



Ago Nigul  
TARMEKO KV OÜ  
ago.nigul@tarmeko.ee

Teie 02.05.2023  
Meie 07.06.2023 nr 9-3.2/DP-20-008

### **Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneeringu koostamine**

Oleme planeeringu läbi vaadanud. Toome allolevalt välja planeeringus esinevad puudused ja korrigeerimise vajaduse ning anname teada, et oleme valmis ülesse jäävate küsimuste korral kohtumiseks ja selgitamiseks.

#### Ehitusõigus

1. Planeeritud ehitusõigus ei taga võidutöökohast hoonete kõrgust, liigendatust, paigutust ega arvesta kõrval asuvate kuni 2-korruseliste väikeelamutega.  
Palume sätestada eelnevaga arvestavad tingimused, vt ka meie 08.07.2022. a kiri (p 1, 2) ja Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering. Oluline on niivõrd suurel arengualal tagada mitmekesine hoonestuslaad ning linnaruumilised kontekstid. Praegu esitatud lahendus on ühetaoliste hoonete vabaplaneeringuline paigutamine. Töötada lahendusega selles osas edasi. Sealjuures eristada hoonete mahte ja tüpaaže piirkonniti. Väikeelamute kõrval paikneval alal kavandada madalamad hooned ning Sõbra tänava pool kõrgemad. Hoonete paiknemisel pidada silmas, et tekiks nii tihedamat hoonete vahelist ruumi kui ka avaramat. Töötada läbi põhimõtteline lahendus, kuidas hooned on seotud ümbritseva ruumiga. Hetkel on illustratiivsetel joonistel kavandatud postidel majad, millega on kaotatud side hoones paiknevate ruumide ja välialade osas. Sellise lahendusega puudub ka võimalus avada esimese korruse kortereid otse hoovialadele.
2. Ehitusõiguse tabelis esitada ehitusõigus, lisaks suurim lubatud korterite arv vastavalt üldplaneeringu koormusindeksile. Võidutöökohase liigendatuse tagamiseks anda suurim lubatud ehitisealune pind ja absoluutkõrgus vastavas korrelatsioonis (sarnaselt Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringule). Korruselisis (vastavalt võidutööle) anda märkusena tabeli all, võimalik illustratiivne parkimiskohtade arvutus anda seletuskirjas liikluskorralduse peatükis. Brutopinda ega suhtelist kõrgust detailplaneeringuga ei kehtesta.
3. Maa-aluste korruste planeerimisel anda ka suurim lubatud sügavus.
4. Sätestada hoonete sidumine maapinnaga +/-0.00. Hoone mahus parkimise kavandamisel fikseerida, et see tuleb lahendada maa-alusel korrusel.
5. Seletuskirja lisada võidutöö seletuskirjast olulised põhimõtted. Pargialast lõunasse on kavandatud liigendatud terrassmajad, mille vaated on suunatud nii Emajõe kui pargile. Hooned on kõrguslikult liigendatud ning annavad võimaluse ülemistele korrustele rajada terrassaedu ning rõduhaljastust. Osades fassaadides on ülemistel korrustel järk-järgulised tagasiasted, mis võimaldavad suuremaid rõduterrasse.
6. Krundile Pos 1 planeeritud tervishoiuasutuse maa otstarve ei vasta üldplaneeringule, korrigeerida.
7. Lubada jalgratastele ja jäätmetele abihoone rajamist väljapoole hoonestusala, esitatud lahenduses lubatud rajatised, vt ka meie 08.07.2022. a kiri p 4.
8. Eemaldada p 2.3 teine lause. *(Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega.)*
9. Ehitiste kasutamise otstarbeid mitte määrata, vajaduse korral tuua välja keelatud otstarbed.

### Lasteaed

1. Planeeritud krunt Pos 17 (4898 m<sup>2</sup>) moodustada vähemalt üldplaneeringukohase suurusega (6254 m<sup>2</sup>).
2. Suurim lubatud ehitisealune pind määrata 1700 m<sup>2</sup> (täisehitus sarnaselt Ränilinna detailplaneeringu lasteaia krundile) ja absoluutkõrgus, arvestades suhtelise kõrgusega 13 m, mis võimaldab vajadusel 2-korruselise lasteaia rajamise ning lisaks tehnokorruse rajamise. Abihoonete arvuks määrata 4.
3. Markeerida joonisel suurim lubatud ehitisealune pind lihtsama ruumikujuga ja sätestada vajadus viia läbi kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.
4. Selgitada lasteaia juurdepääsu ja parkimist, sh majandamiseks vajalikku juurdepääsu (köök, jäätmekäitlus), vt ka meie 08.07.2022. a kiri p 10. Planeerida selged turvalised juurdepääsud ja vajalik parkimine, sh invakohad. Tagada mugav, võimalikult otsene ja ohutu juurdepääs jalgsi liiklejatele jm.
5. Sätestada haljastusnõue vastavalt üldplaneeringule - *Haljastuse, sh. kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 20%*.
6. Sätestada lasteaia-krundi Pos 17 linnale tasuta üleandmise vajadus sarnaselt Ränilinnas ([Tartu Linnavalitsuse 02.05.2023. a korraldusega nr 471](#) kehtestatud detailplaneering) kavandatule.

### Liikuvus

1. Kirjeldada olemasolevate juurdepääsude seisukorda ja liikluskoormust ning põhjendada valitud lahendust. Esitatud analüüs ütleb sissejuhatuseks, millised juurdepääsud ja rattaraja lõigud on planeeritud, detailplaneering viitab analüüsile, aga tegelikult analüüsi ega põhjendusi ei ole.
2. Sõbra tänavale rattaradade planeerimisel tuleb kavandada loogilised ja turvalised ühendused planeeringualaga ja väljaspool. Lahendus suunab jalgratturid jalgteele, mis on ohtlik. Puuduvad ka ühendused Sõbra tänava ja ristuvate tänavate osas. Kirjeldada ja näidata rataste liikumine ka ala sees.
3. Ala lahendamisel arvestada jalakäijate liikumissuundadega, hetkel on see täielikult läbitöötamata ja liikumisteed jõuavad tupikutesse. Analüüsida vajadust ja planeerida ka Odra ja Saekoja tänavate äärde kõnniteed. Jalakäijate põhja-lõunasuunaline liikumine tuleb planeerida selgemalt, arvestades ja näidates vajalik ruum ja jalgtee laius ning sidudes tõmbepunktidega. Kirjeldada jalakäijate liikumist planeeringuala sees, selgitada, kas jalakäijad võivad liikuda läbi teiste kruntide. Pos 9 ja 10 on maapealse hoonestusala sisse joonistatud kõnnitee asukoht. Fikseerida seletuskirjas selgelt, millega ala kasutajad ja elanikud edaspidi arvestama peavad, sest hiljem sinna eraldi ruumi ette näha pole võimalik. (Hoonete projektide menetlemisel peab olema selgus, kas saab nõuda läbivate kõnniteede rajamist või mitte.) Sõbra tänava ülekäigud lähtuvad olemasoleva olukorra loogikast, planeeringuga luuakse uued aktiivsed käigusuunad, millel võiks olla loogiline ühendus sihtkohaga (kortermajadest tahavad inimesed minna mööda teed otse poodi). Leida lahendus, mis vastab üldplaneeringule ja selle lisadele Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud. Vaata ka meie 08.07.2022. a kiri p 12.
4. Analüüs ja planeeritud parkimismäär arvestab Sõbra tn 63 krundil asuva parklaga, mis ei ole kohane, kuna nimetatud krunt ei jää planeeringualale. Korrigeerida.
5. Parkimist analüüsides kasutada ka Tartu ligipääsetavuse uuringut ja analüüsida, mida toob kaasa lasteaia ja täiendavate äripindade, töökohtade lisandumine ning kuidas see võiks mõjutada parkimismääri. Samuti on soovitatav kasutada Tartu linna kliima- ja energiakavas tooduga. Vaata ka meie 08.07.2022. a kiri p 14.
6. Kontrollida üle, kas parkimislahenduste mõõdud on standardikohased ja kanda vastavad mõõdud joonisele. Kontrollida ja kinnitada, et ümberkeeramise kohad on piisavad prügiveoks (prügimajad on just ümberkeeramise kohtades ja samuti on sinna näidatud parkimine).
7. Leida uus lahendus või selgitada, kuidas on planeeritud juurdepääs Sõbra tn 41 krundiga piirnevale parklale, lisada koostöö krundi omanikuga, laiendada vajadusel planeeringuala, määrata servituudi vajadus, näidata standardikohased mõõdud. Vaata ka meie 08.07.2022. a kiri p 14.
8. Purde tänava sõidutee ja selle pikendus on planeeritud 5,5 m laiusena juurdepääsuks planeeritud 6 korterelamule (lisaks olemasolev koormus), ülejäänud sõiduteed on planeeritud 7 m laiused, mis ei ole põhjendatud. Standardi järgi on 7 m laiune kohalik jaotustänav, lubatud kiirusega 50. Purde tänav on üldplaneeringu järgi kõrvaltänav.

9. Lahenduses moodustatud tänavamaakrundid ei vasta nõuetele (7 m sõidutee laius, tagurdamine tänavamaale) ega ole sellisel kujul linna poolt võõrandatavad, pigem jätta planeeritud elamukruntide koosseisu (nagu Rebase tänav või Ihaste põik 2 detailplaneeringus) ja määrata enne kruntide võõrandamist servituudi seadmise vajadus.

#### Servituudid

Anda servituudid, isiklik kasutusõigus, avaliku kasutuse määramine tabelina, tuues välja, mida ja kelle kasuks määratakse, sh kuidas on tagatud jalakäijate põhja-lõunasuunaline liikumine.

#### Haljastus ja keskkond

1. Osaliselt on puud kavandatud maa-aluste ehitiste alale. Minimaalne, üldplaneeringust tulenev kõrghaljastuse osakaal tuleb ette näha vabale, looduslikule pinnasele. Maa-aluste parklate kohale võib kavandada täiendavat haljastust.
2. Planeeringu elluviimise peatükis sätestada, et enne mistahes esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist peab alalt olema likvideeritud reostunud pinnas. Planeeringu elluviimisel peab pinnase seisund olema hea.
3. Kontrollida, kas on tagatud puudele vajalik kasvuruum (puuduvad mõõdud, ei saa hinnata), lisada mõõdud.

#### CAD joonis

1. Kui maapealne ja maa-alune suurim ehitisealune pind ning maapealne ja maa-alune hoonetusala on erineva pindalaga, siis tuleb need elemendid viia eraldi kihtidele.
2. Pos 13 maa-alune suurim ehitisealune pind on ehitusõiguse tabelis ja joonisel erinev üle 20 m<sup>2</sup>.
3. Pos 17 pindala on 277 m<sup>2</sup> suurem joonisel kui ehitusõiguse tabelis.

#### Ruumiline illustratsioon

1. Lisatud illustratsioonid ei toeta ehitusõiguse sobivust ega vastavust võidutööle (hoonete paigutus, mahud, liigendamine).
2. Ruumiline illustratsioon esitada vaatenähtena jalakäija kõrguselt. Näidata olemasoleva ja kavandatava hoonetuse ligikaudne paiknemine ning nende omavaheline vastastikmõju kujundatavas linnaruumis, ruumilise lahenduse taju erinevatelt kõrgustelt, kaugusest ja suunast.

#### Tehnovõrgud

1. Seletuskirjas on fikseeritud, et koostatud on geoloogiline uuring. Planeeringus anda konkreetsed soovitused tulenevalt geoloogiast, milliseid sademevee lahendusi kinnistutel projekteerimisel kasutada.
2. Maaküttes osas analüüsida, kas lähtudes kavandatud hoonemahtudest, haljastusnõuetest ja krundile kavandatavatest võimalikest rajatistest (mänguväljakud, võimalikud sademevee viibemahutid jms) ning arvestades üldplaneeringuga sätestatud maakütteseadmete kujadega haljastusest, hoonetest ja krundipiiridest on selle soojusvarustuse kavandamine põhjendatud /lubatav.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee