



OÜ ARTES TERRAE

Teie 30.11.2023

Meie 17.01.2024 nr 9-3.2/DP-19-023

**Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn
26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja
lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Palume korrigeerida lahendust (faile) vastavalt järgnevatele märkustele :

Ehitusõigus:

1. Krundi POS 5 hoone M ei ole enam mälestis, vaid on muinsuskaitseala B-kaitsekategooria hoone. Eristada krundil POS 5 säilitavad või olemasoleval kujul taastatavad hooned (L ja M) ning kõrvalhoone N, mille asemel võib ehitada elamu. Analüüsida, kas on võimalik POS 5 korterite arvu suurendada, et hoonete L ja M korda tegemine oleks atraktiivsem.
2. Täpsustada ala kruntimise ja uushoonestuse rajamise järjekorda. Kas ala ehitatakse välja tervikuna või rajatakse etappidena? Lisaks tuua välja eritingimuste p 5 nõutud olemasolevate majade (H, J, K, L, M) varasem või uushoonetega üheaegse restaureerimise vajadus.
3. Detailplaneeringuga tuleb seada täpsemad arhitektuursed tingimused, mis tagaksid piirkonda sobivuse ja oleksid kõrge arhitektuurse kvaliteediga. Arhitektuursete tingimuste koostamisel teha koostööd planeeringuvõistluse võitjaga ning linnaarhitektiga või sätestada enne ehitusõiguse realiseerimist arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus .
4. Päikesepaneelide osas täpsustada, et lubatud on nn päikesekatus.
5. Katusekatte värvitooni valik jätta vabaks ning lubada ka kivikatust.
6. Fikseerida, et õhksoojuspumbad jt tehnoloogilised seadmed tuleb arhitektuursete võtetega integreerida hoone mahtu, et need ei mõjuks hiljem paigaldatuna, vaid mõjuksid hoonena/hoone osana.
7. Põhijoonisel märkida eraldi ära hooned, mis on mälestised.
8. 3D illustratsioonil pole I hoone mahtu ning B hoone maht on illustratsioonil suurem. Samuti on jalg ja jalgratta tee asukoht teine.

Liiklus ja heakord:

1. Põhijoonisele kanda olemasolevad jalakäijate ja jalgratturite sõidutee ületamise kohad ning vajadusel teha ettepanekud ülekäiguradade rajamiseks.
2. Kaaluda planeeringualalt väljapääsul J. Liivi tänavale nähtavust parandavate meetmete rakendamist.
3. Analüüsida lahendusest tulenevat liikluskoormuse kasvu.
4. Ajalooliselt on Toomel olnud looklevad rajad. Tee, mis viib Hetzeli tänavalt otse pargivahi majani kavandada Toomele ja pargialadele kohaselt loogeliselt arvestades kõrgusmärke.
5. Planeeringuga anda jalg ja jalgratta teede planeerimise põhimõtted. Planeeringuala maastikulise iseloomu tõttu on sealjuures oluline tagada ligipääsud ka puudega inimestele.
6. Avalikule alale mitte planeerida alla 2 m laiuseid kõnniteid.
7. Planeeringuga anda vertikaalplaneerimise põhimõtted.
8. Krundi POS 2 hoone J juures võib piirde panna ka J. Liivi tn äärde hoone kagunurgast kuni jalgteeni ja piki jalgteed kuni hoone ukseni, et võimaldada suuremat privaatsust.

9. Krundile POS 3 on kavandatud ainukene prügikogumise koht hoonesse A. Hooned F, E ja D asuvad hoonest A piisavalt kaugel, seetõttu kavandada ka teine prügikogumise koht hoonete F, E ja D lähedusse. Kuhu POS 4 oma prügi viib? Lisaks kontrollida, kas nendeni on võimalik saada tühjenduseks vajalike sõidukitega. Konteineritega lahendamisel peavad need olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

10. Põhijoonisele on kantud kõrghaljastuse minimaalse ruumivajadusega alad, siiski on joonisel alasid kuhu kindlasti täiskasvanud puu ära ei mahu. Kõrghaljastuse osas tuleb näidata minimaalne ruumivajadus arvestades täiskasvanud puu võra projektsiooni maapinnale.

11. Sätestada, et krundi POS 2 hoone K läänepoolsele haljasalale tuleb istutada viljapuid ning võimalusel tervemad ja dekoratiivsemad viljapuud säilitada.

12. Kaaluda, kas K. E. von Baeri 3 ja 5 idaküljel on puid, mida saab likvideerida, et avada vaadet mälestisele ning vähendada niiskuskooormust hoonetele.

13. Näidata planeeringus jalgrattaparkimise ruumivajadus.

14. Markeerida joonisele jalakäijate ja autode juurdepääsud.

Tehnovõrgud:

1. Planeerida võimalikult kompaktselt tehnovõrkude koridorid, et teekatet peaks minimaalselt taastama.

2. Vähem kui 100 m kaugusel planeeringualast on välja ehitatud kaugjahutusvõrk. Kaaluda kaugjahutuse kasutamist hoonete tehovarustuses ning vajadusel planeerida kaugjahutuse torustiku asukoht alates olemasolevast torustikust J. Liivi tänaval.

3. Käsitleda planeeringus maakütte rajamise võimalusi.

4. Planeeringuga anda tänavavalgustuse rajamise põhimõtted.

CAD joonis:

1. Ehitisealuse pinna kihil on kuskil kauguses elemendid, mida seal olema ei peaks.

2. Ehitisealuse pinna kiht tuleb nimetada dp_suurim lubatud ehitisealune pind.

3. Ehitusjoone kiht nimetada dp_tingimus_ehitusjoon ning moodustada iga krundi kohta eraldi elemendina.

4. Kontrollida, et POS 3 ja POS 2 suurimad ehitisealused pinnad vastaks ehitusõiguse tabelis toodule, sh peaks ruumikuju pindala olema võimalikult ligilähedane tabelis toodule (nt hoone B pindala on joonisel 347,3 m² aga ehitusõiguse tabelis 350 m², hoone K pindala joonisel on 392,5 m² aga tabelis on lubatud 383 m²).

5. POS 2 on ehitisealuse pinna kihil ka abihoone, mida pole ehitusõiguse tabelis. Kui see ei ole ehitusõiguses välja toodud, siis peaks olema mõnel teisel kihil.

6. Maa-aluse hoonestusala kiht vormistada eraldi ja vastavalt vormistamise määrusele.

Palume selguse mõttes ja menetluseks kuluva aja lühendamiseks planeeringu materjalidesse parandusi sisse viies kirjalikult teavitada, millised muudatused on sisse viidud ja vajadusel põhjendused, miks kõikide märkustega ei arvestata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks
juhataja

Silvia Türkson
7361181 silvia.turkson@tartu.ee