



Paju Arendus OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 22.01.2019
Meie 06.03.2019 nr 9-3.2/DP-18-025

**Ihaste tee 12a, Ihaste tee 16b kruntide
detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel palume arvestada alljärgnevaga:

1. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti olukordades, kus arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus).

Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kruntide detailplaneeringuala asub linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega Ihaste tee, planeeritud kogujatee ning idaringtee vahelisel alal. Planeeringuga kavandatakse enam kui kolme hoone kogumit (14 ridaelamut) olemasolevate üksikelamute vahetusse naabrusesse.

Eelnevast tulenevalt tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Hoonete ehitusprojektide aluseks on korraldatud arhitektuurivõistluse võidutöö. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

2. Hoonestusalad anda suuremad, et oleks võimalik hooned paigutada ka paralleelselt planeeritud kogujateega.

3. Piirete osas sätestada, et need lahendatakse ühtsetena arhitektuurinõuete määramisel.

4. Mitte planeerida ülemäärast parkimist, vaid standardikohane (1,8 korteri kohta).

5. Sätestada, et krundi haljastatav pind peab olema suurem kui kõvakattega ala.

6. Likvideerida vastuolu, seletuskirjas on öeldud, et elamu ja parkla vahele kavandatakse põõsad, joonisel on kõrghaljastuse leppemärk.

7. Üldkasutatavale haljasmaale (pos 16) võimalikku mänguväljakut mitte näidata, kuna kasutusotstarve võimaldab soovi korral selle rajamist niigi.

8. Ühendada kõik planeeritud kergliiklusteed olemasolevatega. Positsioonile 16 planeeritud kergliiklustee koos piisava haljastusega kavandada planeeringuala põhjapiirile, võimaldades tagada ühendused jalakäijatele nii elamukrunte teenindavatelt tänavatelt kui ka planeeritud kogujateelt ning idaringtee-äärselt kergliiklusteelt.

9. Näidata planeeringuala kuni Metshaldja tänava elamukruntideni, kuna haljasalale kavandatakse rajatisi.

10. Tehnovõrgud, sh sademeveekanal planeerida tänavamaale (pos 15), mitte haljasalale Metshaldja tänava kruntide kõrval.

11. Tehnovõrgud planeerida tänavamaale, mitte üle Metshaldja tn 2 kinnistu. Sajuveekanaliseerimise ühendamisel kaevuga Metshaldja tn 2 kinnistul tuleb analüüsida, kas kaev on võimeline võtma vastu kogu planeeritava ala sadevee või tuleb leida uus lahendus. Vajadusel teha koostööd kinnistu omanikuga ja kooskõlastada lahendus kaevu kasutamisel.

12. Tänavamaale ja kergliiklusteele planeerida tänavavalgustus (kaablile asukoht).

13. Positsioonile 13 planeeritud kanalisatsioon ei ole võrguga ühendatud, anda lahendus.

14. Maakütte kasutamine on lubatav üldplaneeringus seatud tingimustel - sätestada seletuskirjas.

15. Kanda kitsendused ja servituudi (isikliku kasutusõiguse) vajadused tehnoõrkude joonisele, maakasutuse joonist pole eraldi vaja (esitatud maakasutuse tabelis numbrid ei klapi).
16. Selgitada positsioonile 16 kavandatud hoonestusala määramise vajadust, kui tegemist on servituudi seadmise vajadusega (isiklik kasutusõigus), näidata see õigel joonisel. Anda selgitus, kust kuhu ning missuguse perspektiiviga trassid on krundipiirile toodud, millega tuleb tulevikus arvestada.
17. Tehnoõrkude joonisel kasutatud leppemärgid tuleb kajastada kõik legendis, likvideeritavad objektid tuleb vastavalt tähistada.
18. Näidata planeeritud kogujatee äärse kõnnitee alla perspektiivsed elektrikõrgepinge maakaablid.
19. Planeeringu keskkonnapeatükis käsitleda idaringteelt lähtuva liiklusrumora temaatikat (müratase vastavus siht-ja piirväärtustele, vajadusel ette näha müratase leevendavad meetmed).
20. Seletuskirja alguses viidata dokumentidele, millega planeeringu koostamisel on arvestatud.
21. Planeeringu elluviimisepeatükis sätestada, et planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine ja linnale tasuta üleandmine on Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 16b kinnistu igakordse omanike kohustus (vastavalt sõlmitud kokkuleppele).
22. Detailplaneeringu joonistel puuduvad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärkide joonestiilid. Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded" <http://egu.ee/mkm-maarus>.
23. Joonistel on puudu geodeetilise põhivõrgu punkt nr 5511. Punkt peab olema tähistatud ja kajastatud ka tingimärkides (kaitsevööndiga, mille raadius on 3 m).
24. Ruumiline illustratsioon ei anna edasi planeeritud mahtusid. Muuta vaatenurka maapinna suhtes väiksemaks, et oleks selgelt arusaadav hoonete maht, korruselisus ja kõrgus võrreldes ümbritsevate hoonete ja keskkonnaga.
25. CAD-joonisel: 1) *Planeeritud hoonestusala* kihi nimetus peab olema hoonestusala. 2) *Planeeritud krundi* kihi nimetus peab olema krunt. 3) *Ehituse suurim võimalik pind* kihi nimetus peab olema suurim_ehitisealune_pind. 4) Hoonestusala peab olema pindobjekt. 5) Iga planeeritud krunt peab olema eraldiseisev pindobjekt. 6) Pos 13 on sõidutee ruumikuju krundipiiriga lõikamata. 7) Kustutada ära üleliigsed kihid ja elemendid, mida ei ole kujutatud põhijoonisel, ning põhijoonisel olevad nähtused ja kihid tuua CAD-joonisesse. 8) Jätta alles vaid üks vaate grupp (View Group).
- Põhijoonisel: 1) Legendis "ehitiste suurim võimalik ehitise alune pind hoonestusalas" parandada ära "suurim lubatud ehitisealune pind". 2) Põhijoonisest peab olema tekitatud kihtidega vektor-PDF, kus kõikide kihtide nähtavust on võimalik eraldi sisse ja välja lülitada.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee