



Mart Hiob  
AB Artes Terrae OÜ  
mart@artes.ee

Teie 28.04.2021  
Meie 01.06.2021 nr 9-3.2/DP-20-028

### **Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Palume esitatud lahendust korrigeerida, arvestades järgmisi märkusi.

#### Ehitusõigus ja hoonestus

1. Lisada põhijoonisele planeeringualale jäävate mälestiste kaitsevööndid.
2. Algamisel on linn sätestanud, et hoonestusalade määramisel tuleb arvestada dendroloogilise hinnangu töö tulemusi, hetkel pole vastavat tööd koostatud ega ka lahenduse koostamisel väärtuslike puude säilitamise vajadusega arvestatud.
3. Planeeringulahenduses kaaluda Väike-Tähe tänava suuna visuaalse avamisega ning Öö tänava suunaga, korrigeerides Tähe ja Päeva tänava nurgalahendust analoogselt Tähe tn 10 hoone mahule. Kaaluda Päeva tänava hoonemahtude lühendamist, et haakuda Päeva tänava uushoonestusega. Päeva tänava viimase mahu (allasõidu kõrval) paiknemist kaaluda tagasiastega, et säilitada nurga peal paiknev olemasolev puu.
4. Planeeringuvõistluse võistlustööde hindamise žürii protokollis on välja toodud vajadus edasisel planeerimisel kaaluda hoovimaja mahust loobumist. Planeeringus ei ole kaalutlust antud. Hoovimaja paikneb praegu juhuslikult olemasoleva hoone ja kavandatavate vahel.
5. Põhijoonisele kanda Tähe ja Päeva tänava äärde määratud kohustuslik ehitusjoon.
6. Põhijoonisel kajastada "planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind", mitte hoone näitlik asukoht.
7. Ehitusõigus tuua välja hoonete kaupa.
8. Kontrollida üle planeeritavate hoonete kõrgused. Praegu - maksimaalne 5 korrust ja suhteline kõrgus 26 meetrit. Põhjustada.
9. Planeeringuga tuleb anda hoonete absoluut-, mitte suhtelised kõrgused. Brutopinda ja korruselisust ehitusõiguse tabelis mitte esitada.
10. Korterelamumaa juhtfunktsiooni lisamise ettepanekut kaalutakse uue üldplaneeringu koostamise käigus, seisukohtade kujundamise järgselt on tulemus arvestatav detailplaneeringu koostamisel.
11. Ala tulevast tihedat kasutust silmas pidades on oluline planeerimise käigus selgitada välja, kui suurt inimhulka hakkab kavandatav arendusala teenindama, nn krundi koormusindeks.

#### Haljastus ja heakord

1. Planeeringu koosseisus esitada kogu ala hõlmav dendroloogiline hinnang. Väärtuslikud puud määrata säilitatavaks.
2. Tähe tn 4 asetsev mälestuskivi kavandada ümbertõstetavana planeeringuvõistluse võidutöös ette nähtud asukohta, planeerida ruum ka mälestuspinkidele (3 üksikut pinki).
3. Kirjeldada maa-aluste parklate kohale istutatavate puude kasvamise tingimusi, võimalusi puu juurestikule jne, vältida konfliktsituatsioone, sh k.a kommunikatsioonitrassidega.
4. Lahendada jäätmekäitlus planeeringuga. Näha ette jäätmemajad vms kaasaegsed lahendused ning näidata potentsiaalsed asukohad.
5. Tänavahaljastusena planeerida puud, mitte põõsad. Arvestada lumevallitamise vajadusega sõidutee ja kõnnitee poolt.
6. Tähe tänava äärde krundipiirile trepistiku ette on kavandatud kõrghaljastus, selgitada, kelle omand ja kelle hooldada need edaspidi on.

## Tehnovõrgud

1. Tehnovõrgud planeerida alates sobivast ühenduskohast olemasolevaga (nt sadevesi).
2. Üheselt ei ole aru saada, millised tehnovõrgud säilivad ja millised likvideeritakse. Selgitada, vajadusel korrigeerida.
3. Ümbertõstetavale sidekanalile näidata uus koridor (tänaväärsest hoonestusalast mööda).
4. Määrata servituudi seadmise vajadus ka sademeveekanalisisatsioonile ja elektri kaablitele, mis väljuvad Füüsika alajaamast.
5. Side liitumispunkti leppemärk on joonisel poolik. Mitmel joonisel on poolikud leppemärkide seletused.
6. Ühendused tehnovõrkudega kavandada sirgelt arvestades teiste võrkudega, nt hoovihoone maja elektri ühenduse võiks sirgelt side kõrvalt Tähe tänavalt hoopis näidata.
7. Lille-Tähe tänava nurgal on kaugkütte uus lõik planeeritud liiga sakiliselt. Ka Lille tänava maal on kaugküttetoru, kaaluda sealt ühenduse tegemist.
8. Tänavatele näidata planeeritav tänavavalgustus.
9. Tehnovõrkude üldosa viimasesse lausesse lisada, et ehitustöödele ettejäävad tehnovõrgud ehitab vajadusel ümber huvitatud isik.

## Liikluslahendus

1. Planeeringu koostamise aluseks on planeeringu algatamise otsus ja planeeringuvõistluse võidutöö. Algamisel ja võistlustööde hindamise žürii protokollis on toodud välja punktid, millega tuleb arvestada edasisel planeerimisel: Koostada tuleb liiklusuuring. Vaja on läbi töötada parklate ühendamine hoonestuse eri osadega ning mõelda sellele, et lühiajalise parkimise kohad oleks teenindus- ja äripindade klientidele mugavad ja sihtpunktidele lähedal. Kaaluda Öö tänava pikendusena jalakäijate läbipääsu tagamist Tähe tänava hoonete tagant.
  - 1.1. Kuna liikuvuse olukord planeeringu realiseerumisel oluliselt muutub, on vajalik mitte lihtsalt liiklusanalüüs, vaid laiem mobiilsusanalüüs (kes kuhu tööle käib, kuidas pargivad, kes on külastajad jne). Anda prognoos, mis tüüpi bürood tulevad ja mis see endaga kaasa toob. (Vt ka kirja Ehitusõigus ja hoonestus p 11).
2. Planeeringuga anda lahendus ja gabariidid juurdepääsutänavatele (Tähe, Päeva, Lille tänav ja tee, mis jääb vastu Päeva tn 10 kinnistut).
  - 2.1. Arvestada üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, nt Tähe tänavale näidata üldplaneeringuga ettenähtud rattaradadega lahendus. Jalgrattaga liiklemise osa teemat käsitleda eraldiseisvalt seletuskirjas.
  - 2.2. Kõrghaljastuse planeerimisel arvestada ristmikel, väljasõitudel, ülekäigukohtades nähtavuskolmnurgaga.
  - 2.3. Vastavalt lähteseisukohtade punktile 4.7.6 planeerida Tähe tänavale mõlemas suunas ühistranspordipeatused koos ootekojaga.
3. Ala asub kesklinnas, standard annab ette suurima lubatud parkimiskohtade arvu. Planeeritud on lubatust rohkem parkimiskohti. Selgitada vastuolu.
4. Lille tänava kaudu on kavandatud üks juurdepääsudest üle 300-kohalise parklamahule. Anda kaasaja nõuetele vastav ja ohutu liiklemislahendus kõikidele liiklejatüüpidele. Tagada ja lahendada ka planeeringualaga mitte seotud liiklemissuundade ohutud liiklemislahendused.
5. Selgitada, kuidas on lahendatud kooliga seotud liiklus (näiteks ürituste ajal - kus saab buss parkida) ja kuidas on lahendatud asutuste teenindav transport (kauba, toiduainete jne toomine).
6. Lille - Tähe tänava ristmiku geomeetriat on muudetud, aga lahendus on arusaamatu. Lahendus siduda, piisavas mahus geodeetilist alusplaani täiendades, olemasoleva olukorraga.
7. Käsitleda planeeringus müra ja heitgaaside teket ja mõju.

## Planeeringu vormistus:

Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvat vähemalt 5 meetri ulatuses ning lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Täiendada.

1. Cad-failis suurima lubatud ehitisealuse pinna kihil näidata 12 lubatud hoonet nii, et iga hoone on üks ruumikuju.
2. Joonise loetavuse huvides muuta hoonestusala tingmärgi värvust. Praegu kaob hoonestusala pdf joonistel taustainfo sisse ära.
3. Pdf joonistele, kus on planeeringuala piir viidud krundipiirist eemale, lisada vastav märkus.

4. Kontaktvööndi joonisel on osad leppemärgid puudu, leppemärkide seletused puudu. Täiendada.
5. Peatüki 2.5 teise lõigu esimene lause katkeb poole pealt. Parandada.
6. Parandada kirjavead tekstis.
7. Detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel parandada alusplaanina kasutatud geodeetilise alusplaani viites töö numbrit (õige töö number on 2591-18).
8. Planeeringus kasutada jooniste alusplaanina geoarhiivis registreeritud parandustega geodeetilise alusplaani versiooni. Näiteks on hetkel joonistelt puudu Päeva tänava ääres olevate tänavavalgustuspostidega seotud maakaablid ning Päeva tänaval on kujutamata ka soojatrassi objektid. Palume geodeetilise alusplaani osa korrastada.
9. Planeeringualale jääb Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetiline märk nr 10006 (GPA ID 216787). Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilisest märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilisest märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringukohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle teisaldamiseks ning geodeetiline märk teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul (RAS § 24 lg 1 ja 2). Selgitus geodeetilise märgi kohta lisada detailplaneeringu seletuskirja. Geodeetiline märk tuleb kõigil planeeringu joonistel kaitsevööndiga selgelt tähistada ning lisada leppemärkide alla tähis ja selgitus "teisaldatav geodeetiline märk".

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@tartu.ee)