata võimalik asukoht.
- Linnaehituslike seoste joonisel kajastada ja vastavas peatükis põhjendada kohustusliku ehitusjoone määramist vastavalt väljakujunenud ehitusjoonele.
- Joonisele kanda mõõtketid (kontrollida, kas kergliiklustee äärde kavandatud haljasala on 5 m, Kalda tee äärde kavandatud kergliiklustee 3,5 m lai jm).
- Planeeringuga on antud liikumissuunad kergliiklejatele, jalakäijate kiirelt krundile suunatud liikumissuund põrkub hoonestusalaga, teises kohas jäetud valge laik või antud suunad, arvestades tänast lahendust. Korrigeerida.
- Esimese korruse tasandile on kavandatud kaubahoov. Lahendusest ei selgu, kust ja kuidas käib kaubahoovi teenindamine.
- Näidata võimalik jalgrataste parkimislahendus, arvestada selleks vajaliku ruumiga.
- Planeerida tuleb jäätmekäitluse lahendus (näidata võimalikud asukohad, sh liigiti kogumise konteineritele). Kavandada avalik pakendite kogumispunkt.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

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