

**SEISUKOHT****Oa tn 35a krundi detailplaneeringu korrigeerimise vajaduse osas**

Planeeringu koostaja ning Oa 35a kinnistu omaniku nimel soovime vastata Tartu Linnavalitsuse 07.03.2022 kirjas nr 9-3.2/DP-21-022 toodud märkustele:

1. Esimeses punktis on kirjas, et vastavalt üldplaneeringule peab kruntide moodustamisel tekkiv krundistruktuur olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga ning et planeeringuala kontaktvööndis Oa tänaval on igal krundil üks põhihoone. Samuti esitatakse tingimus, et juhul kui Oa tn 35a krundile soovitakse planeerida täiendav hoone, tuleb see kavandada hoovimaja põhimõttel, st oluliselt väiksema mahuga.

Esimese väitega oleme nõus, kuid oleme seisukohal, et meie esitatud detailplaneeringu eskiis ongi kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku hoonestuslaadiga. „Lähipiirkonna“ mõistet ja ulatust ei ole konkreetselt defineeritud üheski alusdokumendis ning oleme oma lahenduses sellena arvestanud Supilinna linnaosa uuemat elurajooni käsitletava Oa 35a kinnistu vahetus läheduses. Selles kvartalis on elamud ehitatud viimasel kümnendil, enamik isegi viimastel aastatel ühtse detailplaneeringu alusel. Oa tn 35a krundi detailplaneeringu tekstiosas tõime välja võrdluse ümbritsevate kruntidega (tabel 1, lk 6). Muu hulgas on võrdlustabelist näha, et planeeritud krundile kavandatud ehitusõigus on kooskõlas piirkonna keskmisega jäädes keskmisest isegi allapoole, mis puudutab nii hoonestustihedust kui ka krundipinda korteri kohta. Ehitisealuse pinna poolest on kavandatavad hooned sama suured kui sarnase summaarse suurusega kruntidel Oa tn 45 ja 47 ning väiksemad kui väiksema summaarse suurusega kruntidel Oa tn 37 ja 39.

Teine väide, et planeeringuala kontaktvööndis Oa tänava ääres on igal krundil üks põhihoone, on formaalselt õige, kuid sisuliselt väär. Ükski teine krunt ei ole planeeritava krundiga samas suurusjärgus, vaid kõik krundid on kaks või isegi kolm korda väiksemad, mistõttu ei ole õige neid üksühele võrrelda. Pigem on planeeritav krunt sarnane kahe Oa tänava äärse krundiga või mõne jõeäärse krundiga, millel on kaks (piirnevad krundid Meloni tn 30, suurus 2358 m<sup>2</sup> ja Oa tn 41, suurus 2120 m<sup>2</sup>) või isegi kolm põhihoonet (Oa tn 43, suurus 2392 m<sup>2</sup>). Planeeringuala kõrval olevad elamud Oa tn 37 ja 39 on küll formaalselt kumbki eraldi krundil, kuid neil on ühine parkimisala ja Oa tänava suhtes on need sarnase asetuse ja suurusega, mida kavandame Oa tn 35a krundile. Samasugune võrdlus on asjakohane kruntidega Oa tn 45 ja 47. Seetõttu ei ole väljapakutud lahendus piirkonnas midagi erakordset, vaid järgib ühise detailplaneeringuga määratud ja juba väljakujunenud struktuuri.

Kolmandaks ei mõista me, mis alustel on esitatud tingimus, et hoovimaja tähendab tänavaäärsest hoonest oluliselt väiksemat mahtu. Meie teada on põhihoonest ca 20% väiksema mahuga „hoovimaja“ mõistet kirjeldatud üldplaneeringu miljöölade peatükis. Oa 35a aga ei asu miljöölal ehk nimetatud tingimus ei peaks kohalduma.

2. Punktis kaks viidatakse ebatäpsusele esitatud detailplaneeringu eskiislahenduse tekstiosas. Nimelt oli ptk-s 2.1 kirjas "Kuna kvartal on loodepoolses osas laiem, on lisaks jõe- ja tänavaäärsetele hoonetele ehitatud ka hoovimajasid. Kuigi olles erinevatel kinnistutel, mõjuvad näiteks planeeringualast läänepoolsele jäävad Oa tn 37 ja Oa tn 39 tänavaäärse hoone hoovimajadena."

Mõeldud oli siin hoonepaare Oa 37 ja 39 ning Oa 47 ja 45, millest siis Oa 39 ja Oa 45 mõjuvad hoovimajadena Oa tänava poolt vaadatuna.

3. Kolmandas punktis märgitakse, et meie soovitatav hoone ehitisealune pindala 310 m<sup>2</sup> on üks suuremaid mõjuala hoonete hulgas, samas kui piirinaabriks on 223 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone. Soovitakse põhjendust sellise suurusega hoonetele, eriti arvestades, et planeeritakse ka hoovimaja.

Detailplaneeringu koostamise eelnõu järgi tuleb ehitusõiguse kavandamisel lähtuda linnaehitusliku analüüsi tulemustest ja tingimusest, et kavandatav sobitub ümbritseva linnaruumiga. Hoovimaja kavandamine on võimalik tingimusel, et see sobitub mahuliselt ja paigutuselt väljakujunenud keskkonda.

Leiame, et kavandatavate hoonete ehitisealuse pindala määramine piirkonna nelja suurema hoone järgi on väga selgelt põhjendatud planeeritava krundi suuruse ja sellest tuleneva hoonestustihedusega. Nagu planeeringu tekstiosas lk 6 olevast tabelist 1 nähtub, on planeeritava krundi hoonestustihedus väiksem kui nimetatud neljast krundist kolmel ning ühega on vahe väike. Neist neljast hoonest kaks suuremat asuvad naaberkrundidel, mistõttu ei ole probleeme järsu üleminekuga hoonemahtudes. Ka planeeritava krundi kesklinnapoolsel kõrvalkrundil on hoonestustihedus ligi viiendiku võrra kõrgem kui planeeritaval krundil, sest see kõrvalkrunt on planeeritavast krundist 3,5 korda väiksem. Seetõttu peame piirkonda sobivaks ja hoonestusstruktuuriga kooskõlas olevaks, kui planeeritavale krundile kavandada kaks elamut planeeringueskiisis näidatud mahus.

4. Punktides 4, 5 ja 7 on tehtud märkused abihoonete ja prügimaja suuruse (lubatud kuni 20 m<sup>2</sup> vastavalt naaberkruntide eeskujule) ja paiknemise kohta (mitte paigutada kõrghaljastuse juure- või võrakaitsetsooni ning Meloni 30 elamute terrasside poolsele krundipiirile, prügimaja asukoha sobivust kaaluda täiendavalt).

Tehtud märkustega oleme põhimõtteliselt nõus ja võtame edasisel planeeringu kavandamisel arvesse. Meloni 30 kinnistu piirile abihooneid paigutades olime arvamusel, et need moodustaksid privaatsust loova vaheseina kahe hooviala vahele. Oleme nõus, et selle realiseerimiseks on vaja piirinaabri nõusolekut ning juhul kui seda ei saa, oleme valmis oma abihoonete paigutust teisiti lahendama. Prügimaja on planeeritud juba olemasoleva alajaama lähedusse – selline lahendus on meie hinnagul eelistatud variant võrreldes prügimaja paigutamisega tänavast kaugemale, mis raskendaks oluliselt prügiauto ligipääsu. Samas oleme valmis kaaluma alternatiivseid asukohti prügikastide varjualusele.

6. Oleme nõus punktis 6 toodud ettepanekuga lahenduse osas teha koostööd naaberkruntide omanikega. Loodame naaberkinnistute omanikele oma eskiisi tutvustada kohe, kui oleme saanud paika põhimõttelise lahenduse ehitusmahtude osas.
9. Märkuste punktis 9 viidatakse vajadusele EVS standardiga võrreldes vähemate parkimiskohtade planeerimisel seda rohkem analüüsida ja põhjendada.

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav kergliiklejatele ja ühistranspordiga. Planeeringuala kõrval on Oa tänavale varem kehtestatud detailplaneeringuga määratud kahepoolne kõnnitee ning rahustatud liiklusega sõidutee, kus saab liikuda ka jalgrattaga. Kauna tänavale ja Emajõe kaldale on üldplaneeringuga ette nähtud jalgrattateede tugivõrk. Jõe äärne kergliiklejate promenaad ulatub kesklinna ning on kavandatud ka edasi allavoolu. Planeeringualast edelas paarisaja meetri kaugusel Herne tänavas asub bussipeatus Piiri, kust väljub buss nr 13 nii kesklinna kui ka spordipargi suunas. Kesklinn on ligikaudu 1 km kaugusel, mis on sobilik vahemaa nii jalgsi kui ka jalgrattaga liikumiseks. Piirkonna kool Kroonuaia tänavas asub samuti ligi 1 km kaugusel, lasteaed on olemas Oa tänava alguses. Tulenevalt planeeringuala heast ühendusest kergliikluse võrgu ja ühistranspordiga ning lähedusest kesklinnale on planeeritud kruntidel mootorsõidukitele kavandatud vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta (standardis EVS 843:2016 on korterelamu piirkonnas iga korteri kohta soovitatud vähemalt 1,4 mootorsõidukite parkimiskohta). Parkimine tuleb lahendada oma krundil. Põhijoonisel on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, kohtade asukoht ja arv tuleb täpsustada projekteerimisel.

10. Punktis 10 viidatakse samuti standardile ja nõutakse parkla planeerimisel arvestada naaberhoone akendega seinaga (esitatud lahenduses parkimisala liiga lähedal seinalle) ning naaberkrundi parklaga (ei tohi moodustuda visuaalselt ühtne suur parkimisala naabritega, parkla tuleb liigendada).

Oleme uues lahenduses nihutanud parkla krundi piirist 3 meetri kaugusele, lisaks oleme kavandanud parkla ja naaberhoone vahelisele haljasalale tiheda heki (vms kõrgema haljasriba), mis varjestab parklat ning võimalikku valgusvihku autotuledest otse naabermaja akendesse. Heki võib näiteks asendada ka läbipaistmatu piirdega (kõrgus 1...1,5 m).

Märkuste punktides 8 ning 11 kuni 17 toodud tingimused ja nõuded võtame arvesse edasise planeeringu kavandamisel.

**Palume meie eelpooltoodud argumentidega arvestada ning veelkord kaaluda eelkõige nõudeid planeeritavate hoonete mahtude vähendamise osas.**

Lugupidamisega,

Mario Kruuse, Bigs Eesti OÜ juhatuse liige

Mart Hiob, detaiplaneeringu koostaja, Artes Terrae OÜ