



Tarmo Tigane
ILMRE OÜ
tarmo.tigane@ilmre.ee

Teie 03.04.2023
Meie 05.05.2023 nr 9-3.2/DP-22-007

**Ilmatsalu alevik, Raba tee 5 maaüksuse ja lähiala
detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Palume esitatud detailplaneeringut korrigeerida alljärgnevalt:

1. Planeeringualast välja jäävat ala mitte näidata värvilisena, jääb lihtsalt geoalus.
2. Vaadata üle, selgitada, põhjendada täiendava hoonestusala vajadus ja kas see kajastub ka planeeritud ehitusõiguses.
3. Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus määrata absoluutkõrgusena. Korruseid mitte sätestada. Andmeid mitte dubleerida seletuskirjas ja joonisel.
4. Suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel arvestada mõlemal krundil sarnase täisehituse võimaldamisega, arvestades mõjuala seoseid, üldplaneeringut, nõuetekohast liikluskorraldust ja haljastust.
5. Joonisel esitatud ja leppemärgiga maksimaalne ehitisealune pind kuvatu, ei kajasta ehitusõiguse tabelis toodud hoonete suurimat lubatud ehitisealust pinda, korrigeerida. Olemasolevad hooned on soovi korral samuti võimalik ümber ehitada, seega neid planeeringuga lukku panna ei ole põhjust ja eraldi põhijoonisel väljatoomist ei vaja, jäävad geoalusele.
6. Joonise legendis selgitada kas kõik geoalusel olevad leppemärgid või mitte tuua erandina välja *olemasolev betoonpaneelidest piire*. Või selgitada, miks on peetud vajalikuks välja tuua, on see ruumiliselt oluline?
7. Planeerida jalakäijate ja jalgratturite liikumine planeeringualal ja näidata võimalik ühendus olemasolevate teedega, kajastada joonistel.
8. Planeerida juurdepääs Kapsamaa maaüksusele ja määrata juurdepääsu servituudi vajadus, näidata see ka joonisel ja arvestada hoonestusala jm planeerimisel.
9. Määrata kõrghaljastatud haljasalade paigutamise põhimõtted kohustuslikena, vältimaks seda, et lõpuks ehitusprojekti staadiumis haljastatakse vaid krundi serv, kontrollida vastuolu hoonestusala. Kõrghaljastus näha ette tänavapoolsele küljele esindusliku haljastusena, näiteks alleena tänava ääres või kombineeritult parkimisalaga, mis on lahendatud täielikult oma krundi piires.
10. Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatud piirdeaiad. Seada nõuded detailplaneeringus.
11. Parkimisnormatiivi tuleb arvestada linna ääreala tootmismaaale vastavalt, mitte linnakeskusele. Nõuetekohane parkimine tuleb lahendada oma krundil, mitte osaliselt linnale kuuluval transpordimaal.
12. Planeeringus tuleb käsitleda põhjalikumalt müra-teemat ning hinnata, kas olemasolev mürasituatsioon vastab nõuetele ning milliseks kujuneb müratase tootmistegevuse laiendamisel. Tegemist on puidutööstusega, mis piirneb elamumaaga (II kategooria ala atmosfääriõhu kaitse seaduse mõistes). Praegu seletuskirjas toodud viide, et mürataseme suurenemist ei kaasne, ei ole piisav.
13. Planeeritud hoonestusala sisse jääb olemasolevaid kommunikatsioone (soojatorustik, sadevesi). Kontrollida nende säilumist ja vajadusel näidata uus asukoht.
14. Näidata lumeladustusalad.
15. Kõvakattega alad, mis asuvad hoonestusala sees, ei ole planeeritud vaid võimalikud, st asukoht võib hiljem muutuda. Kajastada ühe leppemärgiga.

16. Esitada ka tehnovõrkude lahendus ja detailplaneeringu ruumiline illustratsioon.
17. Käsitleda sademevee käitlemise võimalusi kohapeal: analüüs ja ettepanekud/nõuded projekteerimisele.
18. Fikseerida taastuvate energiaallikate kasutamisega seotud võimalused ja nõuded planeeringualal.
19. Seoste joonisel näidata kõik seosed, sh planeeritud lahendused ja mahud ning naaberhoonete parameetrid, samuti erinevate liikumisviiside ühendused.
20. Põhijoonisel ei kuvata osasid geodeetilise alusplaani joonleppemärke/joonetüüpe nõuetekohaselt (nt madalpinge maakaablid jne). Geoaluse joonleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Rohkem infot, kuidas tagada geodeetilise alusplaani joonleppemärkide korrektne kuvamine CAD programmis (AutoCAD või Microstation) ning vajalikud ressursifailid, saab alla laadida siit: <http://egu.ee/mkm-maarus>. Leppemärkide kujud on ära toodud viidatud määruse lisas 2.
21. Esitada ka CAD fail
22. Seletuskirjast eemaldada lk 2 KOV andmed ja p. 1.3 (kruntide omanikud).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee