



AB Artes Terrae OÜ  
mart@artes.ee

28.02.2022 nr 9-3.2/DP-20-017

## Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

I. Kohalik omavalitsus kinnitab planeeringu vastuvõtmisega, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele, seadustele jt õigusaktidele ning et see on realiseeritav. Antud juhul on planeeritud lahendus, mis ei järgi üldplaneeringuga määratud, kavandada soovitu ei mahu alale ära. Planeeringuga soovitakse jätta kõik võimalused avatuks, piiranguid seadmata. (Planeering näeb välja nagu kavandataks suurt parkimisplatsi; planeeritud ehitusõigus võimaldab kogu ala hoonestada mh ühe kolmekorruselise (kaubandus) hoonega, mille ehitisealune pind on 12 725 m<sup>2</sup>, kaubanduspinda kokku ca 38 000 m<sup>2</sup>). Esitada tuleb lahendus, mis mahub alale ära, mida on võimalik realiseerida ja mis sobitub keskkonda ning mis arvestab üldplaneeringuga määratud põhimõtetega. Kui alajaamale nähakse ette eraldi hoonestusala, siis tuleb ka ehitusõiguse tabelisse lisada pos 3 alajaama ehitisealune pindala.

II. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Ravila ettevõtluse kompaktse asustuse arenguala I, kus tuleb ühtse, arenguala jaoks tervikliku lahenduse saamiseks planeerida iga konkreetset kompaktse asustuse arenguala korraga, tervikuna. Erandina on linna kaalutus-otsuse alusel võimalik arenguala piirides mitme, väiksemale alale ja järjestikuse detailplaneeringu koostamine juhul, kui see on kooskõlas kompaktse asustuse arengualale üldplaneeringuga seatud eesmärkidega. Uuetalu maaüksuse detailplaneering algatati enne üldplaneeringu kehtestamist, mistõttu aktsepteerib linn väiksema ala planeeringu koostamist, kuid seda tingimusel, et lahendus oleks kooskõlas kompaktse asustuse arengualale üldplaneeringuga seatud eesmärkidega. Arvestada tuleb ala funktsionaalset seotust asumitega ja kujundada kogu maa-ala üheks ruumiliseks tervikuks. Põhimõtteks on keskkonnasäästliku väikeettevõtluse arenguks sobivate maa-alade reserveerimine seni hoonestamata aladel elanikkonna paiksuse suurendamisest ja liikluskooormuse vähendamisest lähtudes, soositakse põllumajandusliku tootmise ja suure materjalimahukuse ning transpordivoogusid kaasa toovate ettevõtete arengut.

Ravila ettevõtluse kompaktse asustuse arenguala on kompaktse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Ala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu. Ala planeerimisel tuleb lähtuda arenguala kavandamise üldeesmärkidest ja üldplaneeringuga seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Maa-alad on reserveeritud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika- ja laomajanduse piirkondadeks. .

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist ettevõtluse maa-alaga, mis on äri- ja tööstushoonestusega piirkond. Toetava otstarbena on lubatud ärihoonete maa ning tootmishoonete maakasutust, toetava otstarbe suurim osakaal on 49%.

Eelnevat tuleb planeeringu koostamisel arvestada, sh korrigeerida planeeritud krundi kasutamise otstarbeid.

III. Vastavalt üldplaneeringus sätestatud äri- ja tootmismaa kruntide haljastusnõuetele tuleb krundile ulatusliku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue kavandamisel või rekonstrueerimisel halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajada eraldushaljastus põõsaste või kõrghaljastusega, suuremad laoplatid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Krundisistele haljasaladele

tuleb kavandada puhkeala nii külastajatele kui ka töötajatele. Maa-ala kasutuse olemuse tõttu on hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele, erineva suunitlusega alad tuleb teineteisest eraldada (majandushoovid vs puhkealad).

- Planeeringus on välja toodud kaalumise vajadus aga tulemuseni jõutud ei ole. Kus on praeguse maksimaalse planeeritud ehitusõiguse puhul võimalik sellised alad kruntidele rajada?

- Pos 6 krundile kavandatud hoonestusala ja planeeritud kõrghaljastus - puud on konfliktis, sh ei ole puudele tagatud piisav kasvuruum tulenevalt tehnovõrgust..

Arvestada nimetatut planeeringu koostamisel, sh näidata põhijoonisel võimalik lahendus.

IV. Tartu-Tiksoja tee ja Ravila tänava ristumiskohas tuleb arvestada Tartu põhjapoolse ümbersõidu projekti ja Transpordiameti seisukohtadega.

Transpordiameti taotluse alusel on moodustatud pos 7 jalg- ja jalgrattatee. Detailplaneeringus täpsustada antud krundiga seotud tegevused, sh et tegemist on avaliku kasutusega, kas krunt antakse üle riigile või..., kes ja millal ehitab jne.

V. Ravila tänav. Planeeringus kajastatud Liikluslahendus OÜ eskiislahendus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas olev lahendus. Tartu linnavalitsus on otsustanud, et linn töötab välja Ravila tänava tervikliku üldplaneeringu kohase eskiislahenduse hiljemalt 1. juuniks k.a. Ravila tänava lõplik lahendus selgub peale eskiislahenduse väljatöötamist, selle alusel koostatava projekti alusel.

Seega ei ole hetkel teada planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks oleva tänavamaa väljaehitav maht, maksumus ega muu, millega arendaja peab ehitusõiguse realiseerimise korral arvestama. Soovitame ära oodata Ravila tänava eskiislahenduse, sellisel juhul on ka arendajal teada, missugused kohustused ta planeeringu kehtestamisega endale võtab.

Kui aga ollakse nõus planeeringus sätestama, et ala arendamise eelduseks on Ravila tänava väljaehitamine linna poolt koostatava Ravila tänava projekti alusel planeeringuala ulatuses, arendaja võtab kohustuse väljaehitamist rahastada ja välja ehitada, võib kaaluda planeeringu edasist menetlemist. Näiteks korrigeerida detailplaneeringuala piir selliselt, et planeeringualasse jäävad sisse vaid planeeritavad krundid pos 1 - pos 7. Ravila tänav T75 krundile lahendust selle detailplaneeringu raames ei kehtestata, määratakse üksnes ala ja põhimõtted, kus ja mille alusel arenduse eelduseks olev Ravila tänav tuleb igakordsel krundiomanikul välja ehitada.

NB! Muuhulgas tuleb seletuskirjast eemaldada vastuolud, nt et Ravila tänava äärde on planeeritud kõrghaljastuse rajamine, täpne puude asukoht tuleb määrata projekteerimisel.

VI. Servituudi vajaduse määramine

Planeeringuga on kavandatud ala teenindav taristu erakinnistutele (kraav/sadevesi, gaas, elekter, vesi, soojatorustik). Planeeritud lahendusi on võimalik realiseerida vaid eraomanikuga kokkuleppel. Juhuks kui kokkulepet ei saada, tuleb planeeringuga anda ka alternatiivne lahendus. Hetkel on planeeringus, et väljaspool planeeringuala tuleb tehnovõrguliinide servituudid määrata projekteerimisel, kui aga kokkuleppele ei jõuta?

VII. Planeeringulahenduse kohta tuleb esitada ruumiline illustratsioon, mis peab täiendama esitatud planeeringulahendust ja visualiseerima planeeritud ehitusmahtude sobivust antud keskkonda. Esitada vaated erinevatest vaatepunktidest ja kõrgustelt, sh kindlasti ka jalakäija vaate kõrguselt.

VIII. Palume seletuskirja korrigeerida, väljatoodu peab olema selgelt arusaadav ja lihtsasti loetav, ära jätta kordused (planeeritud lahendus esitada konkreetset ja selgelt - nt tuua välja tehniline tingimus ja missugune on planeeritud lahendus). Seletuskirjas ja joonistel mitte dubleerida informatsiooni.

Palume eelnevat arvestades detailplaneeringut korrigeerida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

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