



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Rauno Sirel  
Eesti Maaülikool  
Rauno.Sirel@emu.ee

Teie 30.03.2022  
Meie 05.05.2022 nr 9-3.2/DP-21-017

Kobras OÜ  
kobras@kobras.ee

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

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

1. Krundi ehitusõiguse tabelis viia sisse järgmised parandused:

- tabelis on toodud ka arhitektuuritingimused, täiendada pealkirja või viia arh. näitajad seletuskirja peatükki 3.3;
- nimetada ehitusõiguse näitajad vastavalt Pls § 126 lõikele 4;
- hoonete suurim lubatud arv - esitada tabelis üksnes suurim lubatud hoonete arv kokku. Selgitame - ka olemasolevaid hooneid võib olla vajadus ümber ehitada vm, seega pole vaja neid ei olemasolevatena ega säilitatavatena kinnistada. Etapid on seletuskirjas lahti kirjutatud, mitte korrata tabelis;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - kuna kõigi hoonete kaupa ehitusõigust välja ei tooda, pole vaja ka õppehoone ehitisealust pindala eraldi välja tuua. Tabelisse jääb üks arv - 8000 m<sup>2</sup>, joonis kajastab soovitud niigi;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus - esitada üksnes absoluutkõrgus. Kuna erisused järgivad määrukses kehtestatud, puudub vajadus seda ka eraldi esitada. Juhul kui seda ikkagi soovitakse, võib seda teha seletuskirja vastavas peatükis.

2. Täpsustada arhitektuurinõuete juures, mida plasti puhul silmas peetakse, sest plastik (ka PVC on plastik) ei ole esinduslik materjal. Lisada täiendavalt arhitektuurinõuete juurde, et kasutada ei tohi imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt).

3. Kuidas 3 m kõrgune puitlippaied tagab maastiku visuaalse avatuse ja hea vaadeldavuse? Põhjendatud ei ole 3 m kõrguste piirete lubamine, eriti veel puitlippaiana. Vastavalt üldplaneeringus määratud RÕH1 asumi tingimustele on piirded lubatud elamute õuealade ümber. Kuna tegemist on avatud maastikuga, sh väärtusliku maastikuga, siis tuleb piirded lahendada koos haljastusega. On arusaadav, et alale soovitakse piirata võraste isikute ja loomade ligipääsu, kuid sellisel juhul võiks olla lubatud nt võrkaed soovitatavalt koos hekiga. Antud juhul võiks puitlippaied olla lubatud ainult planeeringuala sees teatud konkreetset eesmärgil mingite alade piiramiseks (prügi, hooldus jne), kuid kindlasti mitte 3 m kõrgena, vaid pigem 1,5-1,8 m. Leida keskkonda sobivam lahendus.

4. Alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud ning seetõttu tuleb reovesi puhastada bioloogiliselt. Olemasolev lahendus baseerub septikul ja immutamisel ning planeeringu kohaselt jätkatakse esimeses etapis olemasoleva reovee käitluse lahendusega. See ei ole kooskõlas veeseaduse rakendusaktidega

([https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002?dbNotReadOnly=true&RIIGITEATAJA\\_AADRESS=https%3A%2F%2Fwww.riigiteataja.ee&RIIGITEATAJA\\_AADRESS\\_HALDUS=https%3A%2F%2Fwww.riigiteataja.ee,%20%C2%A78](https://www.riigiteataja.ee/akt/122092021002?dbNotReadOnly=true&RIIGITEATAJA_AADRESS=https%3A%2F%2Fwww.riigiteataja.ee&RIIGITEATAJA_AADRESS_HALDUS=https%3A%2F%2Fwww.riigiteataja.ee,%20%C2%A78)). Leida veeseadusega kooskõlas olev lahendus.

5. Täiendada kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonist. Joonise aluskaart on väga halva kvaliteediga. Üldplaneeringu maakasutuse võiks välja tuua joonisel eraldi väljavõttena, mitte aluskaardina. Kanda joonisele bussipeatused, kergliiklustee jms olulised elemendid.

6. Täiendada seletuskirja. Seletuskirja ptk-s 1 täiendada planeeringu koostamise eesmärki vastavalt algatamise korraldusele; lk-l 12-13 väärtuslikust põllumajandusmaast ja maapiirkonnas hariduse arendamisest rääkivad lõigud viia seoste peatükki, sest tegemist on lahenduse analüüsi osaga; lk 13 ptk-s 3.2 on kaks lõiku, mis räägivad tuleohutusest ja kujadest, need võiks olla koos, mitte üks peatüki alguses ja teine lõpus, kaaluda eraldi alapeatüki tegemist.

7. Haljastuse peatükis tuleb välja tuua ka üldplaneeringust tulenevad nõuded haljastusele (vt üldplaneeringu 1.4 ptk hoonestatavate kruntide haljastusnõuded ühiskondlike hoonete osas).

8. Parkimislahenduse osas puudub analüüs ja sellel põhinev lahendus. Töölistele rajatakse 5-kohaline parkla, kuid külalistele soovitakse 36-kohalist parklat ja õppehoone parkimine planeeritakse vastavalt linnatänavate standardile. Lisaks on külaliste parkla osa kohti planeeritud tee äärde nii, et tuleb teele tagurdada. Esitada parkimise osas analüüsile põhinev lahendus.

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

Lisaks tuleb korrigeerida põhijoonist:

1. Korrigeerida hoonestusala Aiakaare tee poole suunduv kitsas osas, mis on ebamõistliku kujuga. Hoonestusala siduda mõõtkettidega igast krundi küljest.
2. Kolme hoone peal on kirjas, et tegemist on perspektiivsete hoonetega, aga kõik planeeritud hooned on ju perspektiivsed. Sellisel juhul ei peaks neid niiviisi eristama.
3. Suurimat ehitusõigust illustreeriv kiht nimetada ümber järgnevalt: 'suurim lubatud ehitisealune pind ja hoone võimalik asukoht'.
4. Näidata krundile planeeritud kõrghaljastus. Kui uut juurde ei planeerita, siis võib olla ka 'olemasolev ja säiliv kõrghaljastus'. Aiandi viljapuid ei arvestata krundi kõrghaljastuse hulka. Koolihoone alla jäävat viljapuu ala mitte näidata värvilisena. Kui säilitatavat kõrghaljastust ei ole mõistlik või võimalik üks haaval välja tuua, võib kasutada leppemärki, mis määrab kõrghaljastuse alana. Hetkel on joonisel 'olemasolev kõrghaljastus' viirutusega, kuid Aiakaare tee poolsele krundi küljel seda märgitud ei ole. Ortofotot vaadates on ka seal puud.
5. Tulenevalt eelnevast vaadata üle olemasoleva olukorra joonis ja märkida alad, kus on viljapuud, kus energiapaju ja kus kõrghaljastus.

Ja korrigeerida CAD joonist:

1. Väikesed hooned (6 tk) peavad olema *shape*.
2. DP\_krunt ja DP\_Plan\_ala kiht peavad olema *shape*.
3. Planeeringuala kihil on kaks üksikut joont põhja ja ida küljel, mis tuleb ära võtta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

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