



Rauno Sirel  
Eesti Maaülikool  
Rauno.Sirel@emu.ee

Teie 27.01.2022  
Meie 22.02.2022 nr 9-3.2/DP-21-017

**Rõhu küla, Õunaia tee 5 maaüksuse  
detailplaneeringu korrigeerimisvajadus**

Oleme esitatud detailplaneeringu lahenduse üle vaadanud ja palume lahendust korrigeerida vastavalt järgnevatele märkustele:

1. Esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja funktsionaalsete ning linnaehituslike seoste joonis, sellel põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Hetkel on esitatud ainult olemasoleva olukorra kirjeldus. Käsitleda tuleb väärtusliku maastiku säilitamist ja väärtusliku põllumaa hoonestamist. Üldplaneering seab antud alal eesmärgiks hajaasustusliku hoonestuse ning põllu- ja metsamaa säilitamise, lisaks asub suur osa Õunaia tee 5 maaüksusest väärtuslikul põllumaal ja tuleb säilitada põllumajanduslikuks tegevuseks. Kuidas planeeringuga kavandatu arvestab üldplaneeringus seatud eesmärkidega (väljavõte üldplaneeringu maakasutusest).
2. Krundi ehitusõiguse tabelis esitada hoonete absoluutkõrgused. Korruselisust ja suhtelist kõrgust me ei kehtesta, seega neid mitte välja tuua.
3. Hoonestusalas markeerida suurim lubatud ehitisealune pindala. Suurima ehitisealuse pinna hulka tuleb arvestada ka olemasolev hoonestus ja näidata need sama leppemärgiga.
4. Sõiduautode parkimiskohtasid on kavandatud normatiivist suurem arv, kuid puudub seda toetav liiklusanalüüs ja põhjendus. Liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb ühe sisendina koostada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist arvestades väljakujunenud olukorda ning olemasolevat ja prognoositavat liikluskorraldust. Lisaks sõidukite parkimisele tuleb käsitleda ka jalgrataste parkimisvõimalusi.
5. Näidata jalakäijate liikumissuunad. Kui eeldus on, et jalakäijad liiguvad samas ruumis sõidukitega, siis tuleks kogu ala määratleda õuealaks. Kui ei tehta sellist eeldust, siis tuleb ette näha eraldi jalgteed/-rajad.
6. Linna üldplaneeringuga on planeeringualast lõunasse jääv ala planeeritud perspektiivseks elamualaks. Sellest tulenevalt võiks kaaluda kompostimisalale kõrvalisemat asukohta, mis ei tingiks ka nii pika teenindustee rajamist.
7. Planeeringu alusplaani ei ole Tartu piirkonna Geoarhiivis registreeritud ja tuleb esitada geoarhiivi. Joonistel ja seletuskirjas täiendada geodeetilise alusplaani viidet koordinaat- ja kõrgussüsteemi infoga.
8. Seletuskirja väljaehitamise peatükki lisada, et Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
9. Lisada seletuskirja sisukorda, et joonised on digitaalselt esitatud eraldi failidena.
10. Peatükis 1.1 eemaldada üldplaneeringu juurest '2040+', see ei ole dokumendi ametlik nimetus.
11. Tehnovõrgud:
  - Alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud ning immutada tohib vaid bioloogiliselt puhastatud vett. Seega tuleb juba I etapi puhul ette näha lahendus, mis on kooskõlas veeseadusega ja määruse 'Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise

kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused' §-ga 8 <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002>

- Kui kavandatakse maakütet, tuleb asendiplaanil näidata võimalik küttekontuuri asukoht. Ruumi on, kuid on ka palju kitsendusi, seega tuleks läbi analüüsida, kas horisontaalne maaküte on üldse variant selles asukohas.

- Alal ei ole kavandatud sideühendust õppehoone ja keskalal paikneva kontorihoone vahel. Juhul, kui see on vajalik ja selleks kavandatakse koridor olemasoleva juurdepääsutee koridoris, kus on olemasolev sidekaabel, võiks samas (juurdepääsutee kõrval) paikneda ka teised praegu teest kõrvale kavandatud elektri ja kanalisatsiooni trassid.

- Võimalusel planeerida alajaam juurdepääsutee lähistele, nii ei pea heki sisse tegema uut katkestuskohta, nt piisab, kui laiendada olemasolevat juurdepääsust tingitud katkestust. Alajaam võiks olla paigutatud minimaalselt 2 m kinnistupiirist selliselt, et maanduskontuur ja alajaamast tekkiv kitsendus jääks ühele katastriüksusele.

- Planeeringus käsitleda taastuvate energiasursside kasutamist planeeringualal.

- Planeering kooskõlastada võrguettevõtetega ja maaparandussüsteemide valdajatega.

- Sademeveekanaliseerimise osas pole lisatud Kerge maaüksuse omaniku nõusolekut. Kaaluda perspektiivse sademeveekanaliseerimise rajamist Õunaia tee. Kuna Kerge maaüksus on üldplaneeringuga kavandatud elamumaaks, siis oleks mõistlik, kui tehnovõrgud planeeritakse teemaa alla ja neid on võimalik kasutada avalikes huvides. Sademeveekanaliseerimise osas käsitleda ka seda, et maaparandussüsteemi juhtimisel on tegemist liigvee suunamisega, mis on reguleeritud maaparandusseadusega. Kindlasti peab selle jaoks olema maaparandussüsteemide omanike nõusolekud. Samuti võiks planeeringulahendus sisaldada hinnangut, kas planeeritu elluviimisel võib tekkida sademeveehulkadest maaparandussüsteemi eesvoolu ümberehitamise vajadus (kas süsteem on piisav?).

12. Joonised:

- Leppemärk 'võimalik uue hoone asukoht' nimetada ümber 'suurim lubatud ehitisealune pind ja hoone võimalik asukoht' nii pdf kui CAD joonisel. 'Hoonestusõigusega ala' nimetada hoonestusalaks.

- Põhijoonise legendis ei ole märgitud alajaama ega pruuni viirutuse leppemärki, roheline viirutus on nii olemasoleval kõrghaljastusel kui sidekaablil väljaspool planeeringuala. Kõrghaljastust illustreerivate ringidel on erinevad versioonid, nt ring ilma keskel oleva rohelise märgita ei ole legendis. Samuti ei ole tehnovõrkude legendis reoveepuhasti ega puurkaevu kuja. Vaadata üle, et kõik joonisel kasutatud leppemärgid oleksid kajastatud legendis.

- Põhi- ja tehnovõrgujoonisel planeeringualast väljaspool asuvaid hooneid mitte näidata värvilisena.

- Geodeetiline alusplaan näidata joonistel hallina. Samuti peab geoalus kajastama naabruses asuvaid hooneid ja nende ehitisealust pinda ning kõrgust.

- Hoonestusala tuleb siduda krundipiiridega igast küljest.

- CAD joonisel moodustada eraldi DP\_krunt kiht Õunaia tee 5 krundi jaoks.

- Kehtestatavatel kihtidel peavad kihil olema ainult ühte tüüpi elemendid. Hoonestusala kihile tekstiobjekte mitte panna.

- Planeeringuala piir joonistada CAD joonisel krundipiirile, pdf joonisel võib planeeringuala olla nihutatud krundipiiridest väljapoole loetavuse parandamiseks, kuid siis lisada vastav info märkustesse.

13. Esitada planeeringu vastuvõtmise ajaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ning vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete määrusele CAD fail, tarkandmed ja lisa 1.

14. Palume edaspidi planeeringumaterjalide esitamisel need üleslaadida Tartu linna pilvekeskkonda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Aire Priks  
736 1252 Aire.Priks@tartu.ee