



Karin Raid
OÜ Raid Invest
karin@raidinvest.ee

Teie 06.04.2021
Meie 30.04.2021 nr 9-3.2/DP-18-008

Ringtee tn 43 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Kirjeldada peatükis 1, mis on selle planeeringu koostamise eesmärk.
2. Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 3 tuleb planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Esitatud lahenduste põhjendused puuduvad, määratud ehitusõigus ei tugine esitatud mõjuala analüüsile ega ole põhjendatud.
3. Seletuskirja ehitusõiguse peatükis tuleb selgitada ja põhjendada määratud ehitusõigust, mitte tsiteerida seaduses toodud ehitusõiguse definitsooni.
4. Haljastuse ja heakorra peatükis on öeldud, et kavandatud on nõlva reljeefi muutmise, kuid puuduvad põhjendused ja selgitused, mis tuleb lisada.
5. Haljastuse osas tuleb sätestada, et kõrghaljastust tuleb rajada vähemalt 10% krundi pinnast, tagades puudele vajalikud kasvutingimused. Seejuures tuleb kavandada piisava suurusega haljasala puude istutamiseks hoone ja tänava vahelisele alale, hoone-esisele alale tuleb anda esinduslik lahendus. Mitte vähendada linnale kuuluval transpordimaal olemasolevat haljasriba. Parklad tuleb liigendada haljastusega, tagades hea terviklik ruumilahendus. Sätestada planeeringus, et haljastusprojekt tuleb esitada koos hoone projektiga ning haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega. Planeeringu joonisel tuleb näidata vastav haljastuslahendus, esitatu on ebapiisav. Projekteerimisel võivad täpsustuda haljastuse asukohad, kuid sätestatud nõuded peavad olema tagatud.
6. Planeeritud ehitusõigus võimaldab rajada vähemalt kolmekorruselise hoonestuse, kuid parkimiskohti on kavandatud vaid ligikaudu poole ehitusõiguse ulatuses. Seega tuleb hoone mahtu /ehitisealust pinda vähendada.
7. Juhul kui on kavandatud hoonete kõrguslik liigendamine, tuleb see selgelt esitada. Määratav kõrguse näitaja tuleb mõistlikult ümardada, mitte määrata 47.63 täpsusega.
8. Planeeringuga tuleb kavandada ka invaparkimiskohad ja elektriautode laadimiskohad.
9. Täiendada servituudivajadusi, lisada kehtivas detailplaneeringus märgitud juurdepääsuservituudid (Ringtee tn 43a ja Ringtee tn 43b). Fikseerida ka sealtkaudu varem planeeritud tehnovõrgud koos servituudivajadusega. Näidata ka juurdepääsutee alla planeeritud gaasitorustik, mis võib olla vajalik tehnoloogilisel otstarbel.
10. Juurdepääsuservituut Ringtee tn 41 krundile tuleb näidata laiemana, hõlmates ka kõnnitee.
11. Ringtee tn 41 krundile planeeritud juurdepääs ei arvesta krundil olevat olukorda. Esitatud lahenduse puhul tuleb planeerida ümber ka Ringtee tn 41 krunt (sademeveelahendus, juurdepääs) ja kaasata see planeeringualasse.
12. Peatükk 5.10 ütleb, et kaitsevööndeid pole tänavamaadele näidatud, kuid tegelikult pole neid kuhugile näidatud. Korrigeerida.
13. Planeeritud veetorustiku asukoht on kavandatud läbi olemasoleva sademeveekanalisatsiooni kaevu. Korrigeerida.
14. H1 hoonele on näidatud reoveekanalisatsiooni ühendus ka Ringtee poolt, kuid see on suunatud likvideeritud torustikku. Korrigeerida.

15. Likvideeritavad objektid (nt piirded, kraav, trepp) tuleb märkida likvideeritavaks.
16. Palume kasutada detailplaneeringu jooniste alusplaanina Tartu linna geoarhiivis registreeritud parandatud geodeetilise alusplaani versiooni. Näiteks pole antud versioonis kujutatud kahe Ringtee tn 43 hoone vaheline sideõhuliin terves ulatuses.
17. Pdf-joonised esitada koos kihtidega.
18. Joonistel puudub mõõtlint, mis näitab joonise mõõtkava.
19. Planeeringu mahuline illustratsioon ei võimalda aru saada kavandatavaid muudatusi ja mahtude seoseid ümbritseva hoonestuse ja keskkonnaga, esitada tuleb arusaadav ja selge mahuline illustratsioon ning lisada vaade jalakäija kõrguselt.
20. CAD joonis:
 - Näidata hoonestusalas, kus on lubatud ühe hoone rajamine, ka ruumikujuna üks suurimat ehitisealust pinda illustreeriv pindobjekt. Hetkel on suurimat ehitisealust pinda kujutamas 3 ruumikuju.
 - Luua planeeritud või olemasolevate krundipiiride kiht.
 - Nimetada kehtestatavad kihid vastavalt vormistamise nõuete määrusele.
21. Planeeringu vastuvõtmise ajaks esitada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete määrusele CAD fail, tärkandmed ja lisa 1.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@tartu.ee