



Liisi Ventsel  
Ruumi Grupp OÜ  
liisi.ventsel@ruumi.ee

Teie 17.09.2020  
Meie 21.10.2020 nr 9-3.2/DP-19-005

### **Aardla tn 23 krundi detailplaneeringu korrigeerimine**

Palun korrigeerida planeeringulahendust vastavalt järgnevatele märkustele.

Situatsiooniskeem (joonis 1) on väga halva kvaliteediga, aluskaart loetamatu.

Olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2) näidata kõik sõidukiga sissepääsud (tehnoülevaatusel juurdepääs otse tänavalt). Kas uue planeeringuga seda sissepääsu enam ette näha ei soovita? Näidata ka kõik olemasolevad parkimiskohad (seletuskirjas lk 9 kirjas, et krundil ca 34 parkimiskohta, näha ka ortofotol). Geoalusel peab märgitud olema naaberhoonete absoluutkõrgused, ka põhijoonise alusplaanil.

Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) näidata planeeritav kergliiklustee. Olemasolevad restkaevud tuleb planeerida sademeveekanaliseerimise juhtivatena.

### Seletuskiri

1. Lisada sisukorda, et joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.
2. Planeeringuala piirkonna analüüs ei veena, miks peaks lubama krundile niivõrd suurt täisehitust. Krundi täisehitusprotsent peab olema määratud tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist, asukohast jne. Krundile peab ära mahtuma standardikohane parkimislahendus nii sõidautodele kui jalgratastele ja joonisel tuleb näidata, kuidas need ära mahuvad. Jalgrattaparklate rajamine krundile ei saa olla soovitatav.
3. Samuti ei ole olemasoleva haljasala hooldamata jätmine ja keskus põhjenduseks, miks võiks rajada üldplaneeringust erinevalt väiksemat kõrghaljastatud ala.
4. Liikumisviiside analüüsi peatükis lk 10 on välja toodud, et hoone H2 põhjaküljelt peaks ohutuse eesmärgil parkimiskohad eemaldama, planeeringus on need aga sisse jäetud (seletuskirjas lk 12 on kirjas, et kohad säilitada). Seletuskirjas lk 13 on kirjas, et H2 põhjaküljel asuva parkla asemele soovitatav rajada jalgrattaparkla. Lisaks on lk-l 10 öeldud, et tuleb leida võimalusi lisajuurdepääsu rajamiseks krundile Võru tänav suunal. Leheküljel 11 öeldakse, et täiendavaid juurdepääsusi planeeringualale ei kavandata. Miks ei vasta planeeritud lahendus analüüsile? Miks on lahendus kujunenud selliseks?
5. Parkimiskohtade arvutamisel on kasutatud linnakeskuse II klassi. Miks? Krunt jääb linnakeskusest välja ning vaadates antud ala ümbrust (mitmekorruselised ärihooned, eramajad ühel pool, korterelamud teisel pool) tuleb kasutada korruselamute ala normatiivi. Näidata vastav ruumivajadus, kuidas planeeritakse mahutada standardikohased parkimiskohad krundile ära, (parkimismaja sees + väljaspool parkimismaja), parkimismaja sisse planeeritavate parkimiskohtade arv ja paigutus võib olla näidatud lisajoonisel, väljaspool parkimismaja olevad kohad põhijoonisel.
6. Lisada peatükki 6.4, et Aardla tänav osas kujutatud Toner-Projekt OÜ eelprojekti kohast tänavamaa (Aardla tänav T23) väljaehitamist ei seata planeeringu elluviimise eelduseks. Kui

antud tänavamaad ühel hetkel ümber ehitama hakatakse, võib antud eelprojekti kohane lahendus projekteerimise käigus muutuda.

7. Seletuskirjas lk 13 on kirjas, et soodustada 'keskkonnasäästlikku jalgrattaliiklust', eeldatavasti on selle all silmas peetud siiski keskkonnasäästlikumaid liikumisviise, mille üheks variandiks on jalgrattaliiklus.
8. Lisada seletuskirja lk 13, et jalgrattaparklad tuleb rajada vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele (<https://tartu.ee/et/jalgrattaparklate-tuupitingimused>).
9. Fikseerida, et üldplaneeringukohaselt on tegu kaugküttepiirkonnaga.
10. Suletakse naaberkrundile Aardla 23e detailplaneeringuga ettenähtud juurdepääs. Juurdepääs on määratud kehtiva detailplaneeringuga ja vastava muudatusega peavad krundiomanikud nõustuma, kooskõlastada vastav muudatus. Naaberkinnistuomanikega, kelle krundi piirile nähakse ette hoonestusala, ilma et oleks võimalik minimaalset kuja tagada (Aardla tn 25e, Aardla tn 25h, Aardla tn 25c), tuleb teha koostööd.

#### Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste peatükk ja joonis

Linnaehituslike seoste joonis (joonis 3) on väga halva kvaliteediga, aluskaart on loetamatu, osa informatsiooni tekitab küsimusi. Pealekantud tänava eelprojekt ei ole loetav. Seletuskirja lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste peatükk ja joonis nr 3 peavad olema üksteist täiendavad, omavahel seotud. Joonisel peaksid olema nähtavad kontaktala analüüsiks kasutatavad hooned, krundi aadress jne. Lisaks selgelt eristuv Aardla tn 23 krundile planeeritav hoonestus (nii nagu põhijoonisel). Joonisele 3 märgitud kehtestatud detailplaneeringute eesmärk jääb selgusetuks. Kasutada analüüsiks kehtestatud planeeringutega antud maksimaalset ehitusõigust kalmistu, raudtee, Aardla ja Võru tänava vahelises kvartalis. Joonisel jääb selgusetuks olemasoleva haljasala ja planeeritava haljasala paiknemine (osaliselt ju olemasolev ka säilitatakse või eemaldatakse).

Märkida joonisele Kirsi raudteepeatuse, Võru tänaval asuv Aardla bussipeatus ja lähimad rattaringluse parklad.

Märkida joonisele kergliiklustee Kirsi raudteepeatuseni, ka Võru tänava ääres on jalgratturile ja jalakäijale tee.

Lisada seletuskirja lk 5, et Tartu linna üldplaneeringuga on määratud Aardla tn 23 krundi maakasutuse juhtotstarbeks väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala (ÄV).

#### Planeeringu elluviimise võimaluste peatükki täiendada järgnevalt:

Lisada peatükki, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kuidas on tagatud ehitusetappide vahepealsel ajal olemasolevate ja planeeritud hoonete teenindamiseks vajalik parkimislahendus? Vastavalt planeeringu lähteseisukohtadele võib planeeringuala hoonestada etapiti. Kuid hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama standardikohase parkimise krundil, teeservituudiga ettenähtud juurdepääsu naaberkruntidele (võimaliku alternatiivi kasutamine) ja turvalise liiklemise jalakäijatele ja jalgratturitele. Kõrghaljastatud alade rajamine ei tohi toimuda pärast kõigi hoonete ehitustegevuste lõppu.

#### Põhijoonis

1. Planeeritavate hoonete kõrgus anda ehitusõiguse tabelis absoluutmeetrites. Hoone korruseid planeeringuga ei kehtestata.

2. Maksimaalne ehitusalune pindala anda ühe leppemärgiga, näidata lubatud maksimaalsed viis hoonet, eristada joonisel olemasolevad-säilivad hooned ja juurde planeeritavad. Hoonestusala näidata pindobjektina.
3. Kõvakattega pind krundisiseselt värvida halliks.
4. Joonistel kujutada kergliiklejate liikumine krundisiseselt ja pöörata tähelepanu ka liiklejate ohutusele kangialuses ruumis. Esitada selged nõuded kergliiklejate liiklusruumi väljaehitamiseks. Näidata kuidas mahub parkimismaja maapealsele korrusele kõik ettenähtud liikumine ära.
5. Eemaldada parkimiskohad, mis jäävad juurdepääsuservituudialasse.
6. Mitte näidata topelt parkimisjooni Aardla tänava ääres (oranžid ja sinised). Märkida parkimiskohtade arv ka sinna.
7. Kui joonise märkustes on kirjas, et Aardla tänava lahendus on kujutatud vastavalt Toner-Projekt OÜ tööle, ei ole vaja põhijoonisele kanda eraldi leppemärke tee projektist. Planeeritavad teed kujutada joonisel sama tingmärgiga.
8. Krundil näidata jäätmemaja paiknemine.
9. Joonistele võib lisada märkuse, et rajatiste (parkimiskohad, jalgrattaparklad, haljastus, jäätmemaja vms) asukohad võivad projekteerimise käigus täpsustuda, kuid peavad vastama planeeringuga määratud põhimõtetele.
10. Eemaldada jooniselt tehnovõrkude kaitsevöönd.
11. Siduda hoonestusala krundipiiridega ja näidata mõõtkette (kui lai on krundile sissepääs, kõnniteed, parkimiskohtade laius-pikkus, hooned jms).
12. Kellele ja miks on mõeldud kangialune juurdepääs Aardla tn 25c krundile? Kui nähakse juurdepääs jalakäijatele või sõidukitele, on vajalik krunt kaasata planeeringualasse ning näidata ka antud krundi lahendus.
13. Tähistada ja lisada leppemärkide hulka geodeetiline punkt nr 10187, mis jääb planeeringuala äärde.
14. Joonise mõõtkava ja joonmõõtkava joonise all nurgas ei ole vastavuses. Vaadata üle ka teised joonised.

Lisaks tuleb koostada ja esitada enne planeeringu vastuvõtmist planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Planeering tuleb vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Janne Schasmin  
736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee