



Karin Raid
OÜ Raid Invest
karin@raidinvest.ee

Teie 15.09.2021
Meie 14.10.2021 nr 9-3.2/DP-18-008

Ringtee tn 43 krundi detailplaneeringu koostamine

Olete esitanud korrigeeritud seletuskirja, mida on täiendatud planeeritud ehitusõiguse selgitustega. Planeeritud haljastuslahendust ega jooniseid üldplaneeringu, detailplaneeringu lähtesisukohtadega ega osakonna 30.04.2021. a ja 05.08.2021. a kirjas tooduga kooskõlla viidud ei ole. Teie esitatud kaaskirjas on toodud järgmised põhjendused: *Ringtee tänava äärne hoonestus on välja kujunenud pika aja vältel. Ringtee tänava ääres täna liikudes on enamikel kruntidel näha hoonefront ja selle ees väljakujunenud parkla, mõne hoone esisel alal on lipumastid, mõnel pole sedagi. Nii on ka Ringtee 43 krundi esine parkla olnud aastaid ärihoone ees väga praktilisena sellisena kasutuses. Selle parkla alal asuvad ka paljud tehnovõrgud. Olemasoleva hoone ees olemasoleva ja toimiva asfalteeritud parkla lõhkumine ja kõikide tehnovõrkude ümber tõstmine ainuüksi esindusliku haljastuse saavutamise eesmärgil ei ole kahjuks kuidagi mõisteta. Meie kavandatud lahendus on olemasolevat nõolva arvestades kitsad püramiidvormid, sest tõesti, maad ei ole väga palju. Ringtee tänava maa on ca 59m lai, sellel on piisavalt ruumi tänava haljastuse rajamiseks jms, juhul kui soovitakse linnatänava haljastuskonseptsiooni muuta rikkalikumaks, kui see täna Ringtee tänaval on. Leiame, et hoone arhitektuurse lahenduse ja välisilmega on sama moodi võimalik hoone välisilmet parandada ja esinduslikkust tõsta ning see on projekteerimisel ka kavas ette võtta. Palume kinnistu omaniku palvel antud nõudest praktilistel kaalutlustel loobuda.*

Esitatud lahenduses on krundi täisehitus ligikaudu 42,5% (4519 m²), olemasolev, säilitatav või planeeritud kõrghaljastus näidatud krundi pinnast summeerituna ligikaudu 6% suurusel alal (650 m²), paigutades enamuse sellest hoone taha, hoovi tagumisse äärde krundipiirile olemasoleva parkla asemele, kus kõrghaljastuse rajamine, hooldamine ja funktsioon on küsitav. Samas on kavandatud hoone ette, osaliselt olemasoleva haljasala asemele kõvakate, seejuures autode tagurdamine parklast linna tänavamaale Ringtee tänav T37, kus samal joonel järgnevate kruntide (Ringtee tn 37b, Ringtee tn 37a jne) ees on haljasala. Hoonete ja kõvakatete planeerimiseks vähendatakse olemasolevat haljasala Ringtee tn 43 krundil ja tõstetakse ümber tehnovõrke.

Linn on aktsepteerinud Ringtee tn 43 krundilt tänavamaale ulatuvat manööverdamist, kuid krundile uue lahenduse andmisel ja täiendava ehitusõiguse määramisel üldplaneeringukohaste nõuete ja haljastuspõhimõtete eiramine vastuvõetav ei ole. Planeeritud krundi täisehitust on küll põhjendatud kehtivas detailplaneeringus naaberkruntidele määratuga (kuni 50%), kuid sellest ei piisa, kui samal ajal pole võimalik täita täna kehtivaid tingimusi, sh haljastusnõudeid. Ehitusõigust saab määrata mahus, kus tagatud on nõuetekohane haljastus- ja parkimislahendus. Suurimat võimalikku täisehitusprotsenti ei pea tingimata saavutama, vaid see võib olla ka näiteks 20. Ütlete ka ise, et ruumi on vähe (*maad ei ole väga palju*), järelikult ei saa nii suurt ehitusõigust kavandada. Teie soovitatav linna tänavamaale täiendava haljastuse rajamine on perspektiivis võimaluste olemasolul mõistlik, seejuures tuleks kaaluda ka olemasoleva Ringtee tn 43 krundi poolt kasutatava manööverdusala haljastamist Ringtee tn 37b krundi äärses roheala loogilise pikendusega.

Planeeringut tuleb korrigeerida vastavalt nõuetele ja leida hea üldplaneeringukohane lahendus. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele. Krundi haljastatav osa peab olema lahendatud jätkusuutliku, piisava

kasvuruumiga kompaktse haljasalana. Kaubandushoonete ees tuleb liigendada külastajatele mõeldud parkimisalad esindushaljastusega. Osakonna hinnangul on võimalik hea haljastuslahenduse saavutamiseks tõsta ümber tehnovõrke ja parkimist (mida ka juba esitatud lahenduses tehakse) ning kasutada ka olemasolevat haljasala, vajadusel tõsta ümber või vähendada ka hoonestusala/ehitisealust pinda. Põhijoonisele tuleb lisada märkus, et ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, kus tagatud on nõuetekohane haljastus- ja parkimislahendus. Planeeritavad ümberkorraldused krundil peavad olema terviklikud ja hõlmama ka nõuetekohast haljastuslahendust, mitte ainult kõvakatte ja hoonestuse soovikohast rajamist. Kordame üldplaneeringus, lähteseisukohtades ja kirjades varem muu hulgas öeldut: *Haljastuse osas tuleb sätestada, et kõrghaljastust tuleb rajada vähemalt 10% krundi pinnast, tagades puudele vajalikud kasvutingimused. Seejuures tuleb kavandada piisava suurusega haljasala puude istutamiseks hoone ja tänava vahelisele alale, hoone-esisele alale tuleb anda esinduslik lahendus. Mitte vähendada linnale kuuluval transpordimaal olemasolevat haljasriba. Parklad tuleb liigendada haljastusega, tagades hea terviklik ruumilahendus. Sätestada planeeringus, et haljastusprojekt tuleb esitada koos hoone projektiga ning haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega. Planeeringu joonisel tuleb näidata vastav haljastuslahendus, esitatu on ebapiisav. Projekteerimisel võivad täpsustada haljastuse asukohad, kuid sätestatud nõuded peavad olema tagatud. Planeeritud puudel ei ole piisavalt ruumi - kitsas hoone suunas laskuv nõlv, osaliselt ka tehnovõrkudel. Vajalik on rajada muu hulgas esinduslik haljastus hoone ees, mis tähendab ilmselt majaesise parkimisala vähendamist.*

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee