



AS KOBRAS
Riia 35
50410 TARTU

Teie 23.03.2020
Meie 23.04.2020 nr 9-3.2/DP-19-015

**Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide
detailplaneeringu korrigeerimine**

Linn on planeeringu algatamisel fikseerinud, et planeeringu koostamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Tulenevalt planeeritud lahendusest on nn olemasoleva hoone/lasteaia teenindamiseks vajalik juurdepääsutee planeeritud olemasoleva kergliiklustee asemele. Tegemist on linna omandis oleva avaliku tänavamaaga, mistõttu on planeeringuga vajalik sätestada rajatiste väljaehitamise kohustus.

Planeeritud ehitusõiguse elluviimise eelduseks on Jaama tänav T207 kergliiklustee kavandamine ja ehitamine ühesuunaliseks tänavaks kogu planeeringuala ulatuses k.a Annemõisa tn ristumine ja Nõlvaku tänava äärse kergliiklustee sidumine planeeringualale kavandatud kergliiklusteedega.

Annemõisa tänav T1 väljaehitamist ei seota planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldusena.

Annemõisa tänav T1 projekti koostaja ja väljaehitaja, väljaarvatud Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 poolne kergliiklustee, on Tartu linn.

Annemõisa tänav T1 planeeringualaga piirneva kergliiklustee väljaehitaja on Annemõisa tn 2 kinnistu igakordne omanik. Nimetatud kergliiklustee ehitatakse välja samaaegselt ülejäänud tänavamaaga.

Planeeringu vastuvõtmise tingimuseks on planeerimisseaduse § 131 kohase rajatist väljaehitamise kokkuleppe sõlmimine, mh peab huvitatud isik tagama võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised.

Eelnevat arvestades tuleb esitatud planeeringu peatükki täiendada.

Lisaks palume planeeringut korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

1. Tartu linna üldplaneering kehtestati 2017. aastal, parandada seletuskirja lk 5.
2. Seletuskirja ptk-s 2.1 kasutada üldplaneeringu sõnastust, üldplaneeringuga ei ole sätestatud 50% ulatuses toetava otstarbe osakaalu.
3. Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste peatükis on märgitud, et naaberalal kehtiva detailplaneeringuga on kavandatud jalgpalliplats ja seda teenindavad rajatised. Nimetatu ei ole korrektne, sest planeeringuga on määratud ehitusõigus spordihallide ja avaparkla või parkimisehitise rajamiseks, samuti koolihoone võimalikuks laiendamiseks.
4. Planeeringut koostatakse kahele krundile ja ehitusõigus tuleb määrata kahele krundile eraldi (planeeringu ehitusõiguse osas räägitakse ühest hoonest ja juurdeehitusest).

5. Krundi kasutamise sihtotstarvete loetelu anda vastavalt lähteseisukohtadele. Annemõisa tn 4 krundi kasutamise otstarve on ühiskondlike hoonete maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindusasutuse maa, elamumaa, eemaldad sakraal- ja tavandihoone maa otstarve.
6. Seletada lahti nn olemasolevale hoonele juurde ehitamise võimalused (kas olemasolevale hoonele ehitatakse peale ka uus korrus?). Korruselisus on ehitusõiguse tabelis märgitud 4 ja absoluutkõrgus 76 m, mis on tunduvalt kõrgem, kui olemasoleva hoone hari. Vastavalt üldplaneeringule (asum KA6) on lubatud olemasolevale hoonestusele peale ehitada üks tehniline korrus. Tehniline korrus ei ole kasutusotstarbekohaselt kasutatav korrus.
7. Planeeringuga määratakse ehitusõigus kruntidele, antud kontekstis ei ole õige nimetada olemasolevat hoonet ega juurdeehitust.
8. Planeeringuga määrata krundile kavandatav hoonete suurim lubatud arv, hoonestusala markerida nende võimalik asukoht- suurim lubatud ehitisealune pind. Konkretiseerida missugustel tingimustel ja mitu väikeehitist on kavandatud rajada väljapoole hoonestusala. Hetkel on loetelus nii jäätmemajad kui mänguplatsid, tekitab segadust. Lisaks on ptk-s 3.3 kirjas, et täpsemad tingimused 20 m² hoonete ja mänguväljakute kohta on antud ehitusõiguse tabelis. Kus kohas?
9. Lisada ehitise kasutamise otstarvete loetelu vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
10. Parkimiskohtade arvutus anda vastavalt standardile arvestades krundi suurimat lubatud ehitusõigust, kogu hoone mahtu. NB! Parkimisarvutuse juures kasutame ehitisealust pindala ja korruselisust, mitte krundi pindala. Muuhulgas kontrollida ja korrigeerida, esitatud hoonete brutopind on väiksem kui ehitusõigus võimaldab.
11. Parkla osas sätestada seletuskirjas vajadus selle eraldamiseks kergliiklusteest ja sõiduteest ning et lahendus täpsustatakse projekteerimisel.
Planeeringuga ei kehtestata parkla piirdeks asukohatäpsusega pollareid, lisaks likvideerida jooniselt planeeritud sillutatud sõidutee, mis on tegelikkuses parka ja planeeritud sillutatud jalgteetasapind, mis ei täida oma eesmärki ja ei vii kuhugi. Piisab kui näidatakse võimalik kõvakattega ala/parkla ja sealsed jalakäijate liikumissuunad.
12. Sademevee immutussüsteemi planeerimine eeldab krundi geoloogiliste omaduste analüüsi ja hinnangut pinnase omaduste sobivuse kohta immutamise osas. Lisada planeeringusse hüdroteoloogiline kirjeldus tõestamaks, et sademevee immutamine antud alal on võimalik.
13. Sademevee lahendusele lisada muda-õlipüüdurid.
14. Koosatmisel oleva planeeringuga ei kehtestata teistkordselt Kaunase pst 68 ja Annemõisa tn 1a planeeritud tehnovõrkude lahendust. Koostamisel oleva planeeringuga tuleb näidata planeeringuala teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud, planeeritud tehnovõrgud.
15. Tehnovõrkude joonisel tähistada seletuskirjas viidatud rekonstrueeritav veevarustuse malmtoru.
16. Tänavavalgustus Annemõisa tänava ääres planeerida tänavamaale.

Joonised

- Põhikausta sisukorda täiendada ja lisada jooniste osas märkus, et digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena.
- Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis on liiga ebamäärane ja ka halvasti loetav – aluskaardina kasutatav üldplaneering annab juhtotstarvete osas ülevaate, kuid varjab ära olemasolevad hooned, kergliiklusteed jm ning ei kajasta kehtivat ehitusõigust. Joonisele tuleb kanda ka planeeritud lahendus (hooned, korruselisus, hoonestusala), sest kokkuvõttes peab joonis illustreerima (põhjendama) valitud lahendust mõjuala seostest tulenevalt. Antud juhul seletuskirjas toodu ei kajastu joonisel.
- Joonistel peab olema nähtav kogu planeeringuala, sh maa-ala, mille ulatuses kavandatakse muudatusi (nt planeeritud asfaltkattega jalgteet).
- Planeeritud lahenduse osas lisada joonistele mõõtketid (hoonestusala kaugus krundipiirist, hoonestusala mõõdud jne).

- Hoonestusala sees markeerida suurim lubatud ehitisealune pind. Planeeringus kasutada läbivalt seadusest tulenevat sõnastust, parandada vastavalt legendi. Seletuskirjas kasutada kirjakeelset sõna (ühe)korruseline, mitte (ühe)kordne.
- Tehnovõrkude olemasolevad ja osaliselt ka planeeritavad võrgud on joonisel halvasti loetavad. Eemaldada tehnovõrkude jooniselt planeeritud tehnovõrkude kaitsevöönd. Teha planeeritavad ja olemasolevad võrgud paremini loetavaks.
- Planeeringuga anda tänavamaa (kergliiklusteest ümber kavandatav teemaa) ristlõige või siduda lahendus mõõtketiga.
- Mida kajastab "kergliiklustee põhimõtteline paiknemine" esitatud leppemärgi järgi ei ole vastand jooniselt leitav.
- Jalgvärvavad ja autovärvavad lahendatakse vastavalt projektlahendusele, planeeringu lahenduse jaoks liiga detailne, ei näita.
- Annemõisa 4 hoonete planeerida hoonesse sissepääs.
- Ruumilisele illustratsioonile lisada vaade jalakäija kõrguselt. Illustratsioonidele kanda Kaunase pst 68 ja Annemõisa tn 1a planeeritud lahendus.
- Annemõisa tn 4 ja 6 krundi piirile on ette nähtud puhverhaljastuse rajamine. Ortofotolt vaadates tundub, et sealt läheb hetkel tee ja ka trepp hoonest. Kas kahe krundi vahele jääb piisav ala, et inimesed liikuda saavad?
- Planeeringu vormistamisel tuleb arvestada riigihalduse ministri määrusega "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded": <https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/vormistamise-naidised/>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reno Laidre
abilinnapea

Janne Schasmin
7361 261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee