



Karin Raid
OÜ Raid Invest
karin@raidinvest.ee

Teie 07.03.2020
Meie 31.03.2020 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud detailplaneeringu, kus ei ole arvestatud osakonna varasemates kirjades tehtud märkustega. Kavandatud lahendused tekitavad küsimusi nende realiseeritavuses, samuti on lohakusvigu. Palume esitatud detailplaneering veel kord üle vaadata, korrigeerida ja enne uuesti esitamist koostajaltähelepanelikult üle lugeda, et ei oleks vigu ega vastuolusid ning esitatud lahendused oleksid realiseeritavad. Täpsustavalt kordame ja juhime tähelepanu:

1. Joonisel peab olema ka viide koordinaatsüsteemile ja geodeetilise põhivõrgu punkt, kõik leppemärgid peavad olema joonistel selgitatud.
2. Planeeringuala maapinna kõrgused tuleb üle vaadata ja anda planeeritavad ligikaudsed väärtused, mis võivad projekteerimisel täpsustuda. Maapinna kõrguste määramisel tuleb jälgida, et tagatud oleks esitatava lahenduse realiseeritavus - hoonete sidumine maapinnaga, sademevee ja iseoolse kanalisatsiooni voolamine õiges suunas suublani, maapinna sujuv sidumine kõrvalaladega. Selgitada seletuskirjas või näidata ristlõikena, kuidas on võimalik planeeritud kraavi eesmärgipärane ümberjuhtimine, näidata korrektsed ühendused. Selgitada, kuidas on võimalik Pos 7 planeeritud iseoolne kanalisatsioon.
3. Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel mitte fikseerida korruselisust. Sätestada, et projekteerimisel ehitiste kasutusotstarvete ja brutopinna täpsustamisel tuleb arvestada normikohase parkimis- ja haljastuslahenduse tagamisega.
4. Ala jääb maantee kaitsevööndisse ja Maanteeamet on selgitanud, et ei võta endale kohustusi liiklusest tulenevate mõjutuste leevendamisel. Esitatud planeeringu seletuskirja kohaselt on tegemist linnakeskkonnas tavapärase liiklusrumaga - palume esitada planeeringu keskkonna peatükis detailsem hinnang riigimaantee mõjutuste kohta, lähtudes keskkonnaministri määruses toodud normidest. Täpsustada, kas planeeringualal vastab müratase uute planeeritavate kruntide jaoks kehtestatud nõuetele (liiklusrumade päeval mitte üle 60db, öösel mitte üle 50db). Elamuala on planeeritud vahetult tootmimaa kõrvale. Seletuskirjas tuleb käsitleda ka tootmisest tekkivat võimalikku häiringut ning sätestada, et müratase elamualal ei tohi ületada keskkonnaministri määruses esitatud väärtusi.
5. Tehnovõrkude planeerimisel tuleb anda loogiline ja teostatav lahendus:
 - 5.1. Kruntide liitumised näidata loogilises järjekorras (kanalisatsiooni ja veetoru vahele elektrikaablit ei ehitata) ja kompaktselt koos, mitte hajutatult kogu kinnistu ulatuses, side ja gaas planeerida kõnnitee maa- alale;
 - 5.2. Gaasiühenduste planeerimisel tuleb arvestada, et GRKd ei saa olla tee peal, kaaluda võimalust kavandada üks GRK mitme krundi kohta. Lisada seletuskirja gaasivarustuse lõik;
 - 5.3. Sätestada, et hoonete ja kruntide õuealade välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel;
 - 5.4. Kvissentali tee äärne tänavavalgustus on vaja ka ümber ehitada, sest valgusti jääb juurdepääsutee peale ja piki tänavat on valgustid planeeritud kõnnitee keskel (näidata sobilik asukoht ka ristlõikel).

6. Likvideeritavad puud näidata süsteemselt - kas öelda, et kõik ehitiste alla jäävad puud on likvideeritavad ja mitte panna ükshaaval riste või otsida kõik tingmärgid üles ja panna ristid peale.
7. Näidata seoste joonisel sademevee eesvooluks olevad kraavid. Sätestada, et planeeringu realiseerimise eeldus on eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringu tulemused) vooluhulka piiravate rajatiste kavandamine/rajamine. Nimetatu on Kvissentali tee 15 krundi igakordse omaniku kohustus.
8. Seoste joonisel tuleb näidata asjakohased planeeritud hoonestusalad, mitte number viitega kehtestatud planeeringule.
9. Vaadata üle graafika, et kõik jooned ja tekstid oleksid selged (nt alajaama leppemärk on loetamatu). Planeeringuala piir peab kattuma krundipiiriga, lisaks hõlmama vaid alasid, kus planeeritakse muudatusi (nt ringristmik, tänavamaa). Kohustuslik ehitusjoon peab jääma vaid hoonestusala sisse.
10. Ruumiline illustratsioon ei anna edasi planeeringu mahtude seoseid ümbritseva hoonestusega. Võimalusel lisada vaade jalakäija kõrguselt. Lisada maapinna kõrgusest tingitud kõrguste erinevus.
11. Planeeritava ala kruntideks jagamise peatükis on kirjeldatud Kvissentali tee 15 krundi jagamise teel moodustatavaid krunte, kus on öeldud, et moodustatakse 2 transpordimaa krundi (POS 10, 12) kruntide teenindamiseks. Tõenäoliselt on mõeldud hoopis krunte POS 10 ja POS 11.
12. Veevarustuse peatükis on öeldud, et veetoru ehitamine on planeeritud aastaks 2018. Aktualiseerida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

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