



Mart Hiob
Artes Terrae OÜ
mart@artes.ee

Teie 12.04.2022
Meie 30.05.2022 nr 9-3.2/DP-20-028

Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Hoonestus

1. Palume planeeringus esitada mõjuala analüüsile tuginev lahenduse (hoone asukohad, mahud jm) põhjendus. Siinkohal kordame oma eelmises kirjas toodut: Päeva tänava äärsed hoone mahud peavad järgima olemasolevate hoonete mahtusid. Kõrvalkvartali (Tähe-Päeva-Pargi) planeeringulahenduses on lahendatud hoonestus Päeva tänava suunas järkjärguliselt madalamana ja väiksema ehitisealuse pinnaga, arvestada samade põhimõtetega ka siin, et tagada terviklik hoonestuslaad.
2. Füüsikahoone tagune maht on jätkuvalt märgitud viiekorruseliseks, üldplaneering lubab kuni kolm korrust uutele hoonetele pluss idapoolses osas maapinna kalde tõttu soklikorrus. Määrata üldplaneeringukohane korruselisus.
3. Planeeringus on öeldud: "Öö tänava pikendamist planeeringualale kaaluti, kuid jõuti järeldusele et sõidukite toomist krundile ei soovita propageerida. Jalakäijad saavad aga liikuda läbi planeeringuala majade vahelt. Otsesuunda jalakäijatele ei ole otsrabekas rajada, kuna Öö tänav on juba orienteeritud Tähe tänava poole. Visuaalselt lõpetab Öö tänava esinduslik nurgahoone". Selgitame, et Öö tänava suuna avamise vajadusega oleme silmas pidanud mitte sõidukite, vaid jalakäijate (kergliiklejate) otsesuuna avamist. Jääme seisukoha juurde, et selle suuna nii visuaalne kui ka füüsiline avatus tagab kahe arenduse ruumilise sidususe, sobitub keskkonda ja tagab jalakäijate liikumise võimalused. Eelnevast tulenevalt palume korrigeerida Tähe ja Päeva tänava nurgale kavandatud hoonestusala ja -maht analoogselt Tähe tn 10 hoone mahule ja asukohale, mis võimaldab Öö tänava suuna visuaalset avamist.
4. Ehitusõiguse tabelis ei ole vaja anda suhtelist kõrgust/sügavust. Ehitusõiguse tabelis mitte esitada *olemasolev, uus, laiendatav* - kõik on planeeritav. Joonisel võib vastava leppemärgiga soovitud kajastada.

Puud

1. Seletuskirjas on küll sätestatud, et väärtuslike puude juurestiku kaitseala ulatuses täiendavat ehitustegevust ei planeerita, kuid joonisel see ei kajastu. Näiteks joonisel näidatud puude juurestiku kaitsealale on planeeritud kõnniteed, mis on samuti ehitus, mille käigus hävivad puu juured. Korrigeerida.
2. Puu nr 13 (tamm, läbimõõt 79 cm) juurestiku kaitseala on $79 \text{ cm} \times 0,12 = 9,5 \text{ m}$. Joonisel on raadius väiksem, juurestiku kaitseala satub hoonestusala sisse ja samuti võra. Võra ulatus tüvest on *ca* 10 m.
3. Tamme nr 14 ja pärna nr 10 tegelik juurestiku kaitseala ei asu mitte olemasoleva asfaldi all, vaid olemasolevas murus (vt väljavõte EVS 939:2020). Praegune lahendus ei taga väärtuslike puude säilimist.
4. Pärnade nr 10, 11, 12 võra raadiuseks tüvest mõõtis linna haljastusteenistus *ca* 8 m, st pärnade oksad ulatuvad vastu ehitatavat hoonet ja kahelt poolt. See ei ole hea lahendus, pärnadel peab olema pisut rohkem kasvuruumi. Kirjale on lisatud pildid puude mõõtmisest.
5. Parandada dendrohinnaangus - puu nr 19 ei ole saarvaht, vaid harilik vaht.

6. Planeeringus on kõrghaljastust paigutatud küsitavatesse kohtadesse, näiteks maa-aluse spordisaali kõrval oleva nõlva peale, maa-aluse ehitise ja paljude tehnovõrkude peale. Palume tagada puudele sobivad kasvutingimused.

Parkimine

1. Planeeringus on sõidukite parkimisarvutuse aluseks võetud standard, parkimiskohti on planeeritud normatiivist vähem - 232. On jõutud järelduseni, et ala on väga hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Sõidukite parkimisvajaduse analüüsil võtta aluseks Tartu Linnavalitsuse 19.04.2022. a protokollilise otsusega nr 28 heaks kiidetud Tartu ligipääsetavuse uuringut, mille kohaselt on võimalik Tähe tn 4 krundil parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 26%, kuna vajalikud teenused asuvad läheduses. Eelnevaga tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Planeeringu mahus esitada liiklusuuring, mis arvestab planeeritud rattateede põhivõrgu ruumijaotusega ja arendusega lisanduva liiklusega, näitaks ära lisanduva liikluse mõjud ümbritsevale piirkonnale. Planeeringus toodud parkimiskohtade arv tuleb sätestada kui suurim võimalik.

2. Kontrollida üle parkimisarvutuse tabelis toodud ja joonisel esitatud ehitusõigusest tulenev brutopind, need arvud ei lähe omavahel kokku.

Tehnovõrgud

1. Hoovimaja ei planeerita, aga tehnovõrkude peatükis on räägitud hoovimajade tehnovõrkude ühendustest. Korrigeerida.

2. Päeva tänava majadele on kaugküte veetud läbi majade, võimaldada kasutada ka Päeva tänaval olemasolevat toru - ka tingimused ütleval seda.

3. Mitmed kaablid ja torud on konfliktis haljastusega. Olemasolevate (alates olulise väärtusega) puude juurekaitsevööndisse uusi tehnovõrke mitte planeerida.

5. Tehnovõrkude leppemärgid on legendis tagurpidi. Korrigeerida.

Muu

1. Jäätmekäitluse kohta on seletuskirjas vastuoluline jutt kahes erinevas kohas. Mitte näidata joonisel prügikonteinerite asukohti, need peavad selguma edasisel projekteerimisel. Sätestada, et liigiti kogumise konteinerid peavad olema iga maja või paari maja kohta ning prügikonteinerite asukohad peavad olema ligipääsetavad veokile ja mugavad kasutajatele.

2. Lisada planeeringu lähtedokumentide hulka Tartu linna üldplaneering.

3. Joonistel asendada "telliija" asemel "huvitatud isik".

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee