



Ronald Blumenau
Karbiid OÜ
ronald@agriland.ee

23.02.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b
kruntide detailplaneeringu koostamine**

Edastame planeeringulahenduse kohta esitatud arvamused, vastuskirjad ja linnapoolsed märkused planeeringu korrigeerimiseks:

1. Planeeringuala muutmine. Kuna Raudtee tänava ja Raudtee tänava poolses osas Laseri tänava projektikohane väljaehitamine ei ole antud detailplaneeringu realiseerimise eelduseks, planeeringuga ei kavandata nimetatud osas muudatusi, siis teeme ettepaneku vähendada planeeringuala, hõlmates vaid planeeringuga kavandatav ja jättes välja Raudtee ning Laseri tänav, sh projektlahendust samuti joonisele mitte kanda.

2. Kruntide moodustamisel tuleb näidata ajutised krundid (mida missugusest krundist moodustatakse, selguse huvides esitada nimetatu eraldi maakasutuse kaardil).

3. Kruntide kasutamise sihtotstarbed tuleb viia kooskõlla kehtiva üldplaneeringuga:

3.1. Pos 3 - määrata korterelamumaa (äriotstarve võib olla kuni 25% brutopinnast);

3.2. Pos 26 - määrata ühiskondliku hoone maa (äriotstarve võib olla kuni 15% brutopinnast);

3.3. Pos 27 ja Pos 29 - korterelamumaad toetava otstarbena mitte määrata;

3.4. Pos 31 - lisada linnaväljaku maa;

3.5. Pos 13 - lisada korterelamumaa.

4. Hoonete lubatud kasutamise otstarbed anda planeeritud kruntide kaupa (praegu ehitusõiguse tabeli all üdiselt ja võimaldab kõike). Planeeringu seletuskirja lisada märkus, et linn võib projekteerimisel lubada täiendavaid otstarbeid, mis vastavad Tartu linna üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

4.1. Krundile Pos 30 määrata hoonete lubatud ehitise kasutusotstarbed: 12300 Kaubandus- ja teenindushooned, 12200 Büroohooned, 12100 Majutus- ja toitlustushooned, 12748 Jäätmekäitluse hoone, 12529 Muu laohoone.

4.2. Krundile Pos 26 tuleb määrata hoonete lubatud kasutusotstarvetena: 12650 Spordihooned, 12630 Haridus- ja teadushooned.

5. Vaadata joonisel üle kõrghaljastuse asukohad krunchaaval, et oleks tagatud puule piisav kasvuruum krundil ja kujud (praegu on puud keset krundi piiri). Seletuskirjas on sätestatud parklate haljastusega liigendamise vajadus, näidata puud ka joonisel, arvestades vähemalt 3 m laiuse kasvuruumiga.

6. Korrigeerida tänavate ristlõiked (transpordimaa krundi laiust ei pea muutma):

6.1. Arvestada sõidutee laiuseks üldjuhul 5 m (praeguse 7 asemel), krundil Pos 38 - 6 m;

6.2. Tänavahaljastus kavandada ka lõikele E-E kõnnitee ja sõidutee vahele;

6.3. Väljatoodud ristlõiked ja joonis peavad olema kooskõlas, seejuures puuderead joonisel;

6.4. Tänavaelemendid peavad olema tänavamaal (vt nt Kristalli tänava pikendus);

6.5. Põhijoonisele lisada märkus, et tänavaelementide täpsed parameetrid selguvad projekteerimisel.

7. Üldplaneeringuga on Räni linnaosa arengualale kavandatud ala teenindav tänavavõrk, mis on omakorda seotud olemasolevate avalike tänavamaadega - Laseri ja Raudtee tänavaga.

Esitatud lahenduse kohaselt on kogu ala teenindamine kavandatud Ringteed ja Laseri tänavat ühendavale tänavale Pos 38. Planeeritud ei ole üldplaneeringukohast tänavate võrku, nt planeeringuala piirile nn Raudtee tänavaga paralleelset tänavat (tänavamaa asemele on planeeritud hoonestatavad krundid) ega tagatud alasiseselt ühendusi Raudtee tänavaga. Pos 40 on küll planeeritud üldplaneeringukohaselt Raudtee tänavaga ristuvana, kuid maaomanikega koostöö ei ole olnud piisav, mistõttu ei ole lahendus realiseeritav.

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Ka planeeringu algatamisel on nimetatule tähelepanu juhitud. Arvestades, et ala keskne transpordimaa, Pos 40 kuni Raudtee tänav, loob võimalused arenguala (mh korterelamute) ühendamiseks juba olemasolevate ja ka kavandatavate kergliiklusteedega ja tänavatega, loob eeldused otseühendusteks nn linnasüdamega, tuleb planeeringuga leida lahendus vähemalt Pos 40 pikendamiseks kuni olemasoleva Raudtee tänavani.

Nimetatu saavutamiseks tuleb planeerida ja anda realiseeritav terviklik tänavamaa lahendus Pos 40 kuni Raudtee tänav koostöös Raudtee tn 102a krundi omanikuga.

8. Krundil Pos 38 planeeritav lahendus tuleb korrektselt siduda olemasoleva väljaehitatud lahendusega Laseri tänaval, mitte kasutada naaberkrunte. Laseri tänaval näidata lahendus ainult väljaehitatavas ulatuses. Lahendus tuleb näidata üldplaneeringule vastav (kohalik jaotustänav, jalgrattatee tugivõrk, kaherealine tänavahaljastus (puuderead)), arvestades 6 m laiuse sõidutee, vähemalt 3 m laiuste haljasribadega, rattaradade ja kõnniteedega. Eelprojekti mitte kuvada.

9. Pikendada Pos 33 ja Pos 32 kulgev jalgteed kuni Kristalli tänavani.

10. Pos 33 osas näidata üksnes transpordimaa, mitte anda planeeritud parkimise lahendust, kajastada alusplaanina geoaalus, sest moodustatakse tänavakrunt olemasoleva pikendusena. Pos 28 juurdepääs hõlmata planeeringualasse ja lahendada terviklikult kogu tänavakrundi laiuses.

11. Näidata ka Pos 34 parkimislahendus.

12. Näidata mõõtkettidega hoonestusala kaugus krundi piirist (sh Raudtee tn 102a krundi piirist).

13. Seletuskirja tuleb kehtiva üldplaneeringu valguses korrigeerida (praegu kohati vana sõnastus), seejuures tuleb:

13.1. Arhitektuurivõistluse kohustus sätestada planeeritud kvartalite või kruntide kaupa (praegu on vana üldplaneeringu arengualade kaupa) järgmiselt:

13.1.1. Endine ala 4 - Pos 1, Pos 2, Pos 3;

13.1.2. Endine ala 5 - Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 13;

13.1.3. Endine ala 8 - Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 20;

13.1.4. Endine ala 9 - Pos 14, Pos 15, Pos 16;

13.1.5. Endine ala 16 - Pos 21, Pos 22 ja hõlmata ka Pos 30 (endisest alast 7), et lahendada terviklikult kogujatee äär;

13.1.6. Väljaku arhitektuurivõistluse ala peab hõlmama ka seda raamivaid hooneid, seega krundid Pos 31, Pos 32, Pos 36, Pos 37, Pos 23, Pos 24, Pos 27, Pos 29;

13.1.7. Endine ala 11 - Pos 28 (lasteaed);

13.1.8. Endine ala 13 - Pos 26 (spordihoone)

Lubatud on arhitektuurivõistluse ala laiendada ja nn alasid liita, nt lahendades terviklikult suurem ala. Sätestada, et võistlusala ja -tingimused tuleb täpsustada ja koostada koostöös linnaarhitektiga.

13.2. Haljastusnõuete osas sätestada, et haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Kavandatav haljastus peab olema liigi- ja rinderohke. Krundi haljastuse osakaalu hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone projektiga, lahendus peab valmima ehitisega samaaegselt.

13.2.1. Ärihoonete maal (loetleda vastavad Pos-d) peab kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast olema 10%. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Kui krundile kavandatakse ulatuslik kõvakattega laoplat/teenindusõu, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega;

13.2.2. Korterelamumaadel (loetleda Pos-d) peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Mängu- ja puhkealad tuleb kavandada krundi päikselisemale alale;

13.2.3. Ühiskondlike hoonete maal peab haljastuse (sh kõrghaljastuse) osakaal olema üldjuhul 20% krundi pindalast. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist).

14. Detailplaneeringuga on ette nähtud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest osa maa-ala eraldamine avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamiseks ja väljaehitamiseks ning pärast väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmiseks. Täiendada ja lisada planeeritud kruntide Pos-d.

15. Kanda mõjujala seoste joonisele raudtee kaitsevöönd.

16. Lisaks anname teada, et Päästeamet pole planeeringule veel tagasisidet andnud. Vastuse saamisel edastame selle esimesel võimalusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee