



Mart Hiob  
AB Artes Terrae OÜ  
mart@artes.ee

Teie 15.02.2021  
Meie 31.03.2021 nr 9-3.2/DP-20-017

### **Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel palume arvestada alljärgnevaga:

1. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehitusliku ja funktsionaalsete seoste analüüsist ei selgu, miks antud lahendus sinna sobib ja mille alusel on määratud ehitusõigus. Analüüsitud ei ole ka tekkivat liiklust.
2. Detailplaneeringu seletuskirjas ja erinevatel joonistel korrastada kasutatud geodeetilise alusplaani viide. Õige geodeetilise alusplaani töö number on Tartul 2101GA.
3. Planeeringu alas paikneb geodeetiline märk T067. Kõigile planeeringu joonistele ("Põhijoonis", "Tehnovõrgud", "Olemasolev olukord") lisada geodeetilise märgi kaitsevöönd ( $R = 3 \text{ m}$ ) ning tingmärkide alla selgitus märgi kohta. Märgi kohta lisada info ka detailplaneeringu seletuskirja. Ruumiandmete seaduse § 26 alusel on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.
4. Planeeringus sätestada, et kruntide ja hoonemahtude liitmise korral tuleb hooned arhitektuuriliselt ja mahuliselt liigendada, vältimaks pikki monotoonseid hooneid.
5. Hoonestus on planeeritud 330 kV õhuliini kaitsevööndisse. Planeeringus tuua välja, kas ja millises ulatuses on kaitsevööndisse planeeritud hoonestuse kasutamine kooskõlas mitteioniseeriva kiirguse kohta käiva regulatsiooniga.
6. Sätestada planeeringus, et krundist minimaalselt 10% peab moodustama kõrghaljastus (vt algatamise eelnõu). Parandada selles osas ka seletuskirja ptk-s 1.4 üldplaneeringu kohane info.
7. Planeeritud kõrghaljastus on konfliktis planeeritud tehnovõrkude ja säilitatavate kraavidega. Kõrghaljastus on planeeritud ebasobivasse kasvukohta kraavi nõlval.
8. Koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusest ja kinnistu ühendtegurist tulenevalt on võimalik määrata Standardi EVS 843:2016 parkimisnormatiivist 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. Lisada seletuskirja parkimiskohtade arvutus.
9. Käsitleda elektrisõidukite laadimistaristu rajamist vastavalt Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> Elektriauto laadimistaristu.
10. Seletuskirjas on öeldud, et jalgrattaparklaid võib rajada standardis esitatust kitsamad. Mis on selle põhjendus?

11. Näidata positsioonidel kaubaautode manööverdusmaad, kaubanduse korral tagada järelkärudega sõiduautode parkimise/kaubalaadimise kohad.
12. Kuna ala asub ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liidetaval alal, siis lõplik planeeritud lahendus peab olema liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Ehitusõigust on võimalik realiseerida ainult juhul, kui hoone ehitusprojektis esitatakse nõuetekohane töötav tehnovõrkudega varustatuse lahendus. Planeering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk, et tagada kavandatud ühendustorustike rajamine ja funktsioneerimine planeeringu realiseerimisel.
13. Sademevee kanalisatsiooni suunamine lahtise kraaviga riigitee äärde tuleb kooskõlastada Transpordiametiga ja Jänese kraavi hooldava ühinguga. Riigiteel (Jänese kraav) tuleb põhimaantee olemasoleva truubi läbilaskevõimet kontrollida ja täpsustada.
14. Elektri liitumiskilbid planeerida liituja kinnistule.
15. Vee-, olmekanalisatsiooni- ja kaugküttetorustikud planeerida perspektiivse sõidutee koridori.
16. Ravila tänava koridori lahendust korrigeerida vastavalt uutele planeeritud juurdepääsudele. Kanaliseerida vasakpöörde tee keskel olevate ohutussaarte asukoha muudatustega nii, et pööret ootavad sõidukid ei sulgeks otseliiklust. Vajadusel korrigeerida ülekäiguradade asukohti. (Selgitada, kas planeeritavatelt kruntidelt on väljasõit kavandatud ainult parempöördega ja lahendus ei võimalda Tartu-Tiksoja tugimaantee suunas pöördeid, pöördeid markeeritud ei ole.)

Planeeringuga anda ehitise kasutusotstarbest, mahust ja kavandatud liiklusintensiivsusest lähtuv Ravila tänava väljaehitamise ulatus ja maht, mh arvestada vajadusega realiseerida Uuetalu kinnistu poolne kergliiklustee.

Ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja mahus ning sellega seotud kulude kandmise tagab Uuetalu kinnistu igakordne omanik.

Joonised:

1. Detailplaneeringu joonisel "Olemasolev olukord" pole osad geodeetilise alusplaani kihid kuvatud. Vaadata üle geodeetilise alusplaani kihid nimetustega aed, alusvork, dtrass, mpkaabel, mpohuliin ja truup.
2. Situatsiooniskeemil asub viide planeeringualale vales kohas. Näidata need tehnovõrgud, mis hetkel on pandud situatsiooniskeemile, planeeringuala kontaktvööndi joonisele. Lisada joonisele ka lähedal asuvad detailplaneeringud, bussipeatused, kõnniteed jms ja legend.
3. Kasutada põhijoonise ja tehnojoonise legendis sõnastust 'hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja võimalik paiknemine'. Näidata krundi maksimaalne lubatud ehitusõigus ehk kõik neli lubatud hoonet. Joonise loetavuse huvides võiks kõrghaljastuse värvi muuta, sest hetkel ei paista kõrghaljastus haljastuse taustal hästi välja. Hoonetusala siduda krundipiiridega, näidata hoonetevahelised kujad ja mõõtjooned parklas, krundi sissesõidul, kõnniteel, sõiduteel jne.
4. CAD joonisel peavad maksimaalsed ehitisealused pindalad ümardamisel andma õige pindala. 'Hoone kontuuride' kiht nimetada ümber 'hoonete suurim lubatud ehitisealune pind' kihiks.
5. Planeeringu vastuvõtmise ajaks palume esitada planeeringu ruumiline illustratsioon ja vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete määrusele CAD fail, tarkandmed ja lisa 1.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

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