



Mart Hiob
AB Artes Terrae OÜ
mart@artes.ee

Teie 27.07.2022
Meie 10.09.2022 nr 9-3.2/DP-18-006

OÜ Mõisavahe 21 Management
hiid@hiid.ee

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Olete esitanud detailplaneeringu lahenduse, kuid kahjuks ei ole arvestatud kõikide eelmises korrigeerimiskirjas toodud märkustega. Lisaks palume lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

1. Ehitusõigus

Annelinnas on välja kujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus, mida tuleb planeeringulahenduse koostamisel silmas pidada. Tulenevalt Annelinnas väljakujunenud ehitustavadest, hoone paigutustest ja mahtudest (elamud asuvad jalakäijate kiirte ääres, majade vahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks, hoonete laius *ca* 12 m), ei arvesta esitatud lahendus väljakujunenud keskkonda ega hoonestuslaadi. Samuti ei vasta kavandatu algatamise tingimustele, mille kohaselt tuleb hoonemahud kavandada kergliikluskiire ja /või Mõisavahe tänava poolsesse serva.

Arvestatud ei ole eelmises korrigeerimiskirjas toodud märkustega. Kavandatud ehitusõiguse mahud on ikkagi suuremad kui jaanuaris esitatud arhitektuurse ettepaneku puhul, mh nii jaanuaris toimunud koosolekul kui eelmises korrigeerimiskirjas toodi välja, et kavandatud ehitismahud on liiga suured. Siiani puudub esitatud ehitusõiguse analüüs ja põhjendused. Ei selgu, mille alusel on määratud hoonestusala asukoht ja kuju, miks on ehitusõiguse näitajad kavandatud just sellised, kuidas need sobituvad ümbruses olevate teiste hoonetega.

Näiteks moodustatakse planeeringuga n-õ kõrgem hoonestusala, kus suurim lubatud kõrgus on määratud 64,40 abs.m, ja madalam hoonestusala, kus suurim lubatud kõrgus on 54.20 abs.m. Detailplaneeringuala kontaktvööndi analüüsis ei ole käsitletud, miks ja kuidas kõrgema ja madalama hoonestusala moodustamine piirkonda sobib, eriti veel nii väikeses osas madalama hoonestusala määramine; miks ei ole Mõisavahe tn 21a krundist hoonestusala 5 m kaugusel nagu jalakäijate kiire ääres jm.

Samuti puudub analüüs ja põhjendused suurima lubatud kõrguse määramise osas, analüüsitud ei ole kõrval asuvate hoonete absoluutkõrguseid ega ehitisealuseid pindalasisid. Nagu eelmises korrigeerimiskirjas ütlesime, tuleb hoone kõrguslik liigendamine siduda hoone funktsiooniga.

Joonisel on esitatud konsoolne lahendus, kuhu on paigutatud rattaparklad ja kõnnitee, samas võimaldab planeeritud ehitusõigus rajada täismahus korruse - kuhu kavandatakse sellisel juhul parklad ja jalgtee?

Ehitusõiguse tabelis mitte sätestada hoone suhtelist kõrgust, suhtelist sügavust ja korruselisust. Arhitektuuritingimustesse lisada, et krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid.

Kohustuslik on arhitektuurivõistluse korraldamine, seega liiga piiravate tingimuste seadmine võib kahjustada võistluse tulemusel saadavat lahendust. Esitada olemasolevat olukorda ning algatamise tingimusi arvesse võttev lahendus koos linnaruumi analüüsi ja põhjendustega. Alale korterelamute planeerimine ei ole avalikes huvides, eemaldada see seletuskirjast.

2. Juurdepääsuteed

Jalg- ja jalgrattateede planeeritud laiused on arusaamatud ning teedevõrgustiku osas puudub analüüs ja põhjendused. Millise loogika järgi on kavandatud laiad ja kitsad kõnniteed ja nende ühendused just nendes asukohtades? Samuti on kõik sõiduteede pöörderaadiused väga suured, puuduvad liiklust rahustavad meetmed. Planeeringus tuleb lähtuda üldplaneeringust Tartu 2040+ ja Linnatänavate standard EVS 843:2016 teede normikohaste laiuste valikul tasemest „Hea“. Arvestada tuleb ka lumevallitusosalade ruumivajadusega. Anda põhimõtted, mida projekteerimisel arvestada.

Märkida põhijoonisele jalakäijate ja sõidukite juurdepääsud krundile ning jalakäijate peamised liikumissuunad. Lisada kõikidele teedele mõõtketid.

Väljaehitamise peatükis tuleb käsitleda ka jalgteede ühenduste ehitamist väljaspool Mõisavahe tn 21 krunti.

3. Parkimine

Sõiduautode parkimiskohtade mõõtmised kavandada vastavalt standardile.

Planeeringus toodud autode parkimiskohtade arv vastab juhendmaterjalidele vaid juhul, kui kõik 120 korterit ehitatakse vähemalt 3-toalised. Kui osa tulevad 1- või 2-toalised, tuleb parkimiskohtade koguarv väiksem. Sellest lähtuvalt märkida planeeringus ära, et parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimise käigus. Samuti tuua seletuskirjas välja detailne parkimiskohtade arvutus ja lahenduse põhjendus, et oleks arusaadav, milliseid normatiive on kasutatud.

4. Haljastus ja heakord

Haljastuse peatükis käsitleda ka üldplaneeringust tulenevaid ärimaa funktsiooniga maa-ala haljastuse nõudeid. Dendroloogiline hinnang on olemasoleva olukorra kirjeldus ja ei kuulu planeeringulahenduse haljastuse põhimõtete peatükki.

Kavandada jalgteed puude juurestiku kaitsealast välja. Kõrghaljastuse juurekaitsevööndisse on kavandatud krundi lõunaosas olev keskmine kõnnitee ning põhjapoolne kõnnitee ühendus on planeeritud 4 m laiana läbi linnale kuuluva haljasala ning arvestatud ei ole olemasoleva kõrghaljastuse juurekaitsevööndiga Mõisavahe tn 21a krundil. Olemasolevatele säilitatavatele puudele tuleb tagada vajalik kasvuruum nii planeeringualal kui väljaspool seda.

Mõisavahe tänava ja jalakäijate kiire vahelisse krundi nurka on kavandatud kõnnitee olemasoleva pingi asukohta. Sellisel juhul tuleb käsitleda pingi ümbertõstmist ka planeeringus.

Mõisavahe tn 24 õuepoolne (magamistoad) sein jääb kavandatavast parklast kõigest 10 m kaugusele. Võimalusel nihutada parklat või planeerida haljaspuhver.

Näidata jäätmete kogumise koht/kohad, võimaldada ka jäätmemaja, asukoht valida arvestades naaberkruntidega.

5. Tehnovõrgud

- Veevarustuse ja keskkonnatingimuste osas vaadata üle, et ei oleks viiteid krundi jagamisele, kui seda enam ei kavandata.

- Kaaluda reoveekanaliseerimise suunamist järgmisesse kaevu.

- Elektri liitumiskilp planeerida Mõisavahe tn 21 krundile arhitektuurselt sobilikku asukohta. Elektri kaabli trassivalik piki jalakäijate kiirt ei ole hea lahendus. Elektrivarustuse peatükis ja võimalusel ka tehnovõrkude joonisel käsitleda elektriautode laadimistaristut - tegemist on seni veel seadmetega, mis võtavad pisut ruumi.

- Lubada ka päikesepaneelide paigutamine hoonele.

- Telekommunikatsiooni leppemärk ei ulatu olemasoleva võrguni.

6. Joonised

Situatsiooniskeemi ja seoste joonise koostamisel võtta aluseks Tartu linna juhend 'Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded', mille leiab linna kodulehelt. Situatsiooniskeemi ja seoste joonise võib esitada ka ühe joonisena.

CAD joonisel tuleb planeeringuala piir viia krundipiirile, pdf joonisel võib loetavuse huvides olla piir nihutatud. Lisaks peab krundipiir olema suletud ruumikuju. Suurim lubatud ehitisealune pind kiht illustreerib suurimat lubatud ehitisealust pinda. Kui soovitakse eraldi hoonestuse juures midagi illustreerida, nt hoone konsoolset osa, moodustada selle jaoks eraldi kiht.

Selguse mõttes ja menetluseks kuluva aja lühendamiseks palume edaspidi planeeringu materjalidele parandusi sisse viies ka kirja teel teavitada, millised muudatused täpsemalt on sisse viidud ja põhjendused, miks kõikide märkustega ei arvestata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee