



Artes Terrae OÜ
artes@artes.ee

Teie 15.08.2022
Meie 08.09.2022 nr 9-3.2/DP-18-039

Riia tn 148 krundi detailplaneeringu korrigeerimine

Esitame lahendusele järgnevad märkused (sh kordame oma eelneva 01.07.2022. a kirjaga nr 9-3.2/DP-18-039 esitatud märkusi):

1. Pos 3 krundile planeeritava lahenduse osas on vajalik tõestada, et kavandatav ehitusõigus on realiseeritav, et kõik mahub alale. Selleks tuleb hoonestusalas ära näidata võimalik planeeritud lahendus maksimaalse lubatud hoonete arvuga (üks krunt, üks elamu, haljastus, juurdepääs, parkimine). Praegu on lahenduses igale krundile antud 35,3% täisehitust, tingimusel et ka muud planeeringuga määratud tingimused on täidetud. Analüüsi kohaselt ei ole aga selline täisehitus reaalne. Korterelamute krundil tähendab see, et hoonestuse brutopind on kuni 19 260 m², samas kui koormusindeksijärgne suurim võimalik korterite arv on 173. See tähendab, et on väga suur vastuolu, mida võimaldab koormusindeks ja mida ehitusõigus (keskmiselt 90 m² suurused korterid). Üldplaneeringu järgi peab korterelamumaal vähemalt 40% krundi pinnast olema haljastatud (kusjuures haljastuse hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid), antud ehitusõiguse juures ei ole võimalik seda tingimust täita, kuigi seletuskiri sellise tingimuse seab.
2. Parkimise arvutust ei ole antud ja on selgusetu, millest planeeritud maksimaalne parkimiskohtade arv (eelkõige Pos-l 3) tuleneb. Anda parkimisarvutus ja lisada, et projekteerimisel võib Standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade normatiivi muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Liikluskorralduse peatükis sätestada, et täpne tänavate ja juurdepääsude lahendus selgub projekteerimisel.
3. Seletuskirjas on sätestatud, et avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ja kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Pos-l 1 ei ole sellist lahendust kajastatud, lisada põhjendus ja anda kirjeldus, kuhu on nõutud haljastus kavandatud, täiendada.
4. Kõrghaljastust Pos-l 6 ei ole võimalik rajada, puude kasvuruum ei ole tagatud. Vastavalt standardile (lähtetase H) tuleb puud istutada kõnnitee äärekivist vähemalt 2 m kaugusele (sama kehtib Pos 1 kohta). Puu istutuskoht peab jääma 0,5 m kaugusele kinnistu piirist (tuleb vältida puude „kaasomandisse“ istutamist). Üldjuhul ei planeerita suurekasvulisi puid hoonete lähemale kui 5 m. Planeerida eeltoodud parameetreid arvestades alleepuudele piisav kasvuruum.
5. Anda selgitus, kuidas on võimalik Pos 5 realiseerida, kui tänav paikneb kahel erineval kinnistul. Juhime tähelepanu, et kehtestatav detailplaneering peab olema realiseeritav, seega ei saa ehitusõiguse realiseerimise aluseks olevat tingimust siduda ajaliselt teise planeeringu kehtestamisega. Anda realiseeritav lahendus (Riia tn 142 omaniku nõusolek tema maal ehitamiseks, üleandmiseks). Realiseerimise peatükis sätestada täpselt, millises ulatuses tänavamaa väljaehitamine on planeeringu realiseerimise eeldus.
6. Tänavala lahenduse osas ühtlustada Riia tn 142 ja Riia tn 148 kruntide detailplaneeringute lahendused - erinevused on tehnovõrkude, juurdepääsude, haljastuse osas (likvideeritavad puud).

7. Lisada planeeringu lähtedokumentide hulka Tartu linna üldplaneering.
8. Planeeringus on nimetatud nii arhitektuuri- kui ka planeeringuvõistlust ja et Pos 2 ja Pos 3 osas tuleb see läbi viia terviklikuna? Selgitada ja korrigeerida.

Tehnovõrgud

1. Veevarustuse osa on nüüdseks juba aegunud - puurkaev on likvideeritud. Parandada.
2. Planeeringulahendus kooskõlastada kõigi planeeringualas olevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajatega.
3. Hea tava on, et läbivad tehnovõrgud on avalikult kasutatava teemaa all. Korrigeerida.
4. Pos 3 sademevee ühendus oleks loogilisem lahendada Aardla tänava pool, näiteks teise juurdepääsu juures.
5. Kontrollida sademevee lahendust, kuhu poole voolab Pos 1 ja Riia tn 142 vahelise lõigu sademevesi ja kas on vajalik ühendus Riia tn 142 kinnistu torustikuga (vt Riia tn 142 krundi detailplaneeringu lahendust).
6. Aardla tänav T107 krundil planeerida sademeveetorustik ka kuni Riia tn 142 krundini.
7. Seletuskirja kohaselt on elamute gaasivarustus lahendatud Aardla tänavalt - näidata planeeritud ühendus ka tehnovõrkude joonisel.
8. Kogu ala on kaugküttepiirkonnas. Fikseerida gaasivarustuse osas, et hoonete kütmiseks gaasivarustuse kasutamine on lubatav ainult üldplaneeringus toodud tingimustel.
9. B-kategooria torustikult liitumise tegemine nõuab eelduslikult rõhureguleerkapi kavandamist tarbija kinnistule - lahendus seda praegu ei võimalda, Pos-l 2 on seal just SKtoru ja Pos-l 1 parkla.
10. Täpsustada võrguettevõttega, kas on vajalik gaasitorustiku planeerimine ka Ringtee tn 77 ja Ringtee tn 79 kruntideni.
11. Täpsustada seletuskirjas nimetatud sidekaevu KKS2 planeeritud asukoht või mitte üldse käsitleda eraldi sidekaevu planeerimist.
12. Liikluskorralduse ja/või elektrivarustuse juures käsitleda ka elektriautode laadimistaristu rajamise vajadust.
13. Planeeringuga lubada ka päikesepaneelide/kollektorite kasutamist arhitektuurselt sobivas vormis.
14. Pos 3 peale on ka joonistatud servituut, millest seletuskirjas juttu ei ole, täiendada. Samuti ulatuvad ala läbivad tehnovõrgud Pos 2 peale (kanal, vesi, sademevesi).
15. Planeeritud elektrikaabel (halvasti loetav) lõpeb pos 2 kõnnitee otsa juures lihtsalt, selgitada, mis on selle kaabli mõte.
16. Alajaama kõrvale on jäänud hoonestusala tingmärk, korrigeerida. Alajaama asukoht on praegu väga täpselt paigas. Kaaluda, kas see on hea lahendus või oleks mõistlik hoonestusala laiendada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee