



Artes Terrae AS
artes@artes.ee

Teie 17.09.2021
Meie 05.12.2021 nr 9-3.2/DP-18-039

Riia tn 148 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Palume vabandust viibinud vastuse pärast.

Kuna lahendus on võrreldes eelmise korraga muutunud, väljapakutud lahendus ei järgi linnaehituslikku loogikat ja on põhjendamata, järgitud ei ole planeeringu algatamisel sätestatud, Tartu linna üldplaneeringu põhimõtteid ega eelmises kirjas esitatud märkuseid, on olnud ka aega nõudev planeeringu lahenduse läbi töötamine.

Palume lahendusega edasi töötada, arvestades planeerimise aluseks olevaid dokumente ja järgnevaid märkuseid.

1. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 on kehtestatud uus Tartu linna üldplaneering, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada, sh tuleb arvestada, et planeering peab olema kooskõlas üldplaneeringuga. Juhime tähelepanu, et seoste peatükis ei ole vaja algatamise otsust ega üldplaneeringut ümber kirjutada.

2. Planeeringu seletuskirjas esitada eraldi peatükina planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

3. Arvestades ala suurust ja planeeritavat mahtu on ehitusõiguse realiseerimiseks ja liikluskorralduse sujuvaks tagamiseks vajalik kvartalisese avalikult kasutatava tänava maa-ala moodustamine ja väljaehitamine.

4. Planeeringuga näha ette mugav allee struktuurina kulgev jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt kuni Riia tänava äärse bussipeatuseni ja jalakäijate ülekäigurajani.

5. Avalikult kasutatav haljasala maa krunt (pos 4) tuleb moodustada lähtudes üldplaneeringust ühe kompaktse terviktükina. Näiteks pos 3 ja pos 4 vaheline piir on tõmmatud selliselt, et puudub selge piir, kus üks lõpeb ja teine algab (nt parkla või kavandatav hoone krundi piiril jm).

6. Tartu läänepoolse ümbersõidu kõrghaljastuse säilitamise projektis (lisatud) on ette nähtud kaherealise allee säilimine ning ka eraldiseisval haljassaarel Optika tänava ringist allapoole suure osa kõrghaljastuse säilimine, käesolevas planeeringus on ette nähtud oluliselt rohkem raieid. Kuidas on see põhjendatud, arvestades et planeeringu järgi säilitatavad puud ei asu pos 1 ja pos 2 kruntidel.

Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta on lisaks ala hoonestamisele eesmärgiks esindusliku kõrghaljastuse kavandamine. Oleme algatamisel sätestanud, et olemasolevat haljastust tuleb püüda maksimaalselt säilitada ning otsida võimalusi kaherealise allee säilitamiseks Riia tänava ääres. Ka kehtiva Tartu Teaduspargi detailplaneeringu lahenduse kohaselt on allee osas sätestatud, et tegemist on olemasolevate säilitatavate puudega. Tagada kaherealise allee säilimine.

7. Riia tänava poolne kohustuslik ehitusjoon ei lähtu mitte millestki ja on täiesti suvaline? Arvestades olemasolevat olukorda ja Ringtee tn 77 krundile kavandavat ehitusõigust määrata kohustuslik ehitusjoon paralleelselt Riia tänava ja kaherealise alleega viies kokku Ringtee tn 77 kavandatavaga. Kui ehitusjoon jääb teekaitsevööndisse, tuleb teha koostööd Transpordiametiga. Krundile pos 1 määrata ehitusjoon ka Riia tänavalt algava kvartalisese teepoolsele küljele, ehitusjoon määrata Riia tn 181a ja Riia tn 142 olemasolevate hoonetega ühele joonele. Sellega on võimalik tagada selge struktuur ja vältida nähtavat avaparklat kohe tänavamaa kõrval. Kauba laadimise ala(d) tuleb planeerida vähem nähtavasse kohta. Praegu on joonisel näidatud lahendus, kus avalikus kasutuses kergliiklusteed suunduvad otse laadimisala suunas

Kruntide moodustamine

8. Kruntide moodustamisel ei ole arvestatud algatamisel sätestatud nõudega moodustada ala läbiv avalik tänav.
9. Kruntide jaotusel puudub selge loogika, samuti on avalike alade haldamine/hooldamine sellise lahenduse korral probleemne.
10. Planeeritud kruntidele puudub otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt, mis ei ole ka kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega; avalikud alad ei ole omavahel ühendatud.
11. Tulenevalt olemasolevast olukorrast ja uuest üldplaneeringust puudub vajadus selliselt teemat seletuskirjas käsitleda: ... *Pos 4 krundile planeeringualal olev haljasala maa pindala, millest on lahutatud avalikes huvides liiklusmaa alla arvatud maa pindala Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 kruntidel.*

Haljastus

12. Vastavalt üldplaneeringule peavad avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) välialad olema esinduslikult kujundatud, nii külastajatele kui ka töötajatele tuleb kavandada krundisistele haljasaladele puhkeala, et võimaldada lühipuhkust (istumisvõimalused). Kui krundile kavandatakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatse liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Lisada üldplaneeringu nõuded planeeringusse.
13. Lisada joonisele parklat liigendavate haljassaarte mõõdud.
14. Lisada, et korterelamute ala osas tuleb projekteerimisel koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.
15. Peatükki 2 täiendada. Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suurusest (madala-, keskmise-, suurekasvuline puu) on esitatud EVS 939 – 4:2020 „Puittaimed haljastuses osa 4: Puuhooldustööd.“

Hoonestusala ja ehitusõigus

16. Äriotstarbega hoonestuse lubatud korruselisus on 3-5 korrust. Põhjendada ehitusõiguse tabelis esitatud suurimat lubatud kõrgust, arvestades kavandatud ehitise kasutamise otstarbeid. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kõrguse määramisel arvestada, et korruse kõrgus on kaubanduspinnal 3,5 - 4 m ja büroopinnal 3,2 m. Korterelamute suurim lubatud korruselisus on 4 korrust ja kuni 50% ulatuses 5 korrust, see peab kajastuma ka ehitusõiguse tabelis.
17. Korterelamute alal jätta hoonestuspõhimõte vabaks ning sätestada üldised üldplaneeringu kohased nõuded, sh nõue korterelamute mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks, mitte eraldi olevas abihoones. Ala hoonestamisel sätestada nõue tagada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.
18. Maa-aluse korruse kavandamisel anda suurim lubatud absoluutsügavus ja ehitisealune pindala.
19. Arhitektuurivõistluse nõue tuua esile peatüki alguses, sh esitada ka korterelamumaa osas sätestatud nõue: korterelamu maa-alal tuleb võistlus läbi viia kogu alal eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks.

Liiklus

20. Avalikult tänavamaalt kvartalile juurdepääsu tagamiseks planeerida koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga kahepoolsete kõnniteedega avalik tänavamaa lõigus Riia tänav T179 - Riia tn 142 - Riia tn 148 - Aardla tänav T107.
21. Planeeringuga on antud näitlik lahendus, seletuskirjas on märges, et pos 1 ja pos 2 suurema brutopinna rajamise korral tuleb tagada standardikohane parkimiskohtade arv arvestades nõutud haljastuse osakaaluga krundil. Väidame, et planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel ei ole võimalik standardikohast parkimist kavandada, maksimaalne ehitusõigus eeldab pos 1 kolmandiku võrra suuremat parkimist, pos 2 osas veelgi enam.
22. Korterelamumaale pos 3 on planeeritud aga ülenormatiivne parkimine, sealjuures on parkimine näidatud õuealale, jalgteel ja mänguväljaku kõrvale? Korterelamumaale ülenormatiivset parkimist mitte kavandada.

23. Krundi pos 3 liikluskorraldus tingib ühe elamu alt teiste elamute teenindamise, mis olemasolevat praktikat jälgides leiab peagi sulgemist. Kaaluda alternatiivseid lahendusi.

24. Vastavalt lähteseisukohtade punktile 4.6 tuleb korterelamute mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Rattahoidlaid võib lisaks kavandada kas hoone mahus parkimiskorraldusel või selliselt, et jalgrattaga saaks hoiustamiskohale ligi sõita, ilma treppe või lifte kasutamata, või siis varjualuses. Väljapoole hooneid kavandatavad rataste parkimiskohad peab kavandama hoonete lähedusse, mitte selliselt nagu esitatud lahenduses, autod on maja mahus ja jalgrattad tänava ääres.

Muu

25. Aardla tänava äärsetel majadel puuduvad prügimajad.

26. Positsioonil 2 ei ole teenindusalaks (prügi jms) piisavalt ruumi. Ka parklas ei ole näiteks valgustusele ja elektriautode laadijatele ruumivajadust näidatud.

27. Vastavalt lähteseisukohtade punktile 4.1 peab geodeetiline alusplaan kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Naaberkrundil oleva hoone ehitisealune pindala on joonistel erinev. Korrigeerida/täiendada.

Planeeringu elluviimine

28. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal.

Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja tasuta üleandmiseks linnale on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Seletuskirjas on toodud: *Huvitatud isik kohustub kohe peale detailplaneeringu kehtestamist Pos 4 asuva haljasala tasuta linnale üle andma. Haljasala väljaehitamise (teed, valgustus, mänguväljakud jne) kohustus on maaomanikul.*

Palume planeeringut selles osas läbivalt korrigeerida. Sätestada, et Tartu linn ei võta kohustust pos 4 maastikuarhitektuurse tervikprojekti koostamiseks ega kavandatavate teede jm projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Avaliku haljasala projektikohane väljaehitamise kohustus on arendajal. Samad reeglid kehtivad ka avalikuks kasutamiseks planeeritud teedele.

Täna läbib Riia tn 148 krundi Aardla tänavast kuni Riia tänaval asuva bussipeatuseni aktiivselt kasutatav jalakäigurada. Oleme algatamisel öelnud, et planeeringuga tuleb kavandada mugav allee struktuurina kulgev jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt kuni Riia tänava äärse bussipeatuseni ja jalakäijate ülekäigurajani. Planeeringuga kavandatakse muudatusi, olemasoleva jalgteel asukoht muutub tulenevalt kavandatavast lahendusest. Jalgteel asukoha muutumisel tuleb tagada ja ette näha jalgteel uues asukohas vastavalt algatamisel sätestatule. Kõik sellega kaasnevad kulud (kruntimine, projeeiti tellimine, ehitamine) kannab huvitatud isik, seejärel antakse pos 4 tasuta linnale üle.

29. Lisada, et korterelamu maa-alal tuleb võistlus läbi viia kogu alal eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee