



Artes Terrae OÜ
mart@artes.ee

Teie 06.06.2022
Meie 08.07.2022 nr 9-3.2/DP-20-008

Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneering

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel palume arvestada alljärgnevaga:

1. Ehitusõiguse määramisel tuleb lähtuda üldplaneeringus toodust ja läbiviidud võistluse võidutööst. Üldplaneeringukohaselt on ärikruuntidel Pos 1 ja Pos 2 korruselisus 2-5, 10% ulatuses 8. Korterelamukruuntidel Pos 3 - Pos 9 on maksimaalne korruselisus 4-8, kus 8 korrust on lubatud 10% ulatuses ja hoonestus tuleb kõrguslikult liigendada. Võidutöös on hoonete suhtelised kõrgused vastavalt 17 ja 21 m. Lisaks tuleb planeeringu koostamisel esitada lahenduse põhjendus
 2. Planeeringu koostamisel arvestada ja kirjutada sisse võidutöö põhimõtted (hoonete paigutus, arhitektuur, liiklus, vertikaalplaneerimine jne).
 3. Hoonestusala tuleb anda piisavalt suured, et oleks võimalik rajada võidutöökohast hoonestust (nt Pos 9).
 4. Lubada jalgratastele ja jäätmetele abihoone rajamist väljapoole hoonestusala.
 5. Mitte kavandada Pos 1 üle krundi piiri ehitamist tänavamaale.
 6. Planeeringuga nähe ette hoone kaupa kruntimine st üks elamu - üks krunt, tagada igale krundile nõuetekohane haljastus- ja parkimislahendus ning juurdepääs avalikult tänavamaalt. Igale hoonetele juurdepääsu tagamiseks tuleb moodustada vastavad avalikult kasutatavad tänavakrundid, mitte lahendada servituutidega.
 7. Sätestada Pos 10 ja Pos 11 võõrandamine linnale, seejuures Pos 11 pärast väljaehitamist.
 8. Sätestada väljaehitamise järjekorrad ja eeldused (planeeringukohaste rajatiste, sh Pos 11 väljaehitamine on hoonete rajamise eeldus).
 9. Juhul kui Sõbra tn 63 krundile ei anta planeeringuga lahendust, siis tuleb krunt planeeringualast välja jätta. Üldplaneeringukohaselt on tegemist osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alaga.
 10. Planeeringule tuleb koostada liiklusanalüüs. Ka lähteseisukohtades on öeldud: 4.7. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside juurdepääse võrdlev analüüs kogu kvartali kohta, mis sisaldab nii olemasolevat (Sõbra tn 41) kui ka planeeringu lahendusest tulenevat liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, vajadusel tuleb kaasata vastava ala ekspert. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
- Purde, Odra ja Saekoja tänavate kasutamisel tuleb need kaasata planeeringualasse, analüüsida olemasolevat olukorda, anda liiklusanalüüsile tuginev lahendus ja sätestada realiseerimise tingimused. Anda mugav ja turvaline lahendus lasteaiale juurdepääsuks. Sadamaraudtee - kuna lahendus ei ole seotud sadamaraudtee lahendusega, teeme ettepaneku seda planeeringualas mitte kajastada. Sadamaraudtee koridori osas antakse sellisel juhul lahendus üldisema planeeringuga. Planeeringu seletuskirjas tuleb kirjeldada kogu ala liikumisalade kasutust kõikide liiklejagruppide lõikes sh liikumisvajadus kõnniteedel läbi kruntide lõunast põhja.

11. Tänavamaa lahendamisel tuleb arvestada ka puude kavandamise vajadusega, näidata selleks vajalik ruum, kavandada kahepoolsed kõnniteed. Parkimist tänavale mitte planeerida.
12. Tartu linna üldplaneeringu punktis 19.2.12 on öeldud, et kõnniteede ja rattateede planeerimisel ning projekteerimisel tuleb muu hulgas lähtuda tööst "Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud" (I osa; II osa). Detailplaneeringus on kõik pöörderaadiused väga suured, puuduvad liikluse rahustamise meetmed, kõnniteede ja rattateede laiused on arusaamatud. 1,5 m laiused kõnniteed ei ole piisavad, ka Teguri tänava 2 m laiune kõnnitee on liiga kitsas, arvestades muu Sadamaraudtee koridori kavandatud alaga. Enamus kõnniteedest, mis kvartalit läbivad, ei ole loogiliselt ühendatud Jõe kaubanduskeskusega, mis võiks olla selle piirkonna kodupood. Kavandada planeeringuala loogiline ühendus ka olemasoleva Siili tänavaga.
13. Planeeringuala ei ole ühistranspordiga ligipääsetav, seletuskirja sellekohane väide on ebakorrektne, analüüsida ja leida lahendus.
14. Analüüsida, põhjendada, selgitada parkimislahendust, tuua välja parkimisarvutus, mis vastab planeeritud ehitusõigusele krundi kaupa. Sealhulgas selgitada Pos 13 planeeritud parkimiskohti ja kuidas on kavandatud sinna juurdepääs. Sõbra tn 63 parkla parkimiskohtadega ei saa kortermajade parkimise kavandamisel arvestada, parkimine tuleb kavandada oma krundil. Seletuskiri ütleb, et planeeritakse umbes üks sõiduki parkimiskoht korteri kohta - kas Pos 9 näiteks tuleb siis 24 korterit kahe maja peale. Parkimisvajaduse analüüsil tuleb lisaks kasutada ka Tartu Linnavalitsuse 19.04.2022 protokollilise otsusega heaks kiidetud [Tartu ligipääsetavuse uuringut](#) ning analüüsida, mida toob kaasa lasteaia ja täiendavate äripindade rajamine ning kui suur võiks olla siis parkimismaht/norm.
15. Lasteaia, sadamaraudtee lineaarpargi ja elamualade läheduse tõttu on põhjendatud kogu alal 30 km/h piirkiiruse rakendamine. Sellest lähtuvalt peaks ka Siili/Teguri tänava sõidutee laiust vähendama 6 meetrini (vastavalt EVS 843_2016 tabel 6.7) sarnaselt Sõbra tänavaga.
16. Ehituskeeluvööndina on käsitletud 32 meetrit ja lähtutud looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1. Selline lähenemine ei ole asjakohane - tegemist ei ole olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisega, tegemist on uue detailplaneeringu alaga. Kui soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada, tuleb lähtuda LKS § 40-st, sellisel juhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja teise menetlusega.
17. Planeeringu algatamise korralduses on sätestatud, et planeeringumenetluse raames tuleb kogu endisel tootmismaal läbi viia pinnasereostuse uuring, selgitamaks, kas ohtlike ainete sisaldus vastab elumumaa jaoks kehtestatud piirväärtustele. Esitada planeeringu koosseisus vastav uuring ja kavandada võimalikud tegevused, kui ala on reostunud.
18. Prügiautode teenindamine on küsitav, puudub ümberpööramiskoht, tagurdamiseks on maa ehk liiga pikk. Leida parem lahendus, ühtlasi näha ette jäätmemajad või muud kaasaegsemad kogumisviisid, mitte lihtsalt prügikastid parkla tagumises nurgas.
19. Keskkonnaamet on juhtinud tähelepanu, et elamuala planeerimisel võivad tekkida konfliktid tööstusalaadega. Sätestada, et Turu tn 28c poolses küljes tuleb kavandada puhvrina toimiv lahendus (kõrghaljastus, parkimine).
20. Pos 3 on ühele elamu osas jäänud jalgrataste asukoht näitamata.
21. Planeeringu põhijoonisel puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (nt madalpingemaakaablid jne). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine projekti asendiplaani koostaja CAD programmis (AutoCAD või Microstation), saab sellelt lehelt: <http://egu.ee/mkm-maarus>. Leppemärkide kujud on ära toodud viidatud määruse lisas

22. Planeeringu põhijoonisele lisada geodeetilise alusplaani viite juurde koordinaat- ja kõrgussüsteemi info.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets 736 1253
Liis.Randmets@tartu.ee