



OÜ Raid Invest

Teie 17.01.2025

Meie 18.02.2025 nr 9-3.2/DP-22-006

**Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn
41 kruntide detailplaneeringu korrigeerimise
vajadus**

Palume planeeringut korrigeerida järgmistest märkustest lähtuvalt:

Olemasoleva olukorra joonis:

1. Olemasoleva olukorra joonisel on planeeringuala põhjapiiril paiknevale keskpingeakaablile määratud tehnovõrgu kitsendus. Eelnimetatud kitsenduse kohta pole seletuskirjas selgitust, et millega on tegu. Kas sinna jääb servituudi seadmise vajadus või seal on olemasolev servituut?

Põhijoonis:

1. Märkida likvideeritavatele krundipiiridele ristid peale, et oleks arusaadav, milliseid krundipiire muudetakse.

Tehnovõrkude joonis:

1. Seletuskirjas on öeldud, et tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vms). Näidata joonisel mahuti võimalik asukoht ja ruumivajadus. Kuna krundile soovitakse rajada lisaks maapealsele hoonestusele ca 9 000 m² suurune maa-alune parkla ning alale tuleb jätta ruum nõutud kõrghaljastuse rajamiseks siis on põhjust puhvermahuti rajamise võimalikkuses kahelda.
2. Narva mnt 112 krundi suunas pos 4 krundil on näidatud reoveekanaliseerimise, kaugkütte ja sidetrassi jätkumised. Palume eelnimetatud võrkude perspektiive ja ühendamise võimalusi kajastada seletuskirja vastavas peatükis.
3. Restaureerimist vajava kivimüüri asukoht tuleb kajastada ka tehnovõrkude joonisel.

Muu:

1. Arvestada 15.01.2025 kirjaga saadetud märkustega
2. Planeeringu korraldaja ettepanekutega seletuskiri on lisatud manusesse, palume seal esitatud ettepanekud planeeringusse sisse viia.
3. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Palume seletuskirjas täpsustada, et maagaasi võib kasutada üksnes tehnoloogilisel eesmärgil.
4. Selleks, et ehitusõiguse realiseerimisel ei kavandataks ühte suurt hoone mahtu, palume planeeringus fikseerida, et planeeritud hooned on lubatud rajada kuni 18 m laiusena.
5. Sätestada ehitusõiguse peatükis, et Narva mnt 112 krundi ja Peetri tn vahele tuleb rajada jalakäijate otseühendus.

6. Planeeringu elluviimise peatükk sõnastada järgmiselt:

"2.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine:

- sademeveekanaliseerimiseks tänavatorustiku rajamine Peetri tänavale alates Narva mnt 108 kinnistu kohalt kuni krundi ühenduskohani ja Liiva tänavale alates Puiestee tn - Liiva tn ristmikult kuni ühenduskohani.
- Peetri tn 26 ja Liiva tn 41 krundist avalikult kasutatava tee ja tänava maa (Pos 4) krundi moodustamine;
- krundile pos 4 sõidutee ja jalgteed ning sellega seotud tänavavalgustuse ja tehnovõrkude sh sademeveekanaliseerimiseks väljaehitamine;
- pärast Pos 4 moodustamist ja avalike rajatiste väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimiseks (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Peetri tn 26 ja Peetri tn 26a krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab planeeringukohaste avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Reostuse likvideerimine vastavalt OÜ Maves poolt koostatud Peetri tn 26 ja 26a kruntide „Reostusuuringu ja hüdroteoloogilise ekspertarvamusele“ (Töö nr 22090, sept 2022). Planeeringu realiseerimine on võimalik, kui planeeringuala ohtlike ainete sisaldus pinnases vastab elamumaa jaoks kehtestatud nõuetele.

2. Planeeringukohaste kruntide (pos 1, pos 2 ja pos 4) moodustamine ja servituutide seadmine; planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud ja servituudid seatud enne kruntide võõrandamist ja nimetatud pos-le ehitusloa taotlemist;

3. Arhitektuurivõistluse korraldamine. Detailplaneeringuga määratud pos 1 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse alasse tuleb kaasata pos 2 ja pos 3 krundid.

4. Enne pos 1 ja pos 4 ehitustöödega alustamist esitada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusele tööde tegemise luba. Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega (arheoloogiliste) leidude ilmnmisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistust.

4.1. Enne Pos 1 krundil asuvate hoonete lammutamist ja uute hoonete püstitamist tuleb teostada Peetri 28 kinnistul asuva hoone ekspertiis, mis selgitab välja hoone tänase tehnilise seisukorra ja annab soovitusel ehitusaegseteks meetmeteks ja hoone seisukorra säilimise. Pos 1 kinnistu igakordse omaniku kohustus on tagada Peetri tn 28 hoone tehnilise seisukorra säilimine ja vajadusel ka olemasoleva olukorra taastamine Pos 1 ehitustööde vältel.

5. Avalikult kasutatavate rajatiste ehitamine:

5.1. Tee- ja tänavamaa (Pos 4) krundile on välja ehitatud sõidutee ja jalgteed ning sellega seotud tänavavalgustus ja tehnovõrgud (k.a hüdrant).

5.2. Kalmistu tn 18a//24 asuva kalmistu piirdemüür on restaureeritud (planeeringuala poolne sein ja katus vastavalt muinsuskaitse eritingimustele);

5.3. Pärast Pos 4 avalike rajatiste väljaehitamist krundi Tartu linnale tasuta üleandmine.

5.4. Sademeveekanaliseerimise tänavatorustik on rajatud Peetri tänavale alates Narva mnt 108 kinnistu kohalt kuni ühenduskohani ja Liiva tänavale alates Puistee tn - Liiva tn ristmikult kuni ühenduskohani.

6. Mistahes pos 1 krundile planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 - 5 osas. Pos 2 krundi ehitusõigust on võimalik realiseerida kui planeering on realiseeritud punkti 2 osas. Pos 3 krundi ehitusõiguse realiseerimiseks piiranguid ei ole.

7. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima kahe aasta pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks ja krundi Pos 4 tasuta linnale üle andmiseks halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrkude rajamise järgselt tuleb uuendada tänava katend. Täpne lahendus selgub projekteerimisel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada."

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Silvia Türkson

7361181 silvia.turkson@tartu.ee