



Kobras AS
Priit@kobras.ee

13.09.2021 nr 9-3.2/DP-20-029

**Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja
lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille koostamisel ei ole arvestatud meie varasemate märkustega ning lahendus on vastuolus algatamise otsuses toodu tingimustega.

Esitame märkused planeeringulahenduse täiendamiseks/muutmiseks ja selgitame täiendavalt:

1. Oleme oma 16.07.2021. a kirjas nr 9-3.2/DP-20-029 andnud teada, et planeeringualaga piirneva Turu tänava osas **tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast**. Olete seletuskirjas ptk 3.4 kirjeldanud, et Turu tänava osas on antud lahendus uuele Turu-Lina tänava fooristmikule, mis on seotud Turu tänava olemasoleva olukorraga - planeeringu joonistel on kajastatud aga teistsugune lahendus.

Turu tänava osas tuleb muudatustest planeerida vaid Lina tänava foorreguleeritud ristmiku sidumine olemasoleva olukorraga, sõiduradade osas tänavat mitte laiendada. Seega ei saa liiklusanalüüsi tööle viidata. Korrigeerida.

2. Parkimiskohtade maksimumarvu määramisel lähtuda algatamise otsuses toodust ja võtta aluseks standardis määratud arv (54). Parkimiskorraldus on liikuvuspoliitika meede, millega suunatakse inimeste liikumisviisi valikut, mitte lihtsalt ei rahuldata tänast nõudlust. Kuna Tartu linn on võtnud eesmärgiks kiiresti vähendada autokasutust Tartus, peavad ka praegu planeeritavate ehitiste parkimiskohtade arvud seda eesmärki toetama. Seetõttu pole vaid tänase päeva seisust lähtuv parkimiskohtade uuring pädev alus parkimiskohtade arvu määramiseks. Lisaks asuvad rajatava kaupluse lähedal kesklinn ning planeeritav katlamaja kvartali arendus, mistõttu on kauplus hästi kättesaadav jalgsi ja jalgrattaga suurele hulgale inimestele. See tähendab, et auto parkimiskohti pole tõenäoliselt ka tänasel päeval nii palju vaja ning võrdlus Sõbra Selveriga pole asukohast lähtuvalt pädev. Lahendus viia kooskõlla planeeringu algatamise otsuses sätestatuga, punkt 4.7.1.

3. Linn on planeeringu algatamisel rõhutanud, et algatamise taotlusele lisatud eskiislahenduses väljapakutud lahendus, sh parkimise lahendus, hoone esimese korruse mahus ja kogu hoonetusest vabaks jääval alal, kavandamine ei ole piirkonnale iseloomulik lahendus. Planeeringu algatamisel fikseeriti, et planeeringu koostamisele asudes ei saa lähtuda algatamise taotlusele lisatud eskiislahendusest. Nii Lina kui ka Turu tänava äärde tuleb hoone esimesele korrusele planeerida avalikult kasutatavad kaubandus-teeninduspinnad. Planeeritud 70 m² äri- teeninduspindu ainult Turu tänava poolisel esimesel korrusel on ebapiisav. Vähim esimese korruse teenindusala peab moodustama vähemalt 2/3 kaubandushoone ehitisalusest pinnast. Näidata joonisel nende ulatus. NB! Algatamise taotluses sooviti krunt hoonestada 2600 m² hoonega. Mis kaalutlustel on hoone ehitisealune pind veelgi suuremaks muutunud?

4. Hoonestatav krunt

4.1. Peatükk 3.1 - korrigeerida sõnastust, mitte, et on kavas liita, vaid: planeeringuga moodustatakse üks krunt ja sellele määratakse ehitusõigus.

4.2. Korrigeerida sõnastust: Krundi Pos 1 ulatuses on lubatud lisaks põhihoonele ehitada kuni kaks 20 m² pindalaga hoonet. Nimetatud väikeehitised peavad jääma suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse, kuid võivad paikneda väljaspool planeeritud hoonestusala tingimusel, et neid ei ehitataks naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m ning ehitamise tulemusena krundi haljasala ei väheneks ja kõrghaljastuse kasvutingimused ei halveneks.

4.3. Lahenduse koostamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda, asukohta jms, muuhulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga, tagada ohutud, mugavad ja sujuvad liikumisteed kõigile võimalikele kasutajatele, eelistades jalakäijate mugavust. Esitatud joonisel on lahendus antud seoselt, kavandatud turg jm jalakäijate liikumiskoridorid ja hajumisalad peavad olema ühendatud.

Täiendada põhijoonist, tähistada hoone sissepääsud ning jalakäijate ligipääsu teekonnad hoone sissepääsuni igast suunast, k.a pargitud autost, ja selle alusel määrata põhilised jalakäijate liikumiskoridorid. Planeeringu seletuskirjas fikseerida, et esitatud lahendus on illustreeriv ja täpne lahendus täpsustub kogu ala arhitektuurivõistluse tulemusena.

5. Lina tänav - joonisel kajastatud tänavamaa osas on endiselt valgeid laiike ja seosetust. Näiteks, kas Lina tänavale kavandatud kõnnitee ei mahu tänavamaale ära ja on kavandatud Pos 1 arvelt? Sellisel juhul tuleb ette näha ärälõige krundist. Erineva arusaama vältimiseks esitada tänava ristlõige.

Planeeringus pole kirjeldatud ristmiku foorjuhitavaks ehitamist jm tänava ümberehitamisega seonduvat, ei ole käsitletud ristumist Aleksandri tänavaga (jalakäijate ja kergliiklustee on sidumata olemasoleva olukorraga). Planeeritud lahendus tuleb siduda olemasoleva olukorraga. Selleks vajalik ala, maht ja planeeritud muudatused peavad selguma planeeringuga.

Lina tänava osas fikseerida, et seal tuleb kavandada liiklust rahustavaid meetmeid, nt piirkiiruse vähendamine, künnise rajamine Lina tänava rajatava lõigu keskele vm.

Tõstetud ülekäigud planeerida mõlemale parkla väljasõidule ning ülekäigule Lina tänaval ristumisel Turu tänavaga.

6. Haljastus

Kirjale on lisatud skeem ja selgitavad fotod säilitatava kõrghaljastuse lahenduse korrigeerimiseks: Lina tänava äärde mitte jätta säilitatavaid puid. Kuigi dendro hinnang on tehtud, on jäetud seal säilitatavaks ka väärtusetuid puid. Lina tänava ääres on küll natuke väärtuslikum pärn näidatud säilitatavaks, kuid see on kõver ja kõrvalt teise pärna eemaldamisel ei jää dekoratiivne. Ka Aleksandri tänava poolne kask on üsna väärtuslik, kuid latv on hõredavõitu, mis võib viidata kasvuhäirele ning puu hakkab takistama uue allée istutamisel noorte puude kasvu, mis jäävad kase juures kiratsema. Turu tänava ääres ei ole võimalik säilitada üksikut pärna, kui see mitmest küljest läbi kaevatakse ja rajatakse hoone. See jääks suure tõenäosusega kiratsema. Näha sinna ette uus aktsentpuu.

7. Muu

7.1. Planeeringust huvitatud isik ei ole üksnes Lidl Eesti OÜ, vaid ka Aurorette OÜ.

7.2. Ptk 2, lk 7: "...Hetkel katkeb Lina tänav enne ristumist..." - Lina tänav on kehtiva planeeringuga küll kavandatud, aga antud hetkel lõigus Aleksandri -Turu tänav olemas ei ole.

7.3. Ptk 2.2, lk 8 - Turu tänav on jaotusmagistraaltänav mitte lihtsalt magistraaltänav.

7.4. Arusaamatuks jääb lk 9 toodud kirjeldus: "... mida küll arhitektuurivõistluse kohaselt vähendatakse ca 2 200 m²-ni)". Mida siin öelda tahetakse?

7.5. Planeeringu elluviija, planeeringust huvitatud isik, planeeringuala igakordse omanik - asendada läbivalt, et selle planeeringu lahenduse elluviija on Pos 1 kinnistu igakordne omanik.

7.6. Kui Aleksandri tn 36 // 38 piiril on mingi betoonmüür, siis see jäägu geoalusele. Planeeringuga me seda enam ei kavanda ja ei näita olemasoleva hoone värviga!

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 ingrid.voolaid@tartu.ee