



Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 28.05.2018
Meie 25.06.2018 nr 9-3.2/DP-17-019

Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu korrigeerimine

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb ehitusala määramisel järgida väljakujunenud hoonestusstruktuuri. Üldiselt on korterelamu maa-alal lubatud küll krundi täisehitust kuni 40%, kuid olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust. Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja linnaehituslike seoste analüüsiga, sealhulgas naaberkrundidel olevate hoonete ehitisealuse pinna, kõrguse ja kruntide täisehitusega.

Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind 660 m² ja absoluutkõrgus 47.22 m ei vasta naabruses väljakujunenud hoonestusele ega sobitu piirkonda. Näitena Ujula tn 49 krundi täisehitus on 35%, Ujula tn 47 - 22%, Ujula tn 45 - 24%, Ujula tn 53 - 13% ning elamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 136 - 371 m².

Geoalusel tuleb kajastada naaberhoonete ehitisealused, pinnad ja absoluutkõrgused, seletuskirja linnaehituslike seoste peatükki tuleb täiendada naaberhoonete vastavate mõõtude kirjelduse ja analüüsiga. Ehitusõigus tuleb määrata vastavalt analüüsile antud asukohta sobiv, arvestades ka Ujula tn 51 krundi laiuse, pikkuse, reljeefiga.

Lisaks eelnevale palume planeerimisel arvestada järgmiste märkustega:

1. Lisada planeeringu koosseisu peatükk, milles käsitletakse muinsuskaitse eritingimusi (mälestise kaitsevööndi analüüs ja sellest tulenevad järeldused-nõuded).
2. Fikseerida planeeritud hoonete sidumine maapinnaga (hoonete +/- 0.00).
3. Sätestada, et hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.
4. Näidata mõõtkettidega planeeritud hoonestusala ja krundipiiride vaheline kaugus.
5. Sätestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud ja krundi haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega ala.
6. Planeeritud kõvakattega ala näidata kogu krundi ulatuses sh juurdepääs krundile. Seletuskirjas sätestada, et tänavamaalt juurdepääs tuleb sõidutee katendist kuni krundini rajada krundi omanikul.
7. Elektrikilp tuleb paigaldada elamukrundile.
8. Näidata võimalik asukoht jäätmemahutitele, arvestades, et jäätmeveok saab takistamatult nendeni sõita.
9. Näidata kaugkütte torustiku kulgemine tänavamaal alates olemasolevast torustikust. Kaaluda kaugkütte ühendustorustiku planeerimist veetorustiku sisestuse lähiste, et optimeerida tänava taastamise kulusid.
10. Põhijoonisel on ümber planeeringuala punktiirjoon, mis on legendis seletamata. Märkida selle tähendus või vajadusel eemaldada joon. Tehnovõrkude joonise legendis on kohustuslik ehitusjoon, mis joonisel puudub. Joonistel kajastada mälestise kaitsevöönd.
11. Juhul kui lubatakse maaküet, tuleb see ka näidata ja anda selgitus, et see on võimalik.
12. Asendiplaanil kajastub olemasolev kaev, selgitada sellega seonduv, likvideerimine.
13. Seletuskirjas räägitakse olemasolevast kõrghaljastusest, mida joonistel ei ole - kajastada.
14. Hekk, tugimüür ja juurdepääsutee on üksteise peal. Parandada.
15. Likvideeritavad objektid (nt elektriliinid) näidata likvideeritavatena.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee