



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
arhpro@arhpro.ee

Teie 27.09.2021  
Meie 28.10.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille osas märgime järgmist:

**1. Hoonestusalad ja ehitusõigus**

1.1. Hoonestusalade määramisel ei ole põhjendatud ühemeetrise ribade jätmise krundipiiri ja hoonestusala vahele. Samuti on põhjendamata pos 1 ja pos 23 hoonestusalade eendumine ülejäänud tänavafrendist.

1.2. Ehitusõiguse määramisel tuleb tabelis kajastada vaid seadusekohased ehitusõiguse näitajad, seejuures asjakohasel juhul ka hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Mitte määrata korruselisust ega täpseid arhitektuurinõudeid, mis selguvad arhitektuurivõistluse tulemusel.

1.3. Ehitusõigus tuleb korrektselt määrata (nii tabelis kui ka joonisel kajastada) ka pos 9, pos 10 ja pos 11, kus esitatud lahenduses on hoonete arv määratud väiksem kui olemasolev olukord ja kõrgus on määramata.

NB! Geodeetiliselt alusplaanilt on puudu olemasolevate hoonete näitajad, planeeringu algatamisel on sätestatud: *Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust.*

1.4. Hoonete maapinnaga sidumisel ei ole põhjendatud kahemeetrised intervallid. Üksikelamu krundi Pos 8 osas tuleb see määrata vastavalt olemasolevatele üksikelamutele (mitte kahemeetrine sokkel), ülejäänud kruntide osas pole sellist näitajat üldse mõtet määrata, kuna korraldatakse arhitektuurivõistlust.

1.5. Planeeringus tuleb sätestada kõikide korterelamu funktsiooniga kruntide osas mänguväljaku rajamise vajadus ning abiruumide rajamise vajadus igale eluruumile.

1.6. Üldplaneeringukohaselt peab pos 24 ja pos 25 tihedusindeks olema 0,8-1 ja suurema tihedusindeksiga krunt väljaku pool, kuid esitatud lahenduses on vastupidi ja pos 25 FAR on 1,1. Korrigeerida.

**2. Liikuvus**

2.1. Planeeringus sätestada, et kruntide täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest. Parkimiskohtade arvu välja selgitamiseks ja täpsustamiseks on võimalik koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviiside juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

2.2. Kirjeldada liikluse rahustamise põhimõtted.

2.3. Sätestada, et väljasõitude ületused tuleb rajada jalakäija- ja ratturisõbralikud. Ristmike geomeetria ning jalgrattalahendused tuleb üle vaadata - praegu katkeb tihti enne ristmikku jalgrattataristu lihtsalt ära.

2.4. Sätestada, et tänavaosade laiused täpsustuvad projekteerimisel (võimalik, et sõidutee osas on ruumi tänavat kompaktsemaks teha vm).

2.5. Laseri tänaval ja ringristmikel on märgitud rattarajad, aga joonisel pole need värviga tähistatud. Korrigeerida.

**3. Tehnovõrgud**

3.1. Tehnovõrkude lahendused tuleb anda vastavalt üldplaneeringule ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Seletuskirjas tuleb peatüki algusesse lisada: *Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimisel ja iga*

alapeatüki alguses viidata konkreetsetele tehnilistele tingimustele, mille järgi on lahendused antud ning järgnevalt tuua oluline teemakohane välja, nimetada konkreetsed nõudmised, mis tulenevad võrguettevõtete tehnilistest tingimustest, mida tuleb projekteerimisel arvestada. Mitte sätestada kohatuid tingimusi (nt soojavarustuse peatükis on räägitud c-klassi energiatõhususega hoonest jne). Seletuskiri ja joonised peavad olema kooskõlas. Seletuskirjas ühtlustada tehnovõrkude käsitlus ja tõsta erinevatest peatükkidest (nt keskkonna) vastava tehnovõrgu peatüki alla, mitte dubleerida.

3.2. Tehnovõrkude lahendused tuleb näidata kogu planeeringuala ulatuses ja kuni liitumispunktideni olemasolevaga. Kui planeeringuala hõlmab ka Laseri ja Raudtee ning Ringtee äärset (ja näiteks ka pos 33) tänavat siis tuleb tehnovõrgud planeerida ka sinna ja siduda olemasolevate tehnovõrkudega. Ka rohekoridoridele (sh pos 32, pos 36 jt) on kindlasti valgustust vaja.

3.3. Taastuenergia teema vormistada eraldi peatükina, käsitleda ka maakütet.

3.4. Sademeveelahenduse osas on räägitud immutamisest, mida tuleb täiendavalt selgitada ja anda geoloogilistel uuringutel tuginev hinnang lahenduse tehnilisele teostatavusele. Sademeveeühendused tuleb planeerida kõikidele kruntidele.

3.5. Tänavavalgustusmastid tuleb planeerida ka pos 39 ühele tänavale poolele.

3.6. Liitumiskilbid tuleb planeerida mitte kinnistute piirile vaid kinnistutele, mida need teenindavad.

3.7. Olemasolevad tehnovõrgud on halvasti loetavad.

3.8. Tegemist on endise põllumaaga, millel on maaparandussüsteemid. Käsitleda planeeringus maapinna veerežiimiga seonduvat. Sätestada seniste süsteemide leidmise ja likvideerimisega seonduv ning tingimused liigvee ärajuhtimiseks linnalises keskkonnas, vajadusel planeerida drenaaž tänavatele ja hoonetele. Endiste kuivendussüsteemide tuvastamiseks teha vajadusel koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga. Ka geoalusel on näha drenaaž.

3.9. Planeeritav ala asub üldplaneeringukohaselt kaugküttepiirkonnas - käsitleda seda ka detailplaneeringus, lisaks juba fikseeritule.

3.10. Planeeringuala läheduses on olemas gaasivõimekus, kui gaasivarustust ei planeerita, siis hiljem on seda keerukam kavandada - analüüsida soovitud tegevuste iseloomu ja otsustada, kas gaasivarustust tehnoloogiliseks tarbeks (sh toitlustus) võib vaja minna.

3.11. Analüüsida ka seda, kas ärihoonetel võib tulevikus vaja olla kaugjahutust - asukoht on selleks väga sobilik.

3.12. Tanklale planeerida ka autonoomse elektritoite vajadus.

3.13. Sätestada elektriautode laadimistaristu vajadus.

#### 4. CAD-joonis

4.1. Vaadata üle kõikide kruntide ehitisealused pinnad ja vajadusel korrigeerida, erinevused ehitusõiguse tabelis lubatud ja joonisel märgitud ruumikuju pindalade vahel on kohati lausa 200 m<sup>2</sup> (pos 20).

4.2. Positsiooni 13 hoone kihil on märgitud 6 ruumikuju, kuid ehitusõigusetabelis lubatud 1 hoone. Samuti ei ole krundil illustreeritud suurim lubatud ehitisealune pind (joonisel 360 m<sup>2</sup>, lubatud 500 m<sup>2</sup>). Korrigeerida. Lisaks on pos 13 juures DP\_hoonestus kihil roosa joon, mis ei peaks sellel kihil olema. Positsiooni 13 hoonestusala ruumikuju peab olema shape.

4.3. Positsiooni 30 hoone ruumikuju peab olema shape.

4.4. DP\_krunt kihi ruumikujud peavad olema shape.

4.5. DP\_hoone kiht nimetada ümber DP suurim lubatud ehitisealune pind.

4.6. Olemasolevad hooned, millele määratakse hoonestusala, peaks olema vastaval kihil näidatud ka suurim lubatud ehitisealune pind.

Korrigeerimisel tekkivate küsimuste korral palume planeerijal konsulteerida planeeringu korraldajaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 [Liis.Randmets@tartu.ee](mailto:Liis.Randmets@tartu.ee)