



AB Artes Terrae OÜ

Teie 26.05.2022

Meie 29.06.2022 nr 9-3.2/DP-18-006

OÜ Mõisavahe 21 Management

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu korrigeerimisvajadus

Oleme esitatud detailplaneeringu lahenduse ettepaneku ülevaadanud. Kahjuks peame tõdema, et esitatud lahendus ei vasta Tartu linna üldplaneeringu tingimustele, detailplaneeringu algatamise lähtesiseukohtadele ega jaanuaris 2022. a toimunud koosoleku arutelu tulemustele. Tulenevalt eelnevast tuleb planeeringut korrigeerida.

1. Krundi juhtotstarvet toetav otstarve.

Detailplaneeringuga kavandatakse kahe krundi moodustamine, üks 100% korterelamumaa ning teine 75-100% kontori- ja büroohoone maa ning 0-25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbega. Vastavalt üldplaneeringule on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise juhtotstarve 100% korterelamu maa-ala, toetav otstarve on lubatud hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla kasutustotstarbe osakaal krundist või ka iseseisev krunt üldplaneeringus kujutatud juhtiva otstarbega ala sees. Vastavalt Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamise lähtesiseukohtadele on toetava otstarbena lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindushoone maa otstarve. Täiendada vastavalt.

2. Ehitusõigus.

Annelinnas on väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus, mida tuleb planeeringulahenduse koostamisel silmas pidada. Tulenevalt Annelinnas väljakujunenud ehitustavadest, hoone paigutustest ja mahtudest (elamud asuvad jalakäijate kiirte ääres, majade vahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks, hoonete laius ca 12 m), ei arvesta esitatud lahendus väljakujunenud keskkonda ega hoonestuslaadi. Samuti ei vasta kavandatu algatamise tingimustele, mille kohaselt tuleb hoonemahud kavandada kergliikluskiire ja /või Mõisavahe tänava poolsesse serva. Kavandatud ehitusõiguse mahud on suuremad, kui varasemalt esitatud arhitektuurse ettepaneku puhul, kuigi jaanuaris toimunud koosolekul toodi probleemkohana välja, et kavandatud ehitusmahud on liiga suured. Puudub esitatud ehitusõiguse analüüs ja põhjendused. Ei selgu mille alusel on määratud hoonestusalad asukoht ja kuju, miks on ehitusõiguse näitajad kavandatud just sellised, kuidas need sobituvad ümbruses olevate teiste hoonetega.

Nt on joonisel esitatud konsoolne lahendus, kuhu on paigutatud rattaparklad ja kõnnitee, samas võimaldab planeeritud ehitusõigus rajada täismahus korruse - kuhu kavandatakse sellisel juhul parklad ja jalgtee.

Planeering võimaldab ka madalama hoonestuse kavandamist Mõisavahe tänava poole, seda paraku juurdepääsu servituudi asukohaga samale alale (konfliktis), samas hoonet sinna kavandatud ei ole. Esitada hoone kõrguslik liigendamine ja siduda see nt hoone funktsiooniga.

Olemasolev hoone on joonisel näidatud likvideeritavana, krundi kirdenurgas asuv maakelder mitte. Samas kavandatakse maakeldri asukohta hoonestusala ja võimalik hoone asukoht. Määrata kelder lammutamisele.

Esitada olemasolevat olukorda ning algatamise tingimusi arvesse võttev lahendus koos linnaruumi analüüsi ja põhjendustega.

3. Vastavalt algatamise lähteseisukohtadele tuleb arhitektuursed nõuded sätestada arvestades ümbritsevat keskkonda. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Täiendada vastavalt seletuskirja.

4. Parkimine ei ole lahendatud vastavalt standardile, puudub analüüs ja põhjendused. Parkimine tuleb lahendada vastavalt standardile. Parkimiskohtade arvu vähendamist saab kaalutlusotsusena kaaluda kuni ligipääsetavuse uuringus toodud parkimisnormi protsendini, milleks on antud asukohas 82%. Täiendada lahendust ja esitada seletuskirjas parkimiskohtade näitlik arvutus.

5. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Mõisavahe tänavalt. Pos 2 krundile juurdepääsuks nähakse ette servituudi seadmine üle pos 1 krundi, servituudi kohale mh on määratud hoonestusala. Parkimiskohad juurdepääsuservituudi ääres on teele tagurdamisega, mis ei ole turvaline lahendus. Krundile peab olema tagatud otsene juurdepääs avalikult tänavalt. Krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid.

Esitada planeeringus kavandatava ehitusõigusega kaasneva liikluskoormuse analüüs ning liikluskorralduse põhimõtted ja meetmed liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama.

6. Kavandatud on olemasoleva haljastuse likvideerimine, kuid samas ka olemasoleva haljastuse säilitamine. Mille alusel määratakse säilitatav ja likvideeritav haljastus? Koostada tuleb dendroloogiline hindamine ning säilitatavatele puudele määrata juurekaitse ala. Osa tehnoõrke on konfliktis haljastusega.

7. Jooniste koostamisel võtta aluseks Tartu linna juhend 'Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded', mille leiab linna kodulehelt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin 736 1261
Janne.Schasmin@raad.tartu.ee