



Hogberg OÜ

11.01.2023 nr 9-3.2/DP-20-017

AB Artes Terrae OÜ
mart@artes.ee

Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimisvajadus

Oleme esitatud planeeringulahenduse üle vaadanud, palume lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

Ravila tänav

Tartu linn tellis uue üldplaneeringukohase eskiislahenduse Ravila tänavale Puidu tänav ja riigimaantee Tartu-Tiksoja tee nr 40 vahelisel lõigul. Töö tulemusena on selgunud, et liiklusohutuse tagamiseks tuleb rattateed kavandada jalgteede kõrvale. Ravila tänav täpne lahendus st vastav projekt lahendus on linna poolt tellimisel.

Planeeringus palume Ravila tänav kajastada vastavalt kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks esitatud lahendusele (06.12.2021), väljaehitamise ala laiendada kuni riigiteega ühinemiseni (eeldab ristmiku kaasamist). Planeeringuala palume korrigeerida ka teistel joonistel.

Planeeringu elluviimise osas jääme varem öeldu juurde. Planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeringualal Ravila tänav projekteerimine ja väljaehitamine, alates riigiteega ristumisest kuni planeeringuala ulatus vastavalt Tartu linna väljastatavatele tingimustele ning vastava kohustuse võtmine ja kokkuleppe sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Seletuskirjas lk 8 toodut korrigeerida arvestades asjaolu, et Ravila tänav tuleb planeeringuala ulatuses välja ehitada krundi igakordse omaniku poolt. Eemaldada lause: *Eelistatud elluviimise järjekorraks on ära oodata Ravila tänav uue projekti valmimine, mida planeeringu elluviimisest huvitatud isik saab kasutada enda kruntidele juurdepääsude väljaehitamiseks.*

Planeeritud ehitusõigus ja lahenduse realiseeritavus

Kordame varem öeldut, kohalik omavalitsus peab tagama planeeringute realiseeritavuse. See tähendab, et lahendusest tulenevalt peab linnal tekkima kindlus ja arusaam, et kavandatavat ehitusõigust jm on võimalik realiseerida. Oleme sellele planeeringu koostamise käigus korduvalt tähelepanu juhtinud, kuid kahjuks on esitatud lahendus endiselt selline, mida ei ole võimalik ehitusõiguse maksimaalse realiseerimise korral ellu viia.

Olete ka ise planeeringus välja toonud "... igale krundile nelja ehitusõigusega lubatud hoone ehitamine maksimaalses ehitusõigusega lubatud mahus ei ole võimalik" ning jõudnud järeldusele, et kõigi krundi kasutamise otstarvete juures ei ole võimalik realiseerida maksimaalset ehitusõigust "Suurema parkimisvajadusega krundi kasutamise otstarbe puhul tuleb parkimiskohtade puudujäägi korral piirata hoone suurimat lubatud suletud brutopinda selliselt, et oleks tagatud standardi kohane parkimiskohtade arv."

Krundi kasutamise otstarvete, suurima lubatud hoonete arvu ja absoluutkõrguse, hoonete ehitisealuse pinna ning haljastuse ja liikluskorralduse lahenduse osas tuleb planeerida maksimaalne võimalik maht, mitte enamast, mistõttu peame paluma teil lahendust korrigeerida ja planeeritud ehitusõigust vähendada.

Lahenduse koostamisel arvestada mh suurima parkimisnormi realiseerimise vajadusega, kaubanduse kavandamine hoone 2-3 korrusele eeldab kauba laadimiseks vajalikku pinda kui ka kaubandusele head juurdepääsetavust külastajate poolt (trepp, eskalaator ruumivajadus).

Lisaks palume korrigeerida:

- täpsustada, mis osas on kaasatud Ravila tn 73a krunt (vt seletuskiri ptk 1.1);
- seoste joonisel mitte kajastada parkimislahendust, samuti jääb arusaamatuks joonisel esitatu - võrdlus varem planeeritud hoonestusalade ja planeeritava ehitusõiguse vahel ja missugune on esitatust tulenev järeldus. Seoste joonisel kajastada võrgud ka planeeringualal. Üldplaneeringu maakasutus lisada väljavõttena, mitte aluskaardina;
- seletuskirjas lk 7 ja põhijoonisel märkus 4 lisada täpsustus: kõrvuti asuvate hoonestatavate kruntide kokku liitmine on lubatud (piisab ka kui see säte on ühes kohas, nt seletuskirjas);
- seletuskirjas tuua välja üheselt, et "Planeeritavatel kruntidel tuleb tagada, et krundist 10% moodustaks kõrghaljastus." Lisaks sätestada seletuskirjas, et kruntidele ulatusliku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue kavandamisel tuleb halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajada eraldushaljastus põõsaste või kõrghaljastusega, suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega;
- planeeritava lahenduse juures ei ole kohane lause: "Täna sel päeval ei ole täpsemalt teada kruntidele kavandatud ehitiste täpsem otstarve, mistõttu ei ole võimalik anda ka liikluse tekkimise täpsemat analüüsi." Planeeringuga antakse lahendus ja selles osas tuleb ka esitada realiseeritavus ja sellest tulenev liikluse analüüs;
- palume planeeringu seletuskirja ja tehnovõrkude joonist korrigeerida ning viia sisse parandused, kuna vesi ja kanal on Ravila tänava koridori rajatud;
- seletuskirja lisada, et ehitusprojektid (ehitusloa eelnõud) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toidumametiga;
- ruumiliselt illustatsioonilt peab selguma kavandatud ehitusmahtude sobivus ümbritsevasse keskkonda. Lisada tuleb vaated ka jalakäija kõrguselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea

Janne Schasmin 736 1261
Janne.Schasmin@tartu.ee