



Kobras AS  
teele@kobras.ee

Teie 03.02.2020  
Meie 05.03.2020 nr 9-3.2/DP-18-020

### **Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu korrigeerimine**

Olete esitanud osakonnale Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse seisukoha andmiseks.

Planeeringulahendus ei vasta lähteseisukohtadele. Esitame lahenduse kohta järgmised märkused:

1. Täiendada planeeringu seletuskirja planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevate järelduste ning planeeringulahenduse valiku põhjendustega. Mille põhjal on antud krundile ehitusõigus (täisehitus, hoone kõrgus), hoone korruselisust arvestades ei ole maksimaalne kõrgus põhjendatud.
2. Kohustuslik ehitusjoon määrata nii Kalda tee kui ka jalakäijate kiire poolsele küljele. Kalda tee poolse ehitusjoone määramisel tuleb lähtuda Kalda tee 29 krundil kehtivast ehitusjoonest.
3. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, toetava otstarbena on lubatud kontori- ja büroohoone maa, mitte majutushoone maa, nagu planeeringus märgitud.
4. Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik, Kalda tee ja jalakäijate kiire poolse hoone osal tuleb kaaluda suhtleva tänavaruumi rakendamist. Jalakäijate sissepääs hoonesse ja avalik ruum näha ette ka jalakäijate kiire poolt.
5. Tuua üheselt välja lubatud ehitise kasutamise otstarbed, arvestades krundile lubatud kasutamise sihtotstarbeid.
6. Sätestada, et hoone esimese korruse mahus on parkimise kavandamine võimalik, eeldusel et jalakäijate kiire ja tänavapoolse jäävad kasutatavad kaubanduspinnad.
7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt vastavalt normidele, praegu on neli parkimiskohta ette nähtud naaberkrundil. Kalda tee 41 // 43 krundil on vaja arvestada haljastuse, võimaliku ehitusõiguse ja parkimiskohtade arvu tagamisega krundil, seega tuleb lahendused leida krundisiselt.
8. Sätestada, et parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.
9. Linnaehituslike seoste joonisel tuleb graafiliselt kajastada varem planeeritud hoonemahud ja ehitusjoon.
10. Sihtotstarvete osakaalud ei saa olla mõlemal kuni 50%, muidu ongi ainuvõimalik 50/50.
11. Põhijoonisele on märgitud „ehitusaalne pind“. Selline mõiste puudub. Palume anda mõisted vastavalt planeerimisseadusele.
12. Põhijoonisel antud maapealne brutopind on suurem kui kolmekordne ehitiseaalne pind. Korrigeerida. Korrigeerida ka parkimiskohtade arvutust.
13. Planeeringu keskkonnapeatükis käsitleda müraolukorda ning analüüsida, kas on vaja ette näha müra leevendavaid meetmeid.
14. Maa-aluse parkla kõrgusmärgi määramisel hinnata võimaliku üleujutusega seotud riske.
15. Viidatud geoaluse "Kalda tee 35 geodeetiline mõõdistus" viites on vale töö number (2017-249). Korrigeerida.
16. "Planeeritud puu" leppemärk asendada leppemärgiga "võimalik kõrghaljastus".
17. Joonisel tuleb näidata kauba laadimise ja prügi äraveo kohale manööverdamise pöörderaadiused ja manööverdamise teekond.

Jooniste vormistamisel:

1. Hoonestusala ja kohustuslik ehitusjoon peavad asuma nende tegelikus asukohas.
2. "Kavandatav hoone" asendada leppemärkides "suurim lubatud ehitisealune pind".
3. Planeeringuala piir peab CAD-joonises kattuma krundipiiriga ning hõlmama vaid kehtestatavat ala. Võimalusel esitada ka pdf-is planeeringuala piir selle õiges asukohas.
4. Faili nimed esitada edaspidi kujul: DP18020\_failisisu. Failisisu nimes mitte kasutada täpitähti, näiteks DP18020\_tehnovorgud.
5. Planeeringu vormistamisel arvestada riigihalduse ministri määrusega "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" (<https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/vormistamise-naidised/>).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)