



Hendrikson & Ko OÜ
hendrikson@hendrikson.ee

Teie 19.02.2019
Meie 21.03.2019 nr 9-3.2/DP-13-003

**Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu
eskiislahenduse korrigeerimise vajadus**

Palume planeeringu eskiislahendust korrigeerida järgmiste märkuste kohaselt:

1. Kuna planeeritakse piirkonnas olevast hoonestusest selgelt eristuvat hoonestust ja sisulist analüüsi detailplaneeringu mahus antud ei ole, siis on otstarbekas esitada lähipiirkonna hoonestuse näitajate tabelis vaid nende hoonete absoluutkõrgused, millega on kavandatud hoonestus (planeeringu lähteseisukohtadega) seotud. Hoonete suhtelist kõrgust mitte esitada.
2. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi. Kanda alusplaanile ka J. Kuperjanovi tänava kruntide sisehoovides paiknevad hooned (nii põhi- kui kõrvalhooned).
3. Alates peatükist 5 peab seletuskiri kirjeldama planeeritud lahendust, ei räägita enam lubadustest, võimalustest, järgimistest, vaid planeering määrab ehitusõiguse, esitab konkreetseid numbrilised näitajad jne.
4. Ehitusõiguse tabel anda mõlema planeeritud krundi kohta ühine. Kõik kõrgusarvud anda absoluutkõrgustena. Hoonestuse suurimad lubatud absoluutkõrgused tuleb esitada ehitusõiguse tabelis. Kuna planeeritavad absoluutkõrgused muutuvad perimetraalselt, siis tuua see asjaolu välja ja anda suurimad lubatud absoluutkõrgused hoonestusala nn nurkades.
5. Kavandatavad hoonete absoluutkõrgused ehitusõiguse tabelis ei vasta lähteseisukohtadele ja muinsuskaitse eritingimustele. Veenva linnaehitusliku põhjenduse korral võib kaaluda J. Kuperjanovi tn 70 poolse hooneosa katuseharja kõrguse tõstmist Vaksali tänava poolses osas, kuid räästa kõrgus peab arvestama J. Kuperjanovi tn 70 hoone harja kõrgusega. Arvestama peab ka asjaoluga, et hoonete absoluutkõrgus peab krundi sisemuse suunas langema, tagamaks sujuvat üleminekut miljööväärtuslikule hoonestusele (nii nagu seletuskirja ptk 3.1.1 tabelile järgnevas lõigus on väidetud).
6. Arhitektuurinõuete peatükis esitada pealkirjale vastav sisu, mitte korrata varem öeldut või planeeringuga juba lahendatud.
7. Anda hoone +/-0.00.
8. Korruselisust planeeringuga mitte määrata.
9. Maa-aluse parkimisala osas tuleb anda planeeritud sügavus absoluutkõrgusena, kontrollida üle vajalik hoonestusala suurus ja asukoht, vältida maa-aluse parkimiskorruse ja planeeritava kõrghaljastuse rajamiseks vajamineva ruumi konflikti minekut, samuti peab maa alla viiv pandus ja hoonesse sissesõit jääma hoonestusala sisse.
10. Täpsustada krundi põhjanurga liikluslahendust (planeeritud põhimõtteline krundisisene sõidutee ja transpordi juurdepääs, hoonestusala?).
11. Planeeritud lahendus siduda mõõtketiga (krundi piirist, olemasolevatest hoonetest, kohustusliku ehitusjoone kaugus krundi piirist jne).
12. Peatüki 8 piiirete osas sätestada, et need on lubatud rajada ainult J. Kuperjanovi ja Tiigi tänava elamukruntidega piirnevale krundi piirile. Kõrvaldada peatükist viimane lause.
13. Leppemärk "Planeeritud hoonel lubatud kuni 3 täiskorrust" on üleliigne, sest see kattub kinnismälestise kaitsevööndi leppemärgiga, lisaks on see leppemärk kantud asukohta, kus võidutöös hoonetust ette ei olnud nähtud. Kinnismälestise kaitsevööndis paikneva hoonestuse suurim lubatud absoluutkõrgus tuleb esitada ehitusõiguse tabelis.

14. Planeeringus tuua selgelt välja diagonaalne läbipääs vastavalt seletuskirjas toodule: hoonestus tuleb projekteerida perimetraalselt, säilitada hoonestuse katkestus kvartali läänenurgas raudteejaama suunas ja Tiigi tänava ääres, tagades visuaalse kontakti Tiigi tänavalt vaksali hoonega ning avatud keskõuega.
15. Joonisel 3 on viidatud ainult ühele kehtivale detailplaneeringule, arvestada tuleb ka J. Kuperjanovi tn 70 krundi detailplaneeringuga. Korrigeerida.
16. Parema loetavuse huvides korrigeerida leppemärkide esitamist (värv, stiil, vt viiteid joonisel).
17. Geodeetiline alusplaan on vanas kõrgussüsteemis. Kõrgused tuleb esitada kehtivas kõrgussüsteemis EH2000 ning lisada selle kohta info ka seletuskirja ja asendiplaanile.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee