



Triin Nurmsalu
OÜ Trullus
triin@trullus.ee

Teie 13.01.2021
Meie 03.02.2021 nr 9-3.2/DP-20-011

Lehe tn 23 krundi detailplaneeringu korrigeerimine

Esitasite osakonnale Lehe tn 23 krundi detailplaneeringu lahenduse. Sisuliselt on tegemist sama lahendusega nagu viimati esitatud. Meie 07.01.2021. a kirjas nr 9-3.2/DP-20-011 toodud seisukohti ei ole arvestatud ega uut lahendust välja pakutud. Esitame täiendavad märkused lahendusele.

1. Planeeritud hoonetealune pind (maapealne täisehitus 32%) ei ole lähiala analüüsist tulenevalt põhjendatud. Hoonete taha paigutatud kõrghaljastusele ei ole piisavalt kasvuruumi. Vähendada hoonete ja parklakorruse mahtu.
2. Mitte planeerida üle kahe korruse. Naaberkruntidele ei ole planeeritud üle kahekorruselisi hooneid. Lubatud maksimaalseks kõrguseks määrata 57,00 m. Osaline kolmas korrus on planeeringu seletuskirja järgi määratud kõrvale planeeritud üksikelamute absoluutkõrguse järgi, aga üksikelamute lubatud korruselisus on kaks. Arvestada tuleb maapinna kõrguste erinevust.
3. Planeeringust puudub analüüs, milline on eeldatav krundi koormusindeks ja kuidas see suhestub kontaktvööndiga.
4. Planeeringust ei selgu, kas hoone alune parkimislahendus arvestab ka hoone konstruktsioonidega. Selgitada.
5. Määramata on hoonete 0-kõrgused. Ühtlasi tuleks määrata kõrgus ka parklakorruse peale arvestades krundi ees olevat tänava kõrgust.
6. Põhijoonisel näidatud ramp võimaldab tänavalt alla sõitu 2,4 m sügavamale. Kui parklakorruse lae puhaskõrgus on 2,4 m, siis see tähendab, et parklakorruse pealne tõuseb ikkagi tänavamaast kõrgemale ja sinna peale peab jalakäija pääsema, kes tahab hoonesse siseneda. Soovitame teha koostööd arhitektiga, et leida realselt toimiv lahendus.
7. Põhijoonisel on krundile määratud vaid korterelamumaa sihtotstarve. Seletuskiri räägib ka toetavatest otstarvetest. Täpsustada.
8. Kui panipaigad, jalgrataste parkimiskohad ja lapsekärude hoidmise kohad planeeritakse keldrisse, siis peavad need olema mugavalt ligipääsetavad. Kirjeldada, kuidas see tagatakse.
9. Esitada põhijoonisel planeeritud tänava ristlõige. Oksa ja Lehe tänava ristmikule planeerida liiklust rahustav meede (künnis, ülestõstetud ristmik).
10. Näha ette Lehe tänava lõppu ajutine ümberpööramiseks (puhastussõidukitele).
11. Põhijoonisel puuduvad Lehe tänaval kaugküttetorustik (planeerida alates olemasolevast torustikust) ja ühendus projekteeritud sademeveekanalisatsiooniga.
12. Kõrghaljastus ja olemasolev elektri kaabelliin krundi idaservas on omavahel konfliktis. Korrigeerida.
13. Elektri kaablite servituuti ja kaitsevööndit pole näidatud nagu seletuskirjas öeldud.
14. Peaaegu kõik tehovõrkude ühendused on näidatud naaberala arenduse poolt koostatud projektlahendusest, mitte olemasolevatest võrkudest. Kirjeldada, kuidas tagatakse planeeringu realiseerimine, kui ehitama soovitakse hakata enne naabrit.
15. Planeeringulahendus ei vasta projektlahendusele (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 2178). Valgustusmastid on konfliktis nii haljastuse kui juurdepääsuga. Juhul kui tekib vajadus muuta projektlahendust, tuleb seda teha koostöös projekti tellijaga.

16. Tegemist on keeruliste hüdrogeoloogiliste oludega. Kirjeldada ka maa-aluse korruse ja vundamendi drenaaži rajamise vajadust.
17. Oksa ja Lehe tänava ristmikuala geomeetria ei vasta OÜ Keskkonnaprojekt tööle "Tartu linnas Lehe ja Ladva tänavate projekteerimistööd. Osa 1. Teed ja liikluskorraldus. Põhiprojekt".
18. Elektri liitumine planeerida Lehe tänavalt, elektri liitumiskilp planeerida Lehe tn 23 kinnistule.
19. Väljasõit hoonealusest parklast planeerida põhimõttel, et 5 meetrit enne ristumist kõnniteega oleks sõiduk tasapinnas, mitte kaldteel. Selline häiring võib hajutada sõidukijuhi tähelepanu ja nägemisvõimet kõnniteele.
20. Sätestada, et parkimiskohtadel peab olema elektrisõidukite laadimisvalmidus vastavalt ehitusseadustikus toodule.
21. Põhijoonisele lisada alusplaanina kasutatud geodeetilise alusplaani viide (viites peab kajastuma töö tegija, number, tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
22. Detailplaneeringu seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet - lisada koordinaatsüsteem.
23. Põhijoonisel muudavad tingmärgid "Suurim lubatud ehitisealune pind" ja "Planeeritav maa-alune hoonestusala" teised kihid loetamatuks. Muuta leppemärkide kujundust.
24. Esitada tehnovõrgud eraldi joonisel.
25. Geodeetilise alusplaani kihid muuta kõik halliks.
26. Jalgratta parklate ja võimaliku lumevallitusala leppemärgid on halvasti loetavad.
27. Ühtlustada planeeringus sõnakasutus - "planeeritav" asemel kasutada "planeeritud".
28. Esitada vastavalt määrusele "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" CAD fail, tärkandmed ja lisa 1.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee