



OÜ ARTES TERRAE
Puiestee 78
51008 TARTU

Teie 03.03.2016
Meie 18.04.2016 nr 9-3.2/DP-05-016

Kivi 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimine

Peale 03.11.2011. a toimunud Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu on planeeringu eskiislahendust esitatud osakonnale uuesti kolmel korral, kuid siiani on mitmed seni esitatud märkused sisse viimata, mistõttu on osakond sunnitud planeeringu veel kord korrigeerimiseks tagastama.

03.11.2011. a toimunud eskiislahenduse arutelul otsustatust ei ole planeeringu koostamisel arvestatud järgmisi märkusi:

1. Planeeringu koosseisus esitada hüdrogeoloogiline uuring hindamaks planeeringuga kavandatavat mõju naaberkruntide pinnaseveerežiimile.
2. Planeeritava Kivi tn 67a hoone ehitusalust pindala vähendada /.../, tagades Kivi tn 65a hoonega ühtse arhitektuurse terviku.
3. Hoone (kaasa arvatud rõdud) kavandamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest.
4. Rõdud ja terrassid peavad jääma hoonestusala sisse.
5. Planeeringuga sätestada, et rammitavate vaiade kasutamine ehitise püstitamisel on keelatud.
6. Eskiislahenduse korduvaks aruteluks esitada lahendust illustreeriv 3D joonis olemasolevatest ning kavandatavatest hoone mahtudest ja paiknemisest.

10.02.2012. a esitatud eskiislahenduse kohta osakonna 05.04.2012. a märkustest ei ole planeeringu koostamisel arvestatud järgmisi märkusi:

1. Anda hoonete vähim lubatud kõrgus (räästa katuseharja absoluutkõrgusena).
2. Korrigeerida lahendust arvestusega, et uued hooned ei oleks oma mahult suuremad kui tänavaäärsed hooned.
3. Sätestada, et rõdud ja terrassid peavad jääma hoonestusala sisse.
4. Planeeritaval alal anda hoonestusaladele planeeritud maapinna kõrgusmärk.
5. Olemasolevate ja kavandatavate parkimisalade ja krundisiseste juurdepääsude pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa.
6. Planeeringu koosseisus esitada hüdrogeoloogiline eksperthinnang planeeringuga kavandatava mõju osas naaberkruntide pinnaseveerežiimile. Eksperthinnangus fikseerida nõuded hoonete projekteerimiseks ja ehituseks, mis arvestavad planeeritava ala hüdrogeoloogiat.
7. Lumevallitusala kohta lisada märke, et maapinna vertikaalplaneerimine peab tagama lumesulamisvee mittevalgumise naaberkruntidele.
8. Parklad liigendada haljastusega.
9. Planeeringuga määrata jalgrattahoidla asukoht.
10. Lisada planeeritava maa-ala kinnisasja omanike kirjalik kinnitus esitatava planeeringu lahendusega nõustumise osas.

19.11.2015. a esitatud eskiislahenduse kohta osakonna 19.01.2016. äärkustest ei ole planeeringu koostamisel arvestatud järgmisi märkusi:

1. Planeeringule võtta lahendusega nõustumist tõendav huvitatud isiku allkiri.
2. Ei ole põhjendatud varasemast suurema, miljööalale sobimatu ehitusõiguse määramine. */Eskiislahenduse avalikul arutelul oli Kivi tn 65a hoone suurimaks ehitusaluseks pindalaks kavandatud 175 m², nüüdseks on see suurendatud 200 m²-ni./*
3. Suurima ehitusaluse pindala sätestamisel lähtuda lähteseisukohtadega kinnitatust ja naaberkruntide hoonestuse analüüsist. Kuna linnaehituslike seoste punkt planeeritud ehitusõigust ei toeta, siis tuleb vähendada eskiisjoonisel antud suurimaid ehitusaluseid pindalaid. */Lähteseisukohtadega on hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala lubatud määrata kuni 200 m² ühel krundil./*
4. Arhitektuurinõuetes sätestada arheoloogia osas: Uute hoonete asukohas tuleb enne ehitustööde algust teha arheoloogilised proovikaevamised. Arheoloogiliselt huvipakkuva kultuurikihi avastamisel tuleb teostada arheoloogilised uuringud. Uuringute käigus avastatav arheoloogiapärand tuleb säilitada oma algsel asukohal. */Tingimus kehtib arheoloogilise miljööpiirkonna alale püstitatavate uute hoonete kohta./*
5. Tänavate maa-ala punktis sätestada, et krundi kõvakatetega alade maht ei tohi olla suurem kui haljastatavate alade maht.

03.03.2016. a esitatud kolmandat korda korrigeeritud eskiislahendus vajab jätkuvalt korrigeerimist (lisaks eelviidatud märkustele):

1. Linnaehituslike seoste analüüs on endiselt puudulik, kuna ehitusõiguse võrdlusobjektidena on kaasatud miljööväärtuslikule hoonestusalale mitteisloomulikud ja alast välja jäävad objektid. Lisaks ei ole analüüsitud, mitu ruutmeetrit krundi pinda korteri kohta ja millised räästakõrgused on lähipiirkonnas tavaks. Täiendada analüüsi ja korrigeerida planeeritud lahendust.
2. Olemasoleva olukorra iseloomustuses ei ole käsitletud pinnase hüdrogeoloogiat ja sellest tulenevaid kitsendusi.
3. Sätestamata on ehitiste kasutamise otstarbed.
4. Seletuskirja peatükis 2.2 ja põhijoonisel esitatud abihoonete arv on vastuolus.
5. Juurde on kavandatud maa-alune korrus, kuid ei ole analüüsitud, kas see on piirkonna pinnase eripärast tulenevalt võimalik.
6. Kaaluda kavandatud välisvalgustuse nihutamist hoonete poolsesse parkla serva.
7. Seletuskirja planeeringu rakendamise peatükki lisada, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või sellega seotud kulude kandmiseks (vt lähteseisukohtade punkt 3).
8. Planeeringu eskiislahenduse koostamisel teha koostööd naaberkruntide omanikega, avalikul väljapanekul vastuväiteid esitanud isikutega ja nende kruntide omanikega, kellele määratakse servituudi vajadus elektri kaabli rajamiseks, koostööd tõendavad materjalid esitada lisade kaustas.

Palume eskiislahendust korrigeerida vastavalt eeltoodud seni korrigeerimata märkustele ja esitada osakonnale korrektne planeeritavate kinnistute omanikega kooskõlastatud lahendus, et oleks võimalik korraldada eskiislahenduse korduv arutelu.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Ave Elken
736 1261 ave.elken@raad.tartu.ee

