



Sirje Elme  
Casa Planeeringud OÜ  
sirje@casa.ee

Teie 05.01.2021  
Meie 10.02.2021 nr 9-3.2/DP-18-017

Mihkel Vaarik  
Lemma OÜ  
mihkel@lemma.ee

**Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande  
eelnõu korrigeerimine**

Osakonnale on esitatud Väike kaar 33 krundi detailplaneeringu eskiislahendus ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu.

Palume nimetatud dokumente täiendada/korrigeerida järgmistest märkustest lähtuvalt:

Planeeringu lahendus

1. Seletuskirja ptk-s 1.3 on märgitud, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus mõjutab piirkonna tulevikuperspektiive. Palume lisada analüüs ja selgitus, kuidas selle järelaluseni jõuti.
2. Seletuskirja ptk-s 3 on öeldud, et Tammelinna piirkonnas puuduvad olulised vaatekoridorid, mida peaks linnaruumiliselt säilitama. Analüüsida vaateid Vaksali tänavalt, alates F. Tuglase tänavast kuni (perspektiivse Vaksali tänava koridoris paiknevalt kergliiklusteelt) Kabeli tänavani.
3. Kontaktvööndi joonisel anda illustreerivalt kehtestatud planeeringute järgne ehitusõigus.
4. Ehitusõiguse näitajad põhijoonise tabelis anda vastavalt planeerimisseadusele. Katastriüksuse sihtotstarvet ja piiranguid pole vaja põhijoonisel esitada.
5. Planeeringu põhijoonisel anda planeeritav lahendus, sh tuleb olemasoleva hoonestuse osas anda ehitusõiguse näitajad, mitte viidata olemasolevale. Joonisel markeerida suurim lubatud maapealne ehitisealune pind, mitte olemasolev hoone.
6. Seletuskirjas on nimetatud krundi kasutamise sihtotstarbena ka ÄB (kontori- ja büroohoone maa), aga joonisel ehitusõiguse tabelis see ei kajastu. Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtade (edaspidi LSK) p-le 4.3.1 tuleb krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed - soovitud tootmishoone maa ja üldplaneeringu kohane büroohoone maa - detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda.
7. Maakatastriseadust ei ole vaja planeeringus käsitleda. Planeeritava krundi andmetes ei ole vaja nimetada kinnistu omanikku.
8. Mitte dubleerida ehitusõigust seletuskirjas ja joonisel, ehitusõigus esitada ainult joonisel.
9. Täpsustada, kas Pos 5 peab olema kõrgus 16 m (nagu olemasolev) või 15 m (nagu leppemärk ütleb).
10. Anda edaspidi planeeringus ainult absoluutkõrgused.
11. Selgitada, miks on planeeringualas Lembitu tn 1d sihtotstarbeta maa.
12. Meie andmetel on krundi pindala 32 285 m<sup>2</sup>. Kontrollida.
13. Joonisel on punase joonega leppemärk krundipiiril, aga seletus puudub. Selgitada.
14. Keskkonnatingimuste osas anda ka planeeritud rajatiste visuaalse mõju analüüs (vt kirja p 3).
15. Täitmata on LSK p 4.4 - anda ehitise kasutamise lubatud otstarbed.

16. Täitmata on LSK p 4.6. Võimalike transpordivoogude hindamiseks, sealhulgas tänavate läbilaskvuse, piirkonna liikluskorralduse lahendamiseks, võimalike veotänavate hindamiseks ja marsruutide kaalumiseks, tuleb koostada liiklusuuring.
17. Täitmata on LSK p 4.7. Planeeringuga tuleb kaaluda Väike kaar 33 krundil asuva äärmise raudteeharu likvideerimise võimalusi.
18. Kuna kavandatavad viljamahutid on niivõrd olulise ruumilise mõjuga, ei saa need olla standardsed tsinkplekkprofiilist rajatised. Kaaluda koostöös arhitektidega erinevaid võimalikke arhitektuurselt sobivaid lahendusi ning sätestada nõuded ehitiste arhitektuurinõuete peatükis. Käsitleda ka arhitektuuriajalooliselt üle-eestilise tähtsusega Riigi viljasalve hoone säilitamist ja kaugvaateid sellele.
19. Väike kaare tänavale planeerida sõidutee ja kergliiklustee vahele haljasriba.
20. Planeeritava krundi parkimine lahendada krundil. Üle kergliiklustee parkimiskohtadele manööverdamine ja osaliselt tänavamaal parkimine ei ole kaasaja, inimhõõtmelise, kergliiklust eelistava linna lahendus. Soovitav on kogu kinnistu liiklemine läbi lahendada ning planeerida tänavalt vaba sissepääsuga kliendi parkla ja territooriumil kontrollitud juurdepääsuga töötajate parkla.
21. Planeerida jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate turvalise liiklemise lahendus planeeringualal, peamised liikumissuunad ja tehniline lahendus.
22. Riia tänav on Lembitu tänava ristmiku piirkonnas tänav, mitte maantee. Korrigeerida.
23. Kõigile leppemärkidele joonisel anda ka selgitus.
24. Kanalisatsioon tuleb lahendada lahkvoolselt - taotleda planeerimiseks tingimused AS-lt Tartu Veevärk.
25. Anda planeeringuga ka võimalus päikeseenergia kasutamiseks.
26. Edaspidisel planeerimisel esitada tehnovõrkude lahendus eraldi joonisel või fikseerida seletuskirjas, et läbi planeeringuala kulgevad tehnovõrgud säilivad ja nende toimimine tagatakse ning ehituste alla jäävad tehnovõrgud ehitatakse ümber ja neid ei panda haljastatavatele aladele.
27. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaugküttepiirkonnaga - sätestada see planeeringus.
28. Geoalus ei ole tänavamaal olevate tehnovõrkude osas aktuaalne. Kontrollida ka ülejäänud osas geoaluse aktuaalsust. Infot mõõdistuste kohta saab geodeesiateenistusest (taavi.pedaja@tartu.ee).
29. Seletuskirjas täiendada kasutatud geodeetilise alusplaani viidet - lisada koordinaat- ja kõrgussüsteem.

#### KSH aruande eelnõu

1. Anda hinnang, kas ja millistes keskkonnaaspektides võib kavandatav, Tartu linna üldplaneeringut muutev areng mõjutada ülejäänud arhitektuurilises üksuses TM10 üldplaneeringu elluviimist.
2. Ptk-s 5.7.1 analüüsida vaateid Vaksali tänavalt, alates F. Tuglase tänavast kuni (perspektiivse Vaksali tänava koridoris paiknevalt kergliiklusteelt) Kabeli tänavani. Esitatud visuaal (joonis 17) ei kajasta vaateid tänavapinnalt ja on eksitav. Visuaalne analüüs tuleb esitada arusaadavalt.
3. Olemasolev müra ületab teatud elamute juures öist piirväärtust 10dB. KSH eelnõus on toodud võimalikud müra leevendavad meetmed üldiselt. KSH müra peatüki käsitlemisel tuleks lähtuda ka <https://www.riigiteataja.ee/akt/105102016004> määruse nõuetest. Müra leevendavate meetmete puhul näidata nende efektiivsus, rakendamise tähtsajad ja müraolukorda iseloomustav mürakaart meetmete rakendamisel.
4. KSH väljatöötamise kavatsuses on elanikud viidanud ka vibratsioonile ja valgusreostusele - käsitleda ka neid küsimusi aruandes.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)