

## Ettepanekud ja vastuväited

### Pikk tn 72 projekteerimistingimuste avatud menetluses

18. novembril 2022 avalikustas Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond projekteerimistingimuste kavandi Pikk tn 72 kinnistule korterelamu püstitamiseks.

Projekteerimistingimuste kavand näeb ette 6 korteriga 5-korruselise elamu püstitamise Tartus Pikk tn 72 kinnistule. Esitan projekteerimistingimuste kavandi kohta järgmised ettepanekud ja vastuväited.

Projekteerimistingimuste materiaalõiguslikuks aluseks on PIS § 125 lg 5. Selle normi järgi võib teatud eeldustel detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Seega saab detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel ühe hoone püstitada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, mis eeldab, et mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised. Praegusel juhul ei kavandata uut hoonet olemasolevate vahele, mistõttu ei saa projekteerimistingimusi väljastada ja detailplaneeringu koostamisest loobuda. Lisaks peaks selle normi rakendamiseks ehitised sobituma mahuliselt, mis praegusel juhul ei pea paika, sest Pikk 74 ja 76 hooned on ligikaudu 7 korda suuremad. Mahuline sobimatus hõlmab endas ka mahu ebasobivat paiknemist, sest see varjab olemasolevatel eluruumidel otsese päikesevalguse.

Kinnistu pindala on 405 m<sup>2</sup> ja kavandatakse 6 korteriga elamut. Üldplaneeringu seletuskirja p 1.1.11. järgi peab üldjuhul korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda ja vähemalt 70 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Kui kaks parkimiskohta projekteeritakse hoone mahus, siis saaks krundile projekteerida 4 korteriga hoone (140+200). Hoone jaoks tuleb projekteerida ka jalgrataste parkla. Parkimisnormatiivi tagamisel peame vajalikuks, et parkla ja naaberkinnistu (Pikk 74) vahele rajatakse hekk.

Seoses transpordi suurenemisega ja ka olemasoleva liikluslahenduse puudulikkusega, tuleb Pikk tn T57 krundil (juurdepääsul Pikale tänavale) ette näha ka jalakäijate liikumine (lisaks sõidukite liikumisele).

Jäätmecontainerid on kavandatud vahetult tänavale – võimalusel tuleks ette näha nende eraldamine aedikuga.

Insolatsiooniarvestus tuleb teha vastavalt standardile (puuduvad nõuetekohased arvutused koos joonistega, mida oleks võimalik kontrollida, seepärast peaks selguma ka, kuidas projekteerimistingimuste väljastaja on arvutusi kontrollinud). Kui arvestada insolatsiooni vähenemise %, võrreldes hoone ehitusaegsega, tuleb arvestada, et Pikk 74 ehitusaasta on 1967, Pikk 76 on ehitatud 10 aastat hiljem ja vähendas Pikk 74 otsest päikesekiirgust (lõunapäike). Pikk 74 2-toalises korteris (mitte 3-toalises, nagu Tartu Arhitektuuribüroo varjude analüüsi joonisel, st 2-tunnist katkematut insolatsiooni kahes toas) pole piisav loomulik valgus kavandatud lahenduse puhul tagatud, sest ruumi jõuab otsene päikesevalgus ainult pärastlõunasel ajal ja kavandatud hoone varjutab pärastlõunase päikese peaaegu täielikult.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Kalberg

[mati.kalberg@gmail.com](mailto:mati.kalberg@gmail.com)

Pikk 74-1, Tartu