



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com

Lgp. Aire Priks
Tartu Linnavalitsus
Detailplaneeringute teenistus
Raekoja plats 3, Tartu

31.03.2016

Esitan Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu parandatud materjalid (esimene kõi- planeering ja teine kõi- lisad ning CD-plaadil digitaalsed materjalid).

Kinnitan, et:

- detailplaneering on koostatud vastavalt otsusele detailplaneeringu koostamise algatamise kohta, sh kinnitatud lähteseisukohtadele ja lahendus vastab kõigile planeeringu koostamise nõuetele ning ei sisalda tehnilisi vigu;
- planeeringu materjalid on kontrollitud kahe isiku poolt;
- esitatud materjalid – planeering paberkandjal ja digifailid on identsed.

Alkranel OÜ poolt läbiviidud KSH eelhinnangus juhitakse tähelepanu, et endise Pärmivabriku peahoonele kahe lisakorruse rajamine vajab Linnavalitsuse seisukohta, kuna DP algatusotsus sätestas Pärmivabriku peahoonele vaid ühe lisakorruse lubatavuse, samas varem seatud korruselisuse piirangu põhjused (sh Kultuuriväärtuste teenistuse poolt) ei ole tänapäeval enam tuvastatavad ning võimalikud mõjutegurid üheselt määratavad ja hinnatavad. Seetõttu vajab antud korruselisuse osa Linnavalitsuse seiskohta. KSH läbiviimine ei ole KSH eelhinnangu analüüsi põhjal vajalik, kui Linnavalitsus (sh Kultuuriväärtuste teenistus) tuvastab tänapäevaste andmete alusel teise lisakorruse lubatavuse või DP edasises protsessis loobutakse vastavast lisakorrusest.

Planeeringulahendusesse sisse viidud põhilised muudatused:

- Planeeringu põhijoonise eskiislahenduses on muudetud hoonestusala, parkimis- ja haljastuslahenduse osas. *Pikka ja Uut tänavat ühendava kergliiklustee juures on puude rea pikendamise seoses jäetud ära 1-kordne hooneosa ja laiendatud taskupargi põhjaossa kavandatud 1-korruselist hooneosa. POS 1 põhjapiiril olevat väliparkla osa on vähendatud ja selle asemele planeeritud haljastatav ala. Planeeringu lahenduses on antud nüüd ka maa-aluse parkimishoone rajamise võimalus. Hoonestusala joonisel graafiliselt lihtsustatud (varasemas lahenduses erineva kõrgusega hooneplokid eri värvi).*
-

- Ehitusõigust täiendatud maa-aluse hoonestusala osas. Ehitusõigusesse lisatud, et seitsmenda korruse täisehitus 60% hooneploki ehitusalusest pinnast. Muudetud lubatud korterite arvu krundil 105-lt 138-le. Äripindade osakaalu vähendatud oluliselt 2450 m²-lt 1220 m²-le.
- Täiendatud on joonisel planeeritud liikluslahendust.
- Joonisel näidatud 1. korruse tasandile planeeritud äripinnad.

Seletuskirja põhilised täiendused:

- lisatud fotod, et oleks planeeringu lahendus oleks paremini jälgitav ja arusaadavam.
- lisatud Planeeringu lahenduse põhjenduse peatükk.
- Oluliselt täiendatud Üldplaneeringu muutmise peatükki.
- Täiendatud vastavalt KSH eelhinnangu analüüsi tulemustele (üleujutusohu, liiklusmüra, loomuliku valgustuse ja .
- Pikemalt lahti kirjutatud parkimiskorralduse osa ja parkimisarvutuse tabel jagatud kaheks- sõiduautode ja jalgrataste parkimisarvutus näidatud eraldi tabelina.

Lisaks on planeeringusse tehtud järgnevad muudatused ja parandused:

- *Esitatud lahendus on vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga (segahoonestusala, 1. 5 korrust) planeeritud korruselisuse osas (7 korrust) ja lähteseisukohtade punktiga 4.2 (...suurim lubatud absoluutkõrgus on 53,70 m. Kavandatavate hoonete suurim lubatud korruselisus on 5 korrust). Viia planeeringulahendus üldplaneeringuga ja lähteseisukohtadega kooskõlla. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku korral tuleb eraldi peatükis välja tuua (koostöös arhitektuurivõistluse võidutöö koostajaga) ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse argumenteeritud ja linnaehituslikult kaalutletud põhjendus, sh tuleb esitada üldplaneeringu joonise muudatusettepanek. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste peatükist peab tulenema esitatud lahenduse sobivus linnaruumi. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu linna kehtivat üldplaneeringut hoonete lubatud korruselisuse osas. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku peatükk on koostatud koostöös arhitektuurse võidutöö koostajaga Salto AB OÜ arhitekti Ralf Löökesega. Esitatud on üldplaneeringu joonise muudatusettepanek. Samuti on seletuskirja täiendatud Planeeringu lahenduse põhjenduse peatükiga.*

2. *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 punktist 1 lähtuvalt tuleb juhul, kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, vajadusel hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju. Lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3—5 toodud kriteeriumitest, on vajalik koostada eelhinnang. Planeeringu materjalide koosseisus on esitatud Alkranel OÜ poolt koostatud „Tartu linna Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus 37 kruntide detailplaneeringu (DP) eskiislahenduse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang“ (Elar Põldvere, Veljo Kabin 2015).*

3. *Planeeritaval alal kehtib Pärna 1 krundi ja lähiala detailplaneering. Peatükis "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed" tuleb käsitleda samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringute täielikult või osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepanekut.*

Seletuskirja vastavat peatükki on täiendatud kehtetuks tunnistamise ettepaneku osas.

4. Joonis 3 "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed" viia vastavusse planeeritava lahendusega.

Joonis 3-ga käsitletavat ala suurendatud ja viidud vastavusse planeeritava lahendusega.

5. Vastavalt lähteseisukohtade punktile 4.5 tähistada põhijoonisel säilitamisele kuuluvad hooned, hoone osad ja detailid.

Põhijoonisel on tähistatud säilitamisele kuuluvad hooned, hoone osad ja detailid.

6. Krundi ehitusõiguse peatükis on lause: säilitatavad hooned restaureeritakse. Missugused hooned ja mida restaureerimise all mõeldakse.

Ekslik lause seletuskirjast eemaldatud.

7. Lähteseisukohtade punkt 4.5 sätestab nõude: "Hoonestuse põhjapiirile, üksikelamute- ja väiksemamahuliste korterelamute läheduses peab uushoonestuse kõrgus olema rajatud sujuva üleminekuna, võttes arvesse väiksemate hoonemahtude valgustingimusi". Planeeringu eskiislahendus näeb planeeritava ala põhjapiirile ette 6-korruselise hoonemahu. Arusaamatuks jääb ka põhjapoolse tiiva korruselisuse märkimine nii, et põhjapool on madalam mahu osa.

Põhijoonise eskiisi muudetud ja põhjapiirile enam 6-korruselise hooneosa ei planeerita.

Hoonestusala graafilist lahendust muudetud lihtsamaks.

8. Lähteseisukohtade punkt 4.6 sätestab, et korterelamu puhul tuleb lähtuda põhimõttest, et haljastatav pind ja parkimisalade ning krundisise juurdepääsuteede pinnad oleksid võrdsed. Allee Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgte ääres säilitada ja pikendada krundipiirini. Pakutud lahendus on vastupidine. Palume korrigeerida planeerimise lahendust nii, et olemasolev allee säilib.

Lahendust korrigeeritud –säilib olemasolev puuderivi, mida on pikendatud kuni krundi piirini.

9. Lähteseisukohtade punkt 4.7 näeb ette, et korteritele vajaliku parkimiskohtade arvu määramisel tuleb arvestada 1,2 parkimiskohta 1 planeeritava korteri kohta ning 1 koht külalistele iga 10 korteri kohta. Planeeringulahendus näeb ette 1 parkimiskoha korteri kohta. Viia lahendus nõuetele vastavaks. Arvutus anda tabeli kujul.

Planeeringu lahendus viidud vastavusse lähteülesandega. Seletuskirjas olevat sõidukite parkisarvutuse tabelit täiendatud.

10. Kavandatud muudatused liikluskorralduses, sh väljaehitamise ulatus ja kohustused fikseerida planeeringu seletuskirjas ja joonistel.

Seletuskirja pkt 2.14 täiendatud ja arendaja kohustused täpsemini lahti kirjutatud.

11. Parkla vähim kaugus naaberkinnistul (Uus tn 35) asuvast elamu akendega seinast peab olema vähemalt 15 m. Tingimus ei ole täidetud. Korrigeerida.

Parkimisala lahendust muudetud ja tingimus täidetud.

12. Avalike äripindade korral näha ette puudega inimese sõiduki parkimiskohad.

Vastav täiendus sisse viidud seletuskirja ja põhijoonise eskiisile.

13. Planeeringu seletuskirjas ja joonistel on vasturääkivused: lk 4 mansardkorrusega pärmivabriku hoone, millele on lisatud 1-korruselise juurdeehitus - joonisel?;loomakliinik on seletuskirjas 2-korruselise, joonisel 1-korruselise. Korrigeerida.

Joonise kontrollimisel tegeliku olukorra ja ehtisregistri andmetega selgus, et gealusel oli loomakliiniku korruselisus vale, parandused joonistele sisse viidud. Tegelikult on loomakliiniku hooneosa 2-korruseline.

14. *Likvideeritava krundipiiri tingmärk muuta likvideeritava objekti tingmärgiks.*
Joonisel sisse viidud vastav parandus.

15. *Digitaalse planeeringu tingmärgid viia tingmärkide kihile.*
Digitaalset faili on korrigeeritud - tingmärkide tabelis olevad objektid viidud tingmärkide kihile.

Lisade kaustast on veel puudu Postimehe väljavõtte algatamise otsuse kohta ja 11.04.2008 arendajaga sõlmitud leping, mis Linnavalitsusest saadud materjalidest puudusid.

LV korralduse (rahastamise õiguse ülekandmise) lepingu sõlmimise kohta lisasin kausta Tartu LV kodulehelt prinditud dokumendi.

Lisade kausta ette on kaasa pandud kiletaskuga dokumentide ära kirjade lisaeksemplarid.

Lugupidamisega,

Jane Asper
maastikuarhitekt-planeerija
Terav Kera OÜ
tel. 555 481 55
teravkera@gmail.com

