Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

1. Hoonestusala

1.1. Kolme eraldi hoonestusala määramine krundile Pos 1 ei ole põhjendatud, määrata üks hoonestusala kuhu on kavandatud 4 (markeeritud kolm?, kas 4 max ehitusõiguse korral ikka mahub?) hoonet. Hoonete kaupa võib näidata erinevat ehitusõigust.

Kolm erinevat hoonestusala on kavandatud seetõttu, et ärikeskus arendatakse välja etapiviisiliselt. Seega on võimalik, et erinevad ehitusetapid ka projekteeritakse eraldi ning igal etapil on erinev rahastus. Arendusala eraldi hoonestusaladeks jagamine võimaldab vajadusel ka eraldi kinnistute moodustamist ning igakordselt arendusetapiga seotud hüpoteekide seadmist.

Lisaks võimaldavad erinevad hoonestusalad suunata lahendust alapõhiselt – nt et lõunaosa hoonestusala 0.00 vahemik on madalamal kõrgusel kui põhjapoolsete hoonete 0.00 vahemik (mis järgib ka piirkonna reljeefi – vertikaali tõus lõunast põhja suunas on *ca* 3 m).

Samuti võimaldab see suurema ehitusmahu paigutada Anne tänavale lähemale, et võimalikult paljud teenused oleksid kergliiklejate peamisele trajektoorile lähemal.

Hoonete arvust:

Neljas hoone on sisuliselt lubatud selleks, et vajadusel saaks nt jäätmemaja vmt pisemat hoonet linnakusse rajada, kui arhitektuurivõistluse ja edasise projekteerimise käigus peaks selline vajadus tekkima.

1.2. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada Lõhmuse tänava ääres olevate puude säilitamise vajadusega. Dendroloogilises hinnangus on öeldud, et osadel puudel (suurelehised pärnad pos 5-8; kuldkased pos 9-24) on oluliselt vähem kasvuruumi, kui arvustuslik minimaalne juurestiku kaitseala suurus. See tähendab, et olemasolev kõvakatteta ala nende puude ümber on minimaalne puude juurestiku kaitseala, mis peab jääma ehitustegevusest puutumata. Arvestada nii hoonestusala kui tee vms planeerimisel.

Joonisel on nüüd hoonestusala A ulatus säilitatavate alleepuude läheduses viidud hoonestusalaga B samale joonele ehk puudest kaugemale (minimaalse juurestiku kaitseala ja hoonestusala vahele on jäetud ca 1,1 meetrit puhverruumi).

Juurdepääsuteed Lõhmuse tänava poolt on joonisel kujutatud kohtadest, kus olemasolev haljastus asendatakse või kuhu olemasolevate puude standardikohased kaitsevööndid ei ulatu.

Suurelehistele pärnadele on joonisel näidatud täiendav kasvuruum laiendatava haljasala näol. Kuigi põhjasuunas on otstarbekas kitsas riba haljasala põhjapoolsemas otsas kõvakatte alla kavandada, siis suurem osa juurestiku kaitsealast jääb ehitustöödest puutumata ning lahenduse tulemusel toimuv haljasala laienemine idasuunas annab puule kasvupinnast juurde.

1.3. Haljastuse planeerimisel vältida konflikti maa-aluse hoonestusalaga.

Joonist on vastavalt täiendatud.

 2. Ehitusõigus ja arh.nõuded

2.1. Selgitada, millega tuleb projekteerimisel arvestada, tulenevalt põhjavee ülevoolust planeeringualal (Piirkond, kus maapinnalt esimese aluspõhjalise kompleksi põhjavee survetase on püsivalt üle maapinna.)

Seletuskirja on vastavalt täiendatud.

2.2. Ehitusõiguse st hoone mahtude määramisel tuleb arvestada üldplaneeringu ja mõjuala analüüsiga. Üldplaneeringuga seatud hoonestustingimuste p 1.2.19 kohaselt tuleb ehitusõiguse määramisel analüüsida lähiala hoonestustihedust, p 1.2.8 peavad põhihoone aknad ja uksed asetsema tänava poolsel küljel. Sissepääsud peavad olema otse tänavalt või tänavalt kergesti kättesaadavad, akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud. Lahenduse koostamisel võrdlus Lõunakeskusega vms ei ole asjakohane, vaid arvestada tuleb asukohapõhist keskkonda ja inimmõõtmelise sidusa linnaruumi loomist üksikelamute kõrvale. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kõrval asuvate väike-elamutega ning tagada hoonestuse liigendatus sujuva üleminekuna, määrata vastavalt ka kõrgused. Planeeringuala asub üksikelamute ja ärihoonete vahel, kus kolmekorruselise ärihoone kõrgus on kuni 12,2 m, hoonestustihedus 0,5, krundi täisehitus 19% (Sõpruse pst 4 // 4a).

Planeeritud lahendus 14 m ja 3 täiskorrust, hoonestustihedus 1,45, krundi täisehitus 48,4 %.

Liigendatuse osas on seletuskirja ptk 3.4 täiendatud nii: „Liialt massiivsena mõjuvate hoonete vältimiseks tuleb krundi positsioon 1 hoonemahud ja fassaad liigendada. Lõhmuse tänava ääres peab hoonestus mõjuma sujuva üleminekuna väike-elamute piirkonnalt ärikvartaliks. Soovitatav on kaaluda Lõhmuse tänava ääres hoonestuse kõrguslikku liigendatust“.

Selgitus: Kõrgusliku liigendatuse vajadus ja ulatus täpsustatakse arhitektuurikonkursiga, kui selguvad krundi positsioon 1 hoonete 0.00 kõrgused ja maa-aluse korruse lahendus – seetõttu on see praegu planeeringus toodud soovitusena.

Muus osas täiendasime seletuskirja vastavalt ettepanekule 2.2.

Hoonestusalade maksimaalset kõrgust me praegu ei muutnud, jätaksime selle arhitektuurikonkursi täpsustada – kuna näitame hoonestusala maksimaalset kõrgust, siis kui võtame selle madalamaks, võib juhtuda, et kõrgema reljeefiga piirkonnas ei ole piisavalt ruumi 3-korruselist hoonet kavandada (joonisel toodud lahenduses on hoonestusalade B ja C põhjaosas maapinna reljeef oluliselt kõrgem kui lõunapoolses osas). Kui arhitektuurikonkursi käigus selgub parim lahendus, saame kõrguseid vastavalt täpsustada.

Arusaadav, et tuleb arvestada läheduses asuvate eramutega – selle tarbeks loob säilitatav kaseallee puhvri ja pehmendab üleminekut ühekorruselistelt eramutelt kolmekorruseliste ärihooneteni ning on seatud arhitektuurinõuded, mis ärihoonete mahtu pehmendaksid. Vajalikud liigendatused ja hoonete täpsem lahendus selgub arhitektuurikonkursi käigus.

Üldplaneeringu kohaselt on kõrguse osas piiranguks kuni 3 korrust, laiuse osas on nõue analüüsida lähiala iseloomu (kus on ka 44% täisehitusega Anne tn 46a maaüksus ning hoonestustihedusega *ca* 1,4 olev Sõpruse pst 2 maaüksus) ning sellest tulenevalt määrata ehitusõigus. Kui kavandatakse multifunktsionaalset ärilinnakut, mille sarnast piirkonnas seni olnud ei ole, võiks kaaluda ehitusõiguse mõningast suurendamist võrreldes seni piirkonnas olevate ärikruntidega.

Arusaadavalt ei saa minna ka teise äärmusesse, ent täisehitus alla 49% võiks meie hinnangul olla veel piirkonda sobiv, kui järgitakse seletuskirjas toodud arhitektuurinõudeid   
(ptk 3.4).

2.3. +/-0.00 kõigub kuni 2,2 m ega ole põhjendatud. Planeerida hoone null loogilise vahemikuna, lisada täpsustamise võimalus projekteerimisel. Arvestada vajadusega pakkuda hoone kasutajatele mugavat sissepääsu otse tänavalt, kavandada hajumisruum vm, tagada fassaadi suhtestumine tänavaruumiga.

Tulenevalt ala reljeefist, mis põhjasuunas ja idasuunas oluliselt tõuseb, erinevatest ümbritsevate tänavate kõrgustest, maa-aluse parkla rajamise vajadusest ning selle juurdepääsude asukohtade ning hoonetevaheliste ühenduste vajalikkuse selgumisest võiksime planeeringuga jätta krundi positsioon 1 hoonestusaladele paindliku 0.00 vahemiku, et arhitektuurikonkursi raames oleks võimalik leida parim ruumiline lahendus. Arvestada tuleb ka, et kaubandushoone sisene logistika peab hoonestusalal A kallakute osas toimima jääma.

Planeeringu põhijoonisel on kajastatud 0.00 vahemikud hoonestusalade kaupa (kuna hoonestusala A paikneb madalamal, on ka selle 0.00 vahemik madalam).

Kui arhitektuurikonkursiga selgub parim lahendus, saame krundi positsioon 1 0.00 kõrguseid planeeringuga täpsustada.

Hoonestusala A põhiline sissepääs on kavandatud lõuna- ja põhjasuunas hoonestusala keskosast (vastav täpsustus on lisatud ka seletuskirja). Läänesuunas paikneva tupiktänava ja idasuunas paikneva Lõhmuse tänava sissepääsude kasutusmugavus ja suhestumine tänavaruumiga sõltub hoone 0.00 kõrgusest, mis selgub arhitektuurikonkursi lahendusega. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et külgnevate tänavate kõrgused on erinevad ning Lõhmuse tänava ääres on kohati piirangud ka pinnase tõstmisele (olemasoleva haljastuse läheduses), mistõttu on oht, et liialt kitsas 0.00 vahemik hakkab võimalikku head lahendust liigselt piirama.

2.4. Planeeringu joonisel markeerida suurim lubatud ehitisealune pind (mitte *planeeritud võimalik hoone*) Arvestada asjaoluga, et kui ehitusõiguse tabelis näitajaid eraldi välja ei tooda, on see ka maa-aluse korruse ehitisealune pind.

Loodud on eraldi tingmärgid hoone maapealsele ja maa-alusele osale ning tärniga selgitatud, et krundil positsioon 1 tähistab maapealse osa pind ka suurimat lubatud hoonetealust pinda. Tingmärki ei saanud otse „suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks“ nimetada, sest krundil positsioon 2 on selguse huvides tähistatud eraldi tingmärgiga hoonega liidetud varjualuse ala (mis moodustab ka osa suurimast ehitisealusest pinnast) – vastav selgitus on toodud ka planeeringu põhijoonisel.

Ehitusõiguse tabelisse on nüüd lisatud eraldi ka maa-aluse korruse suurim lubatud ehitisealune pind (maa-aluse korruse jaoks on lubatud ca 60% krundi positsioon 1 pindalast ehk 7 400 m2, et oleks võimalik leida parimat maa-aluse korruse lahendust).

2.5. Maa-aluste korruste planeerimisel anda suurim lubatud sügavus.

Põhijoonisel olevat ehitusõiguse tabelit on vastavalt täiendatud. Selguse mõttes on lisatud ka viide õigusaktile, mis määratleb hoone sügavuse definitsiooni (et kõik seda sarnaselt mõistaksid).

2.6. Ehitusõigus on defineeritud õigusaktidega, arhitektuurilisi väikevorme täiendava ehitusõigusena ei planeerita.

Seletuskirja on vastavalt täiendatud.

2.7. Ehitusõiguse tabeli all 3 ja 4 tärniga märkused pole põhjendatud ega vajalikud, eemaldada

Ehitusõiguse tabelit on vastavalt täiendatud.

2.8. Esitage kõikide planeeritud kruntide ehitusõiguse näitajad, *olemasolev* ei ole suurus, mida krundile ehitusõigusena määrata.

Ehitiste kasutamise otstarvete osas vajadusel tuua välja üksnes keelatud otstarbed.

Tabelit ja seletuskirja on vastavalt täiendatud. Ehitiste otstarvete keelamiseks pole vajadust.

2.9. Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonemahud tuleb liigendada.

Seletuskirja on vastavalt täiendatud – hoonemahtude liigendamist on nõutud krundil   
positsioon 1, sest tankla ja gaasiregulaatorjaama ehitusmahud on väikesed.

2.10. Hoone mahus parkimise kavandamisel fikseerida, et see tuleb lahendada maa-alusel korrusel.

Kuna plaanis on korraldada arhitektuurikonkurss, teeme ettepaneku jätta selles küsimuses paindlikkust. Leiame, et hea lahenduse korral on võimalik integreerida parkimine vajadusel ka maapealsesse hoonemahtu arhitektuurselt sobival viisil, linnaruumi kvaliteeti kahjustamata.

2.11. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi, seadmed tuleb integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.

Seletuskirja on vastavalt täiendatud.

2.12. Sätestada, et piirded ei ole lubatud, va ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad.

Seletuskirja on vastavalt täiendatud.

2.13. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist elamutele, mitte paigaldada valgusreklaame jms elamute poole, anda tingimused-juhised, et reklaam vm valgus ei põhjustaks häiringuid elanikele.

Seletuskirja on vastavalt täiendatud.

3. Liikuvus

3.1. Eesmärk on planeerida kvaliteetne linnaruum. Selle saavutamiseks palume kirjeldada olemasolevate juurdepääsude seisukorda ja liikluskoormust, kas kõik vajalikud elemendid ja piisav ruum on olemas, arvestades erinevaid liikumisviise. Tuua selgelt välja, mida on tänavamaal vaja planeeringu realiseerimiseks muuta ja välja ehitada, arvestades kavandatavaid mahte, funktsioone, lisanduvaid liikumisi. esitada ettepanekuna ristlõiked.

Jooniseid ja seletuskirja on vastavalt täiendatud.

3.2. Minimeerida sõidukite juurdepääs Lõhmuse tänavalt - tagab elanikele turvalisema ja rahulikuma keskkonna.

Täiendav sõidukite juurdepääs Lõhmuse tänava keskosas on vajalik ohutuse jaoks – oluline on maa-alusele korrusele ja sealt välja pääseda vähemalt kahelt poolt juhuks, kui ühe sissepääsu juures midagi ootamatut juhtuma peaks ning seda kasutada ei saa.

3.3. Joonisel on kõnnitee tõstetud haljasalale, et rajada Lõhmuse tänavale parkimiskohad. Seletuskirjas on soovitatud hoopis kõnniteed laiendada, et mahutada rattad. Olemasolev haljasala Lõhmuse tänava ääres tuleb säilitada, parkimist tänavale mitte planeerida.

Seletuskirja ja põhijoonist on vastavalt täiendatud.

3.4. Vaadata üle parkimisarvutus ja korrigeerida standardile vastavalt (terminid, numbrid).

Parkimisvajadust analüüsides ja lahendades palume esitada kaalutlused ja sisulised põhjendused, miks just selline lahendus on leitud. Kontrollida, et joonis ja seletuskiri on kooskõlas ning vajalikud standardikohased mõõdud on joonisel näidatud.

Esitatud lahenduses on joonisel Pos 1 parkimiskohti 184 (68,4% normist), seletuskirjas normikohaseid 269 ja 60 avalikku, linna parkimisuuringu soovitatud 52% on 140 kohta. Pos 2 on joonisel 9 parkimiskohta, seletuskirjas 3, kuid arvestatud vale normi, õige oleks 15 kohta, samas on kahtlane ka arvutusaluseks olev brutopind 300. Kontrollida tähelepanelikult üle ja korrigeerida.

Seletuskirja ja põhijoonist on vastavalt täiendatud.

4. Haljastus ja heakord

4.1. Selgitada, kui suur ala krundist on planeeritud kõrghaljastusele, näidata vajalikud mõõdud, arvestada hoonestusala (sh maa-aluse) määramisel, planeerida realiseeritavad lahendused.

Seletuskirja ja joonist on vastavalt täiendatud.

4.2. Säilitada Lõhmuse tn äärne allee, mis loob muu hulgas ka puhvri elamute ja äri vahel. Allolevas punktis 5 nimetatud kahjustatud või kuivanud puud tuleb asendada.

Seletuskirja ja põhijoonist on vastavalt täiendatud.

4.3. Asendiplaanil kavandada ruum jäätmekäitluse jaoks (avalikud pakendikonteinerid ning hoonete teenindamiseks kaasaegne jäätmekäitluse lahendus). Maa-alune lahendus on erandlik, eeldab mahutite käsitransporti kaldteid pidi - planeerida maa-pealne lahendus.

Seletuskirja ja põhijoonist on vastavalt täiendatud.

4.4. Dendroloogilises hinnangus parandada ekslik viide Tartu Vallavolikogu määrusele „Puude raieks loa andmise tingimused ja kord Tartu vallas“.

Dondroloogilist hinnagut on vastavalt täiendatud. Täiendatud hinnangu saadame planeeringu dokumentidega kaasa.

4.5. Linna arboristi  hinnangul on ala kõige väärtuslikum haljastus Lõhmuse tn äärne Annelinna rajamisaegne ja linnaosa kõrghaljastusele iseloomulik kaskede rida.  Mais tehtud kaskede ülevaatuse põhjal tuleb säilitada puud nr 10…12, 13…17 ja 21…24. Vajadusel võib kaskede reast likvideerida  kahjustustega puud nr 18, 19 ja terve, kuid üksikult kasvav kask nr 9. Kask nr 20 likvideerida kui kuivav puu. Säilitatavate kaskede juurestiku kaitsealal ei ole lubatav olemasoleva murukattega ala vähendamine või kaevetööde planeerimine.   
Seletuskirja ja põhijoonist on täiendatud.

Joonisel on kergliiklejate juurdepääsud kavandatud hoonetesse Lõhmuse tänava poolt näidatud kaskede vahelt kohtades, kuhu säilitatavate puude standardikohane kaitsevöönd ei ulatu, et hoonel oleks võimalikult palju sisse- ja väljapääse.

4.6. Arvestada, et kõrghaljastuse planeerimisel peab 1 puu kohta olema vähemalt 14 m² kõvakatteta kasvupinnast (EVS 939-4:2020 tabel 4.1). Vältida tugipinnase rajamise vajadust.

Seletuskirja on vastavalt täiendatud ja joonisele kavandatud kõrghaljastus vaid sinna, kuhu on võimalik alles jätta vähemalt 14 m2 kõvakatteta kasvupinnast.

5. Edasises planeerimisprotsessis käsitleda maakütte kasutamise ja säästvate sademeveelahenduste kasutamisega seonduvat.

Seletuskirjas on neid teemasid käsitletud ptk 3.8.3 ja ptk 3.8.6. Edasise projekteerimisega täpsustub, kas ja kus neid võimalusi kasutatakse.

6. Palume planeeringu koostajal läbi mõelda, kas päikesepaneele kui päikesekiirgust neelavaid ja selle tulemusena kuumenevaid elemente saab kasutada soojussaare efekti vähendamise eesmärgil.

Seletuskirja on vastavalt korrigeeritud.

Planeering peab olema üheselt selge ja mõistetav, sisaldades kaalutlusi ja põhjendusi, mis on õiguslikud, faktilised, eesmärgipärased, loogilised, lihtsad, arusaadavad. Mitte dubleerida tekste ja andmeid, eemaldada üleliigne. Joonisel selgitada kõik leppemärgid.

Seletuskirja ja jooniseid on vastavalt täiendatud.