



KOBRAS OÜ
kobras@kobras.ee

Teie 15.05.2023
Meie 16.06.2023 nr 9-3.2/DP-22-005

Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel palume arvestada järgnevaga:

Linnaehituslike seoste analüüs on planeeringu osa, seletuskirjas asjakohane kompaktne tekst, mis põhjendab lahendust, eraldi lisana ei ole vaja.

Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

1. Hoonestusala

1.1. Kolme eraldi hoonestusala määramine krundile pos 1 ei ole põhjendatud, määrata üks hoonestusala, kuhu on kavandatud 4 (markeeritud kolm?, kas 4 max ehitusõiguse korral ikka mahub?) hoonet. Hoonete kaupa võib näidata erinevat ehitusõigust.

1.2. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada Lõhmuse tänava ääres olevate puude säilitamise vajadusega. Dendroloogilises hinnangus on öeldud, et osadel puudel (suurelehised pärnad pos 5-8; kuldased pos 9-24) on oluliselt vähem kasvuruumi, kui arvustuslik minimaalne juurestiku kaitseala suurus. See tähendab, et olemasolev kõvakatteta ala nende puude ümber on minimaalne puude juurestiku kaitseala, mis peab jääma ehitustegevusest puutumata. Arvestada nii hoonestusala kui tee vms planeerimisel.

1.3. Haljastuse planeerimisel vältida konflikti maa-aluse hoonestusala.

2. Ehitusõigus ja arh.nõuded

2.1. Selgitada, millega tuleb projekteerimisel arvestada, tulenevalt põhjavee ülevoolust planeeringualal. (Piirkond, kus maapinnalt esimese aluspõhjalise kompleksi põhjavee survetase on püsivalt üle maapinna.)

2.2. Ehitusõiguse, st hoone mahtude määramisel tuleb arvestada üldplaneeringu ja mõjuala analüüsiga. Üldplaneeringuga seatud hoonestustingimuste p 1.2.19 kohaselt tuleb ehitusõiguse määramisel analüüsida lähiala hoonestustihedust, p 1.2.8 peavad põhihoone aknad ja ukSED asetsema tänavapoolsel küljel. Sisepääsud peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti kättesaadavad, akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud. Lahenduse koostamisel võrdlus Lõunakeskusega vms ei ole asjakohane, vaid arvestada tuleb asukohapõhist keskkonda ja inim mõõtmelise sidusa linnaruumi loomist üksikelanute kõrvale. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kõrval asuvate väike-elamutega ning tagada hoonestuse liigendatus sujuva üleminekuna, määrata vastavalt ka kõrgused. Planeeringuala asub üksikelanute ja ärihoonete vahel, kus kolmekorruselise ärihoone kõrgus on kuni 12,2 m, hoonestustihedus 0,5, krundi täisehitus 19% (Sõpruse pst 4 // 4a).

Planeeritud lahendus 14 m ja 3 täiskorrust, hoonestustihedus 1,45, krundi täisehitus 48,4 %.

2.3. +/-0.00 kõigub kuni 2,2 m ega ole põhjendatud. Planeerida hoone null loogilise vahemikuna, lisada täpsustamise võimalus projekteerimisel. Arvestada vajadusega pakkuda hoone kasutajatele mugavat sisepääsu otse tänavalt, kavandada hajumisruum vm, tagada fassaadi suhtestumine tänavaruumiga.

2.4. Planeeringu joonisel markeerida suurim lubatud ehitisealune pind (mitte *planeeritud võimalik hoone*) Arvestada asjaoluga, et kui ehitusõiguse tabelis näitajaid eraldi välja ei tooda, on see ka maa-aluse korruse ehitisealune pind.

- 2.5. Maa-aluste korruste planeerimisel anda suurim lubatud sügavus.
- 2.6. Ehitusõigus on defineeritud õigusaktidega, arhitektuurilisi väikevorme täiendava ehitusõigusena ei planeerita.
- 2.7. Ehitusõiguse tabeli all 3 ja 4 tärniga märkused pole põhjendatud ega vajalikud, eemaldada
- 2.8. Esitada kõikide planeeritud kruntide ehitusõiguse näitajad, *olemasolev* ei ole suurus, mida krundile ehitusõigusena määrata.
- Ehitiste kasutamise otstarvete osas vajadusel tuua välja üksnes keelatud otstarbed.
- 2.9. Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonemahud tuleb liigendada.
- 2.10. Hoone mahus parkimise kavandamisel fikseerida, et see tuleb lahendada maa-alusel korrusel.
- 2.11. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi, seadmed tuleb integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.
- 2.12. Sätestada, et piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad.
- 2.13. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist elamutele, mitte paigaldada valgusreклаame jms elamute poole, anda tingimused-juhised, et reklaam vm valgus ei põhjustaks häiringuid elanikele.

3. Liikuvus

- 3.1. Eesmärk on planeerida kvaliteetne linnaruum. Selle saavutamiseks palume kirjeldada olemasolevate juurdepääsude seisukorda ja liikluskorrumust, kas kõik vajalikud elemendid ja piisav ruum on olemas, arvestades erinevaid liikumisviise. Tuua selgelt välja, mida on tänavamaal vaja planeeringu realiseerimiseks muuta ja välja ehitada, arvestades kavandatavaid mahte, funktsioone, lisanduvali liikumisi. Esitada ettepanekuna ristlõiked.
- 3.2. Minimeerida sõidukite juurdepääs Lõhmuse tänavalt - tagab elanikele turvalisema ja rahulikuma keskkonna.
- 3.3. Joonisel on kõnnitee tõstetud haljasalale, et rajada Lõhmuse tänavale parkimiskohad. Seletuskirjas on soovitatud hoopis kõnniteed laiendada, et mahutada rattad. Olemasolev haljasala Lõhmuse tänava ääres tuleb säilitada, parkimist tänavale mitte planeerida.
- 3.4. Vaadata üle parkimisarvutus ja korrigeerida standardile vastavalt (terminid, numbrid). Parkimisvajadust analüüsides ja lahendades palume esitada kaalutlused ja sisulised põhjendused, miks just selline lahendus on leitud. Kontrollida, et joonis ja seletuskiri on kooskõlas ning vajalikud standardikohased mõõdud on joonisel näidatud.
- Esitatud lahenduses on joonisel pos 1 parkimiskohti 184 (68,4% normist), seletuskirjas normikohaseid 269 ja 60 avalikku, linna parkimisuuringu soovitatud 52% on 140 kohta. Pos 2 on joonisel 9 parkimiskohta, seletuskirjas 3, kuid arvestatud vale normi, õige oleks 15 kohta, samas on kahtlane ka arvutusluseks olev brutopind 300. Kontrollida tähelepanelikult üle ja korrigeerida.

4. Haljastus ja heakord

- 4.1. Selgitada, kui suur ala krundist on planeeritud kõrghaljastusele, näidata vajalikud mõõdud, arvestada hoonestusala (sh maa-aluse) määramisel, planeerida realiseeritavad lahendused.
- 4.2. Säilitada Lõhmuse tänava äärne allee, mis loob muu hulgas ka puhvri elamute ja äri vahel. Allolevas punktis 5 nimetatud kahjustatud või kuivanud puud tuleb asendada.
- 4.3. Asendiplaanil kavandada ruum jäätmekäitluse jaoks (avalikud pakendikonteinerid ning hoonete teenindamiseks kaasaegne jäätmekäitluse lahendus). Maa-alune lahendus on erandlik, eeldab mahutite käsitransporti kaldteid pidi - planeerida maa-pealne lahendus.
- 4.4. Dendroloogilises hinnangus parandada ekslik viide Tartu Vallavolikogu määrusele „Puude raieks loa andmise tingimused ja kord Tartu vallas“.
- 4.5. Linna arboristi hinnangul on ala kõige väärtuslikum haljastus Lõhmuse tänava äärne Annelinna rajamisaegne ja linnaosa kõrghaljastusele iseloomulik kaskede rida. Mais tehtud kaskede ülevaatus põhjal tuleb säilitada puud nr 10...12, 13...17 ja 21...24. Vajadusel võib

kaskede reast likvideerida kahjustustega puud nr 18, 19 ja terve, kuid üksikult kasvav kask nr 9. Kask nr 20 likvideerida kui kuivav puu. Säilitatavate kaskede juurestiku kaitsealal ei ole lubatud olemasoleva murukattega ala vähendamine või kaevetööde planeerimine.

4.6. Arvestada, et kõrghaljastuse planeerimisel peab 1 puu kohta olema vähemalt 14 m² kõvakatteta kasvupinnast (EVS 939-4:2020 tabel 4.1). Vältida tugipinnase rajamise vajadust.

5. Edasises planeerimisprotsessis käsitleda maakütte kasutamise ja säästvate sademeveelahenduste kasutamisega seonduvat.

6. Palume planeeringu koostajal läbi mõelda, kas päikesepaneeli kui päikesekiirgust neelavaid ja selle tulemusena kuumenevaid elemente saab kasutada soojussaare efekti vähendamise eesmärgil.

Planeering peab olema üheselt selge ja mõistetav, sisaldades kaalutlusi ja põhjendusi, mis on õiguslikud, faktilised, eesmärgipärased, loogilised, lihtsad, arusaadavad. Mitte dubleerida tekste ja andmeid, eemaldada üleliigne. Joonisel selgitada kõik leppemärgid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee