



OÜ ARTES TERRAE  
artes@artes.ee

Teie 05.10.2020  
Meie 24.11.2020 nr 9-3.2/DP-18-039

### **Riia tn 148 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Planeeringu koostamise aluseks tuleb võtta Tartu linna üldplaneering ja Tartu Linnavalitsuse 05.05.2020. a korraldus nr 496 "Riia tn 148 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Eelnevale tuginedes kinnitame veel kord, et elamumaale ärimaa sihtotstarbega ehitusmaterjalide kauplust planeerida ei ole võimalik.

Lisaks tuleb planeeringulahendust korrigeerida järgnevatest märkustest lähtuvalt:

1. Täitmata on lähteseisukohtade punkt 4.2, ala jagamine avalikult kasutatavaks haljasala maa krundiks. Avalikult kasutatav haljasala maa krunt tuleb moodustada lähtudes üldplaneeringust ühe kompaktse tervikutina, sh planeeringuga tuleb anda selgitus, kuidas tagatakse avalik kasutus. Juurdepääsud avalikult kasutatava haljasala maa krundile tuleb lahendada kas moodustatavate kruntide arvelt või eraldi, nt kergliiklustee krundi moodustamisega.
2. Lahenduses on igale krundile antud 40% täisehitust. Puudub analüüs, mille alusel selline täisehitus on määratud. Korterelamute krundil näiteks tähendab see, et hoonestuse brutopind on kuni 22 050 m<sup>2</sup>, samas kui koormusindeksijärgne suurim võimalik korterite arv on 175. See tähendab, et on väga suur vastuolu, mida võimaldab koormusindeks ja mida ehitusõigus (keskmiselt 90-100 m<sup>2</sup> suurused korterid). Palume esitada kontaktvööndi hoonestuse analüüs ja sellest tulenev planeeringulahendus.
3. Planeeritud ehitusõiguse tabelis näidata hoonete maa-alune suurim lubatud ehitisealune pind ja sügavus.
4. Korterelamumaa krundile ehitusõiguse näitajate määramisel tuleb välja tuua, et korterelamute lubatud korruselisus on 4 korrust, kuni 50% ulatuses 5 korrust.
5. Käsitlemata on kohustuslik ehitusjoon. Vastavalt planeeringu lähteseisukohtade punktile 4.5.1 tuleb ärihoonetele määrata kohustuslik ehitusjoon võimalikult tänava ääres. Ärihoonetel on see määramata, pigem ei ole selle nõudega arvestatud, samas on korterelamute maa hoonestusala kaugus tänavapoolsest krundipiirist antud 2,5 m kaugusele. Põhjendused ja selgitused puuduvad.
6. Kui korterelamukvartalis ehitusjoone nõuet ei määrata, siis tuleb määrata perimeetralse hoonestamise põhimõte.
7. Korterelamumaa krundile on maa-alune parkimiskorrus kavandatud kuni 1 m üle hooneid ümbritseva maapinna, tekitades barjääri ja lõigates ära võimalikud liikumissuunad, mistõttu Aardla tänavalt lähtuv jalakäijate liikumissuund üle pos 3 hoonestusala ei täida eesmärki. Täitmata on lähteseisukohtade punkt 4.8.5.
8. Maa-aluste parklate planeerimisel tuleb järgida ohutuse nõudeid. Vähemalt 5 m enne teega ristumist peab sõiduk olema teega ühes tasapinnas, mitte kaldteel. Väljasõitudele ja ristmikele nähtavust piiravat haljastust mitte planeerida.
9. Korterelamumaa krundile tuleb kavandada laste mänguväljak, mitte asendada seda avalikule rohealale mänguväljaku rajamise nõudega.

10. Korterelamumaa osas on esitatud lahendus maa-aluse parkimisega, samas ei ole välistatud, et parkimine lahendatakse maapealsetes parklates. Palume selguse huvides ka välja tuua ja esitada võimalik lahendus, missugune on korterelamute võimalik suurim ehitisealune pind, juhul kui parkimine lahendatakse maapealsena, sh tuleb arvestada vajadusega tagada korterelamute krundil kompaktne, vähemalt 30% krundi pindalast moodustav haljasala, tagada tuleb hea ja turvaline keskkond elanikele, parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega jm.
11. Planeeringus kasutatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt on aegunud, aktuaalsed materjalid on leitavad: <https://www.dropbox.com/sh/k6kxi2kz8ktp7p5/AAAbshZKXt1lxjKH2Gh6r0ZQa?dl=0>
12. Planeeringuga esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Lähtudes planeeringuga kavandatavast mahust on eeldatavalt vajalik kavandada Aardla tänava ristmiku kanaliseerimine kahe ülekäiguraja vahelisel alal. Väljaehitamine on arendaja kohustus, juhul kui planeeringut soovitakse realiseerida enne Maanteeameti poolt Aardla tänava väljaehitamist.
13. Positsiooni 6 tee- ja tänavamaa osas tuleb anda ühtne lahendus. Tänavamaa tuleb planeerida tervenisti Riia tn 148 krundile või planeeringuala laiendada ja esitada paralleelselt ka naaberkrundi Riia tn 142 lahendus, et oleks võimalik tagada tee- ja tänavamaal turvaliseks liiklemiseks vajalik lahendus, sh tuleb planeerida kahepoosed kergliiklejate teed (3 m + 3 m või 4 m + 2 m), ühepoolne haljasriba (4 m), sõidutee laius 6,5 m. Tänavamaa kruntidel mitte näidata "planeeritud haljasala maad".
14. Avalikult tänavamaalt kvartalile juurdepääsu tagamiseks planeerida koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga avalik tänavamaa lõigus Riia tänav T179 - Riia tn 142 - Riia tn 148 - Aardla tänav T107.
15. Planeeringus tuleb sätestada planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamise ja linnale tasuta üleandmise kohustus.
16. Planeeringus esitada parkimiskohtade arvutus tabelina.
17. Positsioonile 1 kavandatakse ehitada kaubandushoone, mille klientuur ei ole jalgrattaga liiklejad. Mis kaubandushoonega on tegemist ja kas seda soovitakse ikka piirava tingimusena planeeringuga kehtestada? Pigem jäägu lõplik vajaduse väljaselgitamine projekteerimise või kasutusloa menetlemise faasi. Lahendus peab kajastama võimalusi suurima lubatud nõude täitmiseks, erisused tuua vajadusel seletuskirjaliselt eraldi välja ja panna sõltuma siis juba konkreetsest kasutuotstarbest.
18. Standard EVS 843:2016 "Linnatänavad" näeb ette, et kuni 250 parkimiskohaga parklas või parkimishoones piisab ühest sisse-väljasõidust. 250 kuni 500 parkimiskoha puhul tuleb kavandada vähemalt kaks sisse-väljasõitu ja üle 500 koha puhul vähemalt kolm sisse-väljasõitu, mis peavad paiknema eri kohtades.
19. Avalikule haljasala maale puhkerajatiste/mänguväljakute väljaehitamise kohustus on arendajal. Peatükis 2.5 sätestada lisaks, et avalikult kasutatava haljasala maastikuarhitektuurses tervikprojekti tuleb jalakäijate liikumisteede katendi määramisel arvestada kõigi liiklejagruppidega.
20. Täpsustada pos 3 jäätmekäitluse osa, kuidas toimub maa-alusesse jäätmekogumispunkti teenindava transpordiga juurdepääsu tagamine või anda lahenduses võimalik prügimaja asukoht ja teenindava sõiduki juurdepääs ning manööverdusala.
21. Täpsustada, kelle krundil asuvad Riia tänava äärsed puud, kes tagab nende säilimise.
22. Planeeringulahendusest tulenevalt jääb arusaamatuks, millal on servituudi seadmise vajadus määratud ja millal ning miks on sundvalduse seadmise vajadus määratud.
23. Planeeringu failide nimed esitada kujul DP18039\_failisisu (Näide: DP18039\_Riia148\_Pohijoonis).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)