

Saatja: Kalle Kulbok <kalle@eenet.ee>
Kuupäev: 15.01.2013 12:12:09
Kellele: lpmko@raad.tartu.ee
Teema: Päeva-Tähe-Pargi DP

Tere!

Osundan täiendavalt, et arhitekt Siimu esitatud eskiis oli vastuolus ka linnavolikogu 2005.a. kehtestatud lähteülesandega:
"lubatud korruselisus: Päeva 1 krundil kuni 5 korrust, muudel elamukruntidel 2 korrust;"

Hilisemalt on muinsuskaitse täpsustanud näitajat "kuni 5" arvuga 3, ent väikeelamumaal ei ole 2 korruse nõuet muudetud.

DP peaks hoonete suurima kõrgusarvu määramisel silmas pidama, et pööningule ei saaks ehitada 1,6 m kõrgust ja 1 m laiust ruumi, vastasel korral hindaks linnavalitsuse EAO elamu kolmekorruseliseks. NB! Selles asjas oleks mõistlik alгатada eraldi menetlus mõiste 'hoone korruselisus' üheseks tõlgendamiseks linnavalitsuse poolt.

Lähteülesannet sisaldava õigusakti võiks linkida ka planeeringu asja sisu juures:
<http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/VOLO2005051900434>

Kalle Kulbok
518 4415

On 14.01.2013 12:50, Kalle Kulbok wrote:

>
> Tere!
>
> Edastan oma ettepanekud Pargi-Tähe-Päeva DP kohta:
>
>
> 1. Hetkel on maakatastris krundide sihtotstarve üldmaa, v.a. Merko krunt
> (Tähe 10), mis on 85% sotsiaalmaa ja 15% elamumaa.
>
> Üldplaneering kavandab küll maa teistsuguse juhtfunktsiooni, ent
> kruntide kasutamise sihtotstarve muudetakse detailplaneeringuga (PlanS §
> 9 lg 2 p 2 ja § 9 lg 4 p 1).
>
> Osalesin üldplaneeringu aruteludel ja töstatasin muu hulgas ka küsimuse
> puhke- ja virgestusalade vähenemisest. Indrek Ranniku selgitas, et
> puhke- ja virgestusalana käsitletakse ka väikeelamumaad, millest enam
> kui 50% tuleb haljastada. Ka sisaldavat haljastatavaid alasid ärimaa,
> sotsiaalmaa ja korruselamumaa juhtfunktsiooniga alad ning nende täpsem
> paiknemine määratavat detailplaneeringuga.
>
> Sellest tulenevalt jätsin selle küsimuse üldplaneeringu kohtus
> vaidlustamisel käsitlemata. Tean, et samast selgitusest lähtus ka
> roheline liikumine (mistõttu jääb mulle arusaamatuks Karlova
> teemaplaneeringut käsitletud kohtuotsuses sisalduv kohtu väide, et ERL
> oleks saanud üldplaneeringu vaidlustada).

>
> Kuivõrd üldplaneeringus sisalduv Pargi-Tähe nurgal üldmaa
> juhtfunktsioonis oleva värvilaigu väiksus jäi üldplaneeringu
> kehtestamisel vaidlustamata just eeltoodud kaalutlustel, tuleks
> detailplaneeringu kehtestamisel näha ette moodustatavate kruntide
> võimalikult suure osa haljastamine ja hoonestuse võimalikult väike osakaal.
>
> Arvestades krundiomanike sooviga muuta kruntide senist sihtotstarvet,
> teen ka ettepaneku näha ette mitmete seni kasutuses olevatele
> jalgteedele teeservituudi kehtestamist.
>
> 2. Kõik väikeelamu juhtfunktsioonis oleval alal moodustatavad 800-1200
> m2 krundid võiks sisaldada ehitusõigust kuni 2 korruselise ühepereelamu
> ehituseks. Seejuures ei tohiks pööningukorrusel olla võimalik rajada
> enam kui 1,6 m kõrgust ja 1 m laiust ruumi, kuivõrd EAO tõlgendaks sel
> juhul elamuid kolmekorruselisena.
>
> 3. Konkreetselt võiks üheks teeservituudiks olla diagonaalselt Pargi
> tn-lt Tähe 11/13 suunas suunduv olemasolev jalgtee.
>
> Pargi 15 ühepereelamu ja selle taga krunditava ühepereelamu (edaspidi
> Pargi 15a) piire tuleks korrigeerida selliselt, et viimasele tekiks
> parkimiskoht sissesõiduga Pargi tn-lt. Pargi 15a uuele krundile võiks
> juurde ruutmeetreid juurde anda Tähe 8 krunt, mis omakorda saaks
> ruutmeetreid Tähe 10 krundilt. Sel juhul saaks vältida selle krundi
> poolitamist jalgtee servituudiga.
>
> 4. Päeva tn äärde tekkiv ühepereelamu krunt võiks olla suurem ja ulatuda
> kuni maapinna languseni.
>
> Kokku võiks väikeelamute juhtfunktsioonis oleval maa-alal tekkida kuni 9
> ühepereelamut.
>
> 6. Päeva 1 krundile võiks ehitada kaks 12-korterilist elamut. Lähtutud
> on normist, et ühe korteri kohta jääb 150 m2 krundi pinda (arvestades
> krundi praegust sihtotstarvet üldmaana on miljööväärtusega alal
> põhjendatud rakendada suurimat normi vahemikust "120-150"
>
> Vajadusel esitan oma ettepanekud koos neid toetava skeemiga.
>
> Kui krundiomanikud soovivad kehtivast üldplaneeringust erinevat
> mõistlikku lahendit (näiteks Karlova teemaplaneeringuga kavandatud
> lahendi üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kehtestamist), olen
> valmis ka neid ettepanekuid läbi vaatama.
>
> Kalle Kulbok
> 518 4415
#