



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ

14.02.2022 nr 9-3.2/DP-19-007

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimise vajadus

Detailplaneeringu eskiislahendust tuleb korrigeerida arvestades järgnevaid märkusi:

1. Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 on kehtestatud uus Tartu linna üldplaneering. Koostamisel olevad detailplaneeringud peavad olema kooskõlas ja järgima üldplaneeringuga sätestatud põhimõtteid. Detailplaneeringu seletuskirjas tuleb anda seosed uue üldplaneeringuga.

2. Vastavalt planeerimisseadusele (PlanS) tuleb planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Vastavalt planeeringu algatamisel sätestatule tuleb ehitusõiguse näitajad (vt PlanS § 126), kavandatava hoone suurim lubatud ehitisealune pind ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsi ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.

Arvestades naabruses sama funktsiooniga hoonete vastavaid näitajaid esitame kontaktvõõndi analüüsi:

Hoonestusala:

Hoonestusala määramisel tuleb arvestada lisaks muinsuskaitsele piirangutele ka vajadusega säilitada olemasolev kõrghaljastus. Esitatud materjalidest ei selgu, mille alusel on määratud likvideeritav ja säilitamist vajav kõrghaljastus, kas olemasolevale kõrghaljastusele on koostatud dendroloogiline hinnang. Palume dendroloogiline hinnang planeeringu materjalide koosseisus esitada ja lahendus sellele tuginedes koostada.

Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud: Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Kõvakattega pindade (parkimisalade) kavandamisel tuleb arvestada, et krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, sh tuleb alale kavandada laste mänguväljak. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päiksелиsmasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukitevaba (ka tänav, parkla). Krundi haljastuseks ei saa lugeda nn kitsast siilu, mis tekib näiteks hoone seina ja piirde vahelisele alale.

Ehitusjoon

F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundist üle tee jäävad kahekorruselised eramajad ja ühekorruseline ridaelamu. Kavandatav neljakorruseline maht nende vastu on väga suure mõjuga. Hooned tuleb kavandada nii, et mõju eramutele oleks väiksem ja ei mõjuks üksikelamutele massiivse seinana. Arvestada tuleb ka sellega, et antud F. R. Kreutzwaldi tänava lõik on üsna kitsas ja väike tupiktänav, tegemist on elamuala sisese tänavaga, millelt tagatakse juurdepääsud elamukruntidele. Arvestama peab hoonete vahelisele alale tekkiva ruumiga. F. R. Kreutzwaldi kitsal tänaval on

väljakujunenud ehitusjoon eramajade poolisel küljel. Kortermajade kruntidel asuvad hooned põhimahuga F. R. Kreutzwaldi tänava suunas küljega. Seetõttu ei ole põhjendatud kohustusliku ehitusjoone määramine planeeringus antud asukohta.

Ehitusõigus

Ehitusõiguse näitajad tuleb määrata tuginedes kontaktvööndi analüüsile ning arvestades naabruses sama funktsiooniga hoonete vastavaid näitajaid, üldplaneeringu kohasest KE juhtfunktsiooniga alast:

F. R. Kreutzwaldi tn 40 krunt - korterelamu ehitisealune pind 252,1 m², absoluutkõrgus 65.29 m

F. R. Kreutzwaldi tn 38 krunt - korterelamu ehitisealune pind 452,1 m², absoluutkõrgus 67.89 m

Keskmiised ehitusõiguse näitajad - ehitisealune pind 352 m², absoluutkõrgus 66.59 m

Planeeritud hoone - korterelamu ehitisealune pind 1130 m², absoluutkõrgus 68,2 m

(täisehitusprotsent 34,9% - piirkonna korterelamukruntidel ca 12-17%)

Toodust nähtub, et esitatud lahendus eristub tugevalt olemasolevast väljakujunenud hoonestuslaadist ja on põhjendamata.

Kuigi planeering algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks, ei ole planeeringu koostamise käigus kaalutud mitme hoonemahu kavandamist. Näiteks lähtudes asjaolust, et ehitusõiguse määramisel võetakse aluseks keskmised näitajad, on võimalus kaaluda kahe korterelamu kavandamist, ühe hoone ehitisealune pind ca 350 m².

Samuti ei ole kaalutud võimalusi hoone või hooneosad kavandada piirkonda sobivamana, liigendatud mahtudega. Näiteks et jagada hoone mahu mõju, kavandada hoone erineva kõrgusega, üks osa neli korrust ja teine kaks korrust või mõlemad kolm korrust.

Parkimine

Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringuala ei asu linnakeskuses. Tartu linnas kasutatakse väljaspool linnakeskust parkimiskohtade arvutamiseks korterelamumaa normatiivi, kui just pole tegu ainult väikeelamumaaga või tootmiskaasa linna ääres. Projekteerimisfaasis on liikumisviiside analüüsi tulemusi arvestades võimalik normatiivist väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine. Avaparklad tuleb liigendada väiksemateks (maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks), kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt. Vähemalt üks hoone akendega külg peab olema sõidukitevaba.

3. Lisaks eelnevale tuleb:

- kontaktvööndi joonisele kanda peale olulisemad tõmbepunktid ja funktsioonid (Tähtvere park, Maaülikooli linnak, Hiie kool jms), mis on küll tekstis välja toodud, kuid tuleks ära märkida ka joonisele. Kontaktvööndi joonisel on F. Tuglase tn 12 hoone märgitud ärihooneks, krundi sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa ja seal asub Põllumajanduse registrite ja informatsiooni keskus (2k).

- Planeeringusse lisada väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutusest.

- Põhijoonisele kanda peale naaberhoonete absoluutkõrgused.

- Näidata põhijoonisel ka piirdemüüri kaitsevöönd.

- Ruumilise illustratsiooni puhul on oluline näidata kavandatavat muudatust inimese silmade kõrguselt, linnulennult hakkavad seda nägema väga vähesed. Peale pole kantud ka ridaelamu varikatused, mis ulatuvad tänavani välja ja on oluliseks osaks tänaval asuvast mahust. Täiendada.

Lisaks juhime tähelepanu asjaolule, et planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Eelnevat arvestades palume teha sobiva lahenduse välja selgitamiseks koostööd piirkonna elanikega.

Kuna planeeringu koostamise käigus on F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi omanikud muutunud, tuleb allkirjastada detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse ülevõtmise leping. Saadame lepingu osapooltele lähiajal.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee