

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Tartu linnavalitsus

Raekoja pl 3

Tartu

Teie 14.06.2016 nr 9-3.2/DP-05-016

Meie 28. juuli 2016, nr 16-042

Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringust

Täname vastuse eest Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu lahenduse kohta. Täiendame planeeringulahendust üldiselt vastavalt Teie ettepanekutele. Siiski on Teie kirjas väljatoodud punktide osas meie hinnangul põhjendamatud kaks väljatoodud seisukohta.

Palume veelkord kaaluda järgmisi punkte!

1. Hüdroloogilise uuringu vajadus planeeringu koostamise faasis on põhjendatu, sest ei ole teada planeeritavate hoonete vundamendilahendus ega keldri ehitamise soov. Kuna maa alla ehitamine on kallim, ei ole sugugi välistatud, et uued hooned tulevad ilma keldrita. Vundamendi tüüp määratakse projekteerimisel. Seeläbi võib ära langeda ka kirjas väljatoodud võimalik uute majade ehitamisega kaasnev veerežiimi muutumine.

Teeme ettepaneku sätestada planeeringus nõue, et uute majade projekteerimisel tuleb hinnata veerežiimi võimalikku muutust ning läbi viia vajalikud uuringud. Keldri ehitamise võimalikkus sõltub asjaolust, kas on tagatud naabermajade parvundamendi säilimine – põhjendatud kahtluse korral ei ole keldrite ehitamine lubatud.

2. Oleme nõus väitega, et uued hooned peavad sobituma olemasolevatega, seda nii miljööväärtuslikul alal kui ka linnapildis üldiselt. Samuti mõistame, et miljööväärtuslikule alale uushoonestuse kavandamisel võetakse aluseks just sama miljööväärtusku ala miljööväärtuslikud hooned. Seega jätame arvutusest välja Kivi tänava uushooned.

Samas ei saa nõustuda Teie väitega, et olemasoleva hoonestuse hindamisel tuleb välja jätta hooned, mis on kunagi ehitatud teisel otstarbel. Nimelt on Kivi tn 75a tsaariaegne tootmisotstarbeline hoone tänasel päeval 4/5 osas elumaja ning seetõttu käsitletav piirkonna loomuliku miljööväärtusliku osana – selle väljaarvamine piirkonna keskmiste suuruste arvestusest on põhjendatu. Veelgi enam, vastupidiselt väidetule tuleks seda hoonet käsitleda piirkonna eripära näitajana, mitte võõrkehana, millega ei saa arvestada uute hoonete kavandamisel.

Samuti ei saa nõustuda väitega, et uued hooned oleks käsitletavad olemasolevate tänaväärsete majade hoovimajadena. Hoovimajadele on iseloomulik tänaväärse majaga ühise majandushoovi kasutamine ning tavapäraselt on hoovimaja taga olnud tarbeaed. Antud juhul on planeeringualal tegemist eraldi juurdepääsuga krundil asuvate ilmselgelt iseseisvate majadega, mille fassaad avaneb vastassuunas võrreldes Kivi tänavaäärsete majadega. Linnavalitsus andis planeerimise algaasis juhise, et planeeringualalt

alguse saav uus kvartalisisene tee võiks jätkuda Jaama tänavani ning moodustuda võiks uus hoonefront. Kõigi nende võimalike uute majade käsitlemine Kivi tänava äärsete kruntide hoovimajadena oleks kummastav ja põhjendamatu.

Kuna detailplaneering algatati väiksemale maa-alale kui praegune planeeringuala, on õigustatud hoonete suurima võimaliku ehitusaluse pindala uuesti kaalutlemine ja piirdumine vaid lähtesiseukohtades nimetatud kuni 200 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ei ole põhjendatud. Pealegi piirneb kavandatava suurema hoone krunt vahetult veidi suurema ajaloolise hoone (nii ehitusaluse pindala kui ka kõrguse poolest) krundiga, mis on aga planeeritavast krundist poole väiksem – Kivi tn 67.

Tuginedes ülaltoodule teeme ettepaneku kasutada piirkonnale iseloomuliku hoonestuse suuruse leidmisel järgnevat arvutust ja vähendada Pos 1 ehitusalust pinda 10 m² võrra:

Kivi tn 65a ja Kivi tn 67a lähipiirkonna kruntide ja hoonete näitajad

Krunt	Krundi suurus (m ²)	Ehitusalune pind (põhihoone + abihooned) (m ²)	Krundi täisehituse %	Elamu korruselisus	Absoluutkõrgus (hari)	Absoluutkõrgus (räästas)
Kivi 65	831	190 + 77	32	1,5	42.00	37.00
Kivi 67	615	223 + 77	49	2,5	44.50	41.50
Kivi 71	1018	140 + 71	22	2	42.90	39.40
Kivi 73	1231	183 + 94	24	2,5	45.70	41,10
Kivi 75	1397	176 + 110	20	2	42.90	40.00
Kivi 75a	1142	465	39	2	45.30	42.10
Kivi 77	329	205	61	2	46.70	42.70
Keskmine	938	226+61	35	2,1	-	-
Kivi 65a (planeeritud)	870	175+20	22,4	2,5	44.50	40.00
Kivi 67a (planeeritud)	1251	220 + 20	20,0	2,5	44.50	40.00

Allikad: Maa-ameti kaardirakendus, Tartu linna alusplaan.

Ülejäänud punktide osas muudame planeeringulahedust vastavalt Teie ettepanekutele. Muuhulgas viime Pos 1 hoonestusala 4 m kaugusele krundipiirist. Sellega langeb ka ära naaberkindistatava ehitusõiguse kitsendamine ning vajadus naabrilt nõusoleku saamiseks (Teie kirja p 7).

Lugupidamisega

Mart Hiob
Projekti juht

LISA. Planeeringu muudetud põhijoonis.