



Kaarel Kiidron
Dorpat Ehitus OÜ
kaarel@dorpatehitus.ee

Teie 25.01.2022
Meie 07.03.2022 nr 9-3.2/DP-21-022

Bigs Eesti OÜ
mario.kruuse@bigs.fi

Oa tn 35a krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Olete esitanud Oa tn 35 krundi detailplaneeringu osakonnale seisukoha andmiseks. Esitame lahenduse kohta järgmised märkused:

1. Vastavalt üldplaneeringule peab kruntide moodustamisel tekkiv krundistruktuur olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga. Planeeringuala kontaktvööndis Oa tänaval on igal krundil üks põhihoone. Sama põhimõtet on loogiline järgida ka käesolevas planeeringus. Juhul kui Oa tn 35a krundile soovitakse planeerida täiendav hoone, tuleb see kavandada hoovimaja põhimõttel, st oluliselt väiksema mahuga.
2. Planeeritud mahulist lahendust ja hoonete paigutust põhjendatakse seletuskirja ptk-s 2.1 järgmiselt: "Kuna kvartal on loodepoolses osas laiem, on lisaks jõe- ja tänaväärsetele hoonetele ehitatud ka hoovimajasid. Kuigi olles erinevatel kinnistutel, mõjuvad näiteks planeeringualast läänepoolse jäävad Oa tn 37 ja Oa tn 39 tänaväärse hoone hoovimajadena". Palume selgitada, millise tänaväärse hoone hoovimajadena mõjuvad Oa tn 37 ja Oa tn 39 (Oa tn 37 asub ise tänava ääres!).
3. Linnaehitusliku analüüsi tabelis on toodud ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pindala 310 m², samas ehitusõiguse tabelis on antud kahe hoone pindala kokku, mis võimaldab ehitada ka nt ühe hoone või ühe suurema ja teise väiksema. Ehitisealune pindala 310 m² on üks suuremaid mõjuala hoonete hulgas, samas kui piirinaabriks on 223 m² ehitisealuse pindalaga hoone. Millega on selline hoone suurus põhjendatud, eriti arvestades, et planeeritakse ka hoovimaja! Tagada üleminek planeeritava tänaväärse hoone suurus. Ehitusõiguse tabelis tuua välja mõlema planeeritud põhihoone suurim lubatud ehitisealune pindala. Hoovimaja tuleb planeerida mahult väiksem (nii ehitisealune pind kui ka kõrgus).
4. Naaberkrundidel on lubatud abihooned ainult kuni 20 m². Sama põhimõtet järgida ka siin. Lisaks määrata kasutusotstarve (elamu abihoone) ja tule müüri vajadus.
5. Mitte kavandada abihoonete hoonestusala säiluva kõrghaljastuse võrakaitsesooni ning naaberkrundi Meloni tn 30 kõrghaljastuse juurekaitsesooni. Abihoonete hoonestusala mitte paigutada naaberkruntide piirile, kus terrassid on ca 5 m kaugusel krundipiirist ja ei ole kokkulepet naaberkrundi omanikega.
6. Palume lahenduse osas teha koostööd naaberkruntide omanikega ja välja selgitada nende arvamused.
7. Prügimaja kohta tuleb samuti sätestada, et peab jääma alla 20 m² (või isegi väiksem) ja peab olema rajatis ehk varjualune. Samuti tuleb hinnata väljapakutud prügimaja asukohta ja leida kõigile osapooltele parim lahendus.
8. Põhijoonisel ehitusõiguse tabelis mitte esitada hoonete suhtelist kõrgust ja korruselisust.
9. Üldplaneeringukohaselt tuleb lahendada parkimine üldjuhul kooskõlas Standardiga EVS. Esitatud lahenduses on parkimiskohti kavandatud normist vähem. Parkimiskohtade vähendamine võrreldes

- normiga peab olema analüüsi ja põhjenduste tulemus. Esitada tuleb erinevate liikumisviiside analüüs ja sellest tulenev põhjendus normist väiksema parkimiskohtade arvu kavandamiseks.
10. Standardist lähtuvalt tuleb muuhulgas arvestada parkla kaugusega naaberkrundidel asuvatest hoonetest (esitatud lahenduses kaugus naaberhoone akendega seinast *ca* 2 m), vajadusega parkla liigendada (sh luua eeldused naaberkrundil asuva parkla n-ö visuaalseks katkestamiseks) haljastusega, korrigeerida.
 11. Käsitleda piirdeid arhitektuurinõuete või heakorra peatükis.
 12. Likvideeritavate puude märkimine on segadusse ajav, mõned puud hoonestusalal on ristiga ja katkendjoonega likvideeritavaks märgitud, mõned ainult katkendjoonega. Ühtlustada.
 13. Asendiplaanil peaks kajastuma ka täpne likvideeritud puurkaevu asukoht, et hoone projekteerimisel oleks sellega võimalik arvestada.
 14. Planeeringus tuleb kajastada taastuvenergia teemat, mida projekteerimisel arvestada.
 15. Kuna Oa tänaval käesoleva detailplaneeringuga muudatusi ei kavandata, jätta tänavamaa planeeringualast välja, selles osas jääb kehtima Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala (Europani ala) detailplaneering.
 16. Põhijoonisel parandada geodeetilise alusplaani aastaarv (2021 asemel on seal 20212).
 17. CAD joonis:
 - 17.1 Moodustada eraldi kiht DP_krunt.
 - 17.2 Abihoonete ehitisealune pindala on cad joonisel väiksem kui ehitusõiguse tabelis. Korrigeerida.
 - 17.3 Kohustuslik ehitusjoon ei ole hoonestusala ja suurima lubatud ehitisealuse pinna ruumikujuga samal joonel. Korrigeerida.

Palume esitada tehnovõrkudega lahendus planeeringu edasiseks menetlemiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee