



Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Teie 14.10.2024

Meie 05.11.2024 nr 9-3.2/DP-23-007

### Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu koostamine

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel palume arvestada järgnevaga:

1. Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada:

- 1) üldplaneeringus toodud korruselisusega 3 ning korruse arvestusliku keskmise kõrgusega elamul ja büroopinnal 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5–4 m;
- 2) korterelamute mahu osakaaluga kuni 40% kogu hoonestuse brutopinnast planeeringualal;
- 3) tuleohutuskujadega hoonete vahel.
- 4) Lahendus peab võimaldama iga hoone kohta krundi moodustamist, arvestades kruntimise, haljastuse ja liikluskorralduse nõudeid.
- 5) Joonisel esitatud korterelamute paigutus illustreerib seda, et suurima lubatud ehitisealuse pinna ja hoonete arvu korral ei ole võimalik hoonete mõistlik paigutamine ega korrapäraste kruntide moodustamine, tagatud ei ole tuleohutuskujad ega privaatsus hoonete vahel.
- 6) Seletuskirjas on toodud, et korterelamu krunt moodustatakse loomuliku jätkuna Ihaste põik tänava äärde rajatud Linnupargi korterelamute alale, kus kruntide täisehitus on planeeringualaga piirneval krundil Ihaste põik 30 // 32 // 34 // 36 - 12,7%, edasi 16,6%, 20,4%, 13,9%. Planeeritud krundi Pos 2 täisehitus on 24,9%; Linnupargi arendus on liigendatud ala, kus hooned ulatuvad tänava äärde ning vahelduvad parkimisalade ja haljasaladega. Planeeritud krundil Pos 2 on tänava ääres lausaline parkimine.
- 7) Ehitusõiguse tabelis määrata ärikrundi sihtotstarbeks ärihoonete maa ja lisada tabeli alla seletuskirjast märkus: Lubatud on kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, büroohoone ja ärieesmärgil kasutatav meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, piirkonda sobiv tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte. Lubatud ei ole majutushoone.
- 8) Seletuskirja tabelis 1 toodud analüüs ja järeldus on arusaamatud ega sisalda hoonestustiheduse, krundistruktuuri, täisehituse analüüsi.
- 9) Arvestades eeltoodut ning eesmärki, tagada alal parim võimalik terviklik lahendus (hoonestus, ehitusjooned, liikluskorraldus, haljastus), soovitame vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistluse viia läbi pärast planeeringu korrigeerimist ja ehitusõiguse näitajate osas põhimõttelist kokkuleppimist st enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

2. Liiklusanalüüsi ja liikluskorralduse põhimõtete määramisel tuleb:

- 1) analüüsida planeeringuala ja selle mõjuala erinevate liikumisviiside teket ja jaotumist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust (vt ka lähteseisukohad 4.5.1);
- 2) kirjutada selgelt, lühidalt, loogiliselt, süsteemselt, mida on planeeritud;
- 3) näidata joonisel ka jalgrataste liikumine ja võimalikud parklate alad mõlemal krundil;
- 4) parkimisarvutusel arvestada suletud brutopinda, mis on korruste suletud brutopindade summa. Korruse suletud brutopind on kõigist külgedest piiratud ja kaetud pind, mis arvutatakse eraldi kõikidele korrustele seinte viimistletud välispinnast moodetuna;
- 5) näidata ka joonisel seletuskirjas toodu ja selgitada norme: *Parkimiskohad tuleb projekteerida ka pisimopeedidele, mopeedidele ja mootorratastele, olenevalt ehitise kasutamise otstarvetest vajadusel ka järeldavate sõidukite.*
- 6) selgitada, mida tähendab ja millest tuleneb nõue: *Vähemkaitstud ja ökoloogiliselt puhtamate sõidukite parkimiskohad tuleb projekteerida hoonete sissepääsudele lähemale.*

- 7) selgitada, kuidas on tagatud ärihoone teenindamine (prügiauto, kaubaauto jms juurdepääs, manööverdamine), näidata joonisel vajalik ruum;
- 8) esitada projekteerimiseks nõuded, kuidas tuleb lahendada operatiivsõidukite juurdepääs hoone sissepääsudele;
- 9) eemaldada üleliigne, nt: ~~Avaparklate rajamine on lubatud väljaspool hoonesuisata. Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnavalitsus“ toodud parkimisnormatiividest.~~

3. Esitatud sademevee lahendus (just läbivad olemasolevad torustikud ja kraavid) ei sobi ning pole ka tehniliselt võimalik. 1500 mm toru ei saa ühendada 1000 mm torusse, seda nii läbimõõduliselt kui ka kõrguslikult.

4. Jäätmekäitlusest rääkida selgelt ja lühidalt ühes peatükis. Sätestada, et jäätmekonteinerid peavad olema avalikust ruumist varjestatud. Näidata joonisel võimalik asukoht ja ruumivajadus;

5. Servituutide vajadus anda selgelt ja tabelina, mida kelle kasuks määratakse;

6. Planeering peab olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Seletuskiri peab olema planeeringukohane ja korrektne nii keeleliselt kui juriidiliselt. Palume planeeringut täiendada ja korrigeerida vastavalt esitatud märkustele. Enne lahenduse esitamist palume tervik üle kontrollida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee