



Hendrikson&Ko  
hendrikson@hendrikson.ee

Teie 06.04.2020  
Meie 29.05.2020 nr 9-3.2/DP-13-003

### **Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Palume esitatud lahendust korrigeerida, arvestades järgnevat:

1. Planeeritava ala naaberkrundi J. Kuperjanovi tn 70 korteriomanikud on tõstatanud insolatsiooni kestuse vähenemise küsimuse seoses planeeritava hoonestuse rajamisega. Seetõttu tuleb planeeringus väga põhjalikult analüüsida kavandatava hoonestuse mõju naaberhoonele, seletuskirjas selgelt välja tuua insolatsiooni kestuse muutused puudutatud korterites, kuidas muutub planeeringu realiseerimisel olukord insolatsiooni osas võrreldes olemasoleva olukorraga. Samuti peab planeeringust selguma ja seletuskirjas põhjendama valitud lahendust (vt planeerimisseadus § 3 lg 3).
2. Hoonestusalale märgitud räästa ja harja kõrguste järgi kanda joonisele ka harjajoon. Seletuskirjas lisada arhitektuurinõuetesse, et katuste harjajoon peab jooksuma perimetraalselt (paralleelselt krundipiiridega) ja langema/tõusma sujuvalt (otsejoones) ühest määratud nurgapunkti kõrgusest teiseni. See välistab olukorra, et tehakse hoone kõrgus selline, nagu on ette nähtud ainult hoonestusala nurgas ja edasi suureneb astmeliselt.
3. Hoone lähedusse kavandatava kõrghaljastuse puhul peab arvestama liikide valikuga (täpsustada kasvuruum puude võrale). Sätestada, et liikide valik täpsustatakse haljastusprojektiga.
4. Müralukorra kirjeldamisel lähtuda 2017. aasta mürakaardist (planeeringus 2012. aasta andmed)
5. Anda täpsemad juhised jäätmekäitluse korraldamiseks. Kuna kinnistu täisehitusprotsent on suur, parklad maa-alused, tuleb juba planeeringu faasis läbi mõelda, kuidas korraldada jäätmekäitus ja näha ette asukohad liigiti jäätmete kogumiseks.
6. Jäakreostuse teemat tuleb põhjalikumalt analüüsida. Eeldus, et maa-alune mahuti on tõenäoliselt korrektselt eemaldatud, kuna alal tegutses riigiasutus, ei ole piisav. Elamute rajamine on võimalik, kui ohtlike ainete sisaldus pinnases ei ületa elamumaade jaoks sätestatud piirväärtusi. Soovitav on proovida siiski vanade arhiivijooniste abil tuvastada maa-aluse mahuti asukoht ja teha lokaalne pinnaseuuring. Enne ehitusloa väljastamist tuleb kinnistul läbi viia pinnase reostuse uuring ja veenduda, et tegemist on elamumaa normidele vastava pinnasega.
7. Täpsustada, kas kanalisatsiooniühendus Vaksali tänaval on võimalik olemasolevalt krundilt kanalisatsiooni suunduva torustiku ühenduskaevust. Juhul kui kanalisatsiooniühenduse asukoht peaks muutuma, on soovitatav vesi, kanalisatsioon ja gaas planeerida võimalikult lähestikku.
8. Et kavandatud on maa-alune maht, on vajalik sademeveekanalisatsiooni osas analüüsida kõrgustest tulenevat: kas on vaja ülepumpamist, kuhu võiks paigutada ühtlustusmahuti jms. Vastav lahendus kujutada tehnovõrkude joonisel. Parkla heitvee ja panduste sademevee ärajuhtimist käsitleda ka eraldi ja sätestada, et projekteerimisel tuleb näha ette meetmed parklast lumesulamisvee ning pandustelt sademevee ärajuhtimiseks.
9. Tiigi tänavale planeeritud madalpinge kaabel planeerida tänavaga ristumisel olemasolevate elektrikaablite kõrvale.

10. Geoaluselt nähtub, et olemasolev kaugküttetorustik on ka Tiigi tn 67 ja J. Kuperjanovi tn 54a hoonete vahel - tuvastada selle vajalikkus või näidata ka selle likvideerimine, sama elektrikaabliga.
11. Vaksali tänaval on üks madalpinge elektrikaabel planeeritud sõidutee laienduse alla. Korrigeerida.
12. Eemaldada seletuskirjast "tõhusa kaugkütte" märgise kohta käiv tekst.
13. Kirjeldada, kas ja mis tingimustel võib päikesepaneeli kasutada.
14. Side lahendus ei ole näidatud olemasoleva liitumispunktini, uued kaablid tuleb projekteerida olemasolevatega samale tänavapoolle (Tiigi tänaval teisele poole sõiduteed), siis elektri uued kaablid mahuvad ka paremini planeeringualapoolse kõnnitee alla.
15. Juhul kui maagaasi liitumine tehakse B kategooria torust, siis tuleb maapealsed liitumisrajatised (GRK) kavandada krundile, mida need teenindavad.
16. Planeeringus fikseerida, et pandused tohivad ohutuse tagamise eesmärgil alata esimese korruse ehitusjoonelt.
17. Suhteliselt sügavat maa-alust ehitust kavandatakse võib-olla mitte väga heas seisukorras naaberkruntide hoonete lähedusse. Planeerida meetmed olemasolevate hoonete säilimiseks.
18. Olemasolev situatsioon on muutunud ja alal on tehtud mitmeid teostusmöödistusi, mis ei kajastu geoalusel. Palume aktualiseerida geoalus.
19. PDF joonised esitada vektorandmetega ning kihtidega.
20. Võimalusel esitada faili nimed järgmisel kujul DP13003\_failisisu. Failisisu nimes mitte kasutada täpitähti.
21. CAD joonisel peab planeeringuala piir kattuma krundipiiriga, v.a teega seotud alas.
22. Maakasutuse joonisel on legendis leppemärk "planeeringuala piir", kuid joonisel seda kujutatud ei ole. Korrigeerida.
23. Lahendus peab võimaldama hoonete ja parkimise etapiviisilist väljaehitamist, vastavat teemat tuleb käsitleda planeeringu lahenduses ehitusõiguse peatükis. Kirjeldada, kuidas on planeeringuga tagatud ehitusõiguse etapiviisiline väljaehitamine ja mis sellega seoses kaasneb (missugune hooneosa on esimene etapp, missuguses osas vajalik tänavamaa väljaehitamine jm).
24. Tulenevalt detailplaneeringu lahendusest on vajalik tänavamaa ümber ehitada nii Vaksali kui ka Tiigi tänaval. Planeeringu algatamise eelselt on kokku lepitud, et avalikul tänavamaal planeeringulahendusest tulenevate muudatustega (projekteerimine ja väljaehitamine) seotud kulutused kannab Tiigi tn 67 krundi igakordne omanik. Seega on kõigile osapooltele oluline aru saada, missugune on avaliku tänavamaa projekteerimise ja ümberehitamise ulatus ja maht, sellest sõltuvad planeeringu elluviimisega seotud kulutused.

Vaksali tänavamaal kehtib Tartu Linnavalitsuse 8. juuli 2004. a korraldusega nr 1333 kehtestatud Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering, millega on reserveeritud Vaksali tänava laiendamiseks vajalik maa-ala ja antud põhimõtteline lahendus. Nimetatud planeering jääb ka peale Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringut kehtima. Millal perspektiivne Vaksali tänav välja ehitatakse, pole teada. Võib eeldada, et Tiigi tn 67a krundi ehitusõigust asutakse realiseerima varem kui Vaksali tänava neljarealiseks ehitamist, mistõttu tuleb planeeringuga anda tänavamaale n-ö ülemineku lahendus, planeeringust tulenevad muudatused tuleb siduda ja otsad kokku viia olemasoleva olukorraga. Arvestada tuleb, et planeeritud lahendus - krundile juurdepääsude ja tänavamaa väljaehitamine planeeritud mahus - on planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Planeeringus, nii seletuskirjas kui ka põhijoonisel tuleb selgelt välja tuua ja esitada planeeringu realiseerimiseks vajaliku tänavamaa ümberehitamise ulatus ja maht.

Planeeringu põhijoonisel tuleb näidata nii Vaksali kui ka Tiigi tänav ulatuses, mis kajastavad kavandatavaid muudatusi, lahendus peab olema kõikidele kasutajatele (jalakäija, jalgrattur, autod) ohutu ja loogiline. Selleks tuleb planeeringuga anda lahendus, mis on seotud olemasoleva lahendusega, st et planeeritud kõnnitee, kergliiklustee, sõidutee (sõidurajad, märgistused, saarekesed) lahendus tuleb siduda olemasoleva lahendusega, sh tuleb arvestada olemasolevate tänavaelementide laiuse ja nende ühildamise vajadusega. Esitatud lahendus seda ei kajasta, nt kui olemasolevalt on Vaksali tänava sõidutee enne Tiigi tänavaga ristumist 9 m lai, siis

planeeringujoonisel on laiuks *ca* 13 m. Mille arvelt laienemine toimub ja kus toimub olemasoleva lahendusega kokkumine, missuguses ulatuses on vajalik tänavamaa ümberehitus, kuidas on võimalik tagada näidatud sõiduradade otse liikumine sellise laienemise korral - kajastatud ei ole, samas olemasolevat olukorda vaadates on näha, et lahendus ei ühti.

Planeeringuga anda avalikul tänavamaal kavandatud muudatuse osas (kõnnitee, kergliiklustee ja sõiduradade ühendamine kavandatavaga) lahendus. Sõiduteest ja kergliiklusteest vabaks jääv ala kujundada heaks avalikuks ruumiks, kus on ruumi nii jalakäijatele kui ka haljastuse rajamiseks.

Planeeringu elluviimise peatükki lisada: Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Tiigi tn 67 kinnistu igakordne omanik. Kokkulepe planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks. Krundi igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud rajatised planeeringuga määratud ulatuses. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui kinnistute igakordne omanik on sõlminud enne hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

ingrid.voolaid@raad.tartu.ee