



Mart Hiob
AB Artes Terrae OÜ
mart@artes.ee

Teie 29.04.2022
Meie 13.06.2022 nr 9-3.2/DP-17-029

Riia tn 142 krundi detailplaneeringu koostamine

Detailplaneeringus on kuni 5-korruselise hoonestuse absoluutkõrguseks määratud 103.15 m ja kuni 8-korruselise hoonestuse absoluutkõrguseks 114 m. Olemasolev maapinna kõrgus hoonestusalas jääb vahemikku 77.5 kuni 79.5 m. Kuni 5-korruselise hoonestuse suhteline kõrgus on ca 23,65 - 25.65 m, korruse keskmine kõrgus 4.73 - 5.13 m; 8-korruselise hoonestuse suhteline kõrgus ca 34,50 - 36.5 m, korruse keskmine kõrgus 4.3 - 4.6 m; kuni 8-korruselise hoonestus on kavandatud kuni 40% ulatuses (1800 m²) kogu ehitisealusest pinnast. Riia tn 142 krundil olemasoleva 5-korruselise hoone katuseserva absoluutkõrgus on 99.45 m (suhteline ca 19.8 m), läheduses oleva 7-korruselise mahu (Sophia) absoluutkõrgus on 103.45 m (kõrgus maapinnast 28.7 m). Üldplaneeringus sätestatud büroohoone keskmine korruse kõrgus on 3,2 m. Puudub põhjendus, miks on uus 5-korruselise hoone olemasolevast 5-korruselisest üle 3 m kõrgem ja miks 8-korruselise 15 m kõrgem ning miks on kõrgema mahu osakaal 40%.

Planeeringulahenduse osas tuleb anda põhjendus, hoonete absoluutkõrguste määramisel lähtuda linnaehituslike seoste analüüsist (nt üle Riia tänava kõrgem maht), Tartu linna üldplaneeringus sätestatust, lisaks arvestada olemasoleva pinnareljeefiga, sh anda planeeringuga kavandatav maapinna kõrgus.

1. Palume korrigeerida ja põhjendada planeeringuga määratavaid kõrguseid, seejuures arvestada säilitatava olemasoleva 5-korruselise hoone kõrgusega ja maapinna reljeefiga, anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (vt ka 01.12.2021. a kirja p 8). Kõrgema mahu ehitisealust pinda tuleb analüüsida ja korrigeerida, 1800 m² ja 40% kogu ehitisealusest pinnast ei ole linnaehituslikult veenev. Võrdlusena jäävad Tartu linnas olevate kõrgemate mahtude ehitisealused pinnad vahemikku ligikaudu 490 - 950 m². Planeeringualast üle tee asuva 7-korruselise mahu (Sophia hotell) ehitisealune pind on 710.5 m². Põhijoonisel tuleb mahud markeerida (suurim lubatud ehitisealune pind), näitamaks, et vajalik ruum on olemas. Lisada planeeringu ruumiline illustratsioon iseloomulike vaadetega inimese kõrguselt.

2. Palume kavandada puuderead kõikide teede äärde. Esitada kõrghaljastuse arvutus, sh olemasolev ja rajatav kõrghaljastus (vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud). Riia tänava poolse juurdepääsu tee-äärses allees näha ette perspektiivitute seedermandide asendamine uute puudega (võib kaaluda rea viimase ehk hoonepoolse seedermandi säilitamist, mis on kõige elujõulisem ja dekoratiivsem). Planeeringu joonisel kajastada säilitatav, asendatav, planeeritud kõrghaljastus, dendroloogilise hinnangu leppemärgid (puu väärtus, number, liik) las jäävad vastavale joonisele lisamaterjalides.

3. Planeeringuala piir kanda täpselt krundipiirile, lisaks hõlmata selle detailplaneeringuga kavandatavad muudatused. Piirist väljaspool alasid mitte värvida (planeerida).

4. Parkimiskohtade arvud ei klapi joonisega. Sätestada, et parklad (mitte ainult uued) tuleb liigendada haljastusega. Lisada säte (ÜP): *Projekteerimisel võib Standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade normatiivi muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja*

kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimishnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

5. Kahe kõrvuti koostamisel oleva planeeringuga on kavandatud uus kvartalisine kahepoolse jalgteega tänav. Tänav, sh Riia tn 142 krundile jääva kõnnitee vajadus tuleneb planeeritud lahendusest, selle kaudu tagatakse planeeritud kruntide teenindamine, jalakäijate liikumissuundade sidumine üldkasutatava haljasalaga, Riia tänav bussipeatustega, Lõunakeskusega, Aardla tänav ja Ränilinna linnaosaga. Eelnevat arvestades on Riia tn 142 krundist kõnniteeks vajaliku krundi eraldamine ja planeeringukohane väljaehitamine planeeringust huvitatud isiku kohustus. Tartu linn on algamisel sätestanud, et planeeringu koostamisel ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringulahendusest tulenevad muudatused peab realiseerima igakordne kinnistu omanik, st et projekteerima, välja ehitama ja pärast väljaehitamist linnale üle andma. Riia tänavalt alguse saav juurdepääsutee kuni Riia tn 142 hooneteni on Tartu linna üldplaneeringuga määratud avalikuks teeks ja selle osas toimuvad läbirääkimised vastavalt kokkulepitule.

5.1. Näha ette liikluse rahustamise põhimõtete läbiv rakendamine kogu planeeringualal.

6. Tehnovõrkude lahendus vajab veel viimistlemist: torustike planeerimisel arvestada nende tavapärasest paigutust (kanalisatsioonitorustikud paigutada tänavamaa sõidutee osa alla) ja nõudeid haljastusele (juurestiku kaitsevööndisse torustikke mitte planeerida). Praeguse "täidetud bet bassin" ja "Parkla "alale kavandatud hoonestusala nõuab sidekanalisatsiooni ümbertõstmist, kavandada vastav ümbertõstetava kaabelduse asukoht ja kooskõlastada see sideettevõttega. Näidata ka K2 liitumispunkt. Gaasivõrgu ümberehituse koridori osas teha koostööd võrguettevõttega, kas selline lahendus on sobilik.

7. Fikseerida detailplaneeringus, et maagaasi kasutamine kütteks on võimalik ainult üldplaneeringus määratletud eritingimustel. Sätestada, et lubatud on ka päikseenergia kasutamine, milleks tuleb soovi korral taotleda eraldi tingimused võrguettevõttest.

8. Detailplaneeringus mitte fikseerida, et puudub vajadus sundvalduse seadmiseks. Avalikes huvides tehnovõrgu püstitamiseks on sundvaldus täna enampraktiseeritud kui servituut.

9. Elektriautode laadimine on mainitud ainult ehitusõiguse peatükis - kajastada elektrisõidukite (sh jalgrattad) ja välisvalgustuse teemat ka elektriosas (vähemalt sätestada, et tuleb lahendada).

10. Planeeringus räägitakse avaliku haljasala maa krundist, mida joonisel ei ole.

11. Kordame eelmise 01.12.2021. a kirja punkte:

16. Juurdepääs krundile Aardla tn 113 on kajastatud olemasolevana, aga soovitatav on planeerida parem lahendus, teha kinnistu omanikuga koostööd. Määrata juurdepääsuservituudi seadmise vajadus.

17. Alale juurdepääs / mahasõit on planeeritud Ringtee tn 81 krundi kaudu, esitada maaomanikuga toimunud koostöö ja nõusolek.

20. Anda parkimiskohtade arvutus, mis arvestab planeeritud suurima võimaliku ehitusõigusega ja vastab joonisel näidatud parkimislahendusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee