



Karin Raid  
OÜ Raid Invest  
karin@raidinvest.ee

Teie 17.02.2021  
Meie 04.03.2021 nr 9-3.2/DP-08-046

### **Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille koostamisel ei ole jätkuvalt arvestatud varem öelduga (kirjad, üldplaneering, planeerimisseadus).

Lisaks on võrreldes varem esitatud lahendusega vähenenud haljasala ja suurenenud kõvakattega ala, parklad on haljastusega liigendamata ja muutunud on ehitusõigus. Planeeritud lahendust selgitatud ega põhjendatud ei ole. Seletuskirja ehitusõiguse peatükis on vaid tsiteeritud planeerimisseaduses toodud ehitusõiguse definitsiooni, mida ei ole vaja teha.

Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 3 tuleb planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb krundi täisehitus, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määrata tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast.

Vastavad põhjendused, kirjeldused planeeringus puuduvad. Täiendada planeeringut, põhjendada määratud ehitusõigust ja valitud lahendusi. Lahenduse koostamisel arvestada Tartu linna üldplaneeringu, kehtivate seaduste ja meie korrigeerimiskirjades öeldud põhimõtetega.

Muu hulgas:

Tartu Linnavalitsuse 07.02.2012. a korraldusega nr 169 heaks kiidetud detailplaneeringu eskiislahenduses oli sätestatud: *Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada POS 6, 7 ja 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt 3-e osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest vähemalt 50% peavad omama arhitektuurset kõrgharidust. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt 1 arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt.*

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas - linna väravas ja tulevase liiklussõlme ääres, planeeritav ärikvartal eristub ümbritsevast keskkonnast ning saab eeldatavalt olema piirkonnas oluline tõmbekeskus, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Tartu linna üldplaneeringus on öeldud, et linnas tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist suuremate arenduste puhul, samuti kui arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus) või ka siis, kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast. Eelnevat arvestades tuleb planeeringut korrigeerida ja vastav nõue uuesti sisse kirjutada.

21.02.2012. a toimunud eskiislahenduse arutelu protokollis on fikseeritud, et planeeringu mahus tuleb analüüsida Kvissentali tee liikluskoormuse kasvu.

Täiendada vastavalt. Planeeringust peab selguma, mis muutub võrreldes olemasoleva olukorraga ja mida planeeringu realiseerimine kaasa toob, millised mõjud kaasnevad.

Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a istungi protokollilise otsusega võeti Aruküla tee - Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänavate ristmiku ümberehitamine linna kohustuseks, tegevus kavandatakse 2023. aastaks. Palume planeeringu koostamisel sellega arvestada.

Sademeveelahenduse osas kavandada planeeringuala läänepiiril olev rajatis terviklikult toruna ja säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Oluline on luua puhvertsoon üksikelanute ja tööstuse ning äri vahele, mis täna on loodusliku haljastuse ja nõlva näol olemas.

Gaasi reguleerimispunktid on näidatud endiselt teemaal, kuid maapealsetena pole selline lahendus võimalik ja tuleb seepärast nihutada.

Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega jne.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@tartu.ee