



OÜ ARTES TERRAE
heiki@artes.ee

Teie 05.07.2019
Meie 23.08.2019 nr 9-3.2/DP-19-001

**Aruküla tee 3 // 3a krundi osa ja selle lähiala
detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mida palume korrigeerida alljärgnevalt:

1. Kontaktvööndi joonisel kajastada Aruküla tee 9 krundil kehtiv ehitusõigus ja kohustuslik ehitusjoon. Linnaehituslike seoste peatükis analüüsida nii ümbritsevate hoonete kui ka kavandataivate hoonete mahte ja kõrgust, ehitusjoont.
2. Planeeritud hoonestusala ja võimalik suurim hoonete ehitisealune pind on sama suured. Lubatud hoonete arv on kaks, joonisel on kujutatud üks hoone. Hoonestusala planeerida suurem kui maksimaalne ehitisealune pind, samuti näidata kõikide lubatud hoonete (ka väikeehitistega seonduv) suurima lubatud ehitisealuse pinna jaotumine hoonestusalas.
3. Ehitise kasutamise otstarvete hulka lisada ka üldplaneeringus antud juhtotstarvet toetav büroohoone otstarve.
4. Kaubanduskeskuse kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Mitte kavandada väljasõiduteed piki Aruküla tee poolset hoonestusala läbi hoonesise jalakäijate juurdepääsu ala. Kaaluda taarapunkti jaoks alternatiivseid asukohti (hoone põhjapoolses osas kliendiparkla kõrval), kuhu on ka jalakäijatel parem juurdepääs, kliendiparklast väljasõit suunata foorjuhitava ristmiku kaudu.
5. Lahendus peab tagama krundil 10%-lise kõrghaljastatuse nõude täitmise.
6. Lisaks arvestada ja ette näha reklaamide paigutamiseks ala(d), et vältida hilisemat kõrghaljastuse vähendamist. Kaaluda hooneesisele alale kompaktse hajumisala/väljakuala kavandamist (pinkide, reklaami ja haljastuse rajamise võimalus, nt Võru tänaval Selveri-esine ala)
7. Esitatud lahendus ei vasta parkla haljastusega liigendatuse osas (vt üldplaneering ptk 7.7) ega haljassaarte laiuste osas (Tartu linna 16.04.2019. a antud lähtetingimused) nõuetele. Tagada haljastusega liigendatuse, valgustuse jms (nt ostukärude jätmise kohad) jaoks piisav ruumivajadus. Lahendus peab olema funktsionaalne ning linnakujunduslikust aspektist ka esteetiline, sest tegemist on olulise, linna sissesõidul hästi vaadeldava alaga.
8. Lisaks vajadusele kavandada invaparkimiskohad, arvestada vajadusega ette näha ka busside parkimiseks koht või piisav ruumivajadus, kuna tegemist on linnaäärse n-ö linnast lahkumise kauplusega. Tihti pole bussidel parklates ruumi või ette nähtud parkimiskohti.
9. Esitada parkimiskohtade arvutus. Planeeringuga sätestada, et krundile planeeritud ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase haljastuse ja parkimise vajaduse krundil.
10. Täpsustada piirete lubamist krundil (üldjuhul keelatud, aga kas laadimisala juures lubatud, kõrgus, materjal jne)

11. Kui tehnovõrkude lahendus on täpsustunud, planeerida Aruküla tee teemaale kõrghaljastus.
12. Planeeringu joonistel puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid (piirded, side, kaablid jms). Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded" (<http://egu.ee/mkm-maarus>).
13. Esineb palju hooletusvigu. Palume korrigeerida.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
7361 261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee