



Lidl Eesti OÜ
info@lidl.ee

Teie 10.03.2021
Meie 03.05.2021 nr 9-3.2/DP-20-029

**Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja
lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Palume esitatud lahendust korrigeerida, arvestades järgnevate seisukohtadega:

Hoonestus

1. Planeeringuala näol on tegemist linnaehituslikult tundliku alaga - ühel pool Karlova miljööväärtuslik hoonestusala, teisel pool intensiivse liiklusega Turu tänav. Esitatud lahendus eristub tugevalt ümbritsevast nii hoonestuse iseloomu kui ka väljapakutud parkimise lahenduse (hoone esimesel korrusel ja suuremahuline parkla hoonestusest vabal alal) poolest. Linn on planeeringu algatamisel asunud seisukohale, et planeerimisel ei saa lähtuda algatamise taotlusele lisatud eskiislahendusest. Ometi on esitatud sisuliselt sama lahendus. Planeeringu koostamise käigus tuleb analüüsida planeeringu mõjuala ja ümbritsevat linnaruumi ning analüüsi tulemuste alusel leida sobiv, piirkonda väärtustav lahendus. Ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda üldistest kaasaegse planeerimise printsiipidest. Kirjeldada ruumilise arengu eesmärgi ja põhjendada nende saavutamiseks valitud planeeringulahendust. Lahenduse koostamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms, naaberalale kehtestatud detailplaneeringute lahendusi, muuhulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga.
2. Linnaehituslike seoste joonist täiendada. Ei ole esitatud kehtivate planeeringute kohast ehitusõigust. Täpsustada, milliseid hooneid on peetud silmas kontaktvööndi hoonemahtude analüüsis välja toodud Turu tn 12, 12a all.
3. Põhijoonisel on hoonete suurim lubatud arv krundil üks, aga seletuskirjas on räägitud kahest abihoonest. Ühtlustada andmed.
4. Sätestada arhitektuurivõistluse läbiviimise kohustus ka arhitektuurinõuete peatükis.
5. Vastavalt lsk p-le 4.5.2 tuleb tänava poole avanevale esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnad. Planeeringuga anda ulatus ja minimaalne maht, täpne lahendus võib selguda projekteerimise käigus.
6. Kirjeldada, kuidas tagatakse, et hoone mahtu kavandatavad parkimiskohad ei oleks tänavatelt nähtavad.

Haljastus ja heakord

1. Planeeringualal teostada puittaimede inventeerimine - määrata väärtusklass, võra projektsioon ja juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“ metoodikale. Planeeringus arvestada inventeerimise tulemustega.
2. Arvestada säilitatava haljastuse juurestiku kaitsealaga, sh Aleksandri tn 36 ja Aleksandri tn 38a kinnistute olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku säilitamise vajadusega.
3. Lina tänava äärde näha ette uus, mitmeastmeline (puud ja põõsad) haljastus.
4. Turu tänava äärse allée puudest on hoonestusala ca 2,5 m kaugusel. Teisele poole puid on planeeritud uus sidekaabel. Tegemist on väljakujunenud tänavaalleeaga, puude säilimise tagamiseks tuleb leida sobiv lahendus.
5. Elamute ja kaubanduskeskuse piirile näha ette puhverhaljastus.
6. Kuna kavandatakse kaubanduskeskust, tuleb planeerida alale avalik pakendite kogumiskoht.
7. Kirjeldada planeeringus, kuidas tagatakse kaubanduskeskuse tehnoseadmetest lähtuva müra vastavus normidele, näha ette leevendavad meetmed.

8. Algamisel on linn sätestanud vajaduse avaparklad liigendada kõrghaljastusega. Seletuskirjas ja joonisel: "Kõrgaljastuse abil on planeeritud liigendada ka hoone taga asuvat parklat", selleks on kavandatud üks puu. Leida piirkonda sobilik lahendus.

Juurdepääsud ja liikluslahendus

1. Turu tänava osas palume lahenduse väljatöötamisel teha koostööd Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostajaga (Jaana Veskimeister Hendrikson & Ko). Mõlemad planeeringud peavad andma ühesuguse ja toimiva tänavaruumi. Põhijoonisel kajastada Turu tänava osas mõlema planeeringu lahendus, sh kavandatavad muudatused Turu tänaval ja vajadusel tänavaga külgneval alal.

2. Pakutud liikluslahendus jalakäijatele ja jalgratturitele ei ole kooskõlas uue üldplaneeringu transpordivõrgustiku lahendusega (laiused, jalgratas põhivõrgus eraldi jalakäijast jms). Üldplaneeringukohaselt on Turu tänava ääres jalgrattateede põhivõrk, mis tähendab muust liiklusest eraldatud ühesuunalist jalgrattarada mõlemal pool tänavat. Anda lahendus, lisada kõik tänava elemendid ka ristlõikena, arvestades rattateele 2,5 m ja kõnniteele 2 m.

3. Turu tänava osas kaasata planeeringuala sisse kogu muudatusi hõlmav ala. Planeeringu realiseerimise eelduseks on Turu tänavale planeeringuga kavandatud muudatuste projekteerimine ja ehitamine, k.a Lina-Turu tänavate ristmiku väljaehitamine, planeeritud pöördarjad ja liikluskorralduse muudatused kuni olemasolevaga kokku viimiseni, krundile juurdepääsu rajamine koos vajalike kaasnevate tee-ehitustöödega jm.

4. Põhijoonisel esitatud Turu tänava liikluslahendus, kus planeeringualale ja Turu tn 27 kinnistule on kõrvuti juurdepääsud ja ühine vasakpöördarada, ei ole ohutu ja hea lahendus. Antud lahendusel on ohuks, et suurema liiklusemahu (Lidl poe) juurdepääs asub kaugemal ja väiksema liiklusemahu (Turu tn 27) juurdepääs asub praktiliselt vasakpöördaraja alguses. Turu tn 27 juurde manöövrit sooritavad sõidukid peavad alustama pidurdamist juba II sõidurajal. Ka on ohuks, et poe juurde sõita soovivad sõidukid ei oska aimata eesliikleja soovi Turu tn 27 kinnistule sõitmiseks ja võivad toimuma hakata tagant otsasõidud. Planeeringuga tuleb leida ohutu liikluslahendus koostöös naaberkinnistute omanike ja valdkonna spetsialistidega.

5. Planeerida kaupluse hoone kõrvale bussipeatus eraldi taskus. Näha ette ruum bussiootekoja paigaldamiseks.

6. Lina tänava lahendus anda sirgjoonelisena ja ühtlase laiusgabariidiga. Kavandada liikumisruum ka jalgratturitele. Lina tänava äärsed kõnniteed siduda olemasolevatega. Anda lahendus Lina-Aleksandri tänavate ristmikule. Kaaluda, liiklust rahustava võttena, ristmiku üles tõstmist kõnnitee tasapinda. Keset tänavalõiku Lina tänaval jalakäijate ületuskohta mitte kavandada.

7. Lina tänavale kavandada tänava funktsioneerimiseks vajalikud tehnovõrgud (sademevesi, tänavavalgustus). Sõidukite parkimist Lina tänavale mitte planeerida.

8. Soovitus - planeeritud avaparkla võtaks vähem ruumi (7 m), kui parkimiskohad asuksid kahel pool teenindusteed.

9. Lahendusest tulenevalt loetleda ka planeeringu elluviimise tingimused ja teostaja (näiteks Turu tänava laienduste teostaja ei tule praegu planeeringust üheselt välja).

10. Planeeringulahendus peab olema ka väljaspool planeeringuala korrektne ja loetav.

Tehnovõrgud

1. Planeeringualal asuvad puurkaevud on praeguseks tamponeeritud. Korrigeerida.

2. Elektri liitumiskilp kavandada tervenisti tarbija kinnistule, näiteks paigutada hoone seina lähedusse.

3. Tehnovõrgu kaitsevöönd on see ala, kus toimuvad ehitustööd. Kui on öeldud, kaugkütte ühenduse võib teha sobivast lõigust, siis joonistada see mittekonfliktseks kohta. Säilivaks määratavate puude täpsustamisel tagada, et kaitsevöönd ei satuks puu võrasse.

4. Kirjeldada ka sademevee kohtpuhastamise vajadust.

Planeeringu vormistus

1. Kogu detailplaneeringuga käsitletud maa-alale laiendada geodeetilist alusplaani. Mitte näidata "valgeid alasid".

2. Detailplaneeringu joonistel, mille alusplaanina on kasutatud geodeetilist alusplaani, täiendada kasutatud geodeetilise alusplaani viidet - lisada koordinaat- ja kõrgussüsteem.

3. Detailplaneeringu joonistel, mille alusplaanina on kasutatud geodeetilist alusplaani, puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (aiad, madalpingekaablid- ja õhuliinid, keskpingekaabel, hekk). Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". Leppemärkide kujud on esitatud mainitud määruse Lisas 2. Probleem võib olla seotud CAD tarkvara seadistusega, täpsemalt joonleppemärkide ressursifailide puudumisest. Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine CAD programmis ja jooniste koostamisel, saab sellelt lehelt: <http://egu.ee/mkm-maarus>.
4. Detailplaneeringu joonisel "Tehnovõrgud" ei ole kanalisatsioonitrassi (geodeetilise alusplaani kiht KTRASS) kiht nähtav - kiht peab olema kuvatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 ingrid.voolaid@tartu.ee