



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Arhitektuurbüroo 4A OÜ  
4a@4a.ee

Teie 08.09.2016  
Meie 04.10.2016 nr 9-3.2/DP-16-006

**Võru tn 120 krundi detailplaneering**

Osakonnale esitatud detailplaneeringus esineb palju vastuolulisi vigu. Palume lahendust korrigeerida vastavalt planeeringu kaustas ja allpool toodud märkustele. Korrigeeritud lahenduse palume esitada uuele läbivaatamisele.

1. Detailplaneeringu tellija on Tartu linn, huvitatud isik Avatar Holding OÜ — parandada.
2. Mitte dubleerida infot erinevates peatükkides, lõikudes, joonistel. Eemaldada üleliigne tekst (vt parandatud seletuskirja).
3. Geodeetilise töö number on seletuskirjas ja joonisel erinev.
4. Lisada linnaehituslike seoste analüüs ja joonis.
5. Seletuskirja punktis 4 mälestise kaitsevööndi osas: Võru tn 55a // 55b // 55c kinnistul asub kaks ehitismälestist: Endine Tartu tapamaja valvuri elamu, 1901. a (reg nr 7039) ja Endine Tartu tapamaja värav ja sissesõidutee, 1901. a (reg nr 7038). Ehitismälestiste kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestiste väliskontuuridest arvates.
6. Punktis 5.3 tuleb olemasoleva hoone puhul kajastada aktuaalset olukorda (sh hoone rekonstrueerimiseks väljastatud ehitisluba), Karlova teemaplaneeringuga antud miljööväärtsliku hoone staatust ja sellega kaasnevaid tingimusi teemaplaneeringus. Põhijoonisel tuleb fikseerida ka olemasoleva elamu parameetrid (numbritena).
7. Planeeritud hoonestusala on viidud krundipiirist eemale põhjendusega, et paremaid valgustingimusi saavutada, kuid samas on planeeritud hoone otsaseina tulemüür. Valida üks kahest sobivamast variandist: näha ette hoone püstitamine krundipiirile tulemüüriga või näha ette hoone püstitamine krundipiirist kaugemale (seejuures jäädes Karlova teemaplaneeringus näidatud ehitusala piiridesse) ja ilma tulemüüriga.
8. Planeeritud maapinna kõrgus, hoonestusaluse maapinna kõrgus ja planeeritud +/- 0.00 on vastuolus. Planeeringuga kajastada planeeritud maapinna kõrgus ja hoone +/- 0.00.
9. Ehitusõigus anda numbriliste näitajatega, mitte viidata olemasolevale. Põhihoone ja abihoone näitajad tuua eraldi välja.
10. Ehitusõiguse tabelis on määratud aadressid kahele krundile. Planeeringuga uusi krunte ei moodustata. Korrigeerida. Uus hoonestus tähistada Pos 1.
11. Arhitektuuriõuete peatükki lisada nõue, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda.
12. Täpsustada tuleb uushoonestuse tingimusi: 1) seoses kinnistu paiknemisega miljööväärtsusega hoonestusalal **tuleb** kavandada hoovipealne hoone tänavaäärsest hoonest väiksemana; 2) välisviimistlusena lubatud kasutada krohvi ja laia puitlaudist (eemaldada lause lõpust "jt"); 3) katusekattematerjalina on lubatud kasutada kivi, valtsplekki ja valtsplekiga sarnase profiiliga plekki; 4) Katusekalde osas: ühepoolse kaldega katuse puhul (kui hoovimaja arhitektuur lähtub Karlova kõrvalhoonete tüübist) on sobilik katusekalle 0—20 kraadi, viilkatuse puhul kalle 30—45 kraadi; 5) välimised avatäited puitraamidel, avatäidete rütm ja proportsioonid peavad sobituma ümberkaudsete hoonetega.
13. Lubatud ehitise kasutamise sihtotstarvete loetellu lisada 11212 kahe korteriga elamu.

14. Sätestada, et parkimiskohti tuleb kavandada arvestusega üks parkimiskoht korteri kohta. (Vt lähteseisukohad p 3.5).
15. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada lähteseisukohtades sätestatut. Murukivi ei ole haljastusena arvestatav. Krundi kõvakattega pind ei tohi ületada haljastatud ala pinda (murukivi on kõvakate), vähemalt 10% haljastusest peab olema kõrghaljastus. Haljastuses kasutada piirkonnale iseloomulikke taimi, nt viljapuid ja marjapõõsaid.
16. Piirded: kruntide vahelise piirdena on lubatud puitlippaed ning tavaline metallist võrkaed (st keelatud on keevisvõrkpaneelid ning PVC-kattega piire), tänavaäärse piirdena taastada betoonist väravapostid ja nende vahel olnud plankvärav. Plankaed on piirkonnale ajalooliselt iseloomulik, seega eemaldada väide, et see on krundipiirdena lubamatu.
17. Leppemärkides asendada "planeeritud hoone" terminiga "suurim ehitisealune pind" ja ühtlustada vastav märk joonisel olevaga (värv erineb). Eemaldada "murukivikate".
18. Põhijoonisel toodud märkuses nimetatud "kõrghaljastusala tingmärk" puudub joonisel, kõrvaldada vastuolu.
19. Gaasitorustik on planeeritud säilitatavate puude kaitsetsooni. Leida parem lahendus.
20. Vastavalt lähteseisukohtade punktile 4 tuleb korraldada detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav avalik arutelu. Esitatud planeeringulahenduses on lisaks eskiislahenduse mahule kajastatud ka tehnovõrgud, kuid ilma viidatud lisadeta (tehnilised tingimused, uuringud). Planeeringu esitamisel täismahus, palume esitada lahendus korrektselt koos lisadega. Täpsustada tuleb ka tehnovõrkude väljaehitamise vajadus ja ulatus ning sätestada see planeeringu elluviimisepeatükis.
21. Sademeveelahendus on vastuoluline. On öeldud, et lahendatakse krundisiselt, kuid samas räägitakse ka Vaba tänava kollektorisse suunamisest.
22. Rakendamise peatükis sätestada, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Linn on liikumas digitaalsete andmete kogumise ja arhiveerimise suunas. Planeeringu kehtestamise korral lisatakse õigusaktile planeeringu failid, st planeering kehtestatakse digitaalselt. Eelnevalt tulenevalt palume seletuskirja fail vormistada selliselt, et see ei sisaldaks valgeid tühje lehti. Seletuskiri lõpeb kooskõlastuste koondtabeliga.

Kuna seletuskiri ja joonised jäävad eraldi failidena, palume seletuskirja sisukorda teha viide, et digitaalselt esitatud joonised on esitatud eraldi failidena. Mitte anda sisukorras joonistele lehekülje numbreid vaid: Situatsiooniskeem - joonis 1. Vastava joonise failile anda sama nimetus.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee