



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ

Teie 09.06.2022

Meie 05.07.2022 nr 9-3.2/DP-19-007

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu korrigeerimisvajadus

Oleme esitatud detailplaneeringu lahenduse ülevaadanud, kuid paraku ei ole arvestatud kõiki eelnevas korrigeerimiskirjas toodud märkuseid. Palume lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

1. Krundi ehitusõigus

Krundile planeeritakse üks 1100 m² ehitisealuse pinnaga hoone, mis eristub naaberhoonetest oma suuruse poolest üsna selgelt. Selle kohase lause välja toomine on küll seletuskirjast eemaldatud, kuid see ei põhjenda planeeritava hoone sobivust piirkonda. Nagu ka eelmises korrigeerimiskirjas ütlesime, siis planeeringust ei selgu, miks on jõutud sellise lahenduseni ja kuidas lahendus sobitub piirkonda.

Vastavalt kontaktvööndile jäävad ümbritsevatel kruntidel olevate hoonete ehitisealused pindalad alla 1000 m², eriti F. R. Kreutzwaldi tupiktänav ääres. Hoone astmeliseks muutmine küll leevendab hoone visuaalset mõju ja muudab seda sobivamaks, kuid sellest hoolimata on kavandatud hoone piirkonda ebasobivalt suur.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb ehitusõiguse määramisel analüüsida ka lähiala hoonestustihedust. Kavandatud ehitusõiguse puhul on FAR (hoonete brutopinna suhe maa-ala pindalasse) $3773 \text{ m}^2 / 3235 \text{ m}^2 = 1,16$. Samas kui kõrval krundil paikneva Kreutzwaldi tn 38 kortermaja puhul on FAR $1800 \text{ m}^2 / 3903 \text{ m}^2 = 0,46$; Tuglase tn ja 12 Kreutzwaldi tn 46 krundil 0,45, Kreutzwaldi tn 34 krundil 0,51. Analüüsi tulemusena on planeeritava krundi FAR ülemääraselt suurem.

Eelnevale tuginedes kaaluda neljakorruselise hoone osa vähendamist selliselt, et kõrgema mahu ehitisealune pindala on võrreldav kõrval oleva neljakorruselise korterelamuga, mille pindala on 450 m². Kolmekorruselise (210 m²) ja kahekorruselise (210 m²) hoone osa pindalad järgivad madalamaid mahte, sest ka üksikelamud on 200 m² ringis. Vastava paranduse sisse viimisel on krundi FAR 0,88.

Arvestades eelpool toodut tuleb kavandatud ehitusõigus üle vaadata ja lahendust korrigeerida, lahendus peab arvestama naabruses olevate hoonetega ja sobituma piirkonda.

2. Tänavamaa

Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav T3 on kitsas tupiktänav. Planeeringuga kavandatakse tänavale juurde nii jalakäijate, jalgratturite kui ka auto liiklust. Planeeringuga tuleb tagada kõigi liiklejate gruppide ohutu ja turvaline liiklemine. Eelnevat arvestades tuleb hinnata, missugune mõju kaasneb lisanduva liiklusega, nt kas tänavamaal tuleb rakendada õueala ning sellele vastavaid ruumilisi liikluse rahustamise põhimõtteid või on muud lahendused. Planeeringuga tuleb anda parim võimalik lahendus, kõikidele liiklejatele tuleb tagada turvaline ja mugav liiklemisruum. Seda ei saa jätta projekteerimise etappi. Vajadusel tuleb kaasata liiklusekspert.

3. Jalgrataste parkimiskohad

Jalgrataste parkimiskohad on arvutatud arvestades hoone brutopinda. Samas soovite planeeringuga määrata korterite arvu, vastavalt millele saab samuti standardikohaselt jalgrataste parkimiskohti planeerida. Esitada vastav arvutus ja näidata joonisel jalgrataste parkimise jaoks ruumivajadus.

Lisada, et hoonevälised jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast linnatänavate standardist.

4. Haljastus

Haljastust käsitlevad peatükid 4.1 ja 5.6 kordavad oma sisu. Olemasoleva olukorra kirjelduse all esitada dendroloogiline hinnang ning planeeringu lahenduse peatükis tuua välja konkreetsed haljastuse tingimused, mida tuleb realiseerida ja planeeringu elluviimisel arvestada. Lisada, et Kreutzwaldi tn 42 ja Kreutzwaldi tn 40 krundipiiril paiknevaid puid ei tohi kahjustada.

Selgusetuks jääb kas krundi edelapiiril asuv kõrghaljastuse põhimassiiv tuleb säilitada, korrastada või eemaldada. Hoonestusala planeeritakse sellele alale väga lähedale, haljastusele jäetakse 4 m laiune riba krundipiiri ja hoonestusala vahele. Alal asuvatele puudele ei ole märgitud juurekaitse ala, kuid samas öeldakse dendroloogia ptk-s, et elujõulisemad puud võiks säilitada, et säiliks eraldatus naaberkinnistuga. Planeeringu lahenduse peatükis sätestatakse, et hoonestuse, parklate ja teede alt välja jääv haljastus tuleb võimalusel säilitada.

Hoonestusala tagumisse külge on kavandatud haljasala, kuhu on tagatud juurdepääs vaid 4m riba pidi, mis ei ole hea ligipääs.

Muuhulgas peame vajalikuks välja tuua, et krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Leida tuleb parem ja sidusam lahendus

Lisaks on seletuskirjas peatüki 4.1. number vale või peatükk vales asukohas. Parandada.

5. Tehnovõrgud

- Sademevee osas on räägitud parkla sademeveest, parkla on planeeritud hoone sisse. Kirjeldada kuidas tuleb tagada sademevee kokku kogumine panduse alalt.

- Piki tänavamaad planeerida sademeveetorustik läbi planeeringuala ning sellega ühendada ka restkaev, mis asub jalakäijate juurdepääsu juures ja võimalusel ka see, mis Kreutzwaldi tn 38 ees.

- Kajastada tehnovõrkude peatükis tehnovõrkude ümberehitamist krundil.

- Kajastada sidevarustust. Kas sellele on tehnilised tingimused küsitud? Kas tänavale ei oleks vaja planeerida asukohta sidekanalisatsioonile?

- Tuua välja, et parkimiskohad peavad olema varustatud laadimistaristuga.

- Kaugkütte sellisel planeerimisel tuleb planeerida sundvaldus/isiklik kasutusõigus Kreutzwaldi tn 46 kinnistule ja ka selle kasuks planeeritavale kinnistule. Kas planeeritav hoone ei võiks saada liitumist oma kinnistu kaudu?

Selguse mõttes ja menetluseks kuluva aja lühendamiseks palume edaspidi planeeringu materjalidele parandusi sisse viies ka kirja teel teavitada, millised muudatused on sisse viidud. 21.06.2022 esitati linna pilve uued planeeringu materjalid, kuigi linn ei olnud oma tagasisidet veel eelmise lahenduse osas välja saatnud. Mõistlik on kõik märkused kokku koguda ja siis täiendused sisse viia ning lahendus uuesti esitada, mitte üks haaval täiendusi teha ja materjale esitada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

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