



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
arhpro@arhpro.ee

Teie 29.04.2020
Meie 28.05.2020 nr 9-3.2/DP-18-013

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

Olete esitanud detailplaneeringu eskiislahenduse, mille edasisel koostamisel palume arvestada alljärgnevat:

1. Geodeetiline alusplaan tuleb registreerida Geoarhiivis. Planeeringualasse jäävad geodeetilised punktid tuleb tähistada ja lisada leppemärkide hulka.
2. Arvestamisele kuuluvatele alusdokumentide osas tuleb viidata Tartu linna üldplaneeringule (mitte Ränilinna linnaosa üldplaneeringule).
3. Vaadata üle krundipiirid, planeeritud krundid peavad olema korrapärased (vt nt Pos 25) ega olema kajastatud topeltjoontega (vt nt Pos 20, Pos 27).
4. Planeeringust peab selguma ja seletuskirjas põhjendama valitud lahendust (vt planeerimisseadus § 3 lg 3). Eelnevat arvestades lisada linnaehituslike seoste peatükki planeeritud lahenduse põhjendus ja seostamine ümbritsevaga.
5. Hoonestusalade määramisel tuleb kavandada korrapärane terviklik linnaruum. Esitatud lahenduses määratud hoonestusalad ja kohustuslikud ehitusjooned on juhuslikud ja viltu. Kohustuslik ehitusjoon (kus paikneb hoone pikem külg) tuleb määrata suuremate tänavate suhtes ja peab looma eeldused korrapäraseks atraktiivseks tänavaruumiks, arvestades hoonete paigutamisega "näoga" tänava poole. Arvestada üldplaneeringus näidatud hoonemahtude paigutamise põhimõtteid. Lahendus tuleb siduda mõõtkettidega ja arvestada tuleb seadusest tulenevate kujadega (hoonestusalade kaugus krundipiirist ja lähimast hoonestusalast, tuleohutuskaja jm).
6. Planeeringuga tuleb anda ehitusõiguse näitajad vastavalt planeerimisseadusele. Kruntide ehitusõiguse määramisel tuleb lähtuda üldplaneeringukohasest tihedusindeksist FAR ning haljastuse ja parkimise nõude tagamise vajadusest. Hoonete suurim lubatud kõrgus anda absoluutkõrgusena, arvestades kolme korruse rajamise võimalusega, väljaku ümbruses arvestada nelja korruse rajamise võimalusega. (Esitatud lahenduses lubab suurim ehitisealune pind vaid 1-2-korruselise hoonestust, samas on suurim korruselisis enamasti 4).
7. Antud lahenduses on moodustatud krundid Pos 7-10, mille ehitusõigus on "olemasolev olukord" ning näidatud Pos 7 juurdepääs, mis on konfliktis ülejäänud lahendusega. Esitatud lahendus tuleb korrigeerida, olemasolev olukord tuleb asendada planeeritavate näitajatega (vt p 6), lahenduse koostamisel tuleb teha koostööd kõikide planeeringuala kruntide omanikega.
8. Määrates kruntide Pos 1-3 kasutamise sihtotstarbeks korterelamumaa, tuleb arvestada üldplaneeringuga korterelamumaaale määratud tingimuste arvestamise vajadusega (sarnaselt alale 5 - FAR 0,35, haljastusnorm 2,5 m² hoonealuse ruutmeetri kohta, millest 10% peab olema kõrghaljastus jm) ja määrata vastavalt ehitusõigus.
9. Sätestada arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele (punkt 4.5 *Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa, sh keskväljaku projekteerimiseks.*)
10. Krundil Pos 27 on üldplaneeringus keskväljak, mootorsõidukivaba ala. Esitatud lahenduses on määratud selle ala otstarbeks transpordimaa ja joonisele visandatud tiigid. Likvideerida vastuolud ja korrigeerida.

11. Parkimiskohtade arvutamisel tuleb aluseks võtta Eesti Standard EVS 843:2016 "Linnaänavad" ja planeeritud suurim võimalik brutopind (arvestades planeeritud suurimat ehitisealust pinda ja kõrgust/korruiselisust). Esitatud parkimisarvutuses on arvestatud juhuslikku brutopinda ja vananenud standardit, parkimislahendused joonisel peavad olema esitaud krundipõhiselt (esitatud lahenduses on parkimine osaliselt tänavamaal).
12. Planeerida tänavavõrk ja tänavate ristlõiked vastavalt üldplaneeringule. Juurdepääsud lahendada korrapärastena, arvestades vajalike raadiuste tagamisega, kahte kõrvuti juurdepääsu tänavalt mitte planeerida, võimaldada üks ühine juurdepääs (nt Pos 2, 3, 7, 14, 15 jt, nt Pos 6-8 kruntidele juurdepääs lahendada ühise mahasõidu kaudu).
13. Planeeringu liikluspeatükis esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Planeerida korrektne tänav ja kergliiklusteede võrk.
14. Üldplaneeringu järgi on planeeritava ala siseste tänavate ristmike tüübiks määratud ringristmik või kanaliseeritud ristmik, esitatud lahendus seda ei järgi. Esitatud lahenduse juurde jäädes tuleb anda planeeritud ristmike läbitavus ning lahenduse põhjendus.
15. Kõrghaljastuse kavandamisel ja selleks kavandatava haljasala laiuse planeerimisel tuleb tagada kasvamiseks piisav ruumivajadus (vt standardist). Esitatud lahenduses on puud kohati lausa teemaale joonistatud. Tänavahaljastuse kavandamisel tagada, et haljastus ei piiraks nähtavust väljasõitudel.
16. Planeeringuga anda vertikaalplaneerimise põhimõtted ja hoonete sidumine maapinnaga.
17. Planeeringu keskkonnapeatükis tuleb käsitleda maanteelt ja raudteelt lähtuvaid mõjutusi (müra, vibratsioon, saaste), vajadusel ette näha leevendavad meetmed. Alale (soovitavalt kaubanduskeskuse juurde) näha ette avalik pakendite kogumise koht. Tanklate vms objektide, millega võivad kaasneda ohtlikud veosed, kavandamisel tuleb hinnata üldise ohutuse huvides täiendavalt võimalikku koondmõju ohtlike veostega raudteel;
18. Planeeringus tuleb sätestada lahenduse elluviimise eeldused ja ehitusjärjekorrad. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest osa maa-ala eraldamine avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamiseks, väljaehitamiseks ning peale väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmiseks. Avalikult kasutatavad tänavamaad on välja ehitatud Laseri ja Raudtee tänavad nende ristumiseni, Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmik, mahasõidud Ringteelt ning kogujateed, planeeringuala sisesed tänavad vastavalt hoonestamise etappidele (tuleb määrata planeeringuga). Planeeringualale kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamine, väljaehitamine ning peale väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine, v.a juhul kui antakse piisavad tagatised väljaehitamiskohustuse täitmiseks. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.
19. Ruumiline illustratsioon peab kajastama planeeritud lahendust (esitatud lahendus illustreerib suuremat ehitusõigust kui võimalik).
20. Lisada kõikide kasutatud leppemärkide selgitused.
21. Vaadata üle kihtide järjekord eskiisjoonisel. Kõige peal peavad olema punkt-, seejärel joon- ning kõige all pindobjektid.
22. Planeeringu vormistamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri määrusega "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" <https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/vormistamise-naidised/>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee