



Räni Pargi Kodud OÜ

28.02.2024 nr 9-3.2/DP-18-039

E-post: reiko@villaare.ee, info@lkv.ee,
heiki@artes.ee, karl@artes.ee, thomas.
o@sanitex.eu, eigo.s@sanitex.eu

Riia tn 148 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Oleme esitatud materjalid läbi vaadanud, sh kontrollinud vastavust ühisarutelul kokku lepitud punktide osas. Nõrdimusega peame tõdema, et jätkuvalt ei peeta kinni kokku lepitust.

Allolevalt esitame kokkuvõtvalt korrigeerimist vajava peatükkide kaupa:

Kruntimine

Seletuskirja korrigeerida ja lisada täiendus: „*teises etapis peale arhitektuurivõistluse toimumist võib krundi Pos 3 jagada kuni viieks korterelamu maa krundiks*, tingimusel, et on täidetud krundi koormusindeks ning tagatud nõuetekohane parkimise ja haljastuse lahendus. Võimalus on parkimine, ala läbiv liikumine kui ka mänguväljaku kasutamine lahendada servituutidega.

~~Teise etapi elluviimisel tagada vajadusel servituutidega nti liikumine, parkimine kui ka mänguväljaku kasutamine.~~ Detailplaneeringuga krundi piire määrates kaob arhitektuurivõistlusel võimalus ala loominguliselt lahendada, seetõttu on võimaldatud piiride määramine peale võistluse tulemuste selgumist vastavalt määratud tingimustele. „

Lisada: Pos 4 haljasala- ja kergliiklusmaa krunt ning Pos 5 avalik tee ja tänava maa krunt antakse peale moodustamist ja välja ehitamist Tartu linnale tasuta üle.

Ehitusõigus

- Põhijoonisel markeerida suurim lubatud ehitusõigus (ehitisealune pind, hoonete arv, sh arvestada vajaliku haljastuse rajamise võimalusega).

- Seletuskirja korrigeerida ja lisada täiendus: „~~Põhihoone maapealne hoone seintega piiritletav maht peab jääma suurima lubatud ehitusaluse pinna sisse, st 25% sisse.~~“

Selline sõnastus ei vasta määrusele, asendada : Planeeringuga on krundi täisehitusele 25% lubatud lisada lahtiste rõdude ja terrasside pind 5%, mis kajastub ehitusõiguse tabelis.

- Maa-aluse vs osaliselt maa-aluse parkla kavandamisel palume lähtuda järgmisest: Vastavalt riigihalduse ministri määrusele *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded* peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Vastavalt planeerimiseseadusele on detailplaneeringu ülesanne muu hulgas krundi ehitusõiguse määramine, sh hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurima lubatud ehitisealuse pinna, maksimaalse kõrguse ja suurima lubatud sügavuse määramine. Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

- Arhitektuurivõistluse osas lisada seletuskirja täiendus vastavalt läteseisukohtadele, et korterelamu maa-alal tuleb võistlus läbi viia kogu alal eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks.

- Seletuskirja ptk 2.3 korrigeerida ja täiendada: Peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. ~~Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Tänaväärne hoonestus tuleb liigendada.~~

- Vastavalt kokkulepitule muuta seletuskirjas esitatud tekst järgmiselt:

Krundil Pos 3 tuleb tagada:

-jalakäija pääs hoonesse hoone avaliku tänava poolt küljelt;

-jalakäija pääs siseõue (mitte enam kui 3%-se kaldega) Aardla tänava FI bussipeatuse suunalt, Riia tänava Teaduspargi bussipeatuse suunalt ja Riia 142 krundile planeeritud hoonestuse ja kergliiklustee suunalt;

-tänavapoolses küljes aktiivsed fassaadid, pikema hoonemahu korral arhitektuurne liigendus, vältida tuleb tummseina teket;

-sokli kõrgus kõrgusel 78.80 või alla selle, erandiks on:

- Aardla tänava poolsel küljel (sh ka Teaduspargi bussipeatusesse suunduva tee küljel) maa-alune parkimine hoone mahus, suurim lubatud sokli kõrgus kõrgus 78.40. Mitme hoone planeerimisel ei ole lubatud hoonete vahele tummseinana paistva pool-maa-aluse parkla kavandamine.

- Seletuskirja korrigeerida ja eemaldada lause: ~~Maa-aluse korruse pealne ala tuleb vajadusel osaliselt kasutusele võtta vaba aja veetmise alana ning haljasalana, kui see on vajalik krundi haljastusprotsendi tagamiseks.~~

- Seletuskirjas korrigeerida ja täiendada: Joonisel 4 on ~~esitatud näitlik~~ markeeritud suurim lubatud ehitisealune pind, ~~lahendus määratakse~~ lõplik lahendus selgub arhitektuurivõistlus(t)e tulemusena järgselt projekteerimisel. ~~planeeringus esitatud tingimustega arvestav lahendus, Pos 3 on joonisel 4 esitatud hoonestusala ning suurim lubatud ehitisealune pind. Juurdepääsude, krundi siseste teede, haljastuse, parkimiskohtade, hoonestuse ja uushaljastuse paiknemise lahendused määratakse projekteerimisel vastavalt planeeringus esitatud tingimustele. Üks võimalik Pos 3 krundi näitlik lahendus maksimaalse võimaliku korterite arvu puhul on esitatud planeeringu lisana. Hoonete täpne arv ja paigutus, parkimiselahendus, haljastus, juurdepääsud ja krundi sisesed teed tuleb lahendada vastavalt planeeringus esitatud tingimustele.~~

- NB! põhijoonisel kajastatu on samuti näitlik, eraldi esitatud "Näitlik joonis" eemaldada.

- Seletuskirja korrigeerida: ~~Pos 3 arhitektuurivõistluse järgse põhjendatud lahenduse korral, mitte hindamiskomisjon heaks kiidab, võib muuta planeeringuga kirjeldatud arhitektuurseid lisatingimusi, mis pole vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega.~~

Liikluskorralduse põhimõtted

- Planeeringu koostamisel lähtuda läteseisukohtades toodust: Planeeringuga näha ette mugavallee struktuurina kulgev jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt kuni Riia tänava äärse bussipeatuseni ja jalakäijate ülekäigurajani. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

- Seletuskirjas: „Aardla tänava liikluskorraldust on vaja muuta selliselt, et planeeringualale oleks tagatud massipiiranguteta juurdepääs.“ Lisada kirjeldus, missugused muudatused on vajalik selleks teostada.

- Seletuskirja korrigeerida ja täiendada: ~~Iga planeeritud hoone vähemalt ühe sissepääsuni tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs maksimaalselt kuni 3% kaldega teega või muu standardkohase trepivaba lahendusega. Pos 3 hooviatalale tuleb tagada maksimaalselt kuni 3% kaldega teega jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs vähemalt kolmest krundi küljest, sh tuleb~~

~~hoovialale tagada otse sujuv juurdepääs Aardla tänava äärselt bussipeatusest, maa-aluste parklate rajamise korral ei tohi olla takistatud jalakäijate vaba läbipääs Pos 3 Aardla tänav T115 poolsete hoonete vahelt (üks võimalik Pos 3 krundi näitlik lahendus on esitatud planeeringu lisana).~~

Krundil Pos 3 tuleb tagada jalakäija pääs hoonesse hoone avaliku tänava poolt küljelt ning pääs siseõue (mitte enam kui 3%-se kaldega) Aardla tänava FI bussipeatuse suunalt, Riia tänava Teaduspargi bussipeatuse suunalt ja Riia 142 krundile planeeritud hoonestuse ja kergliiklustee suunalt.

- Seletuskirja korrigeerida: ~~Sõidukite juurdepääse kruntidele on lubatud rajada planeeritud Pos 5 tänavamaa krundilt, Pos 1 põhjaküljel olevalt teelt (Riia tn 142 krundi detailplaneeringuga planeeritud tänavamaa krunt Pos 2) ning Pos 3 krundi idapiiriga piirnevalt Aardla tänava lõigult. Joonisel 4 on vastava tingimärgiga tähistatud krundi piiri osad, kus juurdepääsu rajamine ei ole lubatud.~~

- Seletuskirja korrigeerida ja täiendada: ~~Moodustataval korterelamukrundil on soovitatav jalgrataste parkimine lahendada osaliselt välialal ja osaliselt hoone siseselt eraldi ruumis, asukoha kavandamisel arvestada, kuhu saab rattaga mugavalt ligi, st ilma treppe, lifte jmt kasutamata, või rattamajade, varjualuste rajamisega. Elamukruntidel tuleb tagada standardkohased jalgrattaparklad, asukoha kavandamisel arvestada vajadusega tagada mugav ligipääs, st ilma treppe, lifte jmt kasutamata. Jalgrataste hoonesisene parkimine peab olema lahendatud ilma korterite panipaikasad kasutamata. Välialal paiknevad jalgrataste parkimiskohad peavad olema varjualusega.~~

- Seletuskirja korrigeerida ja täiendada: Projekteerimisel võib standardis määratud parkimiskohtade normatiivi ~~muuta~~ täpsustada, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik kaaluda parkimismääratist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

- Joonisel 4 on esitatud näitlik ~~Pos 1 ja Pos 2~~ parkimiskohtade paiknemine, ~~Pos 3~~ üks võimalik näitlik parkimise paiknemine on esitatud planeeringu lisana oleva arhitektuurisel eskiisskema lahendusel. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

- Seletuskirja korrigeerida ja täiendada: ~~Maa-aluse korruse pealne ala tuleb vajadusel osaliselt kasutusele võtta vaba aja veetmise alana ning haljasalana, kui see on vajalik krundi haljastusprotsendi tagamiseks.~~

Elluviimine

~~Pos 5 tänavamaa väljaehitamine toimub koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga peale detailplaneeringu kehtestamist. Riia tn 142 krundi omanik on planeeringu koostamise käigus andnud nõusoleku Riia tn 142 krundile jäävale tänava osale (Riia tn 142 krundi detailplaneeringus planeeritud Pos 2 ja Pos 3) tänava ehitamiseks. Planeeritud hoonete kasutustoa saamise eelduseks on kahe planeeringuga kavandatud tänava (kaesoleva detailplaneeringu krunt Pos 5 ning Riia tn 142 krundi detailplaneeringu krundid Pos 2 ja Pos 3) välja ehitamine ning Pos 4 planeeritud kinniste välja ehitamine – hoonete ehitamist võib alustada samaaegselt tänavate ehitamisega, kuid hooned ei tohi võtta kasutusse enne, kui tänav on valmis ehitatud. Eelnevalt kirjeldatud tänavate väljaehitamise kohustus on Riia tn 148 krundi omanikul.~~

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1.Planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud ja planeeringukohased servituudid seatud enne kruntide võõrandamist ja planeeringualale mistahes ehitusloa taotlemist.

2.Pos 4 ja Pos 5 kruntidele avalikult kasutatavate rajatiste ehitamine ja tasuta Tartu linna omandisse andmine peab olema teostatud enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist.

Elluviimise peatükk täpsustub enne planeeringu vastuvõtmist.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on Riia tn 148 korterelamumaal lubatud suurim täisehitus 25%. Haljastuse nõutud osakaal on 40%, millest kõrghaljastus peab moodustama 25%. Hoonestuse kavandamisel tuleb tagada diagonaalne jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt Riia mnt-le. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt jne. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sujuv maapinna sidumine ja jalakäijate juurdepääsud, läbipääsud, nõuetekohane haljastus, mänguväljakud jne. Detailplaneeringu koostamise käigus on jõutud kompromisslahenduseni ja krundi täisehitusele 25% on lubatud lisada lahtiste rõdude ja terrasside pind 5%. 30% täisehituse lubamise põhjenduseks oli muude üldplaneeringu kohaste tingimuste täitmise kõrval ka maa-aluse parkimise kavandamine. Samuti on vastu tulnud ja lubatud muuta avaliku haljasala kuju ja asukohta.

Ka antud juhul on linn otsinud kompromisslahendust ja lubanud hoone +/- 0.00 olemasolevast maapinnast kõrgemale kavandada. Seda printsiipi oleme korduvalt selgitanud ja põhjendanud.

Palume eeltoodust tulenevalt planeeringu materjalid korrigeerida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Aire Priks

736 1252 Aire.Priks@tartu.ee