



OÜ Räni Pargi Kodud
info@lkv.ee

Teie 10.11.2022
Meie 16.12.2022 nr 9-3.2/DP-18-039

Riia tn 148 krundi detailplaneering

Esitasite osakonnale ülevaatuses detailplaneeringu. Oma varasemates kirjades oleme juhtinud tähelepanu Pos-le 3 kavandatud täisehitusele (ca 35%), mis ei vasta kehtivale üldplaneeringule (kuni 25%) ning mille puhul tekib vastuolu ehitusõiguse ja koormusindeksi vahel. Samuti oleme palunud kajastada põhijoonisel lahendust, kus on näidatud maksimaalne planeeritud hoonete arv (6), iga hoone omal krundil, et veenduda lubatud maksimaalse ehitusõiguse realiseeritavuses.

Esitatud lahenduses on endiselt kavandatud Pos-le 3 ca 35% täisehitust, lubatud on kuni 6 põhihoonet, suurim lubatud ehitisealune pind on 4280 m². Planeeringu lahendust olete täiendanud max lubatud korterite arvuga maa-aluse parkimise ning hoone mahus ja/või maapealse parkimise korral. Põhijoonisel on näidatud üks hoonemaht koos kogu ulatuses maa-aluse parkimise lahendusega.

Planeeringu materjalide juurde on esitatud Pos 3 mahuline analüüs (Boa OÜ, töö nr 2022-011). Analüüsi järelduse kohaselt on soovitud täisehitus teostatav. Max 170 korteri rajamise soovi korral tuleb arvestada maa-aluse korruse rajamisega.

Märgime, et esitatud analüüs on vastuolus planeeringu lahendusega, mille kohaselt on Pos-l 3 lubatud 6 hoonet ja osaliselt 5 korrust. Analüüsitud on aga lahendust viie hoonega ja 4 korrusega (hoonestus 2) või ehitisealust pinda kunstlikult suurendava nihutatud esimese korrusega (hoonestus 1). Planeeringu ettepanekust erinevad ka maa-alused hoonemahud. Seetõttu ei ole meie jaoks üheselt mõistetav analüüsi järeldus.

Peatükis "Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid" on öeldud, et kuna alal ei ole välja kujunenud omaette kindlat linnaehituslikku ruumi, siis tuleb linnaehituslike tingimuste määramisel lähtuda eelkõige üldplaneeringu kohastest põhimõtetest ja piirväärtustest. Samas on Pos 3 osas planeeritud suurem täisehitus kui kehtiv üldplaneering ette näeb ja seda on põhjendatud maaomaniku ootusega planeeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneeringu kohasele suuremale täisehitusele. Selline põhjendus ei ole asjakohane ega õigusta valitud lahendust. Arvestades planeeringualast üle Aardla tänava asuvate viiekorruseliste korterelamukruntide (keskmist) täisehitust, ei ole kavandatud täisehitus piirkonnale iseloomulik. Näitena: Aardla 132 - 16%, Aardla 130 - 18%, Aardla 140 - 25%, Aardla 124 - 40%, Laseri 4 - 16%. Linna seisukoht on, et planeeringus tuleb arvestada kehtiva üldplaneeringuga alale määratud täisehitust, palume viia lahendus üldplaneeringuga kooskõlla.

Täiendavate küsimuste korral saame korraldada koosoleku **17.01.2023.** a kell **14.00** linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis, tuba 303.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee