



OÜ Hendrikson & Ko
jaana@hendrikson.ee

Teie 13.04.2021
Meie 17.05.2021 nr 9-3.1/DP-19-022

Leetsi maaüksuse detailplaneeringu koostamine

Olete esitanud detailplaneeringu, kus ei ole arvestatud linna varem öeldud tingimustega. Selgitame täiendavalt:

1. Tankla on kemikaaliseaduse mõistes ohtlik ettevõtte (vähemalt suur osa tanklatest on seda), millega võivad kaasneda riskid või ohuolukorrad. Veekogu läheduses (piiranguvööndis või üleujutusala) võib tankla põhjustada pinnavee saastatust. Veeseaduse § 36 kohaselt on puhkeala, sh supelranna ala, kaitset vajav ala. Üldplaneeringukohaselt on kogu Leetsi järve põhjakallas supelranna maa-ala. Linna huvi on kaitsta avalikku puhkeala ja Leetsi järve võimalike ohtude ja saastatuse eest. Näiteks võib avariid või lekke korral tanklas sattuda kütus üleujutatavale alale, puhkealale ja järve, samuti võib kemikaalide hais olla puhkajaid häiriv. Mitte planeerida tanklat krundile Pos 2, mis asub planeeritud ärikruntidest Leetsi järvele kõige lähemal ning valdavalt järve piiranguvööndis. Tankla kavandamise võimalus võib jääda planeeritud krundile Pos 4, mis asub järvest kõige kaugemal, samuti Pos 3. Seda juhul, kui projekteerimisel teostatavad täiendavad analüüsid seda toetavad ja arvestatakse üleujutusohuga, kavandades vajalikud maapinnakõrgused ja lahendused ning välistades naabruse või pinnavee saastamise. Tankla või maa-aluste kütusemahutite kavandamine üleujutatavale alale ei ole lubatud.

2. Detailplaneeringuga näha ette avalikult kasutatavad teed.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek rajada mahasõit riigiteelt ja juurdepääs kruntidele uude asukohta krundil Pos 6. Planeeritud tee saab olema juurdepääsuks ka paljudele lähiala kruntidele (Kruusa, Väike-Taraski, Taraski, Uue-Taraski jt). Planeeritud tee osas tuleb moodustada eraldi 12 m laiune teemaa krunt ja anda selle põhimõtteline ristlõige (sarnaselt kehtivale detailplaneeringule, kuid arvestades tänaste tehnovõrkude mahutamise põhimõtetega), arvestada ka jalakäijaga. Joonisel tuleb näidata olemasolev tee ja selle likvideerimine ning uus planeeritud tee kuni olemasoleva säiliva teeotsani, et oleks kõigile üheselt selge, kuidas hakkavad inimesed edaspidi oma kruntidele jõudma. Planeeringus peab olema selgelt näidatud, millises ulatuses (algusest lõpuni) on vaja tee ehitada. Planeeritud tee asukoht erineb Transpordiameti eskiisprojektist, teha selles osas koostööd.

3. Moodustada teemaa krunt ka Pos 10 (sadama) juurdepääsu osas, sarnaselt eelnevas punktis toodule.

4. Vastavalt veeseadusele tuleb sademevee lahendamisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveelase ei tohi põhjustada suplusvee kvaliteedinõuetele mittevastavust. Detailplaneeringu joonisel on näidatud ärikruntidest Pos 2-4 kõvakattega alade sademevee juhtimine torustiku või kraavi kaudu Leetsi järve üldplaneeringukohaselt supelranna maa-alal ja Emajõkke. Seletuskirjas on räägitud ka looduslähedastest lahendustest - sätestada, et neid tuleb kasutada ja näidata joonisel võimalikud tiigid jms. Välistada tankla sademevee Leetsi järve juhtimine või sattumine üleujutatavale alale, selle asemel kaaluda sademeveelahenduse sidumist maanteeprojektiga või juhtida ärikruntidest sademevesi serpentiinkraavi, mis viib heitvee Emajõkke.

5. Planeeringus näidatud hoonestusalad on maksimaalselt suured, seletuskirjas on öeldud, et abihooneid võib rajada ka väljaspoole hoonestusala. Mitte planeerida hooneid väljaspoole hoonestusala.

6. Planeeringuala asub hajaasustusalal, kus muu hulgas on ka põhimõte, et uushoonestus tuleb kavandada olemasolevatest talukohtadest eemale, järgides lähipiirkonna hoonete tüüpilisi

vahekauguseid, kuid reeglina mitte lähemale kui 100 m. Näidata olemasolevad ja planeeritud naaberhooned (Olmere, Kruusa) ning arvestada hajaasustuse põhimõtetega või näidata koostöö naabritega.

7. Planeeringus ei ole määratud ehitusõigust kruntidele Pos 6 ja Pos 9, seletuskirjas on öeldud, et ehitusõiguse alla ei kuulu kruntide nr 6 ja 9 vee- ja kanalisatsiooniseadmete hooned (võimalik reoveepuhasti hoone mahus, veetöötlusseadmete ja pumpla hoone puurkaevu juures jmt). Ehitusõigus tuleb määrata, kui on vaja ehitada ehitusloakohustuslik hoone.

8. Selgitada täiendavalt, kuidas mõjutab planeeringu realiseerimine (sh maapinna tõstmine, rajatiste ja hoonete rajamine) ümbritsevat (sh Olmere, Kruusa, Väike-Taraski elamuid) ülejutusohu seisukohast, sealhulgas sademevee käitlus ja selle mõju naaberkruntidele.

9. Planeeringus tingimuste seadmisel tuleks viidata vajadusele lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja mitte rääkida konkreetsetest määruste pealkirjadest, kuupäevadest ja sätetest. Tehnilisi tingimusi kajastada lühemalt, mitte viidata aegunud kaitsevööndile (nt telekommunikatsioon).

10. Elektriosas sätestada ka ehitusseadustiku § 65 '1 kohane elektriauto laadimistaristu vajadus.

11. Planeeringu põhijoonisel tuleb illustreerida selgelt ja kõigile arusaadavalt planeeringuala terviklahendus, näidata tulevaste kruntide struktuur, ettepanek hoonestuse, haljastuse, kõvakattega alade lahendamiseks (proportsioonid ja suhe), olgugi et asukohad võivad projekteerimisel muutuda. Näiteks sarnaselt OÜ Hendrikson & Ko varasematele planeeringutele (nt [Jänese tn 40 krundi DP](#) vms). Esitatud lahenduses domineerivad liialt valge, sinine ja lilla ruudustik, soovitame kasutada leppemärkide juhendis toodud krundi hoonestusala ja haljastatud osa leppemärke.

12. Mõjuala seoste joonisel tuleb näidata ka planeeritud ja olemasolevad teed.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@tartu.ee