



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
arhpro@arhpro.ee

Teie 15.09.2020
Meie 09.10.2020 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b
kruntide detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud detailplaneeringu eskiislahenduse, mille koostamisel ei ole arvestatud osakonna 28.05.2020.a kirjas toodud punktidega 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22. Palume lahendust vastavalt korrigeerida.

Täpsustavalt selgitame järgmist:

1. Kruuntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid (nt Pos 20, Pos 13, tänavamaad). Arvestada iga korterelamu jaoks krundi moodustamisega ja juurdepääsuga avalikult teelt.
2. Hoonestusalad tuleb anda võimalikult suured, et tagada arhitektuurivõistluseks ja edasiseks projekteerimiseks paindlikkus. Kohustuslikud ehitusjooned näidata ainult seal, kus vaja.
3. Hoonete kõrguste määramisel tuleb arvestada, et korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks on elamul ja büroopinnal 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5 - 4 m.
4. Raudtee tn 102c krundi omanik on pöördunud linna poole sooviga muuta juurdepääsu lahendust, millega ei ole planeeringu koostamisel arvestatud. Pöördumine on teile linna poolt 25.06.2020. a edastatud. Tuleb teha koostööd kõikide planeeringuala kruntide omanikega. Üksikelamute kruntide piirile planeerida haljastus, mitte parkimine.
5. Kui on muutunud soovid planeeritud kruntide Pos 1 - 3 osas ja lähtutakse kehtiva üldplaneeringu ala 4 tingimustest, siis tuleb lisaks siiski arvestada ka üldplaneeringu tingimustega, et korterelamu krundil peab olema planeeritud haljasala suurem kui kõvakattega ala ning kavandada tuleb ka mänguväljak. Sätestada seletuskirjas ja näidata joonisel.
6. Arhitektuurivõistluse nõue tuleneb üldplaneeringust, detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtadest ja vajadusest tagada parimad lahendused ning terviklik kvaliteetne linnaruum. Sätestada arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja meie eelmisele kirjale.
7. Parkimine tuleb lahendada ja näidata joonisel vastavalt kehtivale standardile suurima võimaliku ehitusõiguse kohta. Lisaks autodele tuleb näha ette ruumivajadus ja näidata ka normikohane jalgrataste parkimine kõikidel kruntidel. Tänavamaale parkimiskohtade kavandamine ei ole lubatud.
8. Tänavamaad peavad olema korrapärased (nt Pos 27) ja tänavate ristlõiked tuleb eraldi välja tuua.
9. Planeeringus on toodud liiklusprognoos 326 korteri kohta, mis jääb arusaamatuks ega anna midagi. Planeeringuga ei kavandata mitte korterite arvu, vaid määratakse ehitusõigus nii äri- kui ka elamukruntidele. Selgitada, mis muutub kogu planeeringu realiseerimisel võrreldes tänasega, sealjuures liikluskoormuse osas ja mida saab sellest järeldada.
10. Vaadata üle, et planeeritud kruntidele ei jääks valgeid alasid (ka tänavamaad), et planeeritud puudel oleks piisavalt ruumi, et kõik esitataval joonisel oleks korrektne.
11. Planeering peab olema võimalikult selgelt loetav. Joonisel tuleb markeerida muu hulgas suurim võimalik ehitisealune pind ja anda legendis vastav leppemärk. Üleliigsed leppemärgid (erineva korruselisuse ja funktsioonidega näidatud alad) eemaldada nii jooniselt kui legendist.

Korrigeerida kohustusliku ehitusjoone leppemärk, mis peab olema lihtsalt *Kohustuslik ehitusjoon*. Seletuskirjast eemaldada selgitus, mis lubab hoone eenduvad osad alates teisest korrusest üle joone ulatuda.

12. Tankla kavandamise osas on öeldud ühe lausega, et selle rajamisega ei kaasne olulist koondmõju, kuid kuidas sellise järelтусeni on jõutud, kirjas ei ole. Tuleb hinnata ja seletuskirja lisada.

13. Seletuskirjas tuleb kirjeldada rajatiste ehitamise vajadusi, kus ja mida on vaja teha. Elluviimise peatükis tuleb sätestada üldplaneeringukohased arendamise eeldused, tuua välja seosed planeeritud kruntide ja rajatiste kaupa, mis (rajatiste väljaehitamine) on mille (Pos ehitusõiguse realiseerimine) eeldus, vastavalt üldplaneeringule, detailplaneeringu lähteseisukohtadele ja meie varasematele kirjadele.

14. Planeeringus ei ole arvestatud puurkaevust tuleneva sanitaarkaitsevööndiga, millega tuleb arvestada ja kanda joonisele

15. CAD joonisel:

- o Planeeringuala piir peab kattuma krundipiiriga, välja arvatud teega seotud alas. Planeeringuala peab hõlmama vaid kehtestata vaid osasid.
- o Planeering tuleb vormistada vastavalt kehtestatud määrusele *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*.
- o Planeeringuala, krunt, hoonestusala ja hoone peab olema pindobjekt (*shape*). Hoonestusalad peavad olema eraldi kihil.
- o Planeeritud kruntide, hoonestusalade, ehitusjoonte ja hoonete käänupunktid peavad olema korrektselt omavahel snäpitud.
- o Ehitusjoon peab olema eraldi kihil.
- o Ühel kihil võib olla vaid ühte liiki objekte. Kihi nimi peab üheselt ja selgelt väljendama kihil olevaid objekte. Näiteks PLANEERITUD JALAKÄIJATE ALA/KÕNNITEE, PERSPEKTIIVNE KERGLIIKLUSTEE, PLANEERITUD JALGRATTARADA tuleb viia eraldi kihtidele
- o CAD joonisest eemaldada kihid, mida ei kehtesta või ei kasutata joonisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee