1. Pos 3 krundile planeeritava lahenduse osas on vajalik tõestada, et kavandatav ehitusõigus on realiseeritav, et kõik mahub alale. Selleks tuleb hoonestusalas ära näidata võimalik planeeritud lahendus maksimaalse lubatud hoonete arvuga (üks krunt, üks elamu, haljastus, juurdepääs, parkimine). Praegu on lahenduses igale krundile antud 35,3% täisehitust, tingimusel et ka muud planeeringuga määratud tingimused on täidetud. Analüüsi kohaselt ei ole aga selline täisehitus reaalne. Korterelamute krundil tähendab see, et hoonestuse brutopind on kuni 19 260 m², samas kui koormusindeksijärgne suurim võimalik korterite arv on 173. See tähendab, et on väga suur vastuolu, mida võimaldab koormusindeks ja mida ehitusõigus (keskmiselt 90 m² suurused korterid). Üldplaneeringu järgi peab korterelamumaal vähemalt 40% krundi pinnast olema haljastatud (kusjuures haljastuse hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid), antud ehitusõiguse juures ei ole võimalik seda tingimust täita, kuigi seletuskiri sellise tingimuse seab.

Kirjutatud vastus ei ole õige/asjakohane, vajab selgitamist, vt ka Karli kommentaare! Tegemist on maksimumääraga, mida hakkavad mõjutama hoone liigendused, panipaigad, rõdud jms. Määratud on, et tuleb täita kõiki nõudeid ja on võistluse nõue. Planeerinulahendust ei peaks pidurdama arvamusega (mis võib olla lõpuks õige, kuid on hetke arvamus), et 90 m² on liiga palju – oluline on, et kõik nõuded täidetakse, mitte, et võtame igaks juhuks kohe maha; kui on geniaalne arhitekt, kes teeb lahendi, mis tagab koormusindeksi ja see läheb kokku äriplaaniga, miks me selle kohe ära keelame?

Pos 3 osas soovime näha sellist lahendust, kus hoonestusalas on ära näidatud võimalik planeeritud lahendus ka maksimaalse lubatud hoonete arvuga (üks krunt, üks elamu, haljastus, juurdepääs, parkimine), tõendamaks, et kõik planeeritu mahub ära ja viitamaks ka, et linn soovib pigem näha antud alal lahushooneid, kui sellist suurt ühte mahtu.

Planeeringuga kehtestatakse ehitusõiguse näitajad: suurim lubatud ehitisealune pind, suurim lubatud hoonete arv. Need peavad olema näitajad mida on võimalik realiseerida. Praeguse lahenduse puhul on kaheldav kas samasuguse ehitisealuse pinna juurde jäädes on ikka võimalik 6 KE kavandada. Palun tõestage ära.

Kui nii suure arenduse puhul on märkimisväärne erinevus planeeritud brutopinna ja koormusindeksi vahel, siis see tekitab hiljem probleeme. Planeering võib määrata, et täita tuleb kõiki nõudeid, aga tavaline praktika on see, et kui ühed nõuded on liiga leebed võrreldes teistega, siis tekib arendaja poolt surve osad nõuded arvestamata jätta.

On väga ebatõenäoline, et sellises mahus hakatakse tegema 4- ja 5-toalisi kortereid.

2. Parkimise arvutust ei ole antud ja on selgusetu, millest planeeritud maksimaalne
parkimiskohtade arv (eelkõige Pos-l 3) tuleneb. Anda parkimisarvutus ja lisada, et
projekteerimisel võib Standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade normatiivi muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega
juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

Me soovime seda üle rääkida. Anda parkimisarvutus – mida me anname, ühe võimaliku variandi paljudest? Oluline ei ole arvutus vaid nõue, et parkimine vastaks standardile. Iga maaomanik saab otsustada, kui suure mahu ta ehitab ja kas ta läheb maa alla parkimisega (et saada suuremat mahtu) või mitte. See parkimisarvutus ei anna mitte midagi, milleks seda nõuda?

Parkimise osas näidata ära maksimaalsele võimalikule ehitusmahule vastav standardikohane parkimine.

Lisaks: Juhul kui on parkimine maa all, tuleb ära näidata ka parklapealse maapinna kõrgus-kas see jääb samale tasapinnale ümbritsevaga või on kõrgem., kas sinna haljastust panna saab.

Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Liikluskorralduse peatükis sätestada, et täpne tänavate ja juurdepääsude lahendus selgub projekteerimisel.

Täiendame, kuigi kõik asjad täpsustuvad projekteerimisel.
3. Seletuskirjas on sätestatud, et avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20- kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ja kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Pos-l 1 ei ole sellist lahendust kajastatud, lisada põhjendus ja anda kirjeldus, kuhu on nõutud haljastus kavandatud, täiendada.

Kas sobilik kirjeldus saaks olla järgnev: *Planeeringu põhijoonisel esitatud lahendis on kogu haljasala alune pind ligikaudu 25% krundi pindalast, kõrghaljastuse alune pind on üle 16% krundi pindalast (sh olemasolevate säilitatavate puude alune pind 12,8% (38 tk) ja uute istutatavate puude alune pind 3,5% (26 tk)), mis on mõlemad suuremad kui üldplaneeringus ette nähtud miinimumväärtused. Krundil Pos 1 on kavandatud parkla lahendus osaliselt varikatuse alla, parkla serva-aladel on võimalik tavalisest pikemate sõidukite parkimine, mistõttu ei saa kahte parkimisrida füüsiliselt eraldada. Kuna parkla on kavandatud osaliselt varikatuse alla, parkla servad on haljastatud ning krundil on kõrghaljastuse osakaal 1,6 korda suurem kui üldplaneeringus määratud miinimumväärtus, siis on krundil Pos 1 lubatud lahendus, kus parkla siseselt ei pea puudega liigendama parklat väiksemateks osadeks.*

Ok
4. Kõrghaljastust Pos-l 6 ei ole võimalik rajada, puude kasvuruum ei ole tagatud. Vastavalt
standardile (lähtetase H) tuleb puud istutada kõnnitee äärekivist vähemalt 2 m kaugusele (sama kehtib Pos 1 kohta). Puu istutuskoht peab jääma 0,5 m kaugusele kinnistu piirist (tuleb vältida puude „kaasomandisse“ istutamist). Üldjuhul ei planeerita suurekasvulisi puid hoonele lähemale kui 5 m. Planeerida eeltoodud parameetreid arvestades alleepuudele piisav kasvuruum.

Muudame lahendit laiendades Pos 6 tänavamaad, mille arvelt väheneb Pos 4 pindala.

Pos 6 tänavamaa laiendamisest ainult ei piisa, et puude osas oleks kõik nõuded tagatud. 5 m hoonestusalast, 2 m kõnnitee äärekivist - st 7 m , joonisel praegu 6 m vaba maad?

Kui arvestada, et alleepuudeks on suured korralikud puud, siis siin on hea võrdlus Riia mnt äärse alleega, seal on kahe puurivi kaugus üksteisest 9 m ja seal on täielik pime padrik, siin on ainult 6 m puude vahel, kas seda pole liiga vähe?
5. Anda selgitus, kuidas on võimalik Pos 5 realiseerida, kui tänav paikneb kahel erineval kinnistul.

Juhime tähelepanu, et kehtestatav detailplaneering peab olema realiseeritav, seega ei saa
ehitusõiguse realiseerimise aluseks olevat tingimust siduda ajaliselt teise planeeringu
kehtestamisega. Anda realiseeritav lahendus (Riia tn 142 omaniku nõusolek tema maal
ehitamiseks, üleandmiseks). Realiseerimise peatükis sätestada täpselt, millises ulatuses tänavamaa väljaehitamine on planeeringu realiseerimise eeldus.

Selgituse, et samal ajal koostatakse ka Riia tn 142 planeeringut (millele te allpool ka viitate) ja mõlemad omanikud on teadlikud sellisest planeerimisest, saab lisada. Täiendame realiseerimise ptk-ki ning lisame ka Riia 142 omaniku seisukoha.

6. Tänava lahenduse osas ühtlustada Riia tn 142 ja Riia tn 148 kruntide detailplaneeringute
lahendused - erinevused on tehnovõrkude, juurdepääsude, haljastuse osas (likvideeritavad puud).

Korrigeerime.
7. Lisada planeeringu lähtedokumentide hulka Tartu linna üldplaneering.

Lisame.

8. Planeeringus on nimetatud nii arhitektuuri- kui ka planeeringuvõistlust ja et Pos 2 ja Pos 3 osas tuleb see läbi viia terviklikuna? Selgitada ja korrigeerida.

