



Karin Raid
Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 18.11.2019
Meie 30.12.2019 nr 9-3.2/DP-19-006

Tähe tn 135b krundi detailplaneeringu korrigeerimine

Seletuskiri:

1. Peatükis 2 arvestamisele kuuluvate planeeringute juurde lisada: "Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2019. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2030+".
2. Peatükis 4 täiendada üldplaneeringukohast teksti ja juurde lisada: *Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.*
3. Parkimislahendus anda vastavalt normidele ja maksimaalsele ehitusõigusele (arvestada kõrgust ja ehitisealust pinda ning kui kavandatavad hooned on erineva ehitusõigusega, siis tuleb see ehitusõiguse tabelis välja tuua). Parkimiskohtade arvutamisel ümardada numbrid ülespoole, komakohtadega numbreid mitte esitada (jalgrataste normatiivne parkimine hetkel 8,7 ja 22,7).
4. Vaadata üle lauseehitused, esineb palju sõnakordust, kirjavigu. Joonistele viidata ühtses stiilis, ruutmeetri puhul kasutada ülatähte mitte tava suuruses numbrit 2. Tiitellehelt ära võtta lehekülje number.

Põhijoonis:

1. Hoonestusala peab olema pindobjekt (shape).
2. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus näidata ehitusõiguse tabelis.
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on erinev põhijoonisel olevate mõõtudega, dwg failis ja ehitusõiguse tabelis.
4. Märkida põhijoonisele kohustuslik ehitusjoon, põhjasuunda näitav nool.
5. Kasutada kõikidel joonistel samade elementide puhul ühesuguseid mõisteid legendis (krundi piir on igas legendis krundi piir jne), samuti kasutada seaduses sätestatud mõistet ehitisealuse pinna puhul ja legendis märkida kõik joonisel näidatud vajalikud elemendid legendis (lisada parkimiskohad/ parkimiskohtade arv legendi).
6. Näidata kõikide jalgratta parkimiskohtade ruumivajadus põhijoonisel.
7. Legendis võtta ära üleliigne müra, kasutada konkreetset sõnastust (olemasolev kõrghaljastus, mitte olemasolev võimalusel säiliv kõrghaljastus jne).
8. Joonise märkustes välja tuua, et haljastuse asukoht võib projekteerimise käigus muutuda, täpsustada.

9. Samuti peab olema märkusena samasugune viide geodeetilisele alusplaanile nagu seletuskirjas ehk olemas peavad olema firma nimi, koostamise aeg, töö number, kõrgus- ja koordinaatsüsteem. Seletuskirja samuti lisada koordinaatsüsteem. Lisada märkus nii põhijoonisele kui tehnovõrkude omale.
10. Näidata rohkem mõõtkette joonisel. Parklas olevad mõõtmed üle vaadata, hetkel osa mõõtarve puntras koos.
11. Joonisel on näidatud kergliikluse juurdepääs Tähe tn 135a krundile. Kui selline ligipääs planeeritakse, siis on vajalik ka servituudi määramine.

Tehnovõrgud:

1. Leppemärgid legendis ühesuuruseks teha ning lisada puuduolevad leppemärgid (olemasolev kaugküte ja tulemüür)
2. Veetorustik on uue hooneni joonistatud uue toruna, samas kui olemasolev toru on olemas. Miks nii?
3. Sademevee ühtlustusmahuti võiks paikneda nii, et sinna lisaks katuseveele ka parklavesi sisse läheks. Kogu kinnistul olev sademeveetorustik peab olema planeeritud, sest ilmselt ehitatakse ka see olemasolev lõik ümber. (Planeeringuga antakse ju võimalus ka olemasoleva hoone asemele täiesti uue hoone püstitamiseks).
4. Jalaka tn 60b kanalisatsiooniliitumise ümberehitamine peab olema näidatud ja fikseeritud, et see tuleb teha.

Linnaehituslikud seosed (joonis 2):

1. Krundi piirid lisada joonisele.
2. Näidata joonisel planeeritud hoonestusala ja suurim lubatud ehitisealune pindala.
3. Lisada juurde "Leppemärgid" legendi nagu teistel joonistel.

Olemasolev olukord (joonis 3):

Kui kasutatakse lühendit "ol.olev", siis teha seda läbivalt.

Planeeringulahendus:

1. Kavandada Tähe tänavale kõnnitee Tähe tn 135b krundi ulatuses vastavalt kehtivale projektile E.Jahhu Projektbüroo OÜ töö nr 484-18 "Tähe tn kõnnitee lõigus Tähe tn 135b - Tartu linna piir". Kõnnitee rajamise kohustus on Tähe tn 135b krundi igakordsel omanikul. Lisada vastav info ka seletuskirja rakendamise peatükki.
2. Hoovipealsele majale ei ole lahendatud piisavat ruumivajadust juurdepääsuks, terve majaäärne on kas haljastuse või parkimiskohtadega ääristatud.
3. Liikluse osas analüüsida krundi teenindava transpordi koosseisu (eriotstarbeliste sõidukite hoidmine/remontimine jm) ja sellest tulenevalt näha vajadusel ette ka suurematele sõidukitele manööverdusruum, parkimine järelkäruga sõidukitele, tagasipööramise koht jms.
4. Hoovipealse hoone ja parkla vahele on jäetud ühemeetrine riba, mis on ette nähtud jalakäijatele liiklemiseks. Meetrilaine kõnnitee majaseina ja parkimiskoha vahel ei ole piisav - kui sõiduk pargitakse äärekivist üle, jääb läbipääsuks väga väike ruum.
5. Hoonestusala paigutamine nii lähedale Jalaka tn 60b krundile eeldab koostööd naabritega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatud üldistele maa-alade kasutamise- ja ehitustingimustele, tuleb ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa

kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui üldplaneering, detailplaneering /projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
7361 261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee