



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ

Teie 02.05.2022

Meie 31.05.2022 nr 9-3.2/DP-19-007

**F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu  
korrigeerimisvajadus**

Oleme esitatud detailplaneeringu lahenduse ülevaadanud ja peame paluma lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

**1. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala**

Krundile kavandatava hoonestusala määramisel tuleb arvestada olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimuste tagamise vajadusega.

Krundile planeeritakse üks 1100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone, mis eristub naaberhoonetest suuruse poolest, sama on toodud välja ka kontaktvööndi analüüsis.

Vastavalt kontaktvööndi joonisele jäävad ümbritsevatel kruntidel olevate hoonete ehitisealused pindalad alla 1000 m<sup>2</sup>, eriti F. R. Kreutzwaldi tupiktänava ääres. Vastasmajade kõrgused on ühekorruselisel ridaelamul 57.98 abs m, selle kõrval oleval kahekorruselisel eramajal 61.21, planeeritud hoone kahekorruselise osa kõrgus 61.49.

Arvestades piirkonna sama juhtfunktsiooniga kruntide hoonestuslaadi (hoone ehitisealune pindala, kõrgus jm) tuleb planeeritud ehitusõigus üle vaadata, kavandatav peab arvestama naabruses olevate hoonetega ja sobituma piirkonda.

Lisaks peame vajalikuks välja tuua, et planeeritud on ca 3773 m<sup>2</sup> suuruse brutopinnaga korterelamu, planeeritud korterite arv 33. Nende näitajate kohaselt planeeritakse krundile ca 90 m<sup>2</sup> suurused korterid, mis ei ole praktikast arvestades tõenäoline.

Parkimiskohti on planeeritud 35. Vastavalt Linnatänavate standardile (ehitise asukoht korruselamute ala, ehitise liik korruselamu) ja kavandatava hoone brutopinnale tuleks krundile rajada 75,6 kohta, linnakeskuse II-IV klassi alusel 62,8 kohta. Parkimiskohtade arvu vähendamist saab kaalutusotsusena kaaluda kuni ligipäätavuse uuringus toodud parkimismahust protsendini, milleks on antud asukohas 77%. Selle kohaselt on parkimiskohti võimalik vähendada kuni 58,5 kohani. Kui kasutada korterite arvu puhul normatiivi 1,3 või 1,5 parkimiskohta korteri kohta, võib mõlemat vähendada 1 kohani. Palume eelnevaga arvestada ja planeeringus esitada vastav selgitus. Parkimise saab lahendada vastavalt korterite arvule siis, kui detailplaneeringuga kehtestatakse suurim lubatud korterite arv. Üldjuhul planeeringuga korterite arvu ei kehtestata.

Tuginedes eeltoodule on krundile kavandatud hoone ehitusõigus liiga suur (ehitisealune pind, brutopind vs korterite arv) ning planeeringust ei selgu, miks ja kuidas selline lahendus sobitub piirkonda. Mille alusel on kavandatud hoone kõrgused hoonestusalas just sellised ja antud protsendi alusel jagunenud? Lisaks peab arvestama, et krundil peab olema tagatud nõuetekohane haljastuse lahendus ja standardikohane (või vastavalt liikuvusuuringule vähendatud ja põhjendatud) parkimiskohtade arv ning täidetud teised üldplaneeringu tingimused.

Näiteks, et tagada soovitud kõrguste erisused, palume hoonestusalas määrata konkreetseid alasid, kus-mis kõrgus lubatud on; kaaluda hoonestusalas kuni kahe hoone rajamist; tagada hoonetevahelise liigendamise ja jagamise, hoone massiivsuse vähendamine. Kavandatav hoone ei tohi mõjuda naaberhoonetele massiivse seinana, samuti peab tänav - hoonetevaheline ruum jääma mitte pealetungivaks, kuna tänav on kitsas ja üle tänava olevad hooned asuvad krundipiiril.

**2. Jalgrataste parkimiskohad.** Kuidas on lahendatud jalgrataste standardikohane parkimine? Kas 94 kohta mahuvad ära maja küljele näidatud parklasse? Näidata jalgratta parkimiskohtade ruumivajadus.

**3. Haljastus**

Põhijoonis ei kajastata reaalselt kõrghaljastuse olukorda krundil ega ka kavandatavaid raieid. Seletuskirjas ei ole toodud F. Tuglase tn 12 piiril oleva piirdemüüri äärse haljastuse likvideerimise põhjendust. F. R. Kreutzwaldi tn 40 krundipiiril asub kõrghaljastus, mis planeeritud lahenduse puhul ei säili. Planeeringuga tuleb määrata ja näidata planeeringu joonisel kõrghaljastuse juurekaitsevöönd (mh ka F. R. Kreutzwaldi tn 40 krundil kasvav kõrghaljastus), kuhu kaevetöid mitte kavandada.

#### 4. Tänavamaa

Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav T3 on kitsas tupiktänav. Planeeringuga kavandatakse tänavale juurde nii jalakäijate, jalgratturite kui ka auto liiklust. Planeeringuga tuleb tagada kõigi liiklejate gruppide ohutu ja turvaline liiklemine. Eelnevat arvestades tuleb hinnata, missugune mõju kaasneb lisanduva liiklusega, nt kas tänavamaal tuleb rakendada õueala ning sellele vastavaid ruumilisi liikluse rahustamise põhimõtteid või on muud lahendused. Planeeringuga tuleb anda parim võimalik lahendus, kõikidele liiklejatele tuleb tagada turvaline ja mugav liiklemisruum.

#### 5. Tehnovõrgud.

- Esitada eraldi joonisena tehnovõrkude lahendus.
- Maa-alusesse parklasse juurdepääsu kavandamine olemasoleva veetorustiku asukohas eeldab ilmselt torustiku ümbertõstmist, servituudilepinguga tehnilisi probleeme (nt külmumine) ei väldi.
- Täpsustada, kas läbivad vee- ja sidevõrgud on veel üldse vajalikud. Kui on, siis planeerida need nii, et sidekaabel ei ristuks veega kaks korda.
- Tänavavalgustus planeerida tänavakoridori, valgustid kavandada puude võradest väljapoole.

#### 6. Lisaks:

- Sõidukite parkimine on lahendatud maa all. Kavandatud juurdepääsu osas tuleb näidata juurdepääsu pikikalle. Lisaks tuleb tagada nähtavus tänavalt.
- Prügimahutid kavandada kõvakattega alale.

#### 7. Joonised:

- Põhijoonisel nimetada leppemärk 'planeeritud hoone võimalik asukoht' ümber 'hoone suurim lubatud ehitisealune pind ja võimalik asukoht'.
- Planeeringu põhijoonisel puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (nt madalpingemaakaablid jms). 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 2. Muid tarkvarasid kasutades tuleb sama tulemuse saavutamiseks kasutada ilmselt muid meetodeid.
- CAD joonisel on ehitisealune pind suurem kui ehitusõiguse tabelis lubatud maksimaalne.
- Kehtestatavad kihid nimetada vastavalt vormistamise määrusele. DP\_hoonestus kiht on hoonestusala kiht. Hoone võimaliku asukoha ja suurima pinna jaoks moodustada kiht DP\_suurim lubatud ehitisealune pind, peab olema *shape*.
- Moodustada eraldi kiht DP\_krunt ja viia sinna krundipiir.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Janne Schasmin  
736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee