



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
laura@arhpro.ee
Ülikooli 4-3
51003 TARTU

Teie 13.07.2023
Meie 01.09.2023 nr 9-3.2/DP-21-016

Ihaste tee 12c krundi detailplaneeringu koostamine

Planeerimisseaduse § 124 lg 2 järgi on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Olete esitanud detailplaneeringu eskiisi, kus joonisel on näidatud üldplaneeringule vastav ehitusõigus, kuid ruumiline terviklahendus ei ole põhjendatud - hooned on planeeritud krundi kolmnurkset kuhu järgivald Idaringtee joonele, samuti joonistub välja krundi põhjapoolne piir, kuid tegelikult on krundi juurdepääs ja tänavaruumiga suhtlus Ihaste teelt, Idaringtee on mürarikas juurdepääsuta transpordimaa ning põhjasuunas peaks arvestama ala laiema perspektiivi ning üldplaneeringukohase terviklahendusega. Seega palume kaaluda ruumilise terviklahenduse loomisel võimalusi kavandada hoonete fassaadid ja esinduslikkus Ihaste tee poole, puhverhaljastus Idaringtee äärde ja arvestada perspektiiviga, et hoonestus jätkub naaberalal ning moodustab tulevikus ühtse kvaliteetse linnaruumi.

Projekteerimisel on küll lubatud hoonete paigutust planeeritud hoonestusala sees muuta, kuid arvestades, et üldjuhul võetakse projekti aluseks detailplaneering on mõistlik pakkuda detailplaneeringuga parim ruumiline terviklahendus.

Lisaks palume planeeringu koostamisel arvestada:

1. jalgteede lahendamisel tuleb tagada katkematud ühendused olemasolevate teede ja planeeritud hoonetega (nt jalakäijate takistusteta pääs sissepääsust Ihaste teeni, praegu üle parkimisala);
2. kuni kuivendussüsteem sellisena säilib, ei tohi kraavi ääreni ehitada ka parklat;
3. parkimislahenduse leidmisel tuleb arvestada, et ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindustevõtetele jt ärihoonetele. Seega ei saa arvestada tööstusettevõtte ja lao normatiivi;
4. ehitiste otstarvete määramine ei ole vajalik, kuna võib projekteerimisel osutada piiravaks, vajadusel tuua välja otstarbed, mida ei ole lubatud kavandada. Samuti pole vaja välja tuua seadusekohast ehitusõiguse definitsiooni;
5. p 4.5 on öeldud, et planeeringuga on ette nähtud kergliiklustee ning ülekäigurada, et luua ühendus olemasolevate kergliiklusteede ning ühistranspordi võrgustikuga. Lisada, et selle väljaehitamiskohustus on Ihaste tee 12c krundi igakordsel omanikul ning väljaehitamine planeeringu realiseerimise eeldus. Samuti lisada, et täpne lahendus, so asukoht ja parameetrid selguvad projekteerimisel;
6. p 4.6 esimene lause ütleb *Uushaljastust tuleb rajada hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladel*, mis on üleliigne ja loob eelduse, et haljastus rajatakse, kui ruumi üle jääb. Kolmandas lõigus on öeldud, et liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga - eemaldada samuti. Arvestada vajadusega rajada mitmerindeline haljastus krundile;

7. näidata joonisel jäätmekäitluse korraldamiseks vajalik ruum (ala);
8. p 4.7 on öeldud, et planeeringualal on vajalik maapinna reljeefi muutmine ning maapinna tõstmine kõrguseni 34,00 m. Olemasolev pinnas eemaldatakse, paigutatakse ümber ning asendatakse täitepinnasega (liiv, kruus, killustik). Kaaluda, kas on vajalik kogu ala nimetatud kõrgusele tõstmine, kui 1% joon on kõrgusel 33.5, samuti põhjendada ja selgitada täpsemalt, mis ulatuses ja miks on vaja pinnas eemaldada;
9. p 4.8 on öeldud *Tartu Linnavalitsuse 31.01.2023. a korralduse nr 148 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist*, mis on üleliigne;
10. p 4.13 on toodud arusaamatud ja ebasobivad sätted: *sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski; kergestiüritavate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski*;
11. põhilahenduses kajastada ka taastuvenergia kasutamisega seonduvat;
12. teekaitsevööndit ei ole vaja näidata;
13. DP-ala piir määrata ulatuses, mis hõlmab kavandatavaid muudatusi väljaspool krundi piiri, ülejäänud osas kattub planeeringuala krundipiiriga. Väljaspool mitte värvida, jääb geoalus;
14. CAD joonis:
 - Mudelis plan_ala kihil näidata ainult üks objekt, hetkel on seal mitu objekti erinevates asukohtades.
 - Planeeringuala peab olema shape ruumikuju.
 - Lisada DP_krunt kiht.
 - Failis on kaks suurima ehitisealuse pinna kihti, ühel on lisandiks maapealne, kuid see ei erista, milline on õige kiht. Illustreeriv kiht nimetada erinevalt, et oleks aru saada, milline on planeeringuga määratud pind.

Planeeringu koostamisel palume hoida fookust selle eesmärgil ja ülesannetel, et planeering oleks üheselt ja selgelt mõistetav, välistada üleliigne ja kordused, tagada üldplaneeringule jt kehtivatele reeglitele vastavus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee