



Tarmo Pedjasaar
OÜ Mell
ikarosgrupp@hotmail.ee

Teie 18.04.2022
Meie 25.05.2022 nr 9-3.2/DP-21-003

Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringu korrigeerimine

Selgitame veel kord planeerimisalase tegevuse korraldajana linnaruumi planeerimise ja kaasamise põhimõtteid.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeering konkreetse maa-ala (edaspidi planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeeringuga esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Planeeringualale tervikliku ruumilise lahenduse leidmise aluseks on mõjuala linnaehituslik analüüs, mis hõlmab muuhulgas hoonestusmahtude analüüsi. Vastavalt üldplaneeringule tuleb uushoonete kavandamisel tagada keskkonda sobivus. Ehitusõiguse määramisel tuleb analüüsida lähiala hoonestustihedust. Kruntide uushoonestamisel tuleb hoone kõrguse ja ehitisealuse pinna määramisel arvestada naaberhoonete hoonestuslaadi. Antud juhul on planeeritava ala naaberkrunt Lehe tn 23 ja analüüsi koostamisel tuleb sellega arvestada.

Vastavalt planeerimisseadusele on igaühel õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Planeerimisalase tegevuse korraldajana peab linn tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Puudutatud isikud on kaasatud ja neil on võimalus avaldada oma arvamust planeeringu kohta kogu planeerimisprotsessi vältel ja linnavalitsus menetleb ükskõik millises planeerimise etapis esitatud arvamusi/ettepanekuid. Et arvamust/ettepanekut planeeringulahenduses arvestataks, peab see loomulikult olema põhjendatud. Linnavalitsus ei ole võtnud seisukohta naaberkrundi omaniku arvamuse osas, vaid juhib tähelepanu, et vastuseis planeeritud lahendusele on teada ja planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja leida osapooli rahuldav lahendus. Hoone mahu vähendamise eesmärk on tagada nii linnaehituslikult sobiv kui ka naabritele vastuvõetav lahendus.

Detailplaneeringu koostamisel ja ehitusõiguse näitajate määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi, sh naaberalal kehtivaid detailplaneeringu lahendusi. Kavandatav hoonestuslahendus peab sobima antud piirkonda. Tagada tuleb sujuv ruumiline üleminek üksikelamutelt korterelamutele ning tegu saab olla väiksemate kortermajadega. Kokkuvõttes jääme oma eelmises kirjas öeldud seisukohtade juurde, mida palume planeeringu koostamisel arvestada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee