



KOBRAS AS
kobras@kobras.ee

Teie 07.01.2021
Meie 10.02.2021 nr 9-3.2/DP-19-012

Kardla baasi detailplaneeringu ja KSH korrigeerimine

Palume korrigeerida detailplaneeringu faile ja KSH aruannet vastavalt järgnevatele märkustele.

KSH aruanne:

- Aruande kohaselt on käitisesse paigaldatud üks põlevkiviõli mahuti ja kaks bituumeni mahutit. KSH aruandes viidatakse, et tuleb jälgida KKM 1.10.2019. a määruse nõudeid. Kuna mahutid on juba paigaldatud, siis tuleks KSH aruandes käsitleda, kas tegevus on kooskõlas määruse nõuetega või on vaja kavandada täiendavaid meetmeid.
- Määruse kohaselt tuleb hoidla sadevesi suunata läbi õlipüüduri, planeeringulahendus sellist lahendust ette ei näe. Sadevesi imbub läbi pinnase või valgub kraavi. KSH aruandes ja planeeringulahenduses tuleks üle vaadata sadevee teema – kas seda võib immutada või lasta valguda kraavidesse, arvestades kinnistul läbi viidavaid tegevusi.
- Aruandes on lõhnaküsimuste analüüsimisel selgitatud, et lõhna häiringutaseme ületamist ei toimu, kuna tehase tööaeg moodustab 13,7% aasta tundidest. Lõhnaaine esinemise häiringutase vastuvõtja juures on 15% aasta lõhnatundidest. Aruandes tuleks selgemalt välja tuua, kui suurt lõhnahäiringut tehas tekitab ja millised on võimalused lõhnahäiringute minimeerimiseks - näiteks alternatiivsed kütused. Ptk 7 keskkonnameetmete juures käsitleda ka lõhnahäiringuid, kuna aruande kohaselt kaasneb tegevustega lõhnahäiring.

Detailplaneeringu joonised:

- Markeerida põhijoonisel planeeritud hoonestusalades suurim lubatud ehitisealune pindala ning suurim lubatud ehitiste arv. Ehitusõiguse tabelis kasutada näitajate osas planeerimisseaduse kohast sõnastust. Miks on märgitud hoonestusala C, kui sinna ei ole antud ehitusõigust?
- Ehitusõiguse tabelis on maksimaalne lubatud kõrgus hoonestusalas A 77.10 abs.m. Täpsustada, kas see kõrgus käib kõigi hoonestusalas lubatud hoonete/rajatiste kohta. KSH leidis, et sõltuvalt puude lehtes olemisest ja metsa majandamisest võib nii kõrge asfalditehase torn olla nähtav kuigi mõju sel juhul väike.
- Põhijoonisel võiks eristada freespuru kattega platsi ja asfaltkattega platsi. Lisada põhijoonisele mõõtketid (hoonestusala sidumine krundipiiridega jne). Kavandada ka jäätmemahuti asukoht.
- Joonisel tähistada kavandatavate tehnovõrkude asukohad. Hoonestusalas B ei ole tehnovõrke näidatud. Kas seal ei ole elektriühendust vaja? Kui ei, siis fikseerida lokaalsete seadmete kasutamine. Kas puurkaev on mõeldud ilma elektrivarustuse ja tarbevee torustikuta? Elektri kaabli osas võiks kaaluda paremat asukohta, mis läheks händkaku leiukohast eemalt, nt piki Kulli maaüksuse piiri kulgeva kraavi äärt pidi. Planeerida välisvalgustus.
- Täiendada joonistel geodeetilise alusplaani viidet ning lisada koordinaat- ja kõrgussüsteem.
- Geodeetilisel alusplaani puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (elektrikaablid, sidekaabel). Jooneleppemärgid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded".

- Lokaatorite tee ja Tallinn-Tartu mnt ristumiskoht. Selgitada seletuskirjas, kuidas on vastav lahendus kujunenud (planeeringu algatamise lähteseisukohtade p 4.5), sh selgitada, kuidas ja kus kohast tagatakse juurdepääs maantee ümberehituse korral. Viidata ka koostööle Maanteametiga. Planeeritud mahasõit peab võimaldama tõrgeteta liiklemist.

Planeeringus on sätestatud, et "planeeringualale juurdepääs on kavandatud Lokaatorite tee kaudu. Lokaatorite teele on kavandatud uus liikluslahendus, mis kajastub planeeringu põhijoonisel." Paraku on põhijoonisel kajastatud vaid ristmiku lahendus ja ülejäänud Lokaatorite tee osas lahendus puudub. Lokaatorite tee planeerida vastava laiusgabariidiga, et *ca* 50 m ristmikust mahuksid kaks veokit üksteisest mööda liiklema. Näidata konkreetsed võimalikud möödasõidutaskud ning ala, kus teelaiendusi kaitsealuse liigi tõttu kavandada ei tohi.

Lisada arvestamisele kuuluvate varem koostatud planeeringute ja dokumentide juurde ka Tartu maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 183,0“. Põhijoonisel eristada Tallinn-Tartu mnt ristumiskoha lahenduses paremini värvidega esiletulev planeeritav osa, lisada mõõtketid.

Detailplaneeringu seletuskiri:

- Planeeringu algatamisel on olnud teada, et Kardla baasi maaüksusel on alustatud asfaldisegisti omavolilise ehitamisega (puuduvad ehitustegevuse aluseks olev detailplaneering ja projekteerimistingimused), planeering algatati eesmärgiga rajada kinnistule asfaltbetoonsegisti. Paraku planeeringu seletuskirjas konstateeritakse üksnes fakti, et asfaltbetoonisegisti on alale juba valmis ehitatud?

- Sisukorda lisada ptk 5 Jooniste juurde, et need on digitaalselt esitatud eraldi failidena.

- Planeerimisettepaneku ptk-s rääkida ainult planeeringulahendusest, üldplaneeringu kohta käiv osa kuulub analüüsi juurde.

- Mõjuala ptk-s käsitleda ümbritsevaid loodusväärtusi (mõjuala seoste joonisel on need märgitud). Ptk-st ei selgu miks ja kuidas antud planeeringuga kavandatav tegevus sellesse asukohta sobib.

- Keskkonnatingimuste ptk-s esitada tingimused, millega tuleb arvestada. Kirjeldus loodusväärtuste kohta peaks minema mõjuala seoste ptk juurde.

- Põhjendada, miks ei ole planeeritud standardikohaselt parkimiskohti.

- Väljaehitamise ptk-s täpsustada konkreetsed väljaehitamise kohustused ning lisada juurde järgnev lõik: Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, ristmiku ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Planeeringu CAD fail ja tarkandmed:

- Näidata lubatud maksimaalne ehitusalune pindala ka *shape* kujul, hetkel on asfalditehas kui olemasolev ehitis sisse toodud *cell'na* ja selle pealt ei ole võimalik aru saada, milline on maksimaalne ehitisealne pindala. Asfalditehase joonis võib illustreerivana peale jääda.

- CAD mudelis nimetada kehtestatavad kihid nii nagu Maa-ametile minevas failis. Siis on mõlemas failis kehtestatavatel kihtidel samad nimed. Lisaks võiks eemaldada mudelist kihid, mida ei ole kasutatud antud planeeringu joonistel, faili loetavuse parandamiseks.

- Tarkandmete tabelisse lisada '*planSeis*' ja '*PlanViide*'.

- Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonise pdf fail esitada koos kihtidega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Janne Schasmin

736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee