

Planeeritav uusehitis Timuti tn 13a kavandatakse asumisse, mida Tartu linna üldplaneering 2040+

(<https://gis.tartu.lv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592> <https://www.kv.ee/3135742>) kirjeldab järgmiselt: “asumi ehituslik iseloomustus (Variku VA2): Maa-alad on hoonestatud väiksemate korterelamute ja ridaelamutega”.

Varasema, Tartu linna üldplaneeringu 2030+

(<https://tartu.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=45ef64b4b16a4ffb8a469de7d681fe32>) järgi on tegemist “alaga, mille juhtotstarve aedlinlik elamumaa. Kirjeldus: suure haljastuse osakaaluga elamumaa. Rohke haljastusega, vähese kõvakattega elamupiirkonnad, mis on rohevõrgustiku toetavad osad”.

Antud ehitusloa taotluse projekt ei täida üldplaneeringutes seatud sisulisi eesmäärke, sest suure parkimisalaga 3-korruselise korterelamu ei esinda aedlinlikku elamupiirkonda sobilikku arendust.

Antud projekti seletuskirjas on selged vastuolud ja valeväited tegeliku projekteeritud lahendustega.

Ehitusprojekti arh osa seletuskiri punktis 2.4 (lk 18): “Naaberkiinnistutele ja tänavamaale sadevett ei juhita. Parkimise ja manööverdamise ala murupindadega perimeetrisse paigaldatakse madal äärekivi kõrgusega 5 cm teekatendi pinnast. Erandina paigaldatakse parkimisala põhjapoolses osas äärekivi osaliselt teekatendiga samasse tasapinda võimaldamaks tulvade puhul liigvee juhtimist haljasalale ja sellega seotud immutuskraavi.”

Vastuolu on eelneva väitega, et naaberkiinnistutele ja tänavamaale sadevett ei juhita. Parkimisalal toimub teadupärast pidevalt kohapeal seisva auto tõttu värske maapinna kokkूपressimine ja vajumine, mis loob tingimused tulvavee kandumiseks Kopli 40 kiinnistule.

Punktis 2.7.1 (lk 26): “Kõrghaljastuse kavandamisel on lähtunud krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Haljastuse kavandamisel on arvestatud, et rajatav haljastus ei kahjustaks ega takistaks naaberkiinnistu(te) kasutamist. Haljastuse rajamisel vältida krundi põhjakaare piiri vahetusse lähedusse (kiinnistu piirile lähemal kui 3 m) kolmest meetrist kõrgema kasvukõrgusega haljastuse rajamist kuna see võib naabrile tähendada täiendavat ja olulist lõunapäikese varjamist.” ning “Arvestates naaberkiinnistutel ol olevate hoonete kõrgusi ja kaugusi kiinnistu piirist, ilmakaarelisi paiknemisi ning ka projekteeritud hoone kõrgust, on projekti autor seisukohal, et kiinnistule istutatavate puude puhul tuleb teha liigiline valik lähtudes kasvukõrgusest 6 kuni 8 m ja võra diameetrist kuni 4,5 m. Nimetatud määratlus on otseselt tingitud asjaolust, et kõrghaljastuse lahendus ei kahjustaks ega takistaks naaberkiinnistute kasutamist ega halvendaks päikesevalgusega seotud tingimusi ümbritsevas keskkonnas.”

Seletuskirja punkti 2.7.3 (lk 28) järgi on Timuti 13a kiinnistu kirdeosa haljastusalale 4 m kaugusele Kopli 40 kiinnistust planeeritud istutada laiema võraga kõrgem puu, eelistatud on laialehine liik, nt pärn või vaher. Sellise täiskasvanud puu kõrgus on kuni 30 meetrit ja võra läbimõõt 10 meetrit. Juba 20 m kõrgune vaher/pärn vms laialehine puuliik varjestab enamuse aastast Kopli 40 kiinnistu ja elumaja.

Timuti 13a planeeritud elumajast põhjas on sobivate liikide näitena märgitud kaks taksonit (Freemani vaher „Autumn Blaze” ja harilik valgepöök „Fastigiata”), mille kõrguseks on seletuskirjas toodud 6-8 meetrit, kuid mõlema planeeritud puu tegelik kõrgus on kuni 20 meetrit ja puud on tiheda võraga. Modelleerides tekkinud 20 meetrise puu varju suncalc.org abil langeb nende vari Kopli 40 elumajale vähemalt kuni 1. maini (kuvatõmmis manuses).

Seetõttu on planeeritud haljastus täielikult vastuolus seletuskirjas tooduga ning omab maksimaalset negatiivset efekti insolatsiooni osas Kopli 40 kinnistule. Otsese päikesevalguse puudumine Kopli 40 kinnistul halvendab elanike elutingimusi ja vähendab otseselt olemasoleva kinnisvara väärtust. Kopli 40 elumajal on suured lõunasuunalised aknad, mis juhivad ruumidesse loomulikku päikesevalgust ja toimivad kütteperioodil lisakütteallikana. Vähenev otsene päikesevalgus suurendab küttekulusid, piirab loomulikku valgustust ega võimalda toota planeeritud päikesepaneelidega taastuvenergia allikast lokaalselt elektrit. Seetõttu olen vastu kõrghaljastuse loomisele planeeritud kujul.

Lahendusena Timuti 13a haljastuse osas tuleks kinnistu põhjapoolses osas kasutada puid maksimaalse kõrgusega kuni 5 meetrit ja/või rajada kõrghaljastus Timuti 13a kinnistu lõunapiirile, kus oleks negatiivne mõju naaberkinnistutele väiksem.

Punktis 2.7 (lk 28): "Kopli tn 40 kinnistu osas asub ühisel piiril Kopli 40 kinnistul paiknev ol olev kuusehekk." Kopli 40 piirile ei ole rajatud kuusehekki, tegemist on elupuuhekiga.

Timuti 13a planeeritud uusehitise kõrgus on 10 meetrit, mis ei sobitu üldplaneeringu sisuliste eesmärkidega ega sobitu aedlinlikku keskkonda. Planeeritud 3. korrus vähendab selgelt piirnevate kinnistute elanike privaatsust ja seeläbi olemasoleva kinnisvara rahalist väärtust.

10-meetrine kortermaja vähendab oluliselt Kopli 40 kinnistu insolatsiooni ning varjab otsese päikesevalguse Kopli 40 elumajale päevasel ajal 15. oktoobrist kuni 1. märtsini (modelleeritud suncalc.org abil, kuvatõmmis manuses), mistõttu suurenevad Kopli 40 küttekulud, halvenevad loomuliku valgustuse tingimused ning on piiratud planeeritavate päikesepaneelidega taastuvenergia allikast elektri tootmist. Seetõttu olen vastu planeeritud kortermaja kõrgusele.

Lahendusena näen võimalust teostada arendus vastavalt üldplaneeringu eesmärkidele piirdudes kahekorruselise kortermajaga.

Kõvakattega rajatud parkimisala vähendab aedlinlikku roheala ning kaotab senise rohevõrgustiku, lisaks suurendab kuumasaarte tekkimise tõenäosust, mida on antud piirkonnas registreeritud (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>).

Kõvakattega parkimisala rajamine Timuti tänavast vastu Kopli 40 kinnistut koos olemasoleva immutuskanali kaotamisega loob tingimused, kus tugeva sajuga kaasnev tulvavesi kandub Timuti tänavast ja Timuti 13a parkimisalast Kopli 40 kinnistule. Mõningane maapinna tõstmine Timuti 13a kinnistul ei garanteeri tulvavee eemalejuhtimist, sest pideva parkimisala kasutamise ja seisvate autode massi survega toimub paratamatult parkimisalal maapinna vajumine. Asendiplaani maapinna kõrgustest on näha, et toimub pidev maapinna langus Timuti tänavast kuni Kopli 40 kinnistuni.

Immutuskanali katmine kõvakattega võib viia asjaoluni, kus kliimamuutustega saenenud äkksajud toovad maha suure koguse sademeid (kuni 50 mm/h) ning tulvavesi koos tänava ja parkimisala reostusega kandub Kopli 40 kinnistule, sest üks äravoolu rest koos 5x5 meetrise haljasalaga ei suuda äkktulva sademeid vastu võtta.

Tulvavee kandumist Kopli 40 kinnistule soodustab planeeritud äärekivide servade viimine maapinnaga samale tasandile parkimisala põhjaosas. Seetõttu olen vastu olemasoleva immutuskraavi kaotamisele ja immutuskraavi katmisele kõvakattega. Ma ei nõustu parkimisala rajamisega olemasolevast immutuskraavist põhja poole.

Lahendusena planeerida kahekorruline kortermaja vähemate parkimiskohtadega ja suurema rohealaga.