



Kobras AS  
kobras@kobras.ee

Teie 08.04.2021  
Meie 13.05.2021 nr 9-3.2/DP-20-013

Hoolekandeteenused AS  
karl.mand@hoolekandeteenused.ee

### **Kase tn 6 krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud Kase tn 6 detailplaneeringu lahenduse ülevaatamiseks. Palume planeeringut täiendada vastavalt järgnevatele märkustele.

1. Planeeringu seletuskiri ja joonised peavad üksteist täiendama ja moodustama ühtse terviku. Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 3 tuleb planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Esitatud lahendusel puuduvad põhjendused, mõjuala on ainult kirjeldatud mitte analüüsitud.
2. Täpsustada seletuskirjas, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Kase tn 6 krundile ehitusõiguse määramise võimalusi korterelamu rajamiseks, mitte rajada korterelamu.
3. Kui kasutatakse fotosid olemasoleva olukorra edasi andmiseks, võiksid need olla mitmekesisemad ja rohkematest vaatenurkadest, asukohtadest.
4. Sadamaraudtee alale on 2021. aastal valminud U-DISAIN OÜ uuring sadamaraudtee koridori tulevase maakasutuse määramiseks. Vastavalt uuringule on võimalik sadamaraudtee alale Riia tänav T28 krundile rajada uushoonestuse rida ning antud põhimõtted on kantud ka Tartu linna koostamisel olevasse üldplaneeringusse. Arvestada tuleb ka olemasolevat hoonestuse paiknemist. Tuginedes eelnevale, tuleb hoonestusala määramisel arvestada ruumi tagamisega uue ja olemasoleva hoonestuse ja tänavatevõrgu vahele. Hoonestusala Kase tn 6 krundil määrata Kase tänava suhtes sama kaugule, kui on Kase tn 5 kortermaja, ning raudtee poolt sama kaugule krundipiirist, kui on Kase tn 1a hoone. Lisaks arvestada hoonestusala määramisel garaažidega ning kehtiva Kastani tn 183b krundi detailplaneeringus määratud hoonestusalaga ja Kase tn 6 krundi hoonestusala tuua garaažidest 8 m kaugusele või määrata muud tuleohutust tagavad nõuded.
5. Käsitleda jalgrataste parkimist krundil peatükis Tänavaa maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.
6. Planeeringus kajastada Kastani tn 135b detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee Kase tänav T1 ja Kase tänav T5 kruntidel.
7. Jalakäijate ja jalgratturite teed ühendada olemasoleva teedevõrguga. Näidata jalakäijate liikumissuunad, sh Kase tn 6 krundi kergliiklejatele ligipääs ka Kase tänavale. Kuidas pääsevad jalakäijad Kastani tänavale? Kuidas pääseb raudtee juurest garaažide juurde?
8. Juurdepääsutee osas tuleb planeerida selle kavandatav lahendus ning tee planeerida sama lai, kui on Kastani tänav T105 pikendus.

9. Määrata juurdepääsuservituudi seadmise vajadus Kase tn 9/11, Kase tn 9/12 ja Kase tn 9/13 garaažidele. Kuna Kastani 183b ja lähiala detailplaneeringu realiseerimine on teadmata, tuleb uue planeeringulahendusega juurdepääs garaažidele tagada Kase tn 6 krundilt.
10. Planeeringulahenduse haljastuse ptk-s tuleb rääkida planeeringuga ette nähtud lahendusest ehk planeeringuga nähakse ette, et minimaalselt 10% krundist peab moodustama kõrghaljastus. Huvitatud isik on rääkinud ka aiapidamise soovidest, seega võiks planeeringus selle jaoks perspektiivse koha näidata.
11. Sätestada, et krundile rajatavad väravad ei tohi avaneda tänavamaale.
12. Soojustusvarustuse ptk-s on kirjutatud, et ala asub kaugkütte piirkonnas aga planeeritakse ka gaasiküte. Sellisel juhul tuleks täpsustada, mis tingimustel on maagaas kütteks lubatud, sest see ei ole tavapärane lahendus. Lisaks on ühes lauses GRK asemel GRT kirjutatud.
13. Piirkonnas on lähtuvalt üldplaneeringust võimalik ka päikeseenergia ja maakütte kasutamine. Võimaldada neid lahendusi ka detailplaneeringuga.
14. Planeeringu elluviimise peatükis täpsustada väljaehitamise kohustusi. Krundi omanik ja huvitatud isik ei ole antud juhul samad.
15. Detailplaneeringu kõigile joonistele, mille alusplaanina on kasutatud geodeetilist alusplaani, lisada geodeetilise alusplaani viide (viites peab kajastuma töö tegija, töö number, töö tegemise aeg, koordinaat- ja kõrgussüsteem).
16. Joonistel puuduvad osad nõuetekohased geodeetilise alusplaani joonleppemärgid (näiteks aiad, madalpinge õhuliin). Joonestiilid peavad vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. a määrusele nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded". Leppemärkide kujud on esitatud mainitud määruse Lisas 2. Lisaks vaadata üle joonistel joonleppemärkide skaala - skaala peab vastama 1:500 mõõtkavale (nt ei ole joonistel 1:500 skaalal loetav madalpingekaabli joonleppemärk).
17. Situatsiooniskeemil tuleb näidata ka tänavate nimed, mille järgi aru saab, kus planeeringuala asub. Samuti ei ole planeeringuala leppemärk jooniselt hästi väljaloetav, sest kaob hallikate toonide sisse ära.
18. Seoste joonisel mitte näidata üldplaneeringu maakasutust üle terve joonise, lisada üldplaneeringust väiksem väljavõtte joonisele või seletuskirja. Näidata lähimad ühistranspordipeatuse asukohad, rattaringluse parklad, kergliiklusteed, raudtee ületuskohad, tänavate nimed jm, mis on ümbruskonna analüüsiks oluline. Lisaks märkida joonisel analüüsiks kasutatud kehtestatud detailplaneeringute nimetused, hoonestusalad ja täpsem selgitus kehtestatud detailplaneeringute ehitusõiguse leppemärgile.
19. Olemasoleva olukorra joonisel näidata Kase tn 5 hoone abs.kõrgus. Tingmärgi järgi on kõik garaažid olemasolevad elamud, samuti Kase tn 6 krundil paiknev ehitis.
20. Põhijoonisel näidata kõvakattega ala jäätmemaja rajamiseks või jäätmemahutite paigaldamiseks. 'Soovituslik hoone asukoht' tingmärk nimetada ümber 'hoone suurim lubatud ehitisealune pind ja soovituslik asukoht' ning näidata joonisel maksimaalne ehitusõigus ehk kõik 3 lubatud hoonet. Märkida juurdepääsud krundile ning lisada kõnniteele, parkimiskohtadele jms mõõtjooned, ka juurdepääsutee, krundipiiri ja kergliiklustee vahele. Planeeringualas olevate kruntide aadressid, mis hetkel kaovad geoaluse sisse ära, tuua rohkem nähtavale. Garaaže mitte näidata kui olemasolevaid elamuid ja Kase tn 6 krundil mitte näidata värvilisena olemasolevat ehitist, kui seda sinna ei planeerita. Planeeringualas mitte näidata valgeid alasid. Tuua joonisel nähtavale Kase tn 5 korterelamu. Legendis ei ole välja toodud, mida tähendavad roheline, punane ja sinine joon krundipiiridel.
21. Tehnovõrgud:

- Diagonaalseid juurdeviike tehnovõrkudele mitte planeerida. Täiendada joonist graafiliselt nii, et ei tunduks, et tehnovõrgud on kavandatud ainult illustratiivse asetusega abihoonele vaid kuni hoonestusalani. Tuleviku perspektiivset hoonestust arvestades planeerida tehnovõrgud võimalikult lähedale Kastani tn 181 krundi piirile nii, et kaitsevöönd sinna krundile ei ulatuks.
- Elektriliitumiskilp planeerida kinnistule. Liitumiskilbi puhul on kasutatud jaotuskilbi tingmärki.
- Välisvalgustus planeerida ka tänavamaa osale, ainult kergliiklustee valgustusest ei piisa.
- Sidekaablit mitte kavandada sõidutee alla.
- GRK planeerida krundile, mida see teenindab.

22. Palume esitada planeeringu vastuvõtmise ajaks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ning vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete määrusele CAD fail, tärkandmed ja lisa 1. Esitatud pdf joonised peavad olema georefereeritud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Janne Schasmin  
736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee