

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Mittetulundusühing Eesti Arstide Liit esindaja Advokaadibüroo Advocatus advokaat Katrin Prükk 21.04.2015	2.1	<p>Detailplaneeringu on koostanud isik, kes ei saa seda ülesannet täita. Pepleri 34 planeeringut ei ole koostanud linn, vaid linn on delegeerinud planeeringu koostamise Tartu Arhitektuuribüroo OÜ-le. Planeeringu koostamist finantseerib Pepleri 34 kinnistu omanik. Juhime tähelepanu asjaolule, et selline delegeerimine ei ole käesoleval juhul seaduslik. Esiteks <u>võimaldab seadus delegeerida planeeringu koostamist üksnes huvitatud isikule (PIS § 10 lg 6).</u> Käesoleval juhul on huvitatud isikuks kinnistu omanik – OÜ Albatrek. Planeeringu koostamise on linn aga delegeeritud Tartu Arhitektuuribüroo OÜ-le. Nimelt sätestab detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping, et Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kohustub koostama detailplaneeringu (p 2.2). Planeeringu koostamise delegeerimist III isikule seadus ei võimalda. Ainult juhul, kui linn ise koostab planeeringu, on käesoleval juhul võimalik saavutada avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine, mis on teadupärast planeeringu kehtestamise eeldus (PIS § 4 lg 2 p 2). Käesoleval juhul sellist huvide tasakaalustatud arvestamist pole toimunud. Tartu</p>	<p>Mitte arvestada Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 05.06.2012 korraldusele nr 625 sõlmis Tartu linn OÜga Albatrek (registrikood 10850610) ja OÜga Minnoli (registrikood 10439501, uue ärinimega Tartu Arhitektuuribüroo OÜ) lepingu Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu koostamiseks ning detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta. Lepingu kohaselt tellib linn Tartu Arhitektuuribüroo OÜlt (täitjalt) detailplaneeringu koostamise ning OÜ Albatrek (huvitatud isik) tasub detailplaneeringu koostamise kulud.</p> <p>Linna poolt ei ole planeerimisseaduse § 10 lg 6 alusel detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle antud detailplaneeringu osalist koostamise korraldamist PlanS § 10 lg 8 p-s 1 nimetatud tegevuse ulatuses, so detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist. Planeerimisseaduses § 10 lg 6` on sätestatud juhud, mil detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi üle anda huvitatud isikule. Nimetatud sättest ei tulene, et linn peaks käesoleva detailplaneeringu ise koostama. Detailplaneeringu koostamise tellimine linna poolt on osundatud sättega kooskõlas. Sõlmitud lepingu alusel detailplaneeringu koostamisel on võimalik saavutada avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine. Kuna leping ei ole sõlmitud vastuolus planeerimisseadusega, puuduvad asjaolud, mis tingivad lepingu lõpetamise vajaduse ning sellest tulenevalt vajaduse kaaluda detailplaneeringu menetluse lõpetamist.</p>

	<p>Arhitektuuribüroo OÜ on koostanud planeeringu selliselt, et esiplaanile on seatud kinnistu omaniku huvid, seda nii avalike huvide ja väärtuste kui ka teiste huvitatud isikute arvelt (vt allpool). Seejuures ei ole planeeringu koostama järgitud seadust ega planeeringu lähteseisukohti (vt allpool), rikkudes sellega muuhulgas linnaga sõlmitud lepingut (p 2.2.2). Linna, Tartu Arhitektuuribüroo OÜ ja OÜ Albatrek vahel sõlmitud leping näeb ette, et Tartu Arhitektuuribüroo OÜ peab teatama teisi osapooli detailplaneeringu koostamise käigus ilmnevatest asjaoludest ja probleemidest, mis võivad tähtsust omada lepingu nõuetekohasel täitmisel (p 2.2.4). Planeeringu <u>materjalidest ei nähtu, et Tartu Arhitektuuribüroo OÜ oleks teavitanud teisi osapooli, et on ilmnenud asjaolud, millest nähtuvalt tal ei ole võimalik planeeringut koostada.</u> Miks Tartu Arhitektuuribüroo OÜ osapooli ei teavitanud eelviidatud seaduslikest takistustest, mis välistasid planeeringu koostamise nende poolt, ei ole meile teada. PIS § 10 lõike 6² kohaselt, kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul lepingus ette nähtud ülesannet täita, on planeeringu koostamise korraldajal õigus haldusleping ühepoolset lõpetada. Nimetatud juhul võib teha otsuse planeerimismenetluse lõpetamise kohta. Käesolevaga teeme linnale ettepaneku nii</p>	
--	---	--

		haldusleping kui ka planeerimismenetlus lõpetada.	
2.2	<p>Detailplaneering ei vasta lähteseisukohtadele.</p> <p>1. Käesoleval juhul näevad planeeringu lähteseisukohad ette, et planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi krundile kuni 5-korruselise ärifunktsiooniga hoone ehitamist <u>lähteseisukohtades toodud tingimustel</u> (LSK sissejuhatusel lõik 5 ja p 1). <u>Käesolevas planeeringulahenduses lükatakse kõrvale mitmed lähteseisukoha olulised tingimused</u>, sh hoone funktsioon (lähteseisukohas ette nähtud ärifunktsioonile on planeeringuga lisatud korterelamu funktsioon kuni 80% ulatuses Põhijoonis, alajaotus „Ehitusõigus“, lahter „Kruundi kasutamise otstarve“) ja haljastuse nõuded. Sellest järeldub, et lähteseisukohtades toodud tingimustel hoone ehitamine krundile ei ole planeeringu koostaja arvates kas võimalik või pole lähtetingimused planeeringu koostajale meelepärased. Kui lähtetingimustele vastava hoone ehitamine krundile ei ole võimalik, tuleb kaaluda <u>planeerimismenetluse lõpetamist</u>, sest planeeringule seatud eesmärk on võimatuse tõdemisega täidetud.</p> <p>2. Lisaks ei täida <u>Pepleri 34 planeering mitmeid lähtetingimustega pandud kohustusi</u>: o LSK p 3.9: näha krundil ette kõrghaljastus vähemalt 10%.</p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Tartu Linnavolikogu 10.05.2012 otsuse nr 361 punkt 5 kohaselt ei kuulu lähteseisukohad muutmisele, kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud. Antud juhul laiemal kasutusfunktsiooni lubamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning ei ole põhilahendust muutev.</p> <p>Detailplaneeringu lahendus võib muutuda planeeringu koostamise käigus. Linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, planeeringu lahendus on vastu võetud Tartu Linnavolikogu 19.03.2015 otsusega nr 186. Planeering algatati lähteseisukohtade kohaselt eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile kuni 5-korruselise ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks. Linn on seisukohal, et planeeringu lähteseisukohti on planeeringu koostamisel ja võimaluste kaalumisel arvestatud.</p> <p>Kuna planeeringust huvitatud isikul ei ole täna teada, milline äriplaan on võimalik ellu viia, on planeeringu lahenduses jäetud laiem võimalus ehitise kasutamise otstarvete määramiseks. Suurim lubatud korruselisus on 5.</p> <p>Planeeritud haljasala moodustab krundi pindalast 15,6%. Täiendava kõrghaljastuse lisamine ei ole võimalik naaberkrundidel</p>	

	<p>Planeeringus krundi kõrghaljastuse kohuslikku määra pole</p> <p>o LSK p 3.7: koostada parkimise nõudlust väljaselgitav liiklusuuring. Läbiviidud uuringust on nõudluse aspekt puudu</p> <p>o LSK p 3.7: määrata juurdepääsuteede asukohad planeeringualale. Planeeringus neid asukohti määratud pole</p> <p>o LKS p 3.10: näha ette keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks. Planeeringus puudub puude raiumise kord - kelle kooskõlastused on vajalikud, mis alustel toimub raiumiseks lubade väljaandmine jne. See võimaldab ekslikku arusaama, nagu piisaks puude raiumiseks planeeringu kehtestamisest.</p> <p>Tartu Linna ehitismääruse kohaselt ei või lähteülesannet mittejärgivat planeeringut planeerimisosakonnale esitada (EM § 11 lg 1). Linnal ei ole kohustust sellist planeeringut täitjalt vastu võtta (lepingu p 2.3.3).</p>	<p>kasvavate puude võrade tõttu. Krundil säilitataval puul on potentsiaali kasvada väärrikaks puuks ja täiendada kõrghaljastuse osakaalu.</p> <p>Liikluslahendus OÜ poolt on aastal 2012 koostatud liiklusuuring, mida on täiendatud aastal 2013 prognoosiga liiklussagedustest planeeringu realiseerimisel. Planeeringuga on tagatud kavandatava hoone mahule ja kasutusotstarbele vastav parkimiskohtade vajadus, liiklusuuringust, milles on käsitletud ka parkimise teemasid, ei tulene täiendavat vajadust. Uuring on koostatud oma ala spetsialistide poolt ning linn peab koostatud uuringut piisavaks.</p> <p>Krundile juurdepääs on planeeringuga määratud.</p> <p>Detailplaneeringuga on määratud krundi kõrghaljastuse ja heakorrastamise kontseptsioon.</p> <p>Puude raiumise kord ei ole määratav planeeringuga vaid toimub Tartu Linnavolikogu 01.07.2004 määruse nr 79 „Puu raiumiseks loa andmise kord“ alusel.</p>
2.3	<p>Detailplaneering ei vasta seadusele</p> <p>1. PIS § 9 lõike 2 kohaselt on</p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Linn on seisukohal, et planeering on koostatud vastavalt kehtivatele</p>

	<p>planeeringu ülesandeks muuhulgas krundi ehitusõiguse määramine. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt on krundi ehitusõigusega määratletud krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed. PIS § 9 lõike 4¹ kohaselt <u>tuleb krundi sihtotstarve määrata võimalikult täpselt</u>. Koostatud Pepleri 34 planeering sellele nõudele ei vasta. Kindlaks on määratud vaid see, mis tuleb hoone Riia tänava äärses osa I korrusele. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.2. Ülejäänud osas on krundi kasutamise sihtotstarve lahtine: kas majutushoone, büroohoone või korterelamu. Planeeringu põhijoonise järgi on lahtine tervelt 80% otstarbest. Planeeringu kohaselt täpsustatakse see alles projekteerimise käigus. Samas. Sihtotstarbe selline määramine on vastuolus seaduses toodud konkreetsuse nõudega. Selline ebamäärasus on vastuolus ka naabrite huvidega, kes ei tea, mida tegelikult krundile kavandatakse ja millega nad planeerimismenetluses peavad arvestama. Kui kinnistu omanik ei tea, mida ta soovib krundile ehitada, siis teeme ettepaneku planeerimismenetlus kas lõpetada või kuni vastava soovi selgumiseni peatada.</p> <p>2. PIS § 2 lõike 2 kohaselt esitatakse planeeringu tekstis muuhulgas planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused. Käesoleval juhul <u>on valitud planeeringulahenduste põhjendused planeeringust</u></p>	<p>õigusaktidele.</p> <p>Planeerimisseaduse § 9 lõike 4¹ kohaselt tuleb krundi sihtotstarve määrata võimalikult täpselt. <u>Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise otstarvet.</u></p> <p>Planeeringuala arendamise põhisuunad on ära määratud juba üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneeringuga on määratud Pepleri tn 34 krundi kasutamise juhtotstarbeks segahoonestusala.</p> <p>Lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, kõik planeeritud kasutusotstarbed on võimalikud.</p> <p>Planeeringu seletuskiri on põhjendus ehk selgitus planeeringu lahendusele. Planeeringu koostamise käigus on koostatud analüüs planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslikele seoste osas. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ja</p>
--	---	---

	<p><u>enamasti puudu.</u></p> <p>Näiteks</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planeeringust ei nähtu, miks hoonestusala alles kavandatavat piiri eelistatakse juba olemasolevale kõrghaljastusele. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.5 kolmas lõik ja viimane lõik. Leiame, et selle asemel, et likvideerida valdav osa senisest kõrghaljastusest, võiks hoopis vähendada planeeritava hoonestusala piiri. - Planeeringust ei selgu, kuidas on välja arvestatud hoone suletud netopinna suurus, mis on planeeringus aluseks parklakohtade arvu vajaduse määramisele. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.4.2 tabel. - Planeeringus lubatakse krundile tõkkepuu või väravate rajamist. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.4.2 esimene lõik. Seda ei põhjendata ega analüüsita selle mõju Pepleri ja Riia tänava liiklusele. Sellise planeeringulahenduse mõju on ilmselt üpris suur, sest nii tõkkepuu kui ka värav toovad kaasa selle, et krundile sissesõiduks võib tekkida tänaval autode järjekord. See pidurdab liiklust nii Pepleri tänaval ja sealt omakorda Riia tänaval kesklinnast tuleval parempoolsel sõidureal. - Millegagi pole põhjendatud planeeritud hoone konsoolsust krundi sisemuses alates II korrusest. 	<p>planeeringu lähteseisukohtadest, tehtud on koostööd naabrite ja avalikkusega.</p> <p>Hoone maht ja konfiguratsioon on lahendatud krundil vastavalt linnaehituslikule situatsioonile, kõrghaljastuse säilitamine ei ole krundi kasutamise otstarbest tulenevalt eesmärgipärane ega põhjendatud. Riia tn 13 krundi puude võrad ulatuvad Pepleri tn 34 krundile. Paremate kasvutingimuste tagamiseks, on vajalik osad puud likvideerida vastavalt koostatud eksperthinnangule.</p> <p>Parkimiskohtade arv määratakse vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad" suletud brutopinna järgi.</p> <p>Koostatud on liiklusuuring (vt p 2.2), kus on käsitletud tõkkepuuga lahendust. Planeeringus on sätestatud, et parklale on <u>lubatud vajadusel</u> tõkkepuu rajamine, kuid sel juhul peab tõkkepuust vabale alale jääma vähemalt 2 avalikku parkimiskohta ning ümberkeeramiseks vajalik manööverdusala.</p> <p>Hoone konsoolne osa võimaldab mahutada osaliselt parkimist krundi maapealsesse ossa. Muinsuskaitseamet on planeeringu kooskõlastanud.</p>
--	---	--

	<p>Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.3 teine lõik. Kuidas sellesse suhtub Muinsuskaitseamet, pole välja selgitatud.</p> <p>- Ei ole põhjendatud, miks planeeritud hoone Pepleri tänava poolne osa peab olema sama kõrge, kui Riia tänava poolne osa. Näiteks on üks võimalik lahendus, et Pepleri tänava poolne hooneosa võiks olla maksimaalselt nii kõrge, kui on Pepleri 32 räästa kõrgus.</p> <p>- Insolatsiooniuuringu tulemused ei ole kontrollitavad. Ei ole kirjeldatud insolatsiooni arvutamise meetodikat, algandmete allikaid ja kasutatud valemeid. Üldse ei ole analüüsitud planeeritava hoone isolatsiooni – planeeritava hoone sisehoov ja kõik sellepoolsed aknad on täiesti varjus.</p> <p>- Selgusetuks jääb, kuidas on haljasala osakaalu vähenemist võimalik kompenseerida kõnnitee laiendamisega. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.5 kuues lõik. Tekkiva 4,3–4,7 m kõnnitee asemele oleks ilmselt mõistlikum planeerida senise laiusega kõnnitee ning kõnnitee ja hoone vaheline osa määrata rohealaks.</p> <p>3. Nagu eespool viidatud, siis planeeringu koostamisel tuleb tagada <u>avalike huvide, väärtuste ja huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine</u>. See on planeeringu kehtestamise eelduseks (PIS § 4 lg 2 p 2). Käesoleval juhul ei ole nimetatud planeeringu</p>	<p>Planeeritud hoone suurim lubatud kõrgus on määratud lähtudes muinsuskaitse eritingimustest.</p> <p>Varjude analüüsi teostamisel on kasutatud ArchiCAD 15 programmi, millesse on sisestatud planeeritava objekti andmed.</p> <p>Planeeritava hoone varjude analüüsi koostamine ei ole praeguses planeeringu menetluses vajalik</p> <p>Planeeritud täiendav avalik ruum kõnnitee ja hoone vahel tagab visuaalselt ja olemuselt avarama tänavaruumi, nii jalakäijale kui ka autosõitjale, tagades parema nähtavuse. Linn peab olulisemaks laiemat kõnniteed kui kitsast haljasriba.</p> <p>Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1 kohaselt tuleb haldusmenetluses kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Linn peab seisukoha kujundamisel arvestama kõikide osapoolte huvidega ning püüdma leida neid võimalikult rahuldav lahendus. Lahenduse leidmisel peab linnavalitsus arvestama omaniku õigusega asja vallata, kasutada ja käsutada ning et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Ehitamisele piirangute seadmine avalikes</p>
--	---	---

	<p>kehtestamise eeldus täidetud.</p> <p>3.1. Mis puutub <u>avalikesse huvidesse</u>, siis märgime ka järgmist. Praegu kehtib Pepleri tänaval alates Riia tänava otsast kuni Pepleri 32 kinnistule sissesõiduni peatumise keeld. Planeering näeb ette praegusel keelualal parempöörde sooritamise võimaluse. Kui lubada praeguselt keelualalt parempöört Pepleri 34 kinnistule, siis hakkavad autod parempöörde tegemiseks aeglustama liikumiskiirust ja vajadusel peatuma praegusel keelualal. See takistab liiklust Pepleri tänaval ja aeglustab liiklust Pepleri tänavale sisenedes, sh tekivad ummikud Riia tänaval, mida praegune peatumiskeeld aitab vältida. Seega ei ole planeeringu lahendus sobilik. Eelnevast nähtub, et planeering muudab Pepleri tänava liikluskorraldust ja see mõjutab omakorda ka Riia tänava liiklust. Seega ei ole õige planeeringu märkus, et liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.4.1</p>	<p>huvides eeldab, et need avalikud huvid tugineksid seaduses fikseeritud legitiimsetele eesmärkidele ning oleksid põhjendatud. Elu- ja miljöökeskonna piirangud ning nende kohaldamise alused ei saa asuda väljaspool õiguslikku regulatsiooni. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.</p> <p>Planeeringu lahendus ei muuda Riia ja Pepleri tänavate liikluskorraldust, st säilib Pepleri tänaval ridade arv, 2-suunaline liiklus, kõnniteed mõlemal pool sõiduteed - tänava põhiparameetrid. Vastavalt koostatud liiklusuuringule ei saa öhtusel tiptunnil kell 15–18 (esmaspäevast reedeni) lubada vasakpöört Pepleri tänavalt Pepleri tn 34 krundi parklasse. Lisaks on keelatud parklast väljasõidul teha vasakpöört kella 7–19 esmaspäevast reedeni. Planeeringu realiseerimisel tekkiv liiklus (arvestatud ka korterite rajamist) on kõige suurem öhtusel tiptunnil – vastavalt liiklusuuringule moodustab see Riia tn liiklusest ca 1%. Liiklusuuringule tuginedes on mõju Riia tänava liikluse suurenemisele väiksem kui selle igapäevane ebaühtlus.</p> <p>Planeering on üle vaadatud ka linna liikluskorraldusteenistuse poolt, linnainsener on planeeringu kooskõlastanud.</p>
--	--	---

	<p><u>lõik 1. Kuidas planeeringu lahendusesse suhtub linna liikluskorraldusteenistus, planeeringust ei nähtu.</u></p> <p>Oleme seisukohal, et arvestades Pepleri 34 kinnistu suurust ja asukohta, on sellele võimalik planeerida vaid sellist hoonet, mille puhul autokasutus on minimaalne.</p> <p>Planeeringulahendus sellele nõudele ei vasta.</p> <p><u>3.2. Pepleri 34 planeering on koostatud arendaja huvides ja teiste huvitatud isikute huvide arvelt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - hoonete vaheline vahekaugus on saavutatud krundinaabri arvelt: kui Pepleri 34 hoone planeeritav kaugus Pepleri 32 hoonest on 24 m, siis sellest üksnes 4,8 m jääb Pepleri 34 kinnistule - hoonestusala ulatus on saavutatud krundinaabri arvelt: planeering näeb ette krundinaabrite puude võrade ja juurte kärpimise üksnes selleks, et Pepleri 34 hoonestusala saaks olla võimalikult suur - haljastus on saavutatud krundinaabri arvelt: Pepleri 34 krundile jäetakse alles vaid üks puu 	<p>Hoonestusala määramisel arvestatakse tuleohutusnõuetest tulenevate kujadega, kus hoonete vaheliseks kauguseks tuleb määrata minimaalselt 8 m või siis sätestada tulemüüri rajamise kohustus. Samuti arvestatakse vahekauguste määramisel, et planeeritav ehitusõigus ei vähendaks naaberkruntide ehitusõigust. Antud juhul on arvestatud tuleohutusnõuetest tuleneva 4m kujaga, päästeamet on lahenduse kooskõlanud.</p> <p>Vastavalt asjaõigusseaduse § 149 lg 1 on kinnisasja omanikul õigus ära lõigata ja endale võtta naaberkinnisasjalt tema kinnisasjale ulatuvad puude ja põõsaste juured, oksad ja viljad, kui need kahjustavad kinnisasja kasutamist ja naaber ei ole neid hoiatusele vaatamata selleks vajaliku aja jooksul kõrvaldanud.</p> <p>Planeeringu lahenduse koostamisel on võetud arvesse ja sätestatud Pepleri tn 32 krundil asuvate puude säilitamise meetmed. Planeeringuga on sätestatud, et krundi täiendaval haljastamisel on soovitatav kasutada poolvarju- ja varjupaluvat madalhaljastust.</p> <p>Keskonnaamet on planeeringu 10.03.2015 kooskõlastanud kinnitades, et detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta kaitstava üksikobjekti, külmakindla pirnipuu seisundit.</p> <p>Planeeringuga sätestada, et olemasoleva haljastuse kao kompenseerimiseks tuleb kinnistu arendamisel rakendada keskkonda väärtustavat vertikaalhaljastust, katuste haljastamist jm.</p> <p>Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda ja parkimiskohtade arvu määramisel võetakse aluseks Eesti Standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad".</p>
--	---	---

	<p>- planeeringus on sätestamata parkimiskohtade minimaalne arv – planeeringu kohaselt määratakse täpne parkimiskohtade arv hoone projekteerimise etapis. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.4.2 tärnide seletus. Lisaks on planeeringus parkimisvajaduse väljatoomisel lähtutud üksnes standardist, tegelikku parkimisvajadust ei ole välja selgitatud. Eksperthinnangus Eesti Standardid EVS 843:2003 „Linnatänavad“ parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta on ära toodud, et parkimiskohtade vajadus on Tartu kesklinna ehitiste puhul oluliselt suurem, kui on standardis. Vt http://info.raad.tartu.ee/uurimused.nsf/236552664d75f727c2256c4b00207453/ec7be504134713bc2257114003b8e45/\$FILE/Tartu%20parkimise%20hinnang.pdf, lk 25. Kui planeeritud parkimiskohtade arv ei kata tegelikku vajadust, toimub parkimiskorraldus naaberkiinnistute ja avaliku linnaruumi arvel</p>	
2.4	<p>Detailplaneering ei vasta ehitusmäärusele. Pepleri 34 planeering näeb ühe võimalusena ette korterelamufunktsiooniga hoone ehitamise. Detailplaneeringu kd 1, ptk 1. Tartu Linna ehitusmääruse kohaselt ei või üldreeglina elamu planeerimisel</p>	<p>Mitte arvestada Pepleri tn 34 krunt asub linna üldkeskuses, kus ehitusmääruse kohast üldreeglit ja koormusindeksit ei ole kohustuslik järgida. Parkimiskohad on määratud vastavalt kehtivatele normidele. Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 9 kohaselt täpsustatakse linna üldkeskuses lubatud korterite arv lähtudes konkreetse krundi</p>

	<p>krundi kõvakattega ala pindala olla suurem kui krundi haljastatav osa (§ 4 lg 7 p 1). Pepleri 34 puhul on see nõue täitmata: haljasala suuruseks nähakse ette kõigest 15,6%. Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.5. Ehitusmäärus kehtestab krundi pinna nõuded korterite arvu kohta – koormusindeks (§ 4 lg 7 p 1). Pepleri 34 planeeringus korterite arvu ega koormusindeksit välja toodud pole.</p>	<p>asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.</p>
2.5	<p>Kui planeerimismenetlust ei lõpetata, siis peatada planeerimismenetlus kuni ajani, mis kinnistu omaniku soovid seoses krundi sihtotstarbega on selgunud</p>	<p>Mitte arvestada Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud kooskõlas õigusaktidega vt p 2.3.1</p>
2.6	<p>Juhul kui planeerimismenetlust siiski ei lõpetata ega peatata, siis o Krundi sihtotstarve määrata täpselt (PIS § 9 lg 4¹) o 1. korruse ulatus määrata maksimaalsena. Praegune lahendus, mis määrab ulatuse tinglikuna ja võimaldab planeeringus igasuguseid täpsustusi Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.3., on lubamatu o Korrigeerida planeeritavat hoonestusala piiri ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohta nii, et krundi ja naaberkruntide olemasolev kõrghaljastus (sh puude juurestik) säiliks selle praegusel kujul o Planeeritava hoone kõrgus ja korruselisus tuleks seada sõltuvusse Pepleri 34 ja Pepleri 32 vahelise hoone kaugusest: mida väiksem vahekaugus, seda madalama maksimaalse kõrgusega peaks olema</p>	<p>Arvestada osaliselt Vt p 2.3.1. Vt p 2.3.2. Vt p 2.3.3.2. Vt p 2.3.</p>

	<p>planeeringuga lubatav hoone ja vastupidi. Sellega tagatakse ka 1908. a tänavapilt.</p> <p>o Parklakohtade arv tuleks planeeringus määrata miinimumnõudena ja krundi hoonestamine tuleks siduda parklakohtade väljaehitamisega</p> <p>o Pepleri 34 sissesõiduteel tõkepuude ja väravate kasutamine välistada</p> <p>o Määrata krundile sissesõidu tee minimaalne kaugus Riia ristmikust ja Pepleri 32 krundi piirist</p> <p>o Pepleri 34 hoone vari ei tohi ulatuda Pepleri 32 majani. Praegune seletuskirjas toodud „ei ulatu“ Detailplaneeringu kd 1, ptk 4.8. on ebapiisav</p> <p>o Välistada võimalus, et Pepleri 34 juurdepääsutee tõttu tuleks Pepleri 32 puid/põõsaid maha võtta/piirata</p> <p>o Pepleri 34 hoone hoovipoolne fassaad peab vastama tänavapoolse fassaadi nõuetele.</p> <p>o Viia planeeringusse sisse nõue, mis on toodud linna kirjas planeeringu koostajale 26.02.2014 p-s 3.</p>	<p>Vt p 2.3.3.2</p> <p>Vt p 2.3.2.</p> <p>Planeeringuga on juurdepääs määratud maksimaalselt kaugele Riia ristmikust.</p> <p>Vt planeeringu graafiline materjal 10. "Varjude analüüs".</p> <p>Vt p 2.3.3.2</p> <p>Planeeringus on sätestatud arhitektuurivõistluse vajadus. Arvestades planeeritud ehitise mahtu ja paiknemist on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.</p> <p>Planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt esitati linnavalitsusele 30.09.2014 eriteadmisi omava spetsialisti Kaarel Sakh'i seisukoht Pepleri 34 detailplaneeringu ehitustehnilise ekspertiisi vajaduse kohta. Seisukohas leiti muuhulgas, et juhul kui hoone projekteerimisel valitakse hoone konstruktsioonid (sh vundamendi liik) ja selle rajamise meetod selliselt, et see arvestab naaberhoonete tegelikke kaugusi kavandatavast ehitisest ning juhul kui ehitustööd viiakse läbi nõuetekohaselt, siis ei kujuta ehitustegevus Pepleri 34 krundil ohtu naaberhoonete ehitustehnilisele seisukorrale. Kindlustamaks kavandatavate ehitustööde võimaliku mõju ülekandumise vältimist naaberhoonetele on piisav viia läbi naaberhoonete Riia 13 ja Pepleri 32 seisukorra ülevaatus enne ehitustööde algust ning võtta seejärel hooned ehitustööde teostamise ajaks jälgimise alla.</p>
--	---	--

			<p>Detailplaneeringu seletuskirja p 4.16 on sätestatud, et Pepleri 34 hoone rajamisel on rammvaiade kasutamine keelatud.</p> <p>Täpsustamaks naaberhoonete ülevaatamise nõudeid enne ehitustööde algust, sõnastada seletuskirja p 4.16 eelviimase lõigu teine lause järgmiselt: " Enne ehitustööde algust tuleb teostada Pepleri tn 34 krundi igakordse omaniku poolt naaberhoonete Riia tn 13 ja Pepleri tn 32 seisukorra ülevaatus ning võtta seejärel hooned ehitustööde teostamise ajaks jälgimise alla. Vajalikud toimingud peab läbi viima pädev isik."</p>
--	--	--	---