Korrigeerime. Kirjutame üheselt arusaadavalt, mis võistlus ja mida võistlusega lahendatakse.
Tehnovõrgud
1. Veevarustuse osa on nüüdseks juba aegunud - puurkaev on likvideeritud. Parandada.

Korrigeerime.
2. Planeeringulahendus kooskõlastada kõigi planeeringualas olevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajatega.

Teeme seda nagu alati. Kui te ise juhite tähelepanu meie vigadele, siis võiksite hakata kasutama enam kui seitse aastat kehtinud seaduse kohast lähenemist, võrguvaldajatega tehakse koostööd, mitte ei kooskõlastata nendega planeeringut.
3. Hea tava on, et läbivad tehnovõrgud on avalikult kasutatava teemaa all. Korrigeerida.

See vajab arutamist, meil ei ole võimalik vähendada Pos 1 pinda. Kui maaomanikud on nõus servituudi seadmisega, siis ei ole õiguslikult vahet, kelle maal on võrgud.
4. Pos 3 sademevee ühendus oleks loogilisem lahendada Aardla tänava pool, näiteks teise
juurdepääsu juures.

Saame seda võrguvaldajalt üle küsida, varem väljastatud tingimustes oli ette nähtud üks liitumine.
5. Kontrollida sademevee lahendust, kuhu poole voolab Pos 1 ja Riia tn 142 vahelise lõigu
sademevesi ja kas on vajalik ühendus Riia tn 142 kinnistu torustikuga (vt Riia tn 142 krundi
detailplaneeringu lahendust).

Kogu sademevesi on juhitud etteantud eesvoolu.
6. Aardla tänav T107 krundil planeerida sademeveetorustik ka kuni Riia tn 142 krundini.

Korrigeerime.
7. Seletuskirja kohaselt on elamute gaasivarustus lahendatud Aardla tänavalt - näidata planeeritud ühendus ka tehnovõrkude joonisel.

Joonisel on olemas ligikaudne ühenduskoht, tekstis saame muuta Aardla tn -> Aardla tn 117-ks kui senine sõnastus eksitab.
8. Kogu ala on kaugküttepiirkonnas. Fikseerida gaasivarustuse osas, et hoonete kütmiseks
gaasivarustuse kasutamine on lubatav ainult üldplaneeringus toodud tingimustel.

Korrigeerime.
9. B-kategooria torustikult liitumise tegemine nõuab eelduslikult rõhureguleerkapi kavandamist tarbija kinnistule - lahendus seda praegu ei võimalda, Pos-l 2 on seal just SKtoru ja Pos-l 1 parkla.
Võrguvaldajaga on koostöö tehtud ja ta on sellist lahendust aktsepteerinud.

10. Täpsustada võrguettevõttega, kas on vajalik gaasitorustiku planeerimine ka Ringtee tn 77 ja Ringtee tn 79 kruntideni.

11. Täpsustada seletuskirjas nimetatud sidekaevu KKS2 planeeritud asukoht või mitte üldse
käsitleda eraldi sidekaevu planeerimist.

Võrguvaldajaga on koostöö tehtud ja ta on sellist lahendust aktsepteerinud, projektiga määratavat asukohta ei suuda me planeeringus näidata – eemaldame tekstist KKS2.
12. Liikluskorralduse ja/või elektrivarustuse juures käsitleda ka elektriautode laadimistaristu
rajamise vajadust.

Mida soovitakse *käsitleda* all? Ehitusseadustik on määranud omad nõuded. Mis nõudeid linn soovib? Kas lisame *Tuleb tagada valmidus vastavalt kehtivale õigusele*?
13. Planeeringuga lubada ka päikesepaneelide/kollektorite kasutamist arhitektuurselt sobivas
vormis.

Korrigeerime.
14. Pos 3 peale on ka joonistatud servituut, millest seletuskirjas juttu ei ole, täiendada. Samuti
ulatuvad ala läbivad tehnovõrgud Pos 2 peale (kanal, vesi, sademevesi).

Korrigeerime.
15. Planeeritud elektrikaabel (halvasti loetav) lõpeb pos 2 kõnnitee otsa juures lihtsalt, selgitada, mis on selle kaabli mõte.

Korrigeerime, ekslikult üle tulnud kõrvaloleva ala planeeringust.
16. Alajaama kõrvale on jäänud hoonestusala tingmärk, korrigeerida. Alajaama asukoht on praegu väga täpselt paigas. Kaaluda, kas see on hea lahendus või oleks mõistlik hoonestusala laiendada.

Korrigeerime.