



Karin Raid
Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 19.02.2018
Meie 04.04.2018 nr 9-3.2/DP-16-016

**Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu
korrigeerimise vajadus**

Teie koostatud Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu lahendus ei järgi Tartu linna üldplaneeringuga seatud põhimõtteid ega arvesta algamisel sätestatuga ei krundi kasutamise otstarvete, kohustusliku ehitusjoone, haljastuse ega mahule vastava parkimise lahendamise vajaduse osas. Palume planeeringulahendus koostada eelnevat arvestades.

Esitatud lahenduse kohta peame vajalikuks ära märkida järgmist:

1. Geodeetilise alusplaani infosse tuleb lisada kasutatud kõrgussüsteem.
2. Linnaehituslike seoste peatükki lisada planeeringuala naabruses asuvate hoonete arhitektuuri (katusekalded, absoluutkõrgused jms) analüüs, ehitusõiguse analüüsile tuginev lahendus, sh kohustusliku ehitusjoone asukoht.
3. Arvestades üldplaneeringu kohast maa-ala juhtfunktsiooni "kontori- ja büroohoone maa-ala" juhtfunktsiooniga mittehaakuvaid krundi kasutamise sihtotstarbeid nagu "majutushoone maa", "tootmishoone maa" või "laohoone maa" mitte kavandada, (sh korrigeerida hoonete lubatud kasutamisotstarbed krundi kasutamise sihtotstarvetele vastavaks).
4. Planeeritava krundistruktuuri ja hoonete mahu osas korrigeerida lahendust nii, et tagatud oleks krundi/hoone eraldiseisev kasutus/teenindus ja haljastuse nõude (kõrghaljastuse osakaal, parklate liigendamine) täitmine.
5. Hoonestusalad anda soovitavalt suuremana, kui suurimad lubatud ehitisealused pinnad.
6. Pos 3 hoonestusala määramisel lähtuda kvartali väljakujunenud ehitusjoonest (Sepa tn 20 ja Vasara tn 50 hoonete paiknemist järgides), lisaks sätestada kõrghaljastuse säilimisega arvestava nurgalahenduse ja tänavapoolsete sissepääsude kavandamise vajadus.
7. Arvestades lähiümbruse madalat hoonestust, saab Vasara tn 50 hoonele sarnase kõrguse kavandamist kaaluda vaid Sepa tänava ääres (Vasara tn 50 hoone vastas), ülejäänud planeeringuala osas tuleb hoonete absoluutkõrgus kavandada järkjärgult vähenevana (sh Pos 2 absoluutkõrgus lamekatuse puhul mitte üle Sepa tn 20 hoone räästa kõrguse ning Pos 1 absoluutkõrgus olemasolev või lamekatuse puhul mitte üle olemasoleva räästakõrguse). Hoonete korruselisust mitte sätestada.
8. Sätestada haljastuse minimaalne osakaal ja kontrollida, et planeeringulahendus seda ka võimaldab (nii madal- kui kõrghaljastuse puhul). Kõrghaljastuse leppemärgis asendada sõnad "võimalusel säiliv" sõnaga "planeeritav".
9. Kõrghaljastuse säilimise tagamiseks tuleb kaevealad kavandada kõrghaljastusest vähemalt 2 m kaugusele. Kaaluda Pos 1 osas Vasara tänava äärsete kuusehekkide säilitamist.
10. Garaažide planeerimisel (Pos 2 ja Pos 1) arvestada vajadusega tagada igale boksile juurdepääs, näidata joonisel.
11. Parkimise kavandamisel lahendada invaparkimine. Ka Pos 3 puhul tuleb jalgrataste parkimine lahendada hooneväliselt.
12. Sätestada, et väravad ei tohi avaneda tänavamaale.
13. Vasara tänava äärse kõnnitee (sh parkimiskohtade) kavandamisel lähtuda Sepa tn 18 krundi detailplaneeringu lahendusest. Tekkiva tänavaruumi iseloomustamiseks anda Vasara tänava ristlõige (koos uue hoonemahu, tänavaala ja haljastusega). Põhijoonisel näidata kergliikluse suundade asemel jalgteed.

14. Pos 3 elektrikilbi asukoht on konfliktis jalgteega, Pos 1 elektriliitumine kavandada täisnurksete lahendustega, vanad üleliigsed liitumised märkida likvideeritavateks.
15. Pos 1 küttelahenduse puhul täpsustada, et alternatiivkütteid saab kavandada vaid juhul, kui kaugküttekorraldus seda realiseerimise hetkel võimaldab.
16. Sademeevee viibemahutite planeerimisel lähtuda teenindatava ala ulatusest ja mahutite ruumivajadusest.
17. Näidata prügikonteinerite võimalik asukoht ruumivajaduse tagamiseks, täpsustavalt lisada, et täpne asukoht antakse hoone projektiga.
18. Mõõtketid anda tähistatava suhtes täisnurga all (vt nt Pos 1 põhimahu mõõtketid).
19. Ruumilisel illustratsioonil kajastada ka lähihoonestust (Vasara tn 46a, Vasara tn 50, Sepa tn 20). Mahuline illustratsioon peab kajastama maksimaalset ehitusõigust.
20. Jooniste dgn formaadis lisada puuduvad leppemärgid (nt tehnovõrkude puhul planeeritud juurdepääsud) ja anda kihtidele sisule vastavad nimetused (nt hoone_võimalik_paiknemine_krundil > hoonestusala, hoonestusala > suurim lubatud ehitisealune pind).

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Ave Elken
736 1261 ave.elken@raad.tartu.ee