



Robin Kinnisvara OÜ
ain@estiko.ee

14.12.2021 nr 9-3.2/DP-20-028

Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimine

Esitame planeeringu kohta järgnevad märkused:

Planeeringulahendus

1. Esitada mõjuala analüüsil põhinev valitud planeeringulahenduse põhjendus eraldi peatükina.
2. Meie eelmise kirja märkused on jätkuvalt lahendamata. Planeeringuvõistluse žürii lõpp-protokolli kohaselt tuleb kaaluda hoovimaja mahust loobumist, esitatud lahendus näitab, et krundi hoonestustihedus ei ole piirkonnale omane, loobuda hoovimaja kavandamisest. Päeva tänava äärsed hoonemahud peavad järgima olemasolevate hoonete mahtusid. Füüsikahoone tagune maht on jätkuvalt märgitud lihtsalt 5korruseliseks, üldplaneering lubab kuni 3 korrust uutele hoonetele pluss idapoolses osas maapinna kalde tõttu soklikorrus. Igale planeeritud hoonemahule palume määrata eraldi maksimaalne kõrgus ja ka esimese korruse 0-kõrgus. Praegune hoonete maksimaalne kõrgus lähtub ainult kõige kõrgemast hoonemahust ja ei arvesta absoluutselt maapinda (vastuolu abs ja maapinnast kõrguste vahel). Ei ole kaalutud Öö tänava suuna visuaalset avamist, korrigeerides Tähe ja Päeva tänava nurgalahendust analoogselt Tähe tn 10 hoone mahule. Kõrvalkvartali (Tähe-Päeva-Pargi) planeeringulahenduses on lahendatud hoonestus Päeva tänava suunas järkjärguliselt madalamana, arvestada samade põhimõtetega ka siin, et tagada terviklik hoonestuslaad.
3. Vaadata üle ehitisealuse pinna näitamine joonisel (olemasolevad hooned/planeeritud hooned). Joonisel olev leppemärk nimetada "planeeritud suurim lubatud maapealne ehitisealne pind". Planeeritud 9900 m² ehitisealust pinda sisaldab nii uusi kui ka olemasolevaid hooneid, leppemärgiga "suurim lubatud maapealne ehitisealne pind" tuleb tähistada mõlemad.
4. Lähteseisukohtade p 4.1 kohaselt peab planeering kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Täiendada.
5. Käsitleda planeeringus kruntimise teemat - kuidas on tagatud edasine krundi kasutus ja millised probleemid võivad tekkida, kui kõik hooned asuvad ühel krundil. Kaaluda kruntide moodustamist ja põhjendada lahendust.
6. Üldplaneeringu kohaselt ei ole lubatud majutushoone otstarve ja korterelamu maa otstarve on lubatud kuni 25%. Korrigeerida.
7. Lisada planeeritud maapinna kõrgused.
8. Hoonestusalade määramisel ei ole arvestatud dendroloogilise hinnangu tulemusi. Puude juurestiku kaitsealadesse on planeeritud ehitustegevus. Ei saa näidata olemasolevat hobukastanit säilitatavana, kui puu ümbritsetakse kõnniteega ehk sillutisega, mis nõuab vähemalt 40 cm kaevet koos aluskihtidega. Samuti ei ole arvestatud hobukastani nr 16 juurestikukaitse alaga. Tähe tänava ääres saavad olulisi juure kahjustusi nii väärtuslikud tammed kui pärnad, mis suure tõenäosusega viib puude kuivamiseni.
9. Põhijoonisel on puude ümber 4 erinevat ringi, kusjuures ei ole selgitust, mida tähendab väärtusklass 1 või tervisliku seisundi klass 1. Piisab ainult väärtusklassist, see sisaldab ka tervislikku seisundit. Joonise parema loetavuse jaoks palume kirjutada väärtusklassi numbri järgi ja tähendus: eriti väärtuslik puu, väärtuslik puu, oluline puu jne. Osadel puudel on väike lilla ring ümber, selle tähendus jääb arusaamatuks. Kõik likvideeritavad puud võiks olla tähistatud, sh puu nr 8.

10. Esitada planeeringus eraldi leppemärgiga kõrghaljastatav ala pindalaliselt, et oleks võimalik kontrollida kõrghaljastuse nõude - krundi pinnast 20% haljastust, millest omakorda 50% kõrghaljastust - täitmist, arvestades täiskasvanud puude võrade projektsiooni.
11. Kavandatakse suurt hoonestuse mahtu, kogu ruum on ära kasutatud. Jäätmekäitluse osas oleks vajalik siiski midagi enam kui praegu seletuskirjas. Kavandatud on prügikonteinerid hoone mahus sissesõidutee juures. Hooneid on palju, sissesõiduteesid on kaks. Liigiti kogumise konteinerid peaksid olema iga maja või paari maja kohta. Prügikonteinerite asukohad peavad olema ligipääsetavad veokile ja mugavad kasutajatele.
12. Põhijoonisel lisada tingmärkide hulka mälestise roosa toon ja tähendus ning mälestiste kaitsevöönd nimetada ümber "Püha Antoniuse kalmistu kaitsevööndist" "mälestise kaitsevööndiks".
13. Tähe tänava lahenduse osas kajastada planeeringus olemasolev olukord kuni linna poolt tellitud liikluslahenduse valmimiseni.
14. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
15. Korrigeerida seletuskirja vastavalt tekstis tehtud märkustele (lisatud fail).
- 16.

Planeeringu digitaalne vormistus

1. Cad joonisel panna planeeringuala piir krundipiirile, v.a tänavapoolses osas. Pdf joonistel võib planeeringuala piir olla nihutatud kaugemale joonise loetavuse huvides, kuid sellisel juhul lisada joonisele vastavasisuline märkus.
2. Kontrollida üle, kas ehitusõiguse tabelis ja joonisel esitatud suurim lubatud ehitisealune pind ühtivad.
3. Olemasolevale ja säilivale hoonele anda cad joonisel samuti suurima lubatud ehitisealuse pinna ruumikuju vastaval kihil.
4. Põhi- ja tehnojoonisel on maa-aluse spordisaali juures märkus, mis on näha poolikult. Korrigeerida.
5. Kiht 'Artes hoone suurim lubatud ehitisealune pind' nimetada ümber 'hoone suurim lubatud ehitisealune pind'.
6. Põhijoonisel nimetada tingmärgid "olemasolev ja planeeritud ..." ümber "planeeritud ...".
7. Kontaktvööndi joonisel ei ole üldplaneeringu väljavõtte legend loetav. Korrigeerida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee