



Giga Investeeringud OÜ  
indrek@giga.ee

Teie 07.07.2021  
Meie 13.09.2021 nr 9-3.2/DP-18-026

### **Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu (DP), mille koostamisel ei ole piisavalt arvestatud linna üldplaneeringuga, planeeringuvõistluse võidutööga ega varem linna poolt öelduga. Selgitame täiendavalt:

1. Planeeritud kruntidel 1 ja 2 ei ole tagatud haljastuse nõude realiseerimine.

Üldplaneeringus ja DP algatamisel on sätestatud, et minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, võimalikult palju tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

Planeeritud haljastuse osakaal tuleb selgelt välja tuua ja näidata joonisel võimalikud asukohad (nt vastavalt üldplaneeringule või võidutööle). Seejuures säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust (kaaluda ka Turu tänava poolse väärtuslikuma kõrghaljastuse säilitamise võimalusi). Vaata lisaks ka meie 12.03.2021. a kirja punkti 3.

2. Võidutöös on hooned paigutatud ehitusjoonele, kuid ärapäöratud mahtudega, mis tagab selle, et Turu tänava äärde jäävad avaramad poolprivaatsed rohealad, mis ühtlasi vähendavad mürakoormust. DPs on hoonemahud kavandatud aga krundipiirile, mistõttu haljasaladele ruumi enam ei jää. Ehitusjoon taandada krundipiirist (seda toetavad ka olemasolevad hooned kesklinna pool ja [Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringus](#) määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m krundipiirist). Selline lahendus võimaldab kruntidele kõrghaljastust rajada, nt võimaldab anda haljastuse lahenduse piki Turu tänavat, vähendades ühtlasi kruntidele kanduvat saaste ja müra hulka.

3. Võidutöös on hea hoonetevaheline ruum (sh platsid) lahendatud muu hulgas hoonestuse liigendatuse ja äralõigetega. Võidutöös on ka võrreldes DP lahendusega oluliselt väiksem krundi täisehitus (45 vs 64% Pos 1 ja 45 vs 57% Pos 2) ja hoonestustihedus (FAR 2,6 vs 3,6 Pos 1 ja 1,8 vs 3,2 Pos 2).

Eelnevat arvestades lähtuda kruntide täisehituse ja hoonestustiheduse planeerimisel võidutööst, mh kavandada hoonemahtudele lõigatud nurgad (sätestada planeeringus).

Järgimaks võidutöö põhimõtteid ja arvestades, et planeeringus ei ole hoonete kaupa ehitisealust pinda eraldi välja toodud, mitte esitada ka madalamate mahtude protsent teadmata ehitisealuste pindade suhtes. Katla tänava äärne hoonestus tuleb planeerida madaltihedana - tänavat ääristavad hooned langevad jõe suunas.

Soovitud lahtised rõdud tuleb ehitusõiguse tabelis selgelt eraldi välja tuua (vt nt Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering). Ehitusõiguse tabelis fikseerida ka minimaalne lubatud hoonete arv (nt krundil 1 lubatud vähim hoonete arv on 3 hoonet), et välistada ühe suure hoonemassiivi rajamine. Krundil nr 2 on kujutatud 4 hoone ruumikuju + korsten, ehitusõiguse tabelis on lubatud maksimaalselt 3 hoonet. Maapealne ehitisealune pind joonisel on väiksem (ca 600 m<sup>2</sup> võrra) kui ehitusõiguse tabelis toodud. Ehitusõiguse tabelis (mitte märkusena) tuleb kajastada ka korstna andmed (ehitisealune pind ja kõrgus).

NB! Suurim lubatud kõrgus on planeeringus läbivalt raskesti loetav. Ühte näitajat vaadates leiab viite märkusele, mis omakorda viitab uuele asukohale ja taas selgitustele ja märkusele. Palume ehitusõigust puudutav osa koondada selgelt ja lihtsalt loetavana kokku ehitusõiguse tabelisse, mujal neid näitajaid mitte dubleerida. Ka joonisele kantu osas peab olema selgus - leppemärk, planeeritud kõrgemate hooneosade hoonestusala. Kui kõrgete, jällegi märkus, tabel, märkus, seletuskiri? jne.

4. Võidutöös on korstna ümber avar korstnaväljak, kuna see on selle piirkonna atraktiivne vahepunkt. DP lahendus on hoonestuse ja korstna kokku toonud ning üsna kohmakalt. Anda lahendus võidutööd arvestades.

5. DP seletuskirjas on öeldud, et üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et planeeritud krundile nr 2 soovitakse olemasoleva kaarhalli asukohas ehitada vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused kontseptsiooni kohaselt hoone.

Esitatu ei ole põhjendus üldplaneeringu muutmiseks, kuid nõustume kirjelduses toodud hoone asukohaga ja palume joonisel kajastada hoone asukoht vastavalt seletuskirjas toodule ning linna poolt varem öeldule (meie 06.05.2021. a kiri), sh tuleb arvestada uues üldplaneeringus määratud roheala ja ehituskeeluvööndiga.

Selgitame: Koostamisel olev üldplaneering suunatakse ajagraafiku kohaselt oktoobris kehtestamisele. Pärast üldplaneeringu kehtestamist peavad kõik koostamisel olevad DPd järgima üldplaneeringus sätestatud (sh EKV osas), seega ka käesolev DP peab arvestama uue üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, mh kaob ära vastuolu üldplaneeringu lahendusega.

NB! DP-s on läbivalt viidatud Kesklinna üldplaneeringule, mis ei ole õige, sest nimetatud planeering ei ole kehtiv dokument.

6. Liikuvuse osa:

6.1. Katla ja Väike-Turu tänavate ristmikul on jäänud täielikult arvestamata jalakäijate liikumisvõimalused. Turu ja Väike-Turu tänavate poolt tulijatele tagada jalakäijate ligipääs kaldaäärsele trepistikule. Planeeringus tuleb selleks kavandada Väike-Turu tänavale, jalakäijate loogilise liikumistrajektoori asukohta, sõidutee ületuskoht (liiklusohutuse kaalutlusel peab see olema kas tõstetud või foorjuhitav) ning sõltuvalt ülekäigu asukohast vajadusel Zeppelini-poolset kõnniteed väljasõitude kohtadel tõsta nii, et kõnnitee kulgeks tasapinnaliselt ja tekstuuriliselt katkematuna. Ülekäigu (potentsiaalse konfliktiala) pikkuse vähendamiseks ning üldise ruumi atraktiivsuse tõstmiseks tuleb ära jätta praeguses DP versioonis Väike-Turu tänavale kavandatud vasakpöörderada. Autoliikluse ligipääs krundile säilib väga hästi ka olukorras, kus Väike-Turu tänavast saab sooritada vaid parempöörde.

6.2. Katla tänav tuleb täies pikkuses kavandada rahustatud liiklusega tänavaks. Kvartalisisesel tänaval, mis kulgeb läbi aktiivses kasutuses atraktiivse linnakeskkonna, on jalakäijate ja ratturite turvalisuse ja heaolu tagamiseks autoliikluse rahustamine oluline. Suures osas on seda teadmist DP-s ka järgitud, aga tänav otsad jäetud rahustamata - selles osas tuleb lahendust korrigeerida. Vaata lisaks meie 12.03.2021. a kirja punkte 10.1 ja 10.3.

6.3. Katla tänav ristumisel Turu ja Väike-Turu tänavatega tuleb jalakäijate ülekäigud tõsta selliselt, et sõidutee ületamisel jalakäijate liikumisruumi tasapind ega pinnakate ei muutu ehk siis autoliiklus ületab kõnniteed, mitte vastupidi. Ülekäigukohtadest alates on Katla tänaval kohane autoliiklust rahustavate elementide läbiv kasutamine.

6.4. Võimalik, et praegu DP-s pakutud parkimiskohtade arv ongi juba sobiv, aga kuna sellel pole mingit analüütilist alust, siis me ei saa seda piisava kindlusega teada. Hea oleks selliste otsuste tegemisel lähtuda teadmistest ja analüüsist. Esitada täiendav põhjendus tuginedes parkimisuuringule. Esitatud parkimislahendus tuleb ka läbi lahendada ja joonisel näidata (annab ülevaate võimalikust parkimise lahendusest ja mahust. Et mitte kanda ühele joonisele liigset informatsiooni, võib esitada eraldi joonise, mis läheb hiljem lisade kausta) Parkimisarvutuses ei saa arvestada 100 m<sup>2</sup> suuruste korteritega.

NB! Peatükis 3.3 on kirjeldatud, et hoonestusalasle võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Avaparklate kavandamine krundile on keelatud, eemaldada seda lubav lõik.

6.5. Väike-Turu tänaval planeeritavad muudatused tuleb kokku viia varem planeerituga (vasakpöörderada Zeppelini).

6.6. Turu tänava osas tuleb muudatustest planeerida vaid Lina tänava foorreguleeritud ristmiku sidumine olemasoleva olukorraga (vt meie 17.06.2021. a kiri). Mitte rohkem, planeeringu seletuskirjas korrigeerida teemat läbivalt.

6.7. Turu tn 18a krundile tuleb näidata juurdepääs ja määrata servituudivajadus (vt meie 12.03.2021. a kiri) nii sadamasse kui ka krundile Pos 5 (parkla ja promenaad).

Muu:

7. Olete lk-l 9 ja ptk-s 3.4 kirjeldanud, et krundile nr 1 planeeritud hoonestuse vähemalt Turu tn poolisel küljel tuleb esimesel korrusel kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsioon.

Teenindusfunktsiooni sellises mahus planeerimine ei ole kooskõlas lähteseisukohtadega ega üldplaneeringuga. Planeeringus korrigeerida läbivalt krundi 1 juhtfunktsiooni erisust, mis sätestab, et hoonete esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid, järgmised korrused on mõeldud eluruumideks, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood.

8. Korrigeerida ptk 3.2 vastavalt: Krunt nr 1 ja krunt nr 2 on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata arvestusega, et oleks tagatud nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik.

9. Ptk 3.5, lk 18: *Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.*

Oleme seisukohal, et rattakohad peavad olema mugavalt kasutatavad, neile pääseb ligi väljastpoolt maja ja ilma treppe kasutamata. Äripindade rattakohad tuleb kavandada hoone sissepääsu lähedale soovitatavalt vihma eest kaitstuna. Joonisel tuleb näidata võimalikud rataste parkimise alad (ruumivajadus).

10. Lk 18 "*Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (ehitise otstarbed ja nende osakaalud), määratakse täpne parkimiskohtade ning korterite arv, sh ärifunktsiooni puhul reaalsel vajadust silmas pidades. Kortereid/äripindu saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks planeeringus määratud normikohane parkimine (SO: 200korterit x0,5 ja vt tabel ).*

Korrigeerida sõnastust: Täpne parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel, kui on selgunud korterite arv, ehitiste kasutamise otstarbed ja nende osakaalud ning reaalne vajadus. Kortereid /äripindu saab kavandada mahus, kus tagatud on nõuetekohane haljastus ja parkimine.

11. Palume korrigeerida lauset: "Planeeringuala kruntide nr 1, 2 ja 4 terviklik haljastus- ja kujunduslahendus anda koos esimese krundi hoonestuse ehitusprojektiga.", asendada allajoonitud osa .. krundile esimese hoone ...

12. Põhijoonisel on peetud vajalikuks välja tuua piirdeaia leppemärk. Selgitada, kus ja milleks, seletuskirjas selgitus puudub.

13. Seoste joonisel - kas eemaldada kehtiv planeeringuala Lina tänava DP osas või kanda kõik kehtivad planeeringualad peale. Planeeringu koostamisel arvestada ka Turu tänavast teisele poole jääva Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamisega.

14. Hoonestusalade ulatuse määramine ühtlustada kruntide osas, nt krundil 1 on pandus hoonestusalast välja jäetud, krundil 2 sees.

15. Turu tn 20 ja Turu tn 20a krunte menetleda sarnaselt teiste planeeritavate kruntidega, nimetades neid Krunt 6 ja Krunt 7 (kuna planeeringuga ei kehtestata ega kinnistata krundi aadresse). Ehitusõiguse tabelis laiendada ka Turu 20 kasutamise otstarvet, lisada HP ja P, märkus 5 samuti sobiv.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@tartu.ee