



Karin Raid
OÜ Raid Invest
karin@raidinvest.ee

Teie 09.11.2020
Meie 30.11.2020 nr 9-3.2/DP-20-010

**Kandiküla Männiku maaüksuse
detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille koostamisel juhime tähelepanu alljärgnevale:

1. Lahenduses ei ole arvestatud Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavas teemaplaneeringus „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0" (edaspidi teemaplaneering) kavandatud muudatustega (kogujatee, Väike-Männiku kinnistule mahasõidu sulgemine). Samuti ei selgu, kas esitatud lahenduse osas on planeeringu koostaja teinud koostööd Maanteeametiga, kes on oma 25.05.2020. a seisukohtades viidanud ka vastavale valmisolekule, täpsustamiseks ning täiendamaks ameti esitatud seisukohti planeeringu koostamiseks.
2. Kuna Männiku kinnistule kogujatee kavandamise vajadus tuleneb teemaplaneeringus sätestatust, tuleb planeeringuga näidata perspektiivse teemaa kavandamiseks vajalik maa ja sobilik asukoht ning sellele juurdepääsud koostöös asjast huvitatud osapoollega. Maa väljaehitamise ja võõrandamise tingimused tuleb sätestada poolte omavahelisel kokkuleppel. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
3. Teemaplaneeringust tulenevalt näidata planeeringualast põhjasuunda jääva ala ja ka Väike-Männiku kinnistu ühendus avaliku teega. Laeva metskonna teeni kavandatavale kogujateele planeerida kõigi tehnovõrkude pikendamise võimalus. Kogujatee osas tuleb moodustada eraldi krunt, mille laius, arvestades asjaolu, et krunt piirneb kraaviga, kavandada vähemalt 15 m. Tee ristlõige kavandada sarnaselt Vana-Kandi ja Ristla tee, 2,5 m kergliiklusele ja 6,5 m sõiduteele. Kogujatee tuleb määrata avalikku kasutusse.
4. Kergliiklejate juurdepääs on väga halvasti lahendatud ja sellisena ei toimi. Esitatud lahenduses peab kergliikleja liiklema väga kandilist ja pikka teed pidi. Kuna planeering ja juurdepääs on seotud Vana-Kandi tee 1 ja Vana-Kandi tee 3 kinnistutega, siis tuleb kergliikluse lahendus leida ühiselt. Kergliiklustee planeerida vähemalt 2 m laiune. Kanda joonisele Vana-Kandi tee 1 ja Vana-Kandi tee 3 projektid, siduda planeeritavaga korrektselt.
5. Põllumajandusameti nõuetele vastavalt tuleb enne hoonestamist ümber ehitada drenaažisüsteem. Need võimalikud ümberehitustööd peavad ka kajastuma tehnovõrkude joonisel. Teha koostööd Põllumajandusametiga.
6. Kanda joonisele eesvoolu (Kandi kraav) kaitsevöönd.
7. Vastavalt üldplaneeringule ja planeeringu algatamise lähteseisukohtadele peab planeeritavatel kruntidel haljastusprotsent olema vähemalt 20. Seada nõuded parkimisalade liigendamiseks haljastusega. Parkla liigendamisel puudega tuleb tagada piisav kasvuruum puu juurestikule (esitatud lahenduses seda ei ole).
8. Tartu Veevõrk on oma tingimustes toonud välja tuletõrje veevarustuse rajamise vajaduse, planeerida vastavalt.
9. Planeerida välisvalgustus (ainult hoonetel asuvate valgustitega ei ole võimalik saada head lahendust). Esitatud lahenduses ei ole isegi juurdepääsuteele, kus peavad liikuma kõik sõidukid ja kergliiklejad, valgustust ette nähtud, hoonestatavatest kruntidest rääkimata.

10. Müra küsimust ei ole käsitletud piisavalt detailselt. Milline on maanteelt lähtuv müra, kas see vastab normtasemetele? Planeeringus tuleb käsitleda ka planeeringualal tekkivat müra, tehnoseadmete müra - ala piirneb elamumaaga.
11. Kruntidele kavandatud lahendus peab võimaldama teenindava transpordi juurdepääse ja manööverdamist. Näiteks planeerida parkimiskohad haagistega sõiduautodele ja kaubikutele jm.
12. Prügikastide asukohad ei ole sobivad - parkla tagumises nurgas ilma ümberpööramisvõimaluseta.
13. Sätestada, et maakütte kavandamine on lubatud vastavalt üldplaneeringule. Soojuspuuraugu sügavus ei tohi olla suurem Narva veepideme ülemisest piirist.
14. Positsioon 3 hoonestusalale on sideühendus näitamata.
15. Näidata ära ka võimalikud lumeladustusalad.
16. Määrata piirdeaedade maksimaalne kõrgus.
17. Geopartner OÜ on teinud alal teostusmöödistuse (möödistus on peale kantud, kuid pole viidatud). Lisada planeeringu põhijoonise märkustesse teostusmöödistuse viide: Geopartner OÜ 11.06.2020. a teostusmöödistus "Tartu-Ilmatsalu gaasitorustiku teostusmöödistus", töö nr GEO 20-1843.
18. CAD joonisel peab olema igal krundil eraldi hoonestusala. Krundi (pos 4) ruumikujul on loode nurgas üleliigne käänupunkt. Planeeringuala piir peab kattuma krundipiiriga, välja arvatud teega seotud alas. Planeeringuala peab hõlmama vaid kehtestatavaid osasid.
19. Ruumiline illustratsioon ei anna edasi planeeringu mahtude seoseid ümbritseva hoonestusega. Lisada ümbritsevad olemasolevad hooned ja näidata hoonete maksimaalne korruselisus. Võimalusel lisada vaade jalakäia kõrguselt.
20. Vormistada planeering vastuvõtmise ajaks vastavalt kehtestatud määrusele "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded".

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